

Mitwirkungsbericht vom 15. Juni 2015 zur Mutation Zonenplanung Siedlung

(Beilage 2)

Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2015

Mutationsunterlagen:

- Mutationsentwurf Zonenreglement Siedlung vom 6. Oktober 2014
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Anhang 1 + 2 vom 6. Oktober 2014
-

Vorbemerkungen:

Die zur Vorprüfung an das kantonale Raumplanungsamt eingereichten Unterlagen wurden in der Zeit vom 20. November bis 9. Dezember 2014 zur Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt publiziert. Die Einwohner der Gemeinde Biel-Benken wurden mit einem Informationsblatt darüber orientiert.

Schriftliche Eingaben:

- **Hans Zehnder-Gisin**, Bruckackerstrasse 59, 4105 Biel-Benken, Schreiben vom 7. Dezember 2014
- **Urs Jäggi**, Leymenstrasse 20, 4105 Biel-Benken, Schreiben vom 9. Dezember 2014
- **Claudia und Stephan Brodbeck** (Thomas Kleiber, Hans Ruepp, George Tanner), Mühlegasse 21, 4105 Biel-Benken, Schreiben vom 8. Dezember 2014
- **Remo Sigrist**, Schreiben vom 8. Dezember 2014
- **Barbara Müller-Flaig**, Waldeckweg 6, 4105 Biel-Benken, Schreiben vom 9. Dezember 2014,
- **VCS Sektion beider Basel**, Stephanie Fuchs, Gellertstrasse 29, 4052 Basel, Schreiben vom 9. Dezember 2014

Zonenreglement Siedlung

Anträge im Zusammenhang Mitwirkungsverfahren zur Mutation Zonenreglement Siedlung

7. Dezember 2014, Herr Hans Zehnder-Gisin, Bruckackerstrasse 59, 4105 Biel-Benken

Lfn.-Nr. 2013-179

Nr.	Antrag, Hinweis, Einwand etc.	Gesprächsergebnisse, Stellungnahme Gemeinderat	Entscheid des Gemeinderates vom 15. Juni 2015
1.1	<p>Frage 1:</p> <p>Art. 13 Abs. 1</p> <p>Wer beurteilt und ist schlussendlich verantwortlich für die vorgeschlagenen, „hohen gestalterischen Ansprüche“?</p> <p>Die Änderung oder Ergänzung „erfüllt hohe gestalterische Ansprüche bei Terrainanpassungen und Massnahmen zum Lärmschutz“ ist wohl wegen der „Löliwand“ aufgenommen worden.</p>	<p>Gespräch vom 16.04.2015, 17:00-18:00 h</p> <p>Die Baukommission und der Gemeinderat.</p> <p>Ja.</p>	<p>Antwort, kein Entscheid.</p> <p>Antwort, kein Entscheid.</p>
1.2	<p>Anmerkung:</p> <p>Bei zukünftigen, ähnlichen Projekten ist den Grenzabständen ab Strassenraum und Visualisierungen grösste Beachtung zu schenken.</p>	<p>Ja.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Kanton nicht an die kommunalen Höhenbeschränkungen für Lärmschutzbauten entlang der Kantonsstrasse gebunden ist. Wenn der Kanton Lärmschutzmassnahmen ergreifen muss, kann er höhere Lärmschutzbauten im Rahmen eines Bauprojektes (Kantonaler Nutzungsplan) gemäss § 15 Absatz 1 des Strassengesetzes vom 24. März 1986 realisieren. Die kantonalen Nutzungspläne verdrängen die kommunalen Nutzungspläne, soweit sie zueinander in Widerspruch stehen (§12 Absatz 4 RBG).</p>	<p>Antwort, kein Entscheid.</p>

2.1	<p>Frage, Forderung 2:</p> <p>Art. 27 Abs. 1</p> <p>Frage: Sind Fassadenrenovationen (Neuanstrich) bewilligungspflichtig? Hier soll die meines Erachtens unglückliche Formulierung „dezent“ weggelassen werden. Was ist eine „dezente“ Farbe? Nach Duden ist vieles möglich.</p>	<p>Nur wenn der bestehende Farbton geändert werden soll.</p> <p>Im Zweifelsfalle würde die Baukommission unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes der angrenzenden Areale oder Grundstücke die Farbgebung beurteilen und dem Gemeinderat Antrag stellen. Der Gemeinderat würde dann entscheiden, ob eine Farbe dezent ist oder nicht.</p> <p>In der Praxis ist die Formulierung „dezent“ praktisch nicht handhabbar.</p>	<p>Der Forderung wird zugestimmt, der Satz: Nicht dezente Farben sind unzulässig, wird gelöscht.</p>
2.2	<p>Anmerkung: Man muss die „dezenten“ Farben definieren.</p>	<p>Nicht zwingend, da je nach Örtlichkeit eine Neubeurteilung erfordern kann.</p> <p>Denkbare Interpretationen sind: unaufdringlich, anspruchslos, bescheiden, diskret, matt, sanft, schlicht, schmucklos, unauffällig, unscheinbar, zurückhaltend.</p>	<p>Siehe Punkt 2.1</p>
3.1	<p>Frage 3:</p> <p>Art. 28 Abs. 2</p> <p>Definition „ungedecktes Schwimmbassin“? Was ist ein ungedecktes Schwimmbassin?</p>	<p>Ein Schwimmbassin, das nicht mit einer Überdachung versehen werden kann.</p>	<p>Antwort, kein Entscheid.</p>
4.1	<p>Frage 4:</p> <p>Die Gemeinde hat laut Kommentar Aussenkamine nicht zur Bebauungsziffer gezählt. Wie verhält es sich mit den Grenzabständen?</p>	<p>Bezüglich Grenzabstände gilt § 90 RBG und §§ 52, 53 und 54 RBV.</p> <p>§ 90 Abs. 1 RBG <i>Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.</i></p>	<p>Antwort, kein Entscheid.</p>

