



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

HPA
Robert Sten

Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels
Münsterplatz 11
CH-4001 Basel

Telefon +41 (0)61 267 91 58
Telefax +41 (0)61 267 91 50
E-Mail hans-peter.wessels@bs.ch
Internet www.bvd.bs.ch

Einschreiben
Gemeinderat Bettingen
Talweg 2
Postfach 112
4126 Bettingen

HPA		H		P		KBM		✓			
AL	PRO	PRC	PRU	GUU	GUH	WBH					
Basel, 1. Juli 2009/HPA											
- 1. Juli 2009											
		zur Bearb.		zur Bespr.		zur Kennt.		zur Zirk.		Archiv	
AL	SN	RE	GSV	AD	WA						

Genehmigung Zonenplanrevision Bettingen mit Vorbehalt

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben am 10. Dezember 2008 um die Genehmigung Ihrer Zonenplanrevision gebeten. Im Anschluss an eine informelle Vororientierung vom 31. März 2009 durch das Hochbau- und Planungsamt an den zuständigen Gemeinderat, Herr Patrick Götsch, haben Sie um eine Aussprache ersucht. An dieser Besprechung vom 26. Mai 2009 konnten wir uns auf eine Genehmigung mit Vorbehalten einigen.

1. Genehmigung

Nach eingehender Prüfung sowie unserer Aussprache vom 26. Mai 2009 stellen wir Folgendes fest:

///: Die vorliegende Zonenplanrevision hat das Bau- und Verkehrsdepartement geprüft und dabei abgesehen von den beiden nachstehenden Vorbehalten nichts Rechtswidriges oder Unzweckmässiges festgestellt. Sie wird deshalb gemäss § 114 BPG mit folgenden zwei Vorbehalten genehmigt:

2. Vorbehalte

2.1. Formelle Anpassung der Ziff. 3 des Bebauungsplanes Dorf sowie Ziff. 4 des Bebauungsplanes St. Chrischona

In den Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) gelten keine BGF-Vorgaben, damit ist die Gewährung eines Nutzungsbonus von bis zu 10 % hier rechtlich nicht möglich und demzufolge auch nicht zweckmässig. Wir fordern Sie deshalb auf, die Ziff. 3, lit. a des Bebauungsplanes Dorf sowie Ziff. 4, lit. a des Bebauungsplanes St. Chrischona folgendermassen anzupassen:

3. Zur Förderung der Energieeffizienz gelten in der Zone 2a folgende zusätzliche Regeln:
 - a) Bei Neubauten, einschliesslich der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse Nöl, ist der Minergie- oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.

Wir bitten Sie, diese formelle Anpassung an Ihrer nächsten Gemeindeversammlung durch die Stimmberechtigten beschliessen zu lassen und uns dies mit dem Beschlussprotokoll zu dokumentieren.

2.2. Strassenlinien der Kantonsstrassen

Wie bereits im Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2008 erwähnt ist für die Festsetzung von Strassenlinien entlang der Kantonsstrassen gemäss § 106 BPG der Regierungsrat zuständig. Die vorgesehenen Einzonungen von zukünftigen Allmendflächen entlang von Kantonsstrassen sind deshalb im Rahmen der Zonenplanrevision nicht zulässig. Weiter ist zu beachten, dass gemäss § 97 BPG Strassen-, Weg- und Baulinien auf einem Erschliessungsplan beruhen müssen.

Wir betrachten Ihre Absichten als Vorschlag und ersuchen Sie innert nützlicher Frist mit dem zuständigen Tiefbauamt die Bereinigung der betroffenen Strassenlinien an die Hand zu nehmen.

3. Publikation

Die Genehmigung einer Nutzungsplanung steht allgemein immer unter dem Vorbehalt, dass ein allfälliges Rekursverfahren gegen die Planfestsetzung nicht zu anderen Erkenntnissen führt. Dieser Genehmigungsbeschluss ist zu publizieren.

4. Hinweise

Im Rahmen des Vorprüfungsberichtes vom 31. Januar 2008, erstellt durch das Hochbau- und Planungsamt, wurde Ihrer Zonenplanrevision unter Berücksichtigung der darin erwähnten Vorbehalte, Hinweise und Bedingungen grundsätzlich zugestimmt. Im Rahmen Ihrer weiteren Bearbeitung, öffentliche Planauflage (23. April bis 22. Mai 2008) und Beschluss durch die Gemeindeversammlung (2. Dezember 2008), wurden einige Punkte berücksichtigt, andere hingegen fanden keinen Zugang in den Planungsbericht vom 30. September 2008 nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung RPV. Am 10. Dezember 2008 haben Sie uns gebeten Ihre Zonenplanrevision zu unterzeichnen, da Sie das materielle Prüfungsverfahren als abgeschlossen erachtet haben. Daraufhin haben wir Sie orientiert, dass nach § 114 des Bau- und Planungsgesetzes BPG ein ordentliches Genehmigungsverfahren durchzuführen sei. Dies umsomehr aufgrund der Tatsache, dass auf die erwähnten Vorbehalte aus unserem Vorprüfungsbericht nicht umfassend bzw. gar nicht eingegangen wurde.

