

Planungsbericht

Zonenplan Siedlung Dorfkern Biel Mutation Parzellen 45 und 3643



Abb. 1: Orthofoto mit Parzellenstruktur des Mutationsgebietes (Quelle: Geoview BL, 2019)

Planungsstand

Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Auftrag

51.1.0171

Datum

4. November 2019

Inhalt

Planungsbericht

1	Ausgangslage	4
1.1	Aktuelle Situation.....	4
1.2	Ziele.....	5
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	6
2.1	Projektorganisation	6
2.2	Planungsablauf.....	6
2.3	weitere Planungsschritte	6
3	Inhalte der Planung	7
3.1	Planunterlagen.....	7
3.2	Mutation	7
4	Rahmenbedingungen	9
4.1	Grundlagen auf eidgenössischer Ebene.....	9
4.2	Grundlagen auf kantonaler Ebene	9
4.3	Grundlagen auf kommunaler Ebene.....	9
4.4	Zonenplan Siedlung Dorfkern Biel	9
4.5	Bau- und Strassenlinien	11
4.6	Erschliessung und öffentlicher Verkehr	12
4.7	Naturgefahren	14
4.8	Risiken und Störfall	15
5	Interessenabwägung	16
6	Planungsverfahren	17
6.1	Kantonale Vorprüfung	17
6.2	Öffentliche Mitwirkung.....	17
6.3	Beschlussfassung	17
6.4	Auflage- und Einspracheverfahren	17
7	Beschlussfassung Planungsbericht	18

Anhang

Fotografische Dokumentation (Augenschein vom 02.10.2019)

Projektstudie Grass Haus, Gerber Architektur AG

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	gaj	04.10.2019	Entwurf
1.1	gaj	16.10.2019	Ergänzungen gemäss Auftraggeber und Abklärungen Gefahrenzone
2.0	gaj	29.10.2019	Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Wohnraum wie auch zusätzlich vermietbare Räume zur handwerklichen und kreativen Nutzung, beispielsweise in Form Näh-, Werk-, Atelier- und Yogaräumen, geschaffen. Die Projektstudie der Gerber Architektur AG zeigt mittels Grundrissen und Schnitten ein entsprechendes Raum- und Gebäudekonzept mit zusätzlichen Varianten auf. Einzelheiten sind der Projektstudie im Anhang zu entnehmen.

Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 3643, insbesondere dessen Umschwung, wird heute vorwiegend als Parkierungs- und Abstellmöglichkeit diverser motorisierter Fahrzeuge genutzt. Künftig soll dort, wie bei den umliegenden Grundstücken, qualitativ und wohngygienisch wertvoller Wohnraum entstehen. Damit ein zonenkonformes Wohnen erfolgen kann, muss die Bauernhofzone entsprechend in eine Kernzone mutiert werden.

Im Anhang sind die Gebäude der beiden Parzellen Nr. 45 und 3643 fotodokumentarisch festgehalten.

1.2 Ziele

Die Ziele der vorliegenden Planung sind:

- Wahrung und sanfte Sanierung der erhaltenswerten Bausubstanz der Parzelle Nr. 45
- Zonenkonforme Nutzungen ermöglichen
- Fördern des gemeinschaftlichen Dorflebens durch zusätzlich vermietbare Räume zur handwerklichen und kreativen Nutzung
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Siedlungsentwicklung nach innen fördern
- Neue Bauprojekte in Form einer guten und harmonischen städtebaulichen Einpassung ermöglichen

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Die vorliegende Mutation der Parzellen Nr. 45 und 3643 wurden von der Gemeinde Biel- Benken in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG erarbeitet.

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Oktober 2019	Entwurf
28. Oktober 2019	Freigabe Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung

2.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

November 2019 – Januar 2020	Kantonale Vorprüfung (ca. 3 Monate)
November / Dezember 2019	Öffentliche Mitwirkung
Februar 2020	Bereinigungen
Februar / März 2020	Beschluss Gemeinderat
März 2020	Beschluss Gemeindeversammlung
April / Mai 2020	Auflage- und Einspracheverfahren
Juni – August 2020	regierungsrätliche Genehmigung (ca. 3 Monate)

3 Inhalte der Planung

3.1 Planunterlagen

Die vorliegende Planung besteht aus folgenden Dokumenten:

- Mutationsplan
- Planungsbericht
- *Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht (folgt)*
- *Mitwirkungsbericht (folgt)*

Der Mutationsplan bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und sind somit ebenfalls nicht rechtsverbindlich.

3.2 Mutation

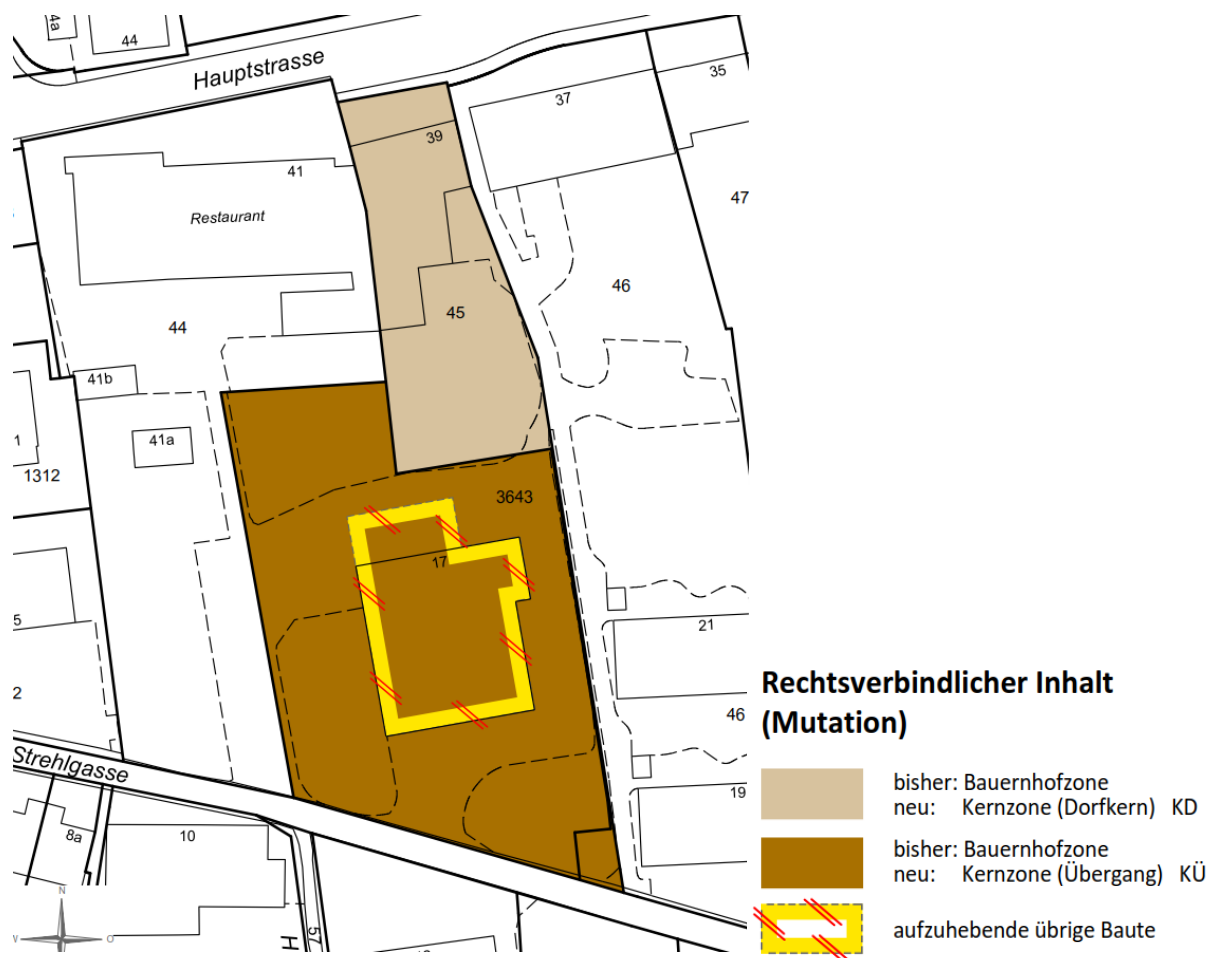


Abb. 3: Ausschnitt Mutationsplan (Quelle: Jermann AG)