		<p><i>Fassadenüberterragende Gebäudeteile nach § 53 RBV gelten als für die Ermittlung der projizierten Fassadenlinie unbedeutend vorspringende Gebäudeteile.</i></p> <p>§ 53 Abs. 1 RBV <i>Über Fassaden, die den minimalen Grenzabstand gegenüber Nachbarparzellen einhalten, dürfen folgende Bauteile ragen:</i></p> <p>a. Haupt- und Vordächer bis 1 m, b. offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1,00 m, c. * andere Bauteile bis 0,50 m.¹⁾</p> <p>Im Gespräch hat sich gezeigt, dass Herr Zehnder die Baulinie zur Therwilerstrasse gemeint hat.</p>	
5.1	<p>Frage 5:</p> <p>Art. 41a neu Lärmschutzmassnahmen</p> <p>Hier fehlt mir ein Hinweis auf bereits bestehende Lärmschutzwände. Als konkretes Beispiel nenne ich die Therwilerstrasse/Leimenstrasse. Ein buntes Bild von Lärmschutzbauten und Mauern. Die klare Besserstellung von sog. Quartierplanungen betreffend Höhe und Kantonsstrassenabstand gegenüber einem normalen Bauvorhaben ist stossend. Wie die alle gebaut werden konnten, entzieht sich meiner Kenntnis.</p>	<p>Für bestehende, rechtmässig erstellte Bauten besteht eine Besitzstandsgarantie.</p> <p>Die über einen langen Zeitraum erstellten Lärmschutzbauten und Mauern wurden nach zum Teil alten Gesetzen, Verordnungen und Reglementen und nach unterschiedlichen Plangenehmigungsverfahren erstellt. Das führt zu einer heterogenen Gestaltung.</p>	Antwort, kein Entscheid.
6.1	<p>Hinweis 6:</p> <p>5.2, Lärmempfindlichkeitsstufen entlang von Kantonsstrassen</p> <p>Ein Musterbeispiel von verständlichen und klaren Bauvorschriften!</p>	<p>Im Planungsbericht ist unter Ziffer 5.2 die „Mechanik“ für die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen“ beschrieben. Der Text beruht auf den kantonalen Ausführungen. Lärmschutz ist eine fachlich anspruchsvolle Angelegenheit.</p>	Antwort, kein Entscheid.

		<p>Die Lärmempfindlichkeitsstufenpläne ordnen den entsprechenden Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufe parzellenscharf zu.</p> <p>Sie beinhalten keine konkreten Bauvorschriften.</p>	
7.1	<p>Weitere Fragen und Anregungen 7:</p> <p>Bei Quartierplanungen werden direkt hinter Lärm-schutzwänden geschlossene Garagen bewilligt. Dies wäre auch bei „normalen“ Baubewilligungen ebenso sinnvoll und gestalterisch ein Gewinn.</p> <p>Im Übrigen wurden solche Projekte an der Leimenstrasse schon bewilligt und an anderen Orten mit unverständlichen Begründungen abgelehnt. Wie wurde die Bewilligung im Falle „Leimenstrasse“ begründet?</p>	<p>Das ist in Abhängigkeit der Lage von alten oder heute gültigen Baulinien und dem Terrainverlauf zu betrachten.</p> <p>Bewilligungsbehörde ist das Bauinspektorat Basel-land. Den Baubewilligungen liegen in der Regel keine Begründungen bei, die Bewilligungen stützen sich auf RBG, RBV, ZRS und weitere Erlasse etc.</p> <p>Es gibt keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (Siehe Rechtsprechung des schweizerischen Bundesgerichts).</p>	<p>Antwort, kein Entscheid.</p> <p>Antwort, kein Entscheid.</p>
7.2	<p>Anmerkung: Es soll bei den neuen Vorschriften darauf geachtet werden, dass sich die Schere zu Gunsten von sog. Quartierplänen nicht weiter öffnet.</p>	<p>Genau das wird mit der vorliegenden Mutation Zonenreglement Siedlung beabsichtigt.</p> <p>Die „Schere“ zu Gunsten von Quartierplänen kann sich weder öffnen noch schliessen.</p> <p>Die verschiedenen Planungsinstrumente sind im übergeordneten Recht definiert. Die vorliegende Mutation betrifft die Zonenplanung Siedlung, welche auch als Rahmennutzungsplanung bezeichnet wird. Quartierplanungen sind so genannte Sondernutzungsplanungen.</p>	<p>Antwort, kein Entscheid.</p>

Zonenreglement Siedlung

Anträge im Zusammenhang Mitwirkungsverfahren zur Mutation Zonenreglement Siedlung