Unabhängig der nun vorliegenden Genehmigung mit den beiden Vorbehalten, möchten wir Sie auf einige Punkte aufmerksam machen, welche künftig die Rechtsgrundlage Ihrer Nutzungsplanung darstellen:

4.1 Schraffierte Gebiete innerhalb des Bebauungsplanes Dorf

Im Bebauungsplan Dorf bezeichnen Sie innerhalb des gesamten Geltungsbereiches einige schraffierte Gebiete, in welchen die überbaute Fläche bei ein- und zweigeschossiger Bauweise auf 25 bzw. 22 % eingeschränkt werden soll. Im übrigen Baugebiet gelten die Zonenvorschriften der Zone 2a nach BPG. In Ziff. 1, lit. c fordern Sie für jede Wohnung einen Autoabstellplatz und stellen 20 m² der anrechenbaren Bruttogeschossfläche für überdeckte Abstellplätze frei. Diese Bestimmung gilt für den gesamten Bebauungsplanperimeter des Bebauungsplans Dorf. Damit muss nun der überdeckte Autoabstellplatz im schraffierten Bereich neu zur überbauten Fläche angerechnet werden. Diese Baugebiete werden somit neu doppelt bestraft, weil zur einschränkenden Überbaubarkeit der Parzelle (22%- bzw. 25%-Regelung) der gedeckte Autoabstellplatz von maximal 20 m² nicht mehr losgelöst von der maximal überbaubaren Fläche realisiert werden darf.

Aus unserer Sicht hätte eine sinnvollere Lösung darin bestanden, diese überdeckten Abstellplätze wiederum einzig in den schraffierten Bereichen nicht anrechnen zu müssen, und zwar nicht bezüglich der Bruttogeschossfläche, sondern bezüglich der hier eingeschränkten Überbauungsziffer.

4.2 Förderung der Energieeffizienz in der Zone 2a und Nöl

Zum Bruttogeschossflächen-Nutzungsbonus von bis zu 10% für Neubauten, welche im Minergie-P® oder Minergie-Eco®-Standard realisiert werden, gilt zu beachten, dass sämtliche anderen baugesetzlichen Bestimmungen des BPG einzuhalten sind, sofern diese nicht durch die Vorschriften zum Bebauungsplan Dorf abweichend geregelt werden.

4.3 Strassenlinien der Gemeindestrassen

Für die geplanten Einzonungen entlang von Gemeindestrassen gilt der gleiche Vorbehalt wie bei den Strassenlinien entlang von Kantonsstrassen; hier liegt jedoch die Zuständigkeit beim Gemeinderat. Auch hier gilt es zu beachten, dass gemäss § 97 BPG Strassen-, Weg- und Baulinien auf einem Erschliessungsplan beruhen müssen.

Wir sind zuversichtlich, dass mit der vorliegenden Genehmigung mit den beiden Vorbehalten „Formelle Anpassung der Ziff. 3 des Bebauungsplanes Dorf sowie Ziff. 4 des Bebauungsplanes St. Chrischona“ sowie „Strassenlinien der Kantonsstrassen“ eine beidseits befriedigende Lösung gefunden werden konnte.

Freundliche Grüsse



Dr. Hans-Peter Wessels
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen den vorliegenden Entscheid kann beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen nach Zustellung des Entscheides beim Regierungsrat schriftlich anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrierenden und die Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat. Der Regierungsrat kann den Rekurs dem Verwaltungsgericht überweisen.

Beilagen:

- Zonenplan Nr. 730.100.001 inkl. Beilage
- Bebauungsplan Dorf Nr. 730.150.001 inkl. Bauvorschriften
- Bebauungsplan St. Chrischona Nr. 730.150.002 inkl. Bauvorschriften

Kopie an:

- BI, Fr. Luzia Wigger Stein, Hr. Markus Küng
- HPA-P, Hr. Robert Stern
- JSD, Fr. Dr. Denise Mangold
- RA, Hr. Pascal Giller
- TBA, Hr. Beat Zahno