Damit eine künftige, zonenkonforme Nutzung der beiden Parzellen erfolgen kann, werden diese aus der Bauernhofzone entlassen und neu der Kernzone zugeteilt. Die Parzelle Nr. 45 befindet sich an der Hauptstrasse. Deren Hauptgebäude ist Bestandteil der ortstypischen Zeilenhäuser entlang der Hauptstrasse. Diese der Hauptstrasse zugewandten Zeilenhäuser befindet sich in der Kernzone Dorfkern, welche auf die speziellen Gegebenheiten dieser Bauten und deren Umschwung Rücksicht nimmt. Für die Parzelle Nr. 45 wird deshalb mit der vorliegenden Planung die Kernzone Dorfkern festgelegt. Ausgenommen davon ist der schmale Parzellenbereich, welcher zur Strehlgasse hinführt. Dieser wird, wie die umliegenden Parzellen, der Kernzone Übergang zugeteilt.

Für die Parzelle Nr. 3643 wird, wie für die östlich und westlich angrenzenden Parzellen, neu Kernzone Übergang festgelegt. Da festgelegte Gebäudekategorien der Kernzone Dorfkern zugehörig sind, für das bestehende Stallgebäude und dessen Nutzung kein Bedarf mehr besteht und ein Neubauprojekt für eine Wohnbaute, welche sich besser in die Umgebung der umliegenden nachbarschaftlichen Grundstücke einfügt, ermöglicht werden soll, wird die Gebäudekategorie «übrige Baute» mit der vorliegenden Planung aufgehoben.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind insbesondere:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000

4.2 Grundlagen auf kantonaler Ebene

Grundlagen auf kantonaler Ebene sind insbesondere:

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Bau - und Strassenlinienplan Hauptstrasse Teil 1) (3589B/7503, RRB-Nr. 2623 vom 07.09.1976)

4.3 Grundlagen auf kommunaler Ebene

- Zonenplan Siedlung Dorfkern Biel (RRB Nr. 183 vom 07.02.2006) inkl. Mutationen
- Zonenreglement der beiden Gemeinden Biel-Benken (RRB Nr. 183 vom 07.02.2006) inkl. Mutationen
- Bau- und Strassenlinienplan Nr. 8 Biel-Dorf (10/BSP64/0, RRB-Nr. 183 vom 07.02.2006)

4.4 Zonenplan Siedlung Dorfkern Biel

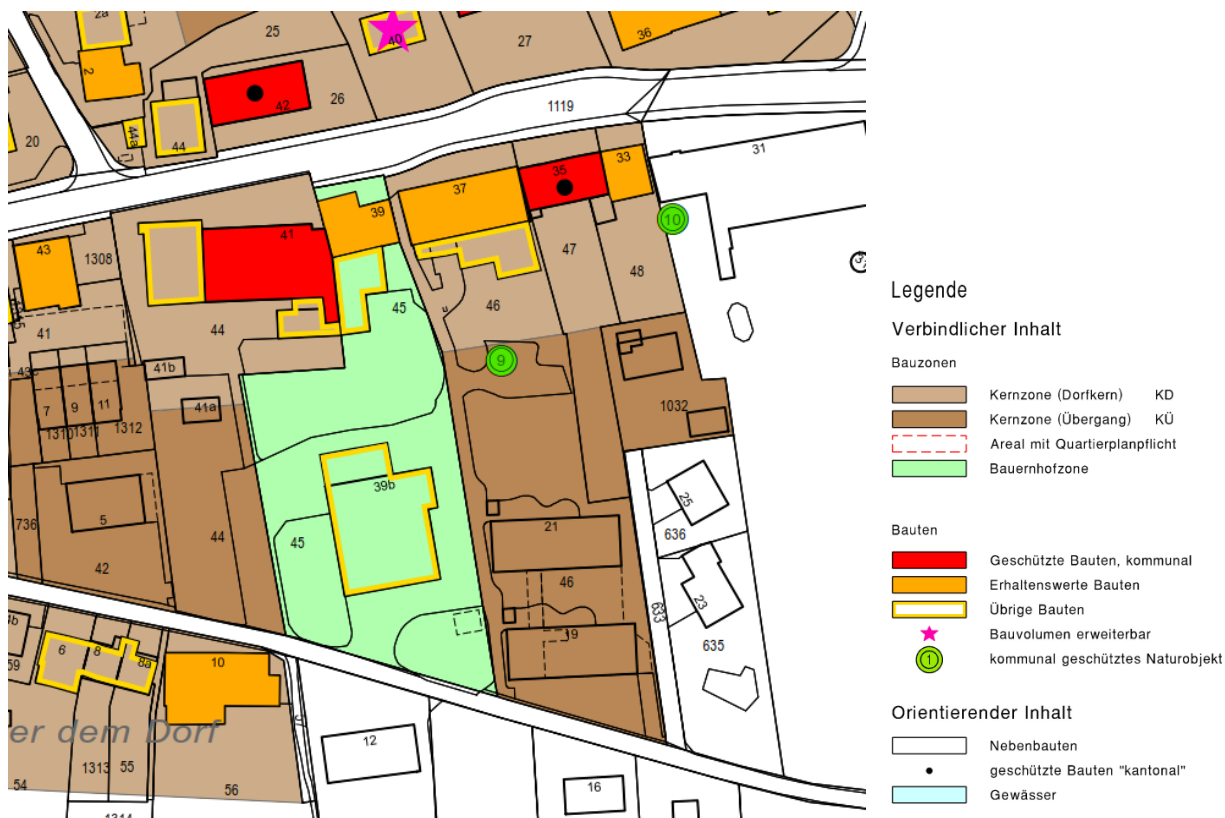


Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan Dorfkern Biel (nachgeführter Plan vom 16.11.2011)

