



Gemeinde Bottmingen
Kanton Basel-Landschaft

Zonenplan Siedlung

Mutation "Parzelle Nr. 3574" an der Neumattstrasse

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

Planaufgabe



Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates

Verfasser



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Markus Ruggli / Isabella Vöggtli

Datei-Name 14042_Ber01_Planungsber_Mut.3574_20190103_Planauflage.docx

Inhalt

1	AUSGANGSLAGE UND ABSICHTEN	1
2	ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG	3
2.1	Organisation, Planungsbeteiligte.....	3
2.2	Planungsablauf.....	3
2.3	Bestandteile.....	3
2.3.1	Öffentlich-rechtliches Planungsdokument	3
2.3.2	Orientierendes Dokument.....	3
3	AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN VON KANTON UND GEMEINDE	4
4	MITWIRKUNGSVERFAHREN	4
5	BESCHLUSSFASSUNGSVERFAHREN	4
6	AUFLAGE	5
7	GENEHMIGUNGSANTRAG.....	5

Anhänge

Anhang 1	Vereinbarung zwischen Gemeinde und den Grundeigentümern der Parzelle 3374
----------	---

1 Ausgangslage und Absichten

Die Parzelle Nr. 3574 liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bottmingen. Es handelt sich um eine Erschliessungsparzelle im Privateigentum (Miteigentumsparzelle). Die Parzelle dient der Erschliessung der Gebäude auf den Parzellen Nr. 1324, 4030 und 4031, welche auf dem Gemeindegebiet Binningen liegen. Im südlichen Teil der Strassenparzelle sind zudem noch 7 oberirdische Parkfelder angeordnet.



Abbildung 1: Lage der Parzelle Nr. 3574 (Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 16.02.2018)

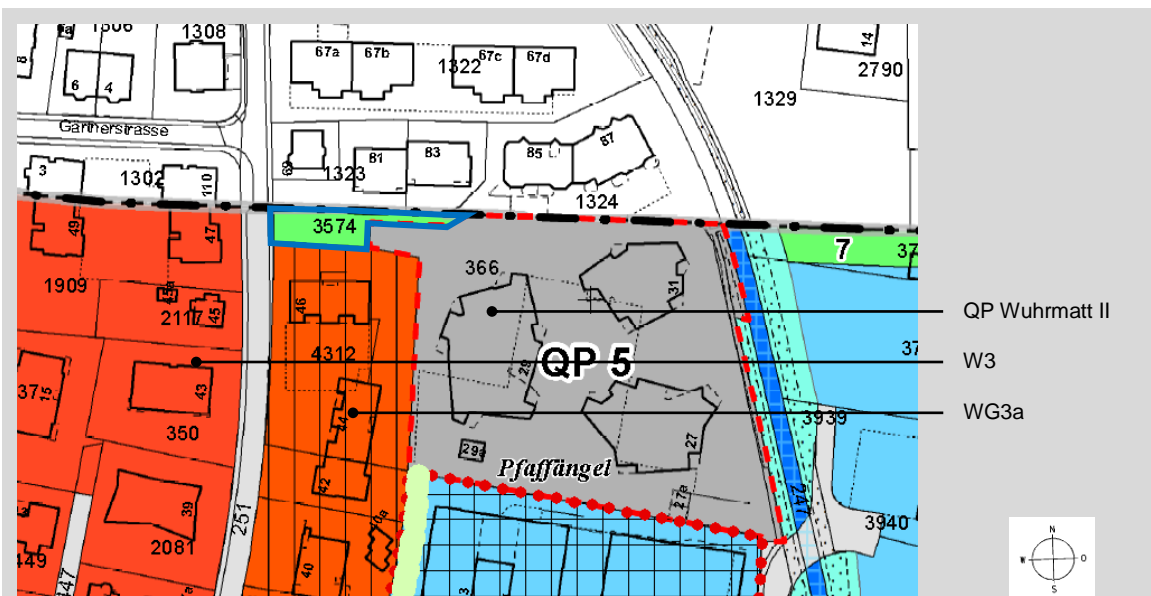
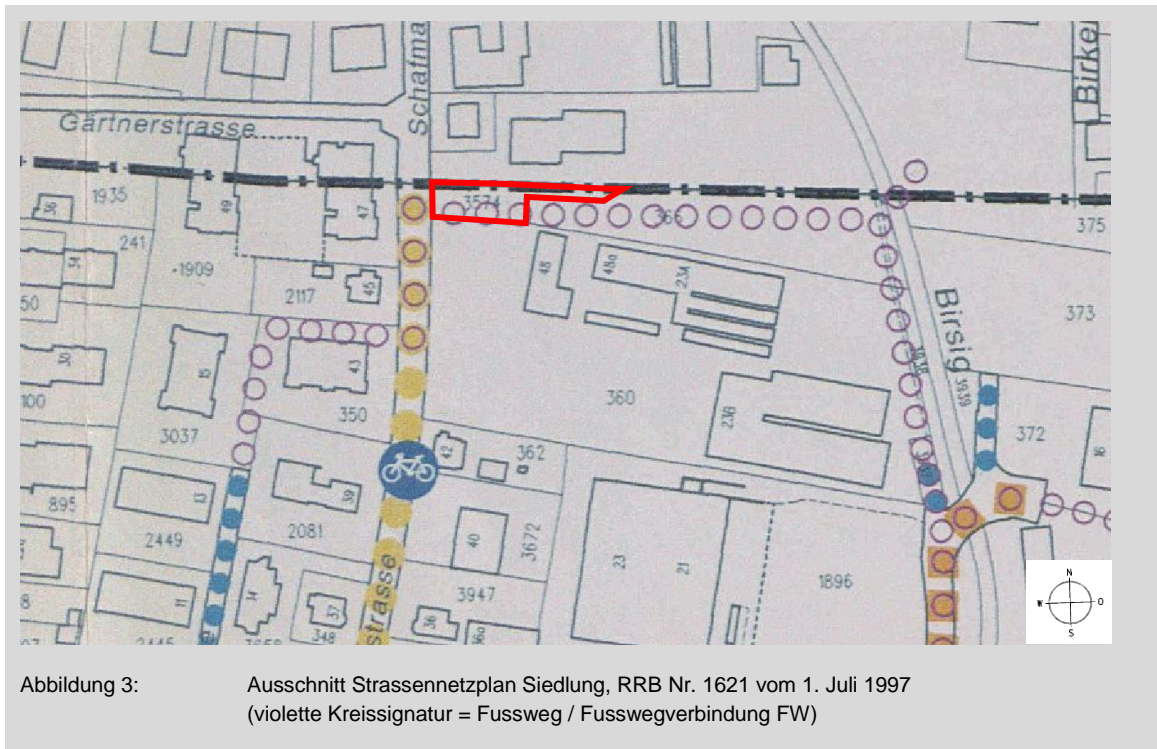