9. Dezember 2014, Herr **Urs Jäggi**, Leymenstrasse 20, 4105 Biel-Benken

Lfn.-Nr. **2013-179**

Nr.	Antrag, Hinweis, Einwand etc.	Gesprächsergebnisse, Stellungnahme Gemeinderat	Entscheid des Gemeinderates vom 15. Juni 2015
1.1	<p>Forderung 1:</p> <p>Im Art. 35 soll der 3. Satz folgendermassen lauten: Der minimale Abstand der Dachaufbauten und Dachflächenfensterarten vom Ort beträgt 1,5 m und von Grat und Kehle 0,5 m.</p>	<p>Gespräch vom 16.04.2015, 16:30-17:00 h</p> <p>Je nach Grösse der Dachflächen führt die Reduktion von Grat und Kehle zu einer Verbesserung resp. Verschlechterung der angestrebten Gestaltungsvorgaben. Die bisherige Regelung hat sich bewährt und soll im Sinne der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit beibehalten werden. Das Anliegen kann im Rahmen einer Gesamtrevision des Zonenreglements Siedlung, zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden.</p> <p>In besonderen Fällen (Härtefälle) kann der Gemeinderat auf Gesuch hin eine Ausnahme gemäss Artikel 44 ZRS an die Baubewilligungsbehörde stellen.</p>	<p>Die Forderung wird abgelehnt.</p>
1.2	<p>Anmerkung, Begründung: Die Reduktion des Abstands von Grat und Kehle fällt gestalterisch kaum ins Gewicht, ermöglicht jedoch bei knappen Platzverhältnissen eine sinnvolle Weiterentwicklung eines Bauobjekts.</p>	<p>Je nach Grösse der Dachflächen führt die Reduktion von Grat und Kehle zu einer Verbesserung resp. Verschlechterung der angestrebten Gestaltungsvorgaben. Die Weiterentwicklung von Bauprojekten kann auch mit anderen Massnahmen erfolgen.</p>	<p>Antwort, kein Entscheid.</p>

Anträge im Zusammenhang Mitwirkungsverfahren zur Mutation Zonenreglement Siedlung

8. Dezember 2014, **Claudia und Stephan Brodbeck** (Thomas Kleiber, Hans Ruepp, George Tanner), Mühlegasse 21, 4105 Biel-Benken

Lfn.-Nr. **2013-179**

Nr.	Antrag, Hinweis, Einwand etc.	Gesprächsergebnisse, Stellungnahme Gemeinderat	Entscheid des Gemeinderates vom 15. Juni 2015
1.1	<p>Forderung 1:</p> <p>Art. 23 Abs. 5 (Massvorschriften)</p> <p>Reglement (alt) Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse: -Dachflächenfenster: Lichtfläche 0,3 m² -Gesamtflächen Dachflächenfenster: Lichtfläche 2 % der zugehörigen Dachfläche</p> <p>Antrag Mutation Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse: -Dachflächenfenster: Lichtfläche 0,5 m² -Gesamtflächen Dachflächenfenster: Lichtfläche 3 % der zugehörigen Dachfläche</p>	<p>Gespräch vom 23.04.2015, 16:30-17:30 h, Claudia Brodbeck und Hans Ruepp</p> <p>Die bisherige Regelung hat sich bewährt und soll im Sinne der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit beibehalten werden. Das Anliegen kann im Rahmen einer Gesamtrevision des Zonenreglements Siedlung zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden.</p> <p>In besonderen Fällen (Härtefälle) kann der Gemeinderat auf Gesuch hin eine Ausnahme gemäss Artikel 44 ZRS an die Baubewilligungsbehörde stellen.</p> <p>Siehe auch Artikel 23 Dachaufbauten in der KD Absatz 7.</p>	<p>Die Forderung wird abgelehnt.</p>
1.2	<p>Anmerkung, Begründung:</p> <p>Zum Erhalt der Gebäude muss auch ein sinnvoller Um- oder Ausbau möglich sein, mit einer minimalen Wohnqualität! Die Dachflächenfenster verändern die Dachform am wenigsten und sind mit der heutigen Technik gut einpassbar.</p> <p>Im Sinne einer Gleichbehandlung: es sind schon mehrere Dachflächenfenster in dieser Grösse realisiert (z.B. Kirchendach, Gemeindeverwaltung).</p>	<p>Die über einen langen Zeitraum erstellten Dachflächenfenster wurden nach zum Teil alten Gesetzen, Verordnungen und Reglementen und nach unterschiedlichen Plangenehmigungsverfahren erstellt. Das führt zu einer heterogenen Gestaltung. Im alten Zonenreglement von 1996 waren keine Massregeln für Dachflächenfenster festgeschrieben.</p> <p><i>Im Weiteren gibt keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (siehe Rechtsprechung des schweizerischen Bundesgerichts).</i></p>	

2.1	<p>Forderung 2:</p> <p>Art. 26 Absatz 1</p> <p>Reglement (alt) Bei Projekten in der Kernzone (Dorfkern) wird empfohlen, vor der Baueingabe die Fachkommission der Gemeinde zu konsultieren. Diese entscheidet über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.</p> <p>Antrag Mutation: Bei Projekten in der Kernzone (Dorfkern) wird empfohlen, vor der Baueingabe die Fachkommission der Gemeinde zu konsultieren. Bei erhaltens- und schützenswerten Bauten sind die Begutachtungen von Fachkommission und kantonaler Denkmalpflege von Anfang an zu koordinieren.</p>	<p>Die Baukommission ist das beratende Gremium des Gemeinderates. Ihre Meinung kann und darf von der Haltung der kantonalen Denkmalpflege abweichen.</p> <p>Der Gemeinderat sowie die kantonale Denkmalpflege oder andere Fachstellen des Kantons sind unabhängige Kontrollorgane mit gesetzlichem Auftrag. Ihre Stellungnahmen laufen beim kantonalen Bauinspektorat zusammen. Entscheidungsträger nach Zustimmung der Fachstellen ist das kantonale Bauinspektorat.</p>	<p>Die Forderung wird teilweise unterstützt.</p> <p>Neuformulierung Art. 26 Absatz 1 ZRS</p> <p>Bei Projekten in der Kernzone (Dorfkern) wird empfohlen, vor der Baueingabe die Fachkommission der Gemeinde und/oder die kantonale Denkmalpflege zu konsultieren. Diese entscheidet über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.</p>
2.2	<p>Anmerkung, Begründung:</p> <p>Es ist für den Bauherrn nicht zumutbar, mit jedem Gremium separat zu verhandeln und x-fache Versionen zu erarbeiten, nur weil sich die Kommissionen nicht einig sind und/oder das Bauvorhaben nicht zeitgleich beurteilen.</p>	<p>Eine allfällige Koordination obliegt dem beauftragten Architekten oder Planer.</p> <p>Die Fristen zur Bearbeitung der Baugesuche sind im RBG und RBV vorgegeben.</p> <p>Nach Möglichkeit wird bei Voranfragen die kantonale Denkmalpflege schon jetzt zu den Sitzungen der Baukommission eingeladen und ein Konsens in der Entscheidungsfindung angestrebt.</p> <p>Jedoch hat die Baukommission keinen Einfluss auf die Terminsetzung der kantonalen Denkmalpflege.</p>	<p>Antwort, kein Entscheid.</p>
3.1	<p>Forderung 3:</p> <p>Art. 27 Absatz 1</p> <p>Reglement (alt) Alle Bauten und Anlagen sind in ihre bauliche und</p>		