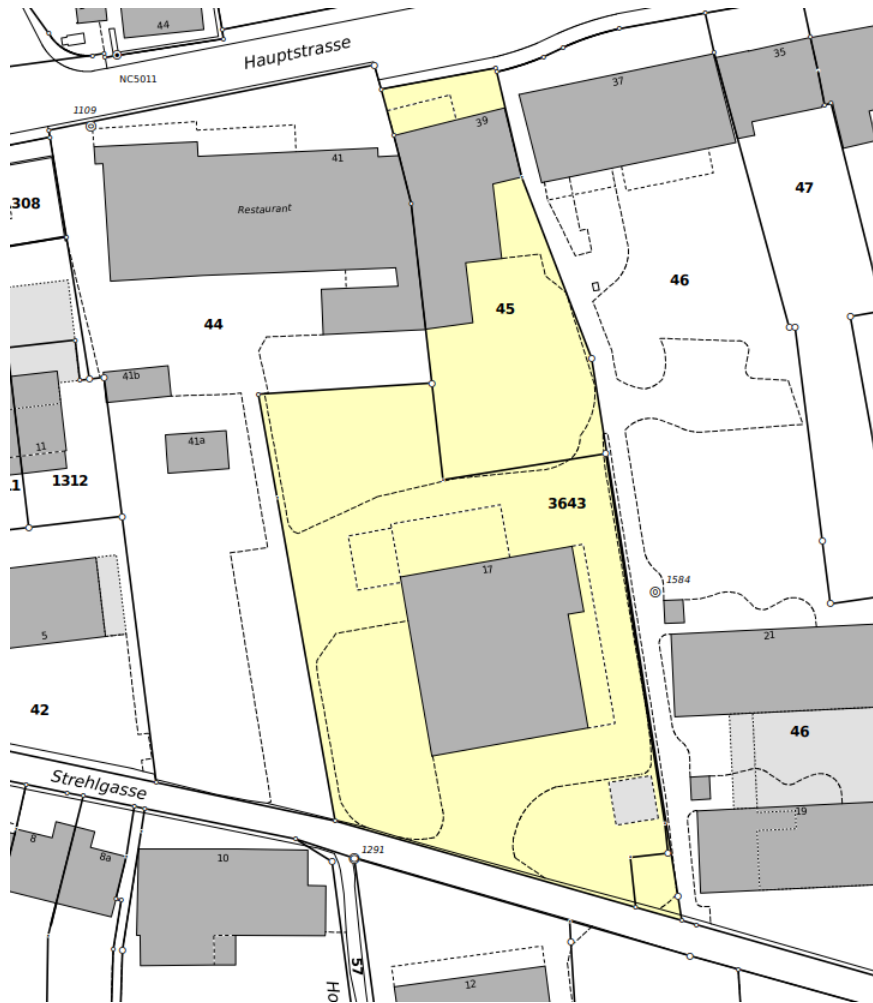


Abb. 5: Ausschnitt heutige Parzellenstruktur (Quelle: Amtliche Vermessung Jermann AG)

Das Mutationsgebiet befindet sich im östlichen Bereich des Dorfkernes Biel. Im Jahr 2018 wurde die ursprüngliche Parzelle Nr. 45 in die beiden Parzelle Nr. 45 (1'009 m²) und 3643 (2'541 m²) mutiert. Die beiden Parzellen Nr. 45 und 3643 sind heute als Bauernhofzone festgelegt. Das Hauptgebäude Nr. 39 auf der Parzelle Nr. 45 ist als erhaltenswerte Baute und der hintere, strassenabgewandte Gebäudebereich ist als übrige Baute festgelegt. Das Gebäude Nr. 17 auf der Parzelle Nr. 3643 ist ebenfalls als übrige Baute festgelegt.

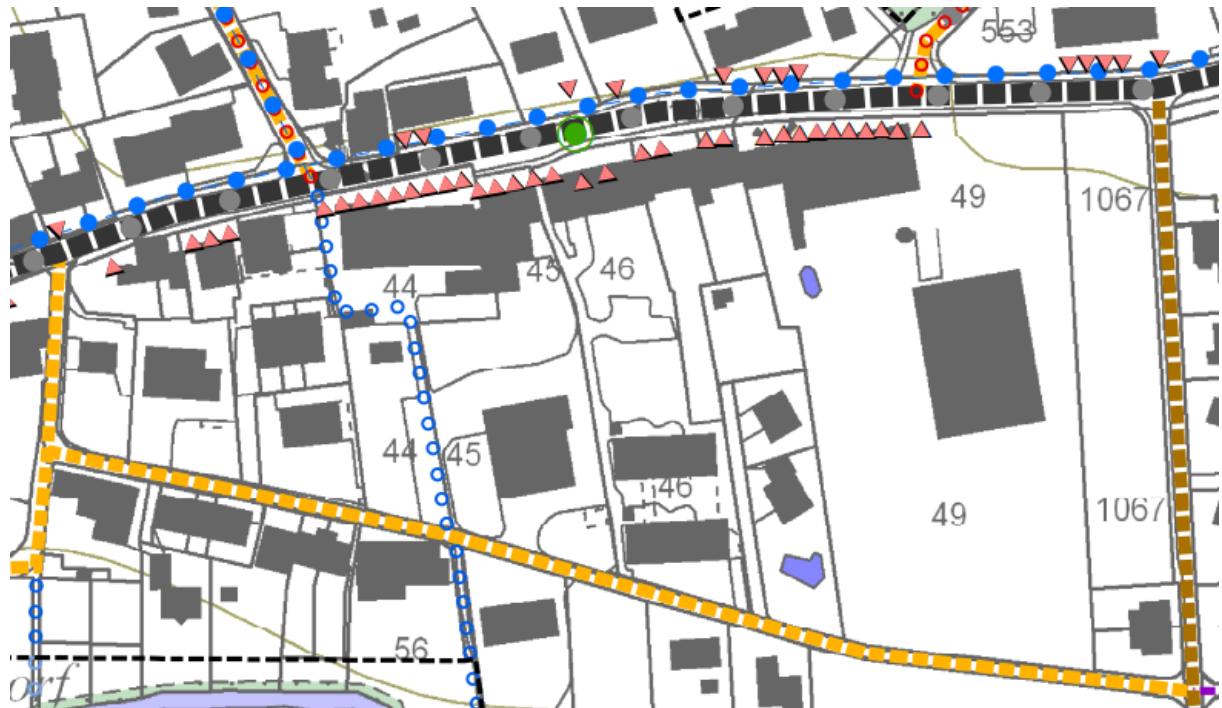
4.5 Bau- und Strassenlinien



Abb. 6: Ausschnitt Bau –und Strassenlinien (Quelle: Geoview BL)

Das Mutationsgebiet beinhaltet sowohl kantonale wie auch kommunale Baulinien. Die Parzelle Nr. 45 verzeichnet zur Strasse hin eine kantonale Strassenbaulinie (Bau - und Strassenlinienplan Hauptstrasse Teil 1, 3589B/7503) und eine kommunale Gestaltungsbaulinie entlang der Gebäudefassade des Gebäudes Nr. 39 (Bau- und Strassenlinienplan Nr. 8 Biel-Dorf, 10/BSP/64/0). Die Parzelle Nr. 3643 verzeichnet lediglich zur Strehlgasse hin eine Strassenbaulinie (Bau- und Strassenlinienplan Nr. 8 Biel-Dorf, 10/BSP/64/0).