Abbildung 2: Angrenzende Zonierung zu Parzelle Nr.3574 gem. nachgeführten Zonenplan Siedlung (Quelle: plav-maps.bl.ch, Nachführungsplan Stand: Oktober 2017)

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedung ist die Parzelle Nr. 3574 einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung "Siedlungstrenngürtel" zugewiesen. Der Strassennetzplan der Gemeinde Bottmingen zeigt auf der Parzelle sowie auf dem Areal der Quartierplanung "Wuhrmatt II" eine öffentliche Fusswegverbindung. Sie dient als Verbindung zwischen der Neumattstrasse und dem Birsig.



Mit der Quartierplanung "Wuhrmatt II" wurde der geforderte öffentliche Fussweg planerisch umgesetzt und das öffentliche Gehrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Bottmingen grundbuchrechtlich gesichert. Mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 3574 konnte bezüglich einer grundbuchrechtlichen Sicherstellung der Fusswegverbindung noch keine Einigung erzielt werden. Die Eigentümerschaft möchte die bestehenden Parkplätze auf der Parzelle 3574 überdachen. Dies ist in der öW+A-Zonen mit Zweckbestimmung Siedlungstrenngürtel nicht zulässig.

Der Siedlungstrenngürtel ist ein altes Überbleibsel aus der Ortsplanung von den neunziger Jahren, als die Parzelle 366 noch der Gewerbezone zugewiesen war. Der Siedlungstrenngürtel erstreckte sich entlang der Gemeindegrenze von der Neumattstrasse bis zum Birsig. Mit der Quartierplanung Wuhrmatt II wurde auf der Parzelle 366 die Situation bereinigt. Der Siedlungstrenngürtel konnte aufgehoben werden, da mit der Umnutzung von Gewerbe in Wohnnutzung über die Gemeindegrenze hinweg Zonen mit gleicher Empfindlichkeit geschaffen wurden, weil mit der Quartierplanung die Baubereiche festgelegt wurden und somit ein Abstand zur Gemeindegrenze festgeschrieben wurde und weil die im Strassennetzplan enthaltene Fusswegverbindung im Quartierplan geregelt wurde.