	<p>landschaftliche Umgebung (Landschaft-, Ort-, Quartier- und Strassenbild) so einzugliedern, dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>Antrag Mutation: Alle Bauten und Anlagen sind in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschaft-, Ort-, Quartier- und Strassenbild) so einzugliedern, dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>Insbesondere haben die Dach- und Fassadengestaltung dem Schutz eines einheitlichen Ortsbildes Rechnung zu tragen und sich in die bestehende Bausubstanz einzuordnen. Dies gilt insbesondere für die Material- und Farbwahl. Nicht dezente Farben sind unzulässig.</p> <p>Aussenbeleuchtungen (ohne Weihnachtsbeleuchtung) sind weiss zu halten und mit ökologischem Mass anzuwenden.</p>	<p>Die Formulierung entspricht bis auf die Aussenbeleuchtung dem Mutationsentwurf.</p> <p>Allgemeine Formulierungen zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen sind in der Bundesverfassung Art. 74 Umweltschutz und im Umweltschutzgesetz Art. 7 Definitionen enthalten. Da für Lichtimmissionen anders als für nichtionisierende Strahlen keine Grenzwerte bestehen, müssen Immissionen im Einzelfall beurteilt werden. Dabei können die Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt BAFU beigezogen werden. Im Weiteren wird auf die neue Norm SIA 491, die Norm Strassenbeleuchtung SN-EN 13201 und das Strassen-gesetz 430 verwiesen.</p> <p>Eine Einschränkung der Lichtfarbe kann dazu führen, dass künftige energiesparende Leuchtmittel mit anderer Farbtemperatur nicht eingesetzt werden könnten. In der Regel werden derzeit Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2000 K bis 3200 K eingesetzt.</p> <p>Das Anliegen kann im Rahmen einer Gesamtrevision des Zonenreglements Siedlung zu einem späte-</p>	<p>Die Forderung wird abgelehnt.</p> <p>Siehe auch Seite 3, Punkt 2.1.</p>
--	--	--	--

		ren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden.	
3.2	Anmerkung, Begründung: Die Lichtverschmutzung im öffentlichen Raum ist ein Thema, Wildwuchs in Menge und Farbe ist Einhalt zu gebieten.	Die Beleuchtung des öffentlichen Raums entspricht einem vielfach geäußerten Sicherheitsbedürfnis der Bevölkerung. Es kommen auf Grund des Alters der Anlagen unterschiedliche Leuchtmittel zum Einsatz. Wir achten unter anderem auf möglichst energieeffiziente Leuchtmittel, die zu den bestehenden Anlagen passen.	Antwort, kein Entscheid.

Zonenreglement Siedlung

Anträge im Zusammenhang Mitwirkungsverfahren zur Mutation Zonenreglement Siedlung

8. Dezember 2014, Herr Remo Sigris

Lfn.-Nr. 2013-179

Nr.	Antrag, Hinweis, Einwand etc.	Gesprächsergebnisse, Stellungnahme Gemeinderat	Entscheid des Gemeinderates vom 15. Juni 2015
1.1	<p>Forderung 1:</p> <p>Art. 27 Abs. 1</p> <p><u>Text Mutation</u> Alle Bauten und Anlagen sind in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) so einzugliedern, dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht. Insbesondere haben die Dach- und Fassadengestaltung dem Schutz eines einheitlichen Ortsbildes Rechnung zu tragen und sich in die bestehende Bausubstanz einzuordnen. Dies gilt insbesondere für die Material- und Farbwahl. Nicht dezente Farben sind unzulässig.</p> <p><u>Text mein Vorschlag</u> Alle Bauten und Anlagen sind in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) so einzugliedern, dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht und der dörfliche Charakter erhalten bleibt. Insbesondere haben die Dach- und Fassadengestaltung dem Schutz eines einheitlichen Ortsbildes Rechnung zu tragen und sich in die bestehende Bausubstanz einzuordnen. Dies gilt insbesondere für die Material- und Farbwahl. Nicht dezente Farben sind unzulässig.</p>	<p>Gespräch vom 23.04.2015, 17:30-18:45 h</p> <p>Die Formulierungen im Mutationsvorschlag sind umfassend und ausgewogen und nehmen Bezug auf den gesamten Bann. Sie unterstützen die Kernanliegen des Leitbild 2006 und der künftigen, noch nicht genehmigten Gemeindeordnung.</p> <p>Objekte in der Kernzone werden durch die Baukommission und teilweise durch die kantonale Denkmalpflege beurteilt. Grundlage bilden dabei u.a. die baugeschichtliche Inventarisierung von Biel-Benken, das Bauinventar Baselland (BIB) und das Leitbild von 2006.</p> <p>Die Formulierung dörflicher Charakter umschreibt eine zumeist kleine Gruppensiedlung mit geringer Arbeitsteilung, die ursprünglich durch eine landwirtschaftlich geprägte Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur gekennzeichnet war. Dies entspricht nicht den aktuellen Verhältnissen in Biel-Benken und kann zu einer unerwünschten Einschränkung der Gestaltungsfreiheit im Einzelnen führen.</p> <p>Die Regelung der Farbe war eine Kernforderung des Aktionskomitees „Nie wieder eine Löli-Wand“ oder „Dorfbild quo vadis“.</p> <p>Denkbare Interpretationen sind: unaufdringlich, anspruchslos, bescheiden, diskret,</p>	<p>Die Forderung wird teilweise unterstützt.</p> <p>Der Satz: Nicht dezente Farben sind unzulässig, wird gelöscht.</p>

		<p>matt, sanft, schlicht, schmucklos, unauffällig, unscheinbar, zurückhaltend.</p> <p>Im Zweifelsfalle würde die Baukommission unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes der angrenzenden Areale oder Grundstücke die Farbgebung beurteilen und dem Gemeinderat Antrag stellen. Der Gemeinderat würde dann entscheiden, ob eine Farbe dezent ist oder nicht.</p> <p>In der Praxis ist die Formulierung „dezent“ praktisch nicht handhabbar.</p>	
1.2	<p>Anmerkung: Der ländliche Charme soll bewahrt werden. Betr. Farben soll ein angenehmes Erscheinungsbild genügen.</p>	Siehe Punkt 1.1.	
2.1	<p>Forderung 2: Art. 28 Abs. 3</p> <p><u>Text Mutation</u> (keine Änderung)</p> <p>Bisheriger Text: Bei Bauten, bei welchen die Gebäudehöhe die zulässige Fassadenhöhe nicht überschreitet, kann ein Bebauungsbonus von maximal 10 % relativ zur massgebenden Bebauungsziffer geltend gemacht werden (Skizze im Anhang).</p> <p><u>Text mein Vorschlag</u> Bei Bauten, bei welchen die Gebäudehöhe die zulässige Fassadenhöhe nicht überschreitet, kann ein Bebauungsbonus von maximal 10 % relativ zur massgebenden Bebauungsziffer geltend gemacht werden. Dieser Bebauungsbonus gilt bei allen Dachformen, ausser Flachdach und Pultdach (Skizze im Anhang).</p>	<p>Die Formulierung kann und soll auf Pult- und Flachdächer angewendet werden. Ansonsten entsteht kein Volumenzuwachs.</p> <p>In Biel-Benken sind alle Dachformen zulässig. Dies entspricht der bisherigen Bewilligungspraxis. Die Dachformen sind bis auf die Kernzonen frei wählbar.</p> <p>Die bisherige Regelung hat sich bewährt und soll im Sinne der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit beibehalten werden. Das Anliegen kann im Rahmen einer Gesamtrevision des Zonenreglements Siedlung zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden.</p>	Die Forderung wird abgelehnt.

2.2	<p>Anmerkung: Die bestehende Regelung fördert in grossem Masse die Wahl des Flach- oder leicht geneigten Pultdaches. Der Anreiz für Flach- und Pultdächer soll reduziert werden.</p>	<p>Das war bei der Erarbeitung des ZRS 2005 so gewollt. Siehe auch Art. 34 Abs. 1: <i>Die Dachformen und Dachneigungen innerhalb des Gebäudeprofils sind frei, (Ausnahme: Art. 31 Abs. 2, siehe Skizzen im Anhang)</i> und andere ergänzende Skizzen im Anhang zu Spezialfällen.</p>	
3.1	<p>Forderung 3: Art. 32 Abs. 5 Art. 41 Abs. 2 Bei diesen beiden Artikeln kommen im Text folgende Wortlaute vor: ..bis zu einer Breite von 6 mbis zu einer maximalen Breite von 1.2 m Hier sollte ein einheitlicher Wortlaut gewählt werden. Entweder a) ..Breite von X m oder b) ..Breite von max. X m</p>	<p>Der Text zu Art. 41 Abs. 2 wird bei beiden Zahlenennungen mit dem Wort maximal ergänzt.</p>	<p>Der Forderung wird zugestimmt, der Text wird angepasst.</p>
4.1	<p>Forderung 4: Art. 34 Abs. 3 <u>Text Mutation</u> Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht mit Energiegewinnungsanlagen belegt werden. Energiegewinnungsanlagen dürfen das maximal mögliche Gebäudeprofil überragen. Weitere Nutzungen, welche das maximal mögliche Gebäudeprofil durchbrechen, sind auf dem Dach nicht zulässig. <u>Text mein Vorschlag</u> Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht mit</p>	<p>Der Text wurde bewusst liberal formuliert und soll die Energiewende Schweiz unterstützen. Eine massliche Begrenzung führt zu einer unerwünschten Einschränkung für Anlagebauer. Bestimmungen zu Solaranlagen § 104b RBG</p>	<p>Die Forderung wird abgelehnt.</p>

	<p>Energiegewinnungsanlagen belegt werden. Energiegewinnungsanlagen dürfen das maximal mögliche Gebäudeprofil um max. 1.2m überragen. Weitere Nutzungen, welche das maximal mögliche Gebäudeprofil durchbrechen, sind auf dem Dach nicht zulässig.</p>	<p>und §§ 94, 94a RBV Auswirkungen auf die kommunale Nutzungsplanung: Mit Inkrafttreten dieser neuen Bestimmung werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden können keine weitergehenden Bestimmungen in Ihre Zonenvorschriften aufnehmen. Sämtliche kommunalen Festlegungen, welche Bundesrecht und § 104b RBG widersprechen, gelten zudem als aufgehoben.</p>	
4.2	<p>Anmerkung: Die max. Überschreitung des Gebäudeprofils ist in einer Zahl zu definieren (Windrad).</p>	<p>Windparks müssen in der Richtplan-Gesamtkarte des KRIP verzeichnet sein.</p> <p>Windkraftanlagen sind keine Solaranlagen und fallen somit nicht unter § 104b RBG. Diese Bauten unterstehen der Baubewilligungspflicht und sie haben sich, wenn sie auf dem Dach erstellt werden, unter dem Gebäudeprofil einzuordnen.</p> <p><i>Auf Grund der geringen Wirkungsgrade und Stromerträge kleiner Windräder, wurden wohl bis heute keine installiert.</i></p>	<p>Antwort, kein Entscheid.</p>
5.1	<p>Forderung 5: Art. 37 Abs. 1</p> <p><u>Text Mutation</u> Die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG ist nur auf benachbarte Grundstücke zulässig.</p> <p><u>Text mein Vorschlag</u> Die Nutzungsübertragung auf benachbarte Grundstücke gemäss § 88 RGB ist zulässig.</p>	<p>Es muss zuerst auf das übergeordnete Gesetz verwiesen werden, anschliessend erfolgt die Einschränkung nur. Benachbart ist zu weit interpretierbar z.B. <i>in der Nähe befindlich</i>. Auch das vierte oder fünfte Grundstück daneben ist noch benachbart.</p>	<p>Die Forderung wird abgelehnt. Ergänzung: Der Abs. 1 ist vollständig darzustellen.</p> <p>Die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG ist nur auf benachbarte Grundstücke zulässig. Dabei darf pro Parzelle maximal 10 % (Relativmass) der möglichen Nutzung abgetreten resp. zusätzlich bean-</p>

			sprucht werden. Die Gemeinde führt den entsprechenden Kataster.
5.2	Anmerkung: Wortlaut in Art. 88 RGB lautet ohnehin auf benachbarte Grundstücke, weshalb diese Wiederholung in Art. 37 Abs. 1 nicht zwingend ist.	Siehe Punkt 5.1.	
6.1	Forderung 6: Art. 43 Abs. 1 Der Beschrieb bzw. die Begründung dieser Anpassung verunsichert. Darin steht: „..... Wie damals besteht auch heute die Absicht, gedeckte Pflichtparkplätze nicht zu den bebauten Flächen zu zählen (siehe Art. 28 Abs. 2)....“. Gemäss aktuellem Reglement werden aber gedeckte Pflichtparkplätze (Garage, Carport) zur bebaubaren Fläche gezählt, ausser sie befinden sich zu mind. 50 % unter dem gewachsenen Terrain. Wurde hier von einem falschen Sachverhalt ausgegangen? Das Thema Pflichtparkplätze ist möglicherweise grundsätzlich zu überarbeiten.	Die Textanpassung des Art. 43 Abs. 1 stellt eine Präzisierung der bis heute gehandhabten und ableitbaren Auslegung dar. Im Erläuterungstext des Planungsbericht ist das Wort nicht zu löschen.	Der Erläuterungstext im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV wird angepasst.

Zonenreglement Siedlung

Anträge im Zusammenhang Mitwirkungsverfahren zur Mutation Zonenreglement Siedlung

9. Dezember 2014, Frau **Barbara Müller-Flaig**, Waldeckweg 6, 4105 Biel-Benken

Lfn.-Nr. **2013-179**

Nr.	Antrag, Hinweis, Einwand etc.	Gesprächsergebnisse, Stellungnahme Gemeinderat	Entscheid des Gemeinderates vom 15. Juni 2015
	<p>Präambel</p> <p>Die Gemeinde Biel -Benken zeichnet sich in den vergangenen Jahrzehnten unter anderem durch eine liberale Bauhaltung aus. Gerade Neuzuzüger konnten sich ihren Traum vom eignen Heim nach ihren Vorstellungen, Wünschen und gleichwohl im Rahmen der Zonenreglementierung erfüllen. Das hat auch viele Personen dazu bewogen in Biel-Benken zu bauen, resp. ein Haus zu erwerben und umzugestalten. Mitunter verdanken wir diesem Umstand, dass sich in Biel-Benken eine der grössten Steuerkraft des ganzen Kantons ansiedelte und sich der Wohlstand etablierte. Das vor kurzer Zeit revidierte Zonenreglement hat diese Haltung zusätzlich unterstrichen in dem das Bauen unter vereinfachtem und ordentlichem Quartierplanverfahren weiter geöffnet wurde. Zudem tragen diese geltenden Verfahren dazu bei mit der Siedlungsfläche häuslicher umzugehen, verdichteter zu bauen; ganz im Sinne des Raumplanungsgesetzes und des Gemeindeleitbildes. Der nun vorliegende Entwurf ist im einen Teil eine Anpassung zur einfacheren Handhabung im Rahmen des Bewilligungsverfahrens und soll zusätzliche Rechtssicherheit im Bauverfahren bringen. Im andern Teil ist eine punktuelle Abkehr von der bisherigen offenen Bauhaltung auszumachen und in diesem Sinne auch eine Abkehr der bisherigen Planbeständigkeit vorgesehen. Mit dieser Änderung ist auch die bestehende Rechtssicherheit tangiert.</p> <p>Aus meiner Sicht sind die vorgenannten Verbesserungen im Sinne der Präzisierung der Verwaltungs-</p>	<p>Gespräch vom 04.05.2015, 17:00-18:00 h mit Herr Christoph Müller-Flaig</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, kein Entscheid.</p>