4.6 Erschliessung und öffentlicher Verkehr



B. Rechtsverbindlicher Planinhalt

- ■ ■ ■ ■ Erschliessungsstrasse EST (Par. 10 und 11), 4.50 - 5.50m, mit Trottoir 1.50 - 2.00m
- ■ ■ ■ ■ Erschliessungsstrasse ES (Par. 10 und 11), 3.50 - 5.50m
- ■ ■ ■ ■ Erschliessungsweg EW (Par. 10 und 11), (mit beschränktem Fahrverkehr), max. 3.50m
- ○ ○ ○ ○ Fussweg / Fusswegverbindung FW (Par. 10 und 11), 2.00m
- ○ ○ ○ ○ Fussgängerverbindung auf Erschliessungsstrasse, (mit geringem Motorfahrzeugverkehr)
- ○ ○ ○ ○ Fussweg (FW) / Fusswegverbindung, (öffentliches Eigentum oder Gehrecht zG. der Öffentlichkeit), 1.5m - 2.0m
- ● ● ● ● Wanderweg (WW) / Wanderwegverbindung
Vom Regierungsrat nicht genehmigt, siehe Erwägungen RRB
- ● ● ● ● Wanderweg (WW) / Wanderwegverbindung auf Hartbelag

C. Orientierender Planinhalt

- □ □ □ □ Perimeter Strassennetzplan Siedlung
- ■ ■ ■ ■ Kantonsstrasse (KS)
- ■ ■ ■ ■ Landwirtschaftsweg
- ○ ○ ○ ○ Reitweg
- ○ ○ ○ ○ Wünschbare Offenhaltung von Fusswegverbindungen
- ● ● ● ● Radroute gemäss Regionalplan Radrouten
- ● ● ● ● Haltestelle öffentlicher Verkehr
- ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ bestehende Ausfahrten auf Kantonsstrassen

Abb. 7: Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung und Landschaft (nachgeführter Plan vom 03.04.2012)

Die Parzelle Nr. 45 ist durch die Hauptstrasse, welche zugleich auch Kantonsstrasse ist, erschlossen. Die Zeilenhäuser der beiden Grundstücke Nr. 45 und 46 weisen eine mehrere Meter breite Lücke in der Bebauung auf, durch welche der hintere Bereich der Parzelle Nr. 45 erschlossen ist. Des Weiteren weist die Parzelle Nr. 45 mit der Mutation von 2018 auch eine Erschliessung zur Strehlgasse hin auf.

Die Parzelle Nr. 3643 ist über die Strehlgasse erschlossen. Diese ist als Erschliessungsstrasse ohne Trottoir festgelegt.

Entlang der Parzellengrenze der beiden Grundstücke Nr. 44 und 3643 (ehemals 45) verläuft ein öffentlicher Fussweg.



Abb. 8: Ausschnitt Güteklassen öffentlicher Verkehr (Quelle: Geoview BL)

Unmittelbar vor der Parzelle Nr. 45 befindet sich die Bushaltestelle Biel-Benken Dorf der Linie 60, welche viermal stündlich in beide Richtungen verkehrt und der Güteklasse B angehört. Für die Parzelle Nr. 3643 besteht über den öffentlichen Fussweg ebenfalls ein direkter Zugang zu der genannten Bushaltestelle.

4.7 Naturgefahren

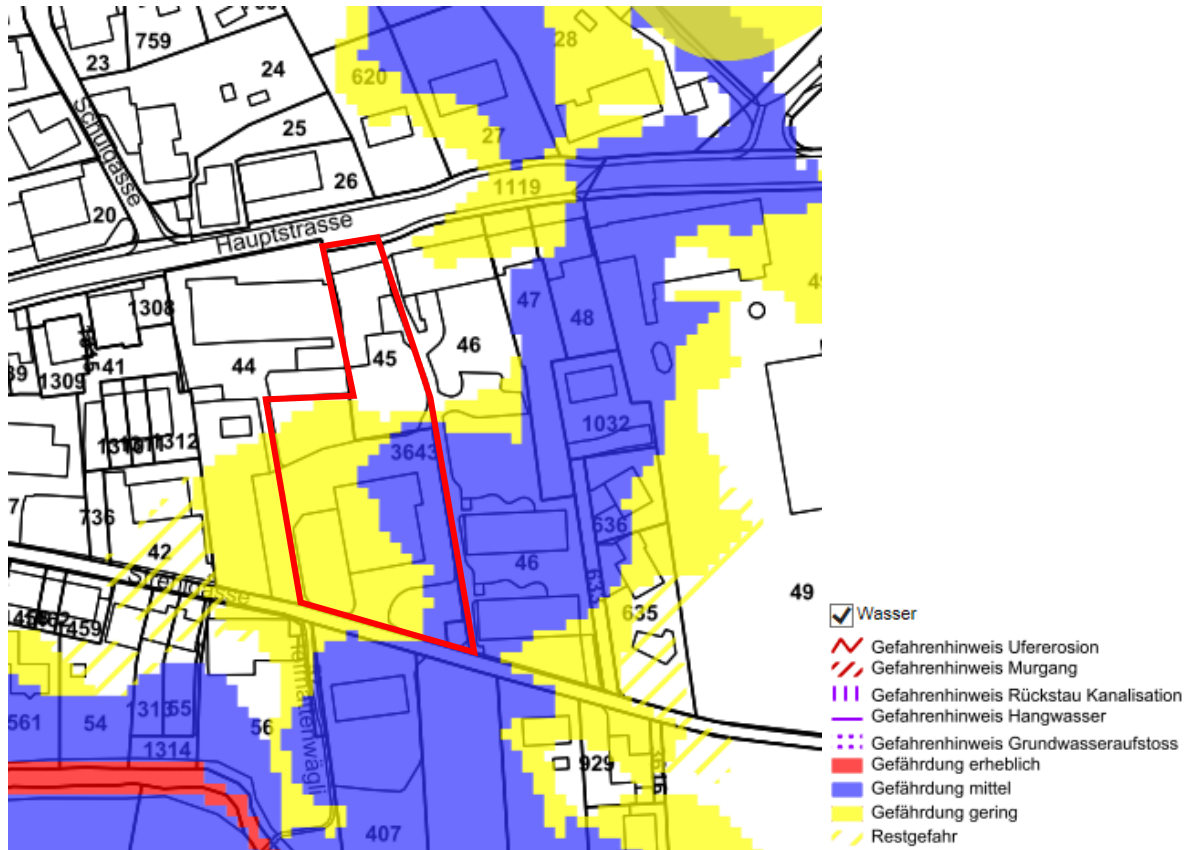


Abb. 9: Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: Geoview BL)

Die beide Parzellen Nr. 45 und 3643 werden von einer geringen bis mittleren Gefährdung vor Hochwasser tangiert. Bei der Parzelle Nr. 45 liegt lediglich der hintere Gartenbereich innerhalb des Gefahrenbereiches. Die Parzelle Nr. 3643 hingegen liegt komplett innerhalb des Gefahrenbereiches, weshalb sich auch das Gebäude etwa je zur Hälfte innerhalb der beiden Gefahrenstufen befindet. Bei Bauprojekten auf dieser Parzelle insbesondere im Zusammenhang mit allfälligem Wohnraum müssen entsprechende Abklärungen gemacht und allenfalls notwendige Massnahmen umgesetzt werden. Die Gemeinde beabsichtigt in den kommenden Jahren die Gefahrenzonen im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Dorf gesamthaft festzulegen.