Die Gemeinde hat mit den Grundeigentümern der Parzelle eine Vereinbarung getroffen (siehe Anhang 1). Zusammengefasst bekommt die Gemeinde das Gehrecht über die Parzelle 3374 und die Grundeigentümer können die bestehenden Parkplätze überdachen. Um dies zu gewährleisten, wird die Parzelle 3374 der im Süden angrenzenden Wohn- und Geschäftszone WG3a zugewiesen.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Organisation, Planungsbeteiligte

Die Gemeinde Bottmingen hat das Planungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen mit der Anpassung des Zonenplanes Siedlung im Bereich der Parzelle Nr. 3574 beauftragt.

2.2 Planungsablauf

Ausarbeitung bzw. Entwicklung der Planungsinstrumente	Mai / Juni 2018
Prüfung des Mutationsentwurfes und Freigabe für das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch den Gemeinderat	24. Juli 2018
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	2. – 24. August 2018
Beschluss des Gemeinderates	16. Oktober 2018
Beschluss der Gemeindeversammlung	12. Dezember 2018
Referendumsfrist	12. Dez.18 bis 10. Jan.2019
Planaufgabe (Einsprachefrist)	10. Jan. – 8. Feb. 2019
Eingabe ins regierungsrätliche Genehmigungsverfahren

Aufgrund der geringfügigen Änderung wurde für die Mutation "Parzelle Nr. 3574" zum Zonenplan Siedlung auf die Durchführung eines ordentlichen kantonalen Vorprüfungsverfahrens verzichtet.

2.3 Bestandteile

2.3.1 Öffentlich-rechtliches Planungsdokument

Zonenplan Siedlung, Mutation "Parzelle Nr. 3574", Situationsplan 1:1'000

2.3.2 Orientierendes Dokument

Planungsbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV)¹

¹ Art. 47 RPV: Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht

3 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen von Kanton und Gemeinde

Die Mutation "Parzelle Nr. 3574" hat keinen Einfluss auf die kantonale Richtplanung.

Die Mutation "Parzelle Nr. 3574" hat keinen Einfluss auf die kommunalen Planungen der Gemeinde Bottmingen. Die Zonenzuweisung in die Wohn- / Geschäftszone WG3a entspricht einer vorhandenen Zone der Zonenvorschriften Siedlung. Mit dieser Mutation wird eine verschwindend kleine Fläche von 333m² von der öW+A-Zone in die WG-Zone umgezont. Der raumplanerische Wert der Sicherung der Fusswegverbindung ist als hoch zu gewichten.

Neben der Übernahme der Mutations- und Grundbuchkosten löst die Mutation keine weiteren Kosten zu Lasten der Gemeinde aus.

4 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Gemeinde Bottmingen für die vorliegende Mutation das öffentliche Mitwirkungsverfahren mittels einer Planaufgabe durch.

Publikation	kantonales Amtsblatt Nr. 31 vom	3.8.2018
Mitwirkungsverfahren:	Birsigtal-Bote BiBo Ausgabe Nr. 31 vom	3.8.2018
	Homepage Gemeinde Bottmingen	3.8.2018
Mitwirkungsfrist:	vom 2. bis am 24.8.2018	
Mitwirkungseingaben:	keine Eingaben	

Auf die Erstellung eines Mitwirkungsberichtes wird verzichtet, da keine Stellungnahmen aus der Bevölkerung eingegangen sind.

5 Beschlussfassungsverfahren

Beschlussfassung Gemeinderat:

Der Gemeinderat Bottmingen hat die Mutation "Parzelle Nr. 3574" zum Zonenplan Siedlung am 16. Oktober 2018 beschlossen.

Beschlussfassung Gemeindeversammlung:

Die Gemeindeversammlung hat am 12. Dezember 2018 die Mutation "Parzelle Nr. 3574" zum Zonenplan Siedlung einstimmig gutgeheissen und beschlossen. Die Referendumsfrist dauert vom 12. Dezember 2018 bis zum 10. Januar 2019. Gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung wurde kein Referendum ergriffen.