	<p>praxis unbestritten. Hingegen sind die neuen Bestimmungen, welche aus einer politisch motivierten Befindlichkeit heraus ein fliesen, keine gute Grundlage um weitsichtige, strategische bauliche Entwicklung zu antizipieren, welche mitunter die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und unseren Wohlstand beeinflussen.</p>		
1.1	<p>Fragen zu Art. 13</p> <p>Warum braucht ein Quartierplanverfahren weitere Bestimmungen, wenn die Einwohner an der Gemeindeversammlung oder an der Urne bestimmen? Warum sollen zukünftige Quartierplanverfahren verkompliziert werden? In welchen Teilzonen ist ein ordentliches Quartierplanverfahren möglich und sinnvoll?</p>	<p>Die zusätzlichen Regelungen waren eine der Kernforderungen des Aktionskomitees „Nie wieder eine Löli-Wand“ oder „Dorfbild quo vadis“. Damit werden die Anliegen und Wünsche der Bevölkerung ernst genommen und umgesetzt.</p> <p>Künftige Quartierplanverfahren werden dadurch nicht verkompliziert.</p> <p>In der Regel ist ein Quartierplanverfahren ab einer zusammenhängenden Grundstücksfläche von ca. 2'500 m² (derzeit 1 entlang der Kantonsstrassen) sinnvoll. Biel-Benken verfügt zudem über zwei Areale mit QP-Pflicht.</p>	<p>Antwort, kein Entscheid.</p>
1.2	<p>Forderung, Anmerkung: Ergänzungen sollen ersatzlos gestrichen werden, da wirkungslos. Die bewilligten Q-Plans sind von der GV gut geheissen und die Bewohner dieser Häuser sind mit ihrer Behausung zufrieden. Es braucht keine weiteren Regelungen.</p>	<p>Damit werden die nachträglichen Anliegen und Wünsche der Bevölkerung zum QP-Löli ernst genommen und umgesetzt, der Plangenehmigungsprozess erscheint transparenter.</p>	<p>Die Forderung wird abgelehnt.</p>
2.1	<p>Fragen zu Art. 27 (Gestaltung)</p> <p>Wie und nach welchen Kriterien wird neu der Schutz der Einheitlichkeit des Ortsbildes gemessen und/oder interpretiert? Wer oder welches Gericht behandelt die dabei entstehende Willkür der Verwaltung? Wie vereinbart sich diese Einheitlichkeit mit der</p>	<p>Beurteilungsgremium sind die Baukommission, der Gemeinderat und die Kantonale Denkmalpflege.</p> <p>Die Baurekurskommission. Die Verwaltung führt das Verfahren, Entscheidungsträger ist der Gemeinderat. Bis jetzt ist kein Willkürentscheid der</p>	<p>Antwort, kein Entscheid.</p>

	<p>Planbeständigkeit? Was ist eine dezente Farbe? Welche Farben sind im zukünftigen Ortsbild noch zulässig? Wer entscheidet das? Welche Farbe wird als schön verstanden? Wer ist hier der Farbrichter?</p>	<p>Verwaltung bekannt oder gerügt worden. Denkbare Interpretationen sind: unaufdringlich, anspruchslos, bescheiden, diskret, matt, sanft, schlicht, schmucklos, unauffällig, unscheinbar, zurückhaltend.</p> <p>Im Zweifelsfalle würde die Baukommission unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes der angrenzenden Areale oder Grundstücke die Farbgebung beurteilen und dem Gemeinderat Antrag stellen. Der Gemeinderat würde dann entscheiden, ob eine Farbe dezent ist oder nicht.</p> <p>In der Praxis ist die Formulierung „dezent“ praktisch nicht handhabbar.</p>	
2.2	<p>Forderung, Anmerkung: Der Farbartikel und auch die weiteren neuen Bestimmungen sollen ersatzlos gestrichen werden. Keine Einheitsformen und –Farben im Ortsbild.</p> <p>Eventualanregung: Der Gestaltungsartikel (Art. 28 Abs. 1) soll dahingehend überarbeitet werden.</p>	<p>Die Regelung der Farbe war eine Kernforderung des Aktionskomitees „Nie wieder eine Löli-Wand“ oder „Dorfbild quo vadis“.</p>	<p>Die Forderung wird teilweise unterstützt.</p> <p>Der Satz: Nicht dezente Farben sind unzulässig, wird gelöscht.</p>
3.1	<p>Fragen zu Art. 41</p> <p>Die Höhe der Lärmschutzwand bestimmt indirekt über die mögliche Bebauung resp. notwendige Zusatzbauten. Eine Höhenbegrenzung kann also automatisch zu einer indirekten Verkleinerung der bebaubaren Fläche und somit der Wohnfläche führen.</p> <p>Wie verträgt sich dieser Artikel mit der Planbeständigkeit gegenüber den Eigentümern?</p> <p>Wie hoch sind die möglichen Entschädigungszahlungen an die betroffenen Eigentümer, da diese Bestimmungen als materielle Enteignung auch in</p>	<p>Ja</p> <p>Reglemente dürfen geändert werden, wenn neue Sachverhalte dies erfordern.</p> <p>Das kann nur anhand eines konkreten Falls beurteilt werden. Zuständig ist das Enteignungsgericht.</p>	<p>Antwort, kein Entscheid.</p>