4.8 Risiken und Störfall

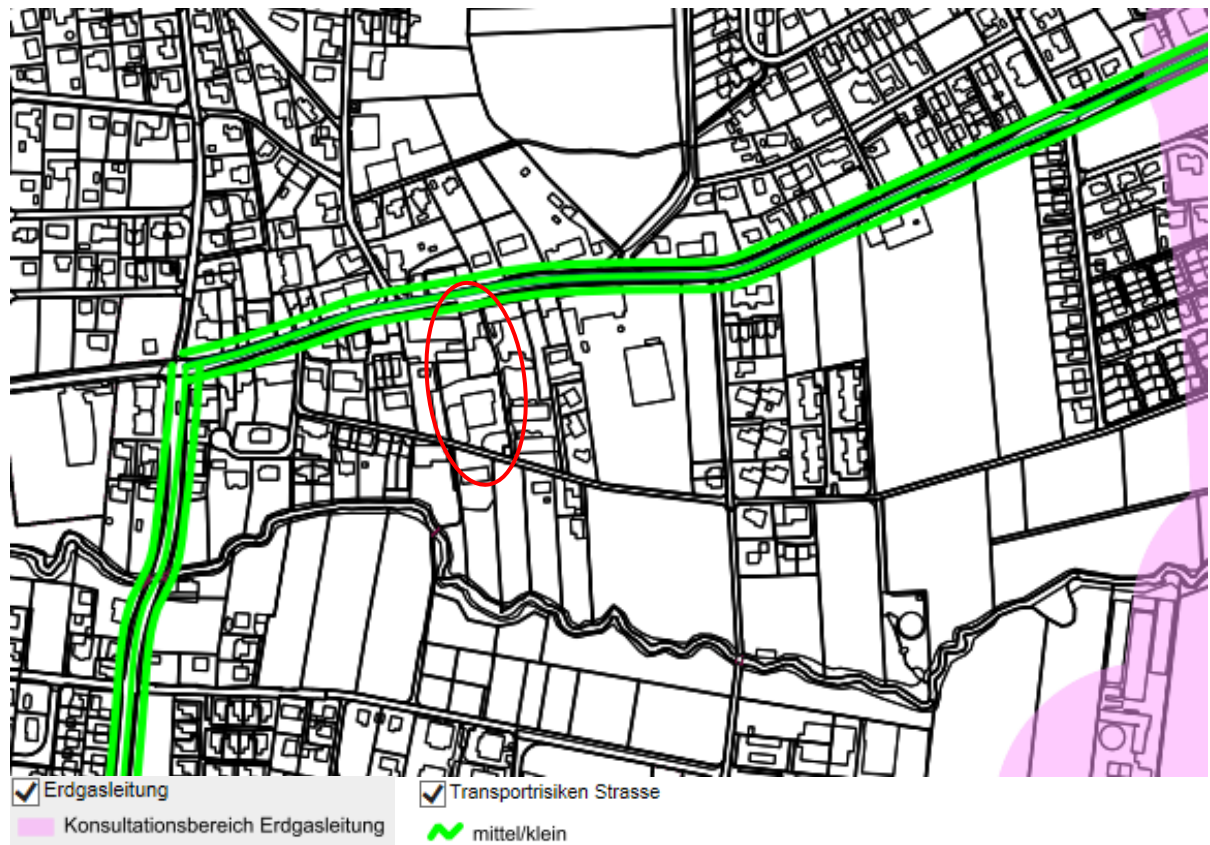


Abb. 10: Ausschnitt Risiken- und Störfallkarte (Quelle: Geoview BL)

Das Mutationsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Störfallbereiches. Lediglich die Parzelle Nr. 45 grenzt an die Haupt- und Kantonsstrasse, welche ein kleines bis mittleres Risiko darstellt. Die vorliegende Situation erfordert jedoch keine Massnahmen.

5 Interessenabwägung

Ziele der übergeordneten Gesetzgebung und der schweizerischen Raumplanung sind unter anderem der sparsame Umgang mit Boden, die Schaffung kompakter Siedlungen mit einer qualitativen Innenentwicklung und die Vermeidung einer Siedlungszerstückelung. Die vorliegende Planung entspricht diesen Grundsätzen, indem die Bauernhofzone inmitten des Dorfkernes zu einer Kernzone mutiert wird. Dadurch wird zonenkonformes und wohnhygienisch qualitatives Wohnen innerhalb des historischen Dorfkernes ermöglicht und damit eine kompakte, qualitätsvolle Siedlungsstruktur gefördert. Durch die Ermöglichung eines Neubauprojektes auf der Parzelle Nr. 3643 kann eine bessere städtebauliche Einpassung in die nachbarschaftliche Umgebung erzielt werden als mit der heutigen Stallbaute.

Kulturhistorische Bauten sind als Zeitzeugen Aushängeschilder und Charakteristika historisch, gewachsener Dorfkerne und tragen wesentlich zur Identifizierung der dort wohnenden Bevölkerung mit der Gemeinde bei, weshalb diesen Bauten eine besondere Bedeutung zukommt. Durch die Sanierung und den Umbau des Gebäudes Nr. 39 wird die Wahrung der kulturhistorisch erhaltenswerten Baute sichergestellt. Des Weiteren tragen die vermietbaren Räumlichkeiten, zur handwerklichen und künstlerischen Nutzung, zum allgemeinen Dorfleben bei und beleben den historischen Dorfkern, was im Sinne der Gemeinde Biel-Benken und deren Einwohner liegt.

Beide von der vorliegenden Planung betroffenen Parzellen sind gut erschlossen und haben einen unmittelbaren Zugang zum öffentlichen Verkehr der Güteklasse B. Für eine nachhaltige Verkehrspolitik in der Schweiz ist eine umweltverträgliche und effiziente Bewältigung der Mobilität eine Grundvoraussetzung. Wichtig dafür ist die Verschiebung des Individualverkehrs zugunsten des öffentlichen Verkehrs. Dabei spielen Wohngebiete mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, wie dies für die beiden Parzellen Nr. 45 und 3643 der Fall ist, eine zentrale Rolle.

Durch die Mutation der Bauernhofzone in die Kernzone wird eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer im Dorfkern Biel sichergestellt, indem einheitliche und gleiche rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die vorliegende Planung liegt somit im Interesse der raumplanerischen und verkehrspolitischen Ziele der Schweiz, der übergeordneten Gesetzgebung, der Ortsbildpflege, der Grundeigentümer wie auch der Gemeinde und deren Einwohner. Interessenskonflikte sind keine bekannt.

6 Planungsverfahren

6.1 Freigabe Gemeinderat

Der Gemeinderat Biel-Benken hat die vorliegende Planung in seiner Sitzung vom 28. Oktober 2019 für die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Mitwirkung freigegeben.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung steht noch bevor.

6.3 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung steht noch bevor.

6.4 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

6.5 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.

7 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Biel-Benken

am _____ für die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Mitwirkung freigegeben.