6 Auflage

Das gesetzliche Auflageverfahren für die Mutation "Parzelle Nr. 3574" zum Zonenplan Siedlung wurde vom 10. Januar 2019 bis zum 8. Februar 2019 ordnungsgemäss durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 01 vom 10. Januar 2019 publiziert. Alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief über die gesetzliche Planaufgabe informiert.

7 Genehmigungsantrag

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

Bottmingen,

Namen des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Mélanie Krapp

Martin R. Duthaler

Anhang 1 Vereinbarung

VEREINBARUNG

zwischen

1. **Einwohnergemeinde Bottmingen**, Schulstrasse 1, 4103 Bottmingen, vertreten durch Frau Mélanie Krapp-Boeglin, Gemeindepräsidentin, und Herrn R. Martin Duthaler, Gemeindeverwalter,

nachfolgend auch „**Gemeinde**“

sowie

2. Frau **Corinne Marli**, geborene Rychen, wohnhaft Fuchshagweg 31, 4103 Bottmingen, und
3. Herrn **Dominik Rychen**, wohnhaft Fuchshagweg 33, 4103 Bottmingen,
als Eigentümer der Parzellen Nrn. 4030 und 4031 im GB Binningen bzw. Miteigentümer der Parzelle Nr. 3574 im GB Bottmingen

sowie

4. Frau **Doris Rychen**, geborene **Leibbrand**, und Herrn **Christoph Rychen**, beide wohnhaft Im Rehwechsel 16, 4102 Binningen
als Nutzniesser der Parzellen Nrn. 4030 und 4031 im GB Binningen bzw. der Parzelle Nr. 3574 im GB Bottmingen

die Parteien 2.-4. nachfolgend auch „**Eigentümer**“

sowie

5. **Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG**, in Basel, CHE-100.912.410, handelnd durch
als Eigentümerin der Parzellen Nrn. 366 im Grundbuch Bottmingen und der Parzelle Nr. 1324 im Grundbuch Binningen

nachfolgend auch „**Helvetia**“

Präambel

Die Parteien 2.-5. sind als Eigentümer der Parzellen Nrn. 366 (Bottmingen), 1324, 4030 und 4031 (Binningen) zufolge subjektiv-dinglicher Verknüpfung zugleich Miteigentümer bzw. Nutzniesser der Parzelle Nr. 3574 im Grundbuch Bottmingen.

Die Parteien 2.-4. möchten im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 3574 einen Carport für sieben Parkplätze erstellen. Die Erstellung wurde von der Einwohnergemeinde Bottmingen bis dato verweigert, da die Parzelle im zonenplanmässig festgelegten Grüngürtel

entlang der Grenze der Gemeinden Bottmingen und Binningen liege. Auf diesem Grüngürtel dürften keine Bauten erstellt werden.

Anlässlich der Quartierplanvorschriften „Wuhmatt 2“, Beschluss Gemeindeversammlung vom 15.8.2012, wurde der Grüngürtel im Bereich der östlich an die Parzelle Nr. 3574 angrenzenden Parzelle Nr. 366 des Grundbuchs Bottmingen aufgehoben. Im Bereich der Parzelle Nr. 3574 wurde der Grüngürtel aufrechterhalten.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bottmingen erachtet die Aufhebung des Grüngürtels im Bereich der Parzelle Nr. 3574 als zweckmässig. Allerdings muss diese Aufhebung von der Einwohnergemeinde im Rahmen einer Zonenplanmutation beschlossen werden. Die Einwohnergemeinde Bottmingen beabsichtigt, die erforderliche Zonenplanmutation längstens innerhalb der kommenden drei Jahre (bis Ende 2018) durchzuführen. Deren Durchführung ist für das Jahr 2017 geplant.

In der Zwischenzeit erstellte die Schweizerische National Leben AG (nunmehr durch Fusion übergegangen in die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG) auf der Parzelle Nr. 366 eine Wohnüberbauung. Zugleich wurde ein Fussweg gebaut, der von der Wuhmattstrasse an die Parzelle Nr. 3574 führt und über diese die Verbindung zur Neumattstrasse herstellen würde. Ein öffentliches Wegrecht ist auf Parzelle Nr. 3574 nicht im Grundbuch eingetragen. Die Eigentümer dieser Parzelle sind vor derhand nicht gewillt, die Öffentlichkeit über ihr Grundstück passieren zu lassen.