	<p>Bezug auf die mögliche Wohnfläche interpretiert wird?</p> <p>Kann die reduzierte bebaubare Fläche anderweitig kompensiert werden?</p> <p>Ist diese Bestimmung im Einklang mit dem übergeordneten Recht?</p>	<p>Bundesgerichtspraxis: keine Entschädigung bei einer Reduktion des Nutzungsmasses um einen Drittel (bei einer Wertminderung von 20%).</p> <p>Da auch alternative Lärmschutzmassnahmen möglich sind, ist kaum mit Entschädigungszahlungen zu rechnen.</p> <p>Nein</p> <p>Die Bestimmung ist im Einklang mit dem übergeordneten Recht. Lärmschutzprojekte entlang der Kantonsstrasse erstellt der Kanton oft als kantonaler Nutzungsplan. Kantonale Nutzungspläne durchbrechen das kommunale Baurecht.</p>	
3.2	<p>Forderung, Anmerkung: Der Artikel soll ersatzlos gestrichen werden.</p>	<p>Die Regelung der Höhe von Lärmschutzwänden war eine Kernforderung des Aktionskomitees „Nie wieder eine Löli-Wand“ oder „Dorfbild quo vadis“.</p>	<p>Die Forderung wird abgelehnt.</p>
4.1	<p>Zusätzliche Bestimmung über Heizsysteme</p> <p>Förderung von alternativen Heizsystemen. Bei Neubauten in einem Ausführungsartikel vorschreiben. Neue Bestimmung aufnehmen.</p>	<p>Die Förderung von alternativen Heizsystemen kann nicht im ZRS festgeschrieben werden. Diese sind im übergeordneten Recht definiert, z.B. im kantonalen Energiegesetz.</p> <p>Hinweis zum Entwurf des kantonalen Energiegesetzes: Die Vernehmlassung des kantonalen Energiegesetzes ist abgeschlossen. Der Entwurf bietet den Gemeinden neu die Möglichkeit eine Anschlusspflicht an ein Wärmeverbundsystem festzulegen.</p> <p>Die Gemeinde Biel-Benken verfügt bereits über ein Reglement über die Gewährung von Investitionsbeiträgen an erneuerbare Energieträger.</p>	<p>Antwort, kein Entscheid.</p>

		<p>Im Rahmen der Ortsplanung kann z.B. ein Energiesachplan erarbeitet werden.</p> <p>Mögliche Themenbereiche sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wärmeverbände- Nutzung von Abwärme- Erneuerbare Energien- Wärmekraftkoppelungsanlagen- etc. <p>Ein Energiesachplan kann auch losgelöst von der Ortsplanung erstellt werden.</p> <p>Bei Quartierplanungen werden fortschrittliche Massnahmen zur Energienutzung gefordert, siehe Art. 13, Abs.1</p>	
--	--	---	--

Zonenreglement Siedlung

Anträge im Zusammenhang Mitwirkungsverfahren zur Mutation Zonenreglement Siedlung

9. Dezember 2014, VCS Sektion beider Basel, Stephanie Fuchs, Gellertstrasse 29, 4052 Basel

Lfn.-Nr. 2013-179

Nr.	Antrag, Hinweis, Einwand etc.	Stellungnahme Gemeinderat	Bemerkungen des Gemeinderates vom 15. Juni 2015
1.1	<p>Anmerkung:</p> <p>Der VCS unterstützt, dass die Lärmempfindlichkeitsstufe entlang der Kantonsstrasse nicht auf ES III aufgestuft werden soll.</p>	<p>Kein Gespräch durchgeführt.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.2	<p>Begründung, Hinweise:</p> <p>Die Vorgaben der Lärmschutzverordnung des Bundes müssen eingehalten werden (Vermeidung von Lärm). Es muss geprüft werden, wie der Verkehr reduziert werden kann.</p> <p>Prüfung einer Temporeduktion auf 30 km/h als Lärmschutzmassnahme auf kantonalen Strassen wie z.B. QP-Löli.</p> <p>Prüfung Einsatz lärmämmender Strassenbelag.</p> <p>Tempo 30-Strecke auch auf Kantonsstrassen und im Bereich von Ortsdurchfahrten gem. Art. 108 der Signalisationsverordnung.</p>	<p>Kein Gespräch durchgeführt, da kein direkter Zusammenhang mit dem ZRS besteht.</p> <p>Kein Gespräch durchgeführt, da kein direkter Zusammenhang mit dem ZRS besteht.</p> <p>Kein Gespräch durchgeführt, da kein direkter Zusammenhang mit dem ZRS besteht.</p> <p>Kein Gespräch durchgeführt, da kein direkter Zusammenhang mit dem ZRS besteht.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und bei entsprechenden Projektplanungen und künftigen Nutzungsplänen berücksichtigt.</p> <p>Verkehrsberuhigungs- und Lärmschutzmassnahmen werden laufend geplant, geprüft und umgesetzt. Teilweise liegen diese aber im Kompetenzbereich des Kantons Baselland.</p> <p>Im Kompetenzbereich des Kantons Baselland. Lärmämmender Strassenbelag wird wo angezeigt bereits eingesetzt.</p> <p>Entsprechende Nachweise müssen erbracht werden. Die Bewilligungserteilung liegt im Kompetenzbereich des Kantons Baselland.</p> <p>Derzeit ist das Pilotprojekt „Kantonsstrassen / farbliche Gestaltung von Gefahrenbereichen“ beim Kanton Baselland in Prüfung. Grundlagen sind die Norm VSS SN 640 214 Farbliche Gestaltung von Strassenoberflächen (FGSO) und die bfu-Fachdokumentation 2.048 Strassenraumgestaltung. Kann das Projekt realisiert werden, führt es zu einer</p>

			erheblichen Temporeduktion.
--	--	--	-----------------------------

Zusammenfassung zu den Anregungen:

Die eingereichten Anträge beziehen sich mehrheitlich auf Fragen zu partikulären Forderungen.

Zum Bebauungsbonus für Energiesparmassnahmen sind während der Mitwirkung keine Wünsche und Anregungen eingereicht worden.

Vorprüfung vom 5. Februar 2015:

Siehe separater Bericht BA (Beilage 1)

Beilagen:

- 42 Motion Keller
- Raum & Umwelt VLP-ASPAN 09 2006
- VCS Tempo30 Ortszentrum 2014 d
- Signalisationsverordnung SSV 741.21 Art. 108
- Strassengesetz 430.0
- Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen

Biel-Benken, 15. Juni 2015 / Markus Vogt, Enrico Andreotti