Biel-Benken, den _____

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Herr Peter Burch

Frau Caroline Rietschi

Anhang

Fotografische Dokumentation (Augenschein vom 02.10.2019)



Abb. 9: Aufnahme Südfassade Gebäude Parzelle Nr. 3643 (Quelle: Jermann AG)



Abb. 10: Aufnahme Westfassade Gebäude Parzelle Nr. 3643 (Quelle: Jermann AG)



Abb. 11: Aufnahme Nordfassade Gebäude Parzelle Nr. 3643 (Quelle: Jermann AG)



Abb. 12: Aufnahme Nordfassade Gebäude Parzelle Nr. 3643 (Quelle: Jermann AG)



Abb. 13: Aufnahme Nord- und Ostfassade Gebäude Parzelle Nr. 3643 (Quelle: Jermann AG)



Abb. 14: Aufnahme Ostfassade Gebäude Parzelle Nr. 3643 mit Blick Richtung Südfassade Gebäude Parzelle Nr. 45 (Quelle: Jermann AG)



Abb. 15: Aufnahme Süd- und Ostfassade Gebäude Parzelle Nr. 45 (Quelle: Jermann AG)



Abb. 16: Aufnahme Nordfassade Gebäude Parzelle Nr. 45 (Quelle: Jermann AG)



Abb. 17: Aufnahme Nord- und Westfassade Gebäude Parzelle Nr. 45 (Quelle: Jermann AG)

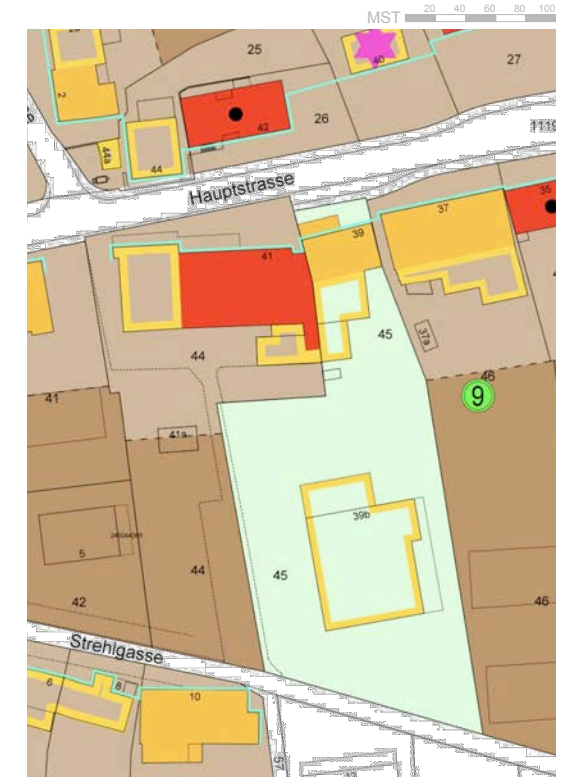
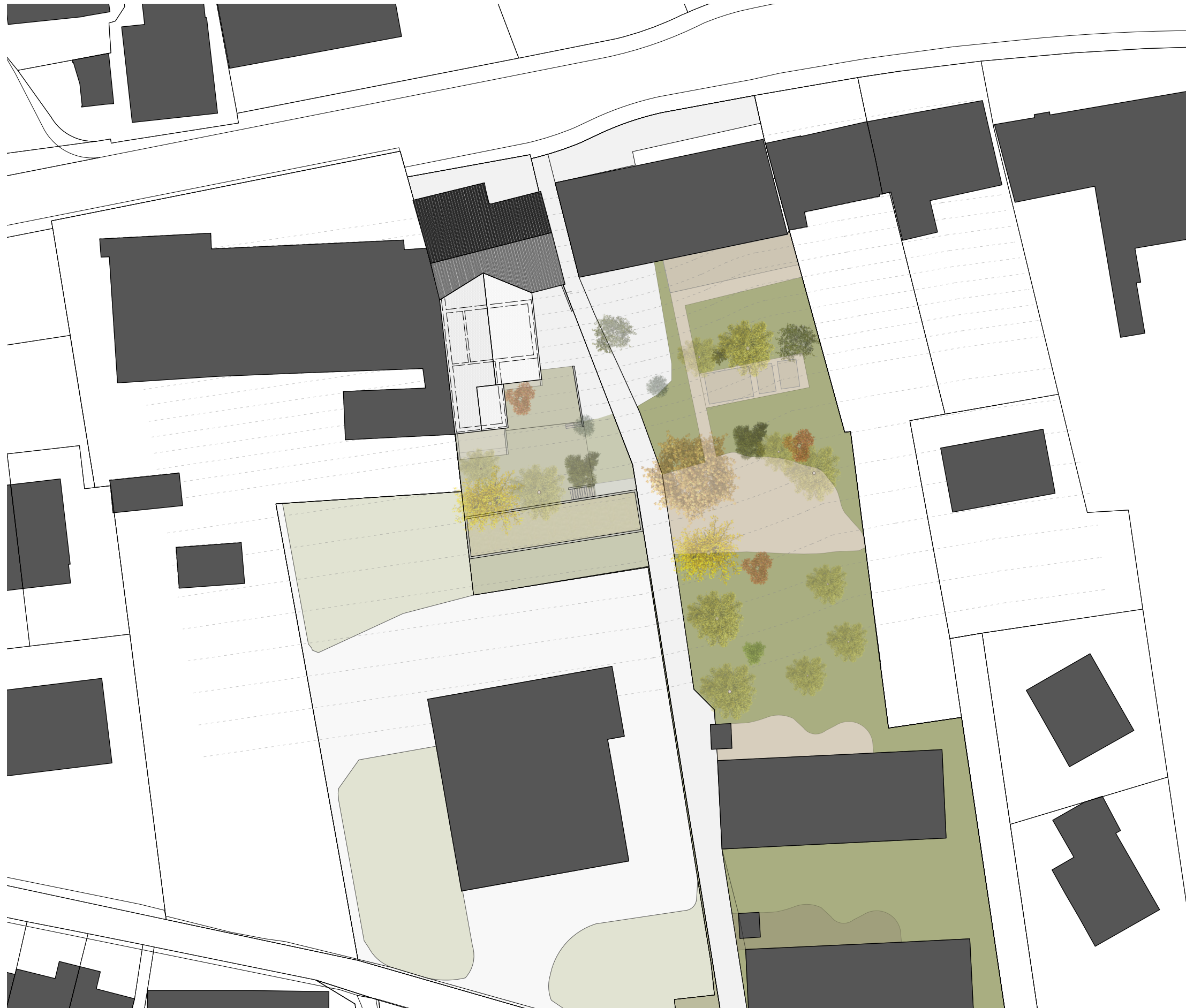


Abb. 18: Aufnahme Südfassade Gebäude Parzelle Nr. 45 mit Anbau (Quelle: Jermann AG)



Abb. 19: Aufnahmestandort Grünfläche Parzelle Nr. 3643 mit Blick Richtung Anbau Gebäude Parzelle Nr. 45
(Quelle: Jermann AG)

Projektstudie Grass Haus, Gerber Architektur AG
(nachfolgende Seiten)



Prägend für das Zeilendorf Biel-Benken sind die ortstypischen Wohnhäuser mit Ökonomieteil. Die historischen Bausubstanzen der Biel-Benkemer Kernzonen unterstreichen den dörflichen Charakter der Gemeinde und heben sich dadurch von der Agglomerationskette der angrenzenden Dörfer in Richtung Basel ab.

Das Wohnhaus und der angrenzende Ökonomieteil soll erhalten bleiben. Das Gesicht zur Hauptstrasse bleibt bestehen und wird sanft saniert. Gauben deuten auf eine neue Nutzung im Dachgeschoss hin.

Der hintere südliche Anbau weicht einem zweigeschossigen Ersatzneubau mit leichten kubischen Anpassungen. Der Anbau soll in einer Holzständerbauweise dem Wohnhaus und Ökonomieteil untergeordnet werden und bietet Südwohnungen für Junge.

Die Parkplätze sind perifer am Südrand der Parzelle angeordnet.

Der gemeinsame Garten kann unterschiedlich bespielt werden und lädt zum Verweilen ein.





Werkräume



Nähatelier



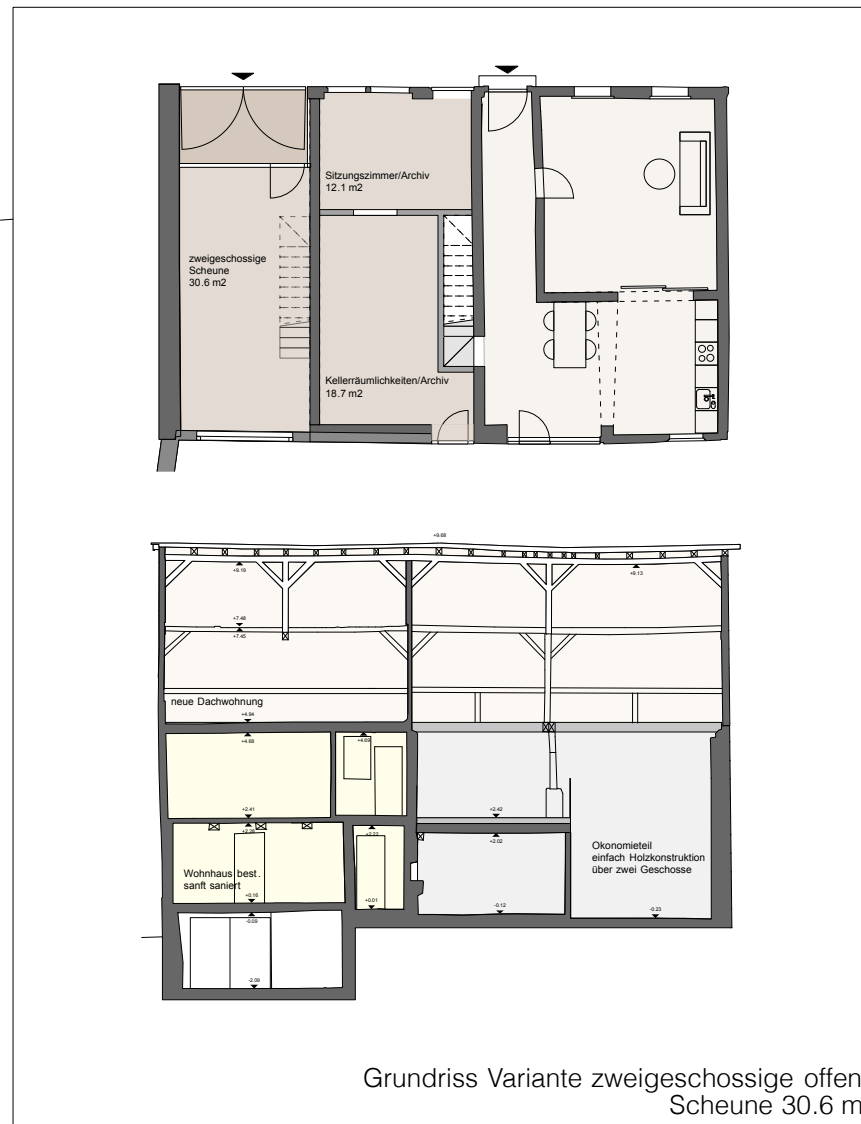
Atelierräume



Yogaräume

Im Sockelgeschoss bieten unterschiedlich vermietbare Räume Möglichkeiten für handwerkliche und kreative Nutzungen.

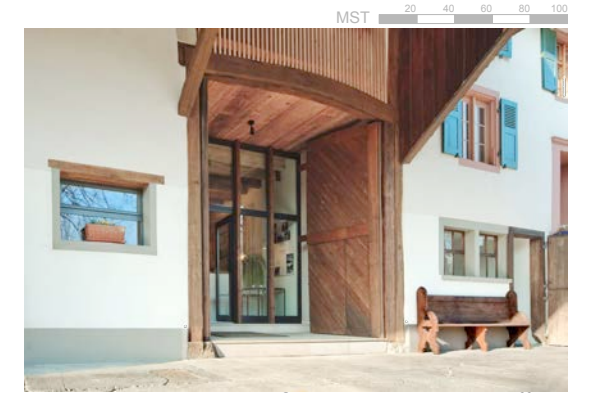




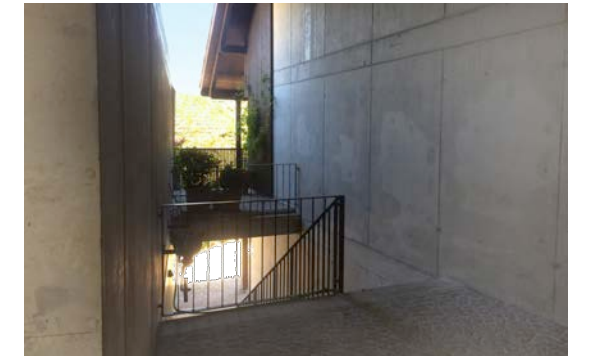
Grundriss Variante zweigeschossige offene Scheune 30.6 m²



Grundriss Variante Geschosswohnung à 102.0 m²



Das Scheuentor steht offen.



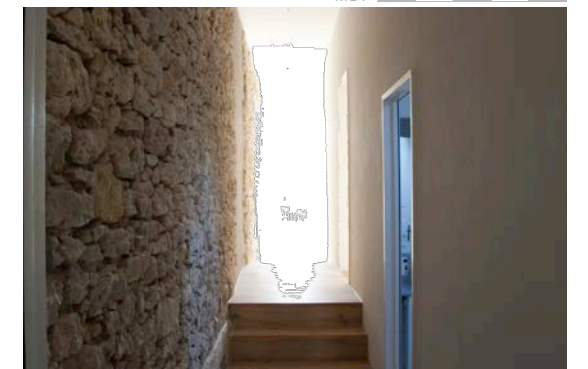
Der Treppenkernel verbindet neu und alt.



Gemeinschaftsgarten in Kombination mit dem "Nimm Dir Zeit Platz" denkbar (Weihnachtsmarkt, etc.)



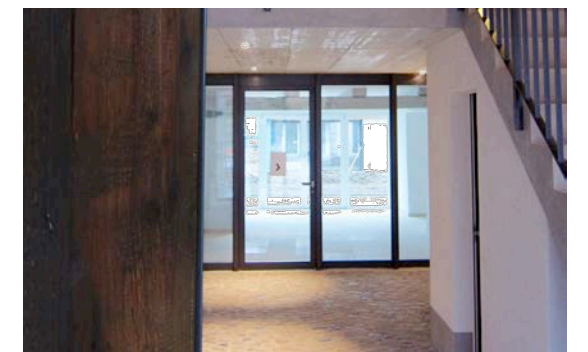
Pavillon mit Grillstelle.



Das Wohnhaus wird sanft saniert. Funktional dienende Nutzungen (Treppe) werden in den Ökonomieteil verlagert.

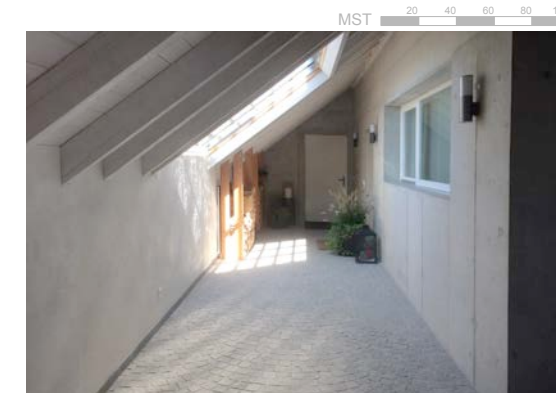


Der Charme der alten Bausubstanz soll auch im alten Wohnhaus spürbar bleiben.