Zwecks Regelung der gegenseitigen Interessen vereinbaren die Parteien, was folgt:

1. Absichtserklärung betreffend Zonenplanrevision

Die Einwohnergemeinde Bottmingen lässt sich bei ihrer Bereitschaft behaften, im Rahmen der nächsten Zonenplanmutation respektive bis Ende 2018 den entlang der Grenze Binningen / Bottmingen zonenmässig bestehenden Grüngürtel im Bereich der Parzelle Nr. 3574 durch die zuständige Gemeindeversammlung aufheben zu lassen. Der Gemeinderat unternimmt alles nach Treu und Glauben mögliche, um die Gemeindeversammlung von der Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit der Aufhebung des Grüngürtels zu überzeugen.

2. Ausschilderung / Massnahmen

Bis zur rechtskräftigen Umsetzung der Zonenplanmutation gemäss Ziffer 1 hiervoor sorgt die Einwohnergemeinde Bottmingen durch geeignete bauliche Massnahmen (z. B. Veloschränken) dafür, dass die Parzelle Nr. 3574 einzig von den Eigentümern und Mietern der Parzellen Nrn. 1324, 4030, 4031 und 366 betreten bzw. befahren oder sonstwie genutzt werden darf.

3. Erstellung Carport

Die Gemeinde sichert den Eigentümern zu, dass nach erfolgter Zonenplanmutation einschliesslich Beseitigung des Grüngürtels auf der Südseite der Parzelle Nr. 3574 im Rahmen der Bauvorschriften Carports für PKW's erstellt werden dürfen. Die Helvetia stimmt der Erstellung solcher Carports unter dem Vorbehalt der entsprechenden Zonenplanänderung zu.

4. Öffentliches Wegrecht

Die Eigentümer verpflichten sich, nach rechtskräftig erfolgter Zonenplanmutation bzw. Aufhebung des Grüngürtels im Bereich der Parzelle Nr. 3574 und Erteilung der Baubewilligung für die Erstellung des Carports ein öffentliches, im Grundbuch einzutragendes Fusswegrecht über die Parzelle Nr. 3574 zu Gunsten der Einwohnergemeinde Bottmingen zu gewähren.

Die Kosten für die notarielle und grundbuchliche Umsetzung des Fusswegrechts gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Bottmingen.

5. Bäume

Die Eigentümer sind befugt, die auf der Parzelle Nr. 3574 befindlichen Bäume auf eigene Kosten zu fällen. Soweit bekannt, bestehen keine schützenswerten Bäume, deren Fällung einer Bewilligung bedürfte.

6. Wasserleitung

Die Gemeinde beabsichtigt, entlang der Grenze Binningen/Bottmingen die Hauptwasserleitung zu sanieren. Die Eigentümer und die Helvetia genehmigen die Sanierung einschliesslich der hierfür erforderlichen Grabungen auf der Parzelle Nr. 3574. Im Gegenzug verpflichtet sich die Gemeinde, den Asphaltbelag auf der Parzelle Nr. 3574 nach erfolgter Sanierung auf eigene Kosten vollflächig zu erneuern. Für die Dauer der Bauarbeiten stellt die Gemeinde den Mietern von Parkplätzen auf der Parzelle Nr. 3574 in unmittelbarer Nähe und auf eigene Kosten möglichst gleichwertige Ersatzparkierungsmöglichkeiten zur Verfügung.

7. Überbindungspflicht

Die Parteien sind verpflichtet, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf jeden Rechtsnachfolger zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungspflicht.

8. Änderungen der Vereinbarung

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung sind ausschliesslich in Schriftform gültig. Das Schriftformerfordernis gilt auch für diesen Schriftformvorbehalt.

9. Kosten

Die Anwaltskosten für die Ausarbeitung dieser Vereinbarung gehen je hälftig zu Lasten der Gemeinde und der unterzeichnenden Mitglieder der Familie Rychen.

10. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Auf diese Vereinbarung ist ausschliesslich materielles Schweizer Recht anwendbar.

Ausschliesslicher Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten ist Arlesheim.



11. Vertragsexemplare

Diese Vereinbarung wird in sechs Originalen ausgefertigt. Jede unterzeichnende Partei erhält ein Exemplar.

Bottmingen, den 23. August 2016

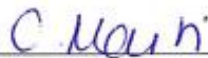
117 Einwohnergemeinde Bottmingen




Mélanie Krapp-Boeglin



Martin R. Duthaler



Corinne Marti



Dominik Rychen



Christoph Rychen



Doris Rychen

Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG