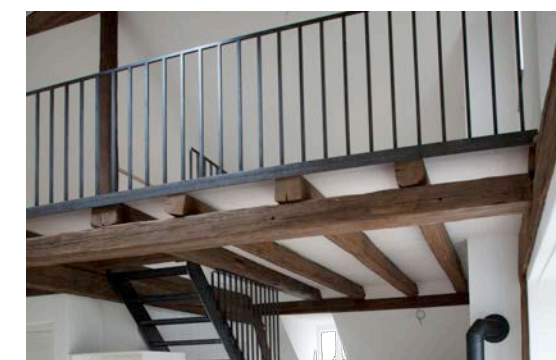


Der Ökonomieteil soll in einer Leichtbauweise aus Holz auf zwei Ebenen unterschiedlich vermietbare Räumlichkeiten anbieten (Büro, Ateliers, Laden, Antiquitätenverkauf etc.)

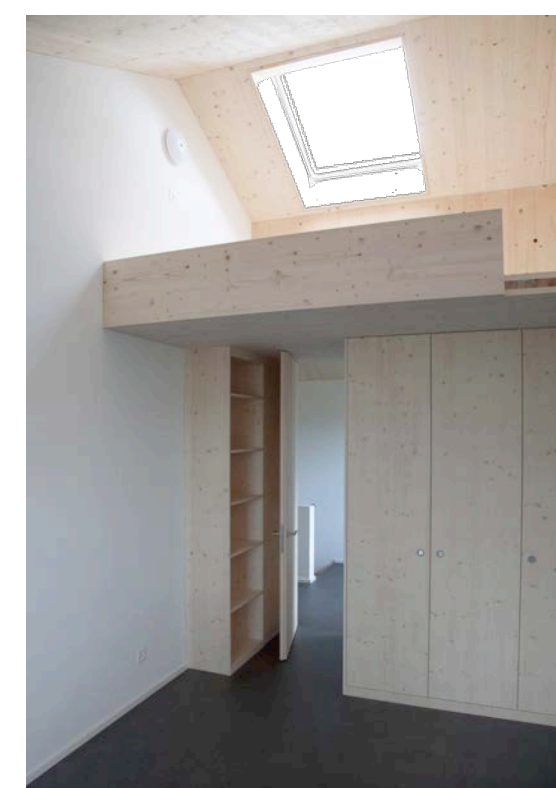




Zugang zur Dachwohnung.



Dachwohnung mit Galerie.



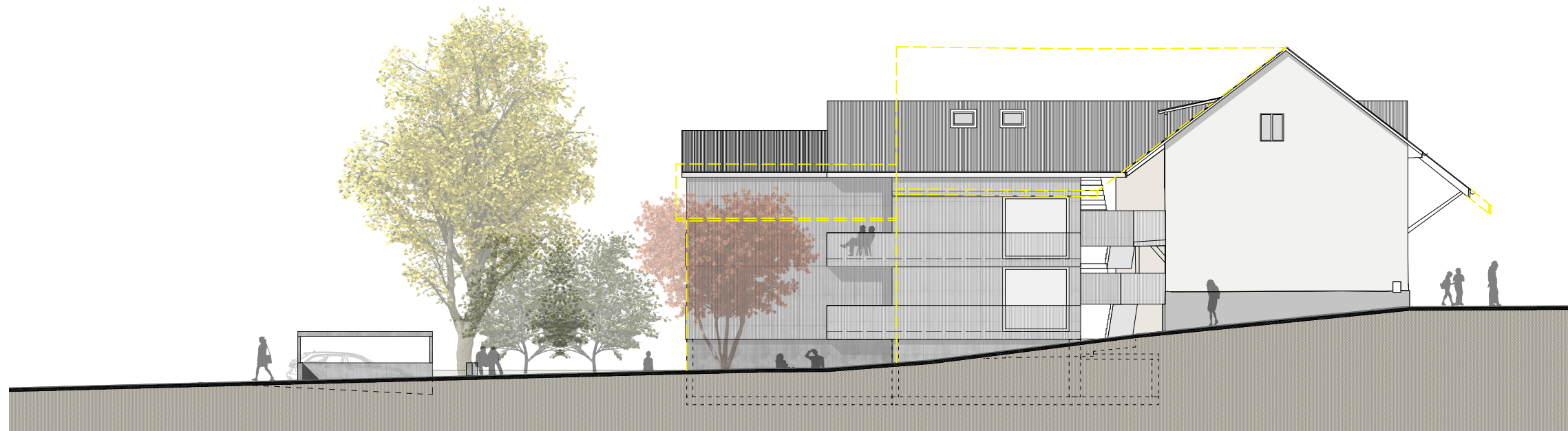
Galerieräume in den Neubau- wohnungen, Schlafböden für Junge.



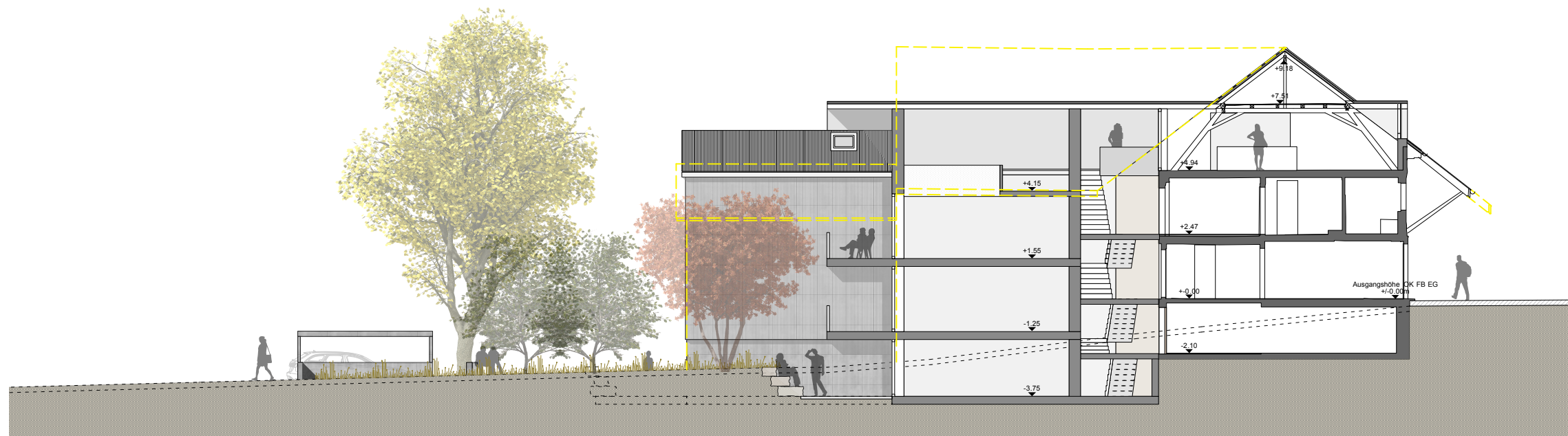
Der südliche Anbau weicht einem Ersatzneubau.



Lauben sollen dem Charakter des Ersatzneubaus erhalten bleiben.



Die gestaffelte Reihung wird im Neubau aufgenommen und das Dach in einer sanfteren Architektur umgesetzt.



Die Wohnungen mit einmaligem Blick nach Süden ins Grüne.

