

- 4. Okt. 2017

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

A-Nr.

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 58
Telefax 031 633 73 21
www.be.ch/agr

Gemeindeverwaltung Biglen
Hohle 19
3507 Biglen

Sachbearbeiterin:
G.-Nr:
Mail:

Ursula Schüpbach
450 15 558
ursula.schuepbach@jgk.be.ch

2. Oktober 2017



Biglen; ZPP Nr. 7 Halden mit Änderung Zonenplan, abschliessende Vorprüfung Abschliessender Vorprüfungsbericht Vorprüfung gemäss Art. 59 BauG und Art. 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. November 2016 haben wir Ihnen den 2. Vorprüfungsbericht mit den im Vorprüfungsverfahren aufgezeigten Genehmigungsvorbehalten zur ZPP Nr. 7 Halden mit Änderung Zonenplan unterbreitet.

Im Rahmen der Bereinigung fanden im April 2017 mehrere Telefongespräche sowie am 28. Juni 2017 eine Sitzung statt. Im April wurden insbesondere die Aspekte der Baugesetz- und Verordnungsrevision vom 1. April 2017 (Stichwort Kulturland und Mindestdichte) sowie Fragen zur Festlegung des Gewässerraums im Zonenplan und Baureglement geklärt.

Die ZPP Nr. 7 Halden und der Zonenplan wurden weitgehend entsprechend dem 2. Vorprüfungsbericht überarbeitet und sind am 26. Juli 2017 zur abschliessenden Vorprüfung beim AGR eingereicht worden. Im Rahmen dieser abschliessenden Prüfung haben wir bei den betroffenen kantonalen Fachstellen nochmals einen Mitbericht eingeholt. Es liegen demensprechend folgende Fachberichte vor:

- Tiefbauamt Kanton Bern, OIK II, Fachbericht vom 27. September 2017
- Kantonale Denkmalpflege, Fachbericht KDP vom 14. September 2017
- Amt für Umweltkoordination und Energie, Fachbericht Energie vom 5. September 2017

Unter der Voraussetzung, dass die nachfolgend aufgeführten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte bereinigt werden, können wir der ZPP Nr. 7 Halden inkl. Änderung Zonenplan zustimmen und die Genehmigung in Aussicht stellen.

1. GBR Art. 312, Abs. 4:

materieller Genehmigungsvorbehalt: Es ist klarer zu formulieren, ob es sich bei den Ausführungen zu Sektor A, C und D um gegenüber heute zusätzliche Neubauten im jeweiligen Sektor handelt. Ebenfalls muss klarer formuliert sein, ob in Sektor A explizit ein Gebäude mit begehbarem Flachdach erstellt werden MUSS, oder ob auch ein nicht begehbares Flachdach oder ein Satteldach gestattet ist.

Dies ist ebenfalls im EB, Kapitel 2.4 zu ändern.

2. GBR Art. 312, Abs. 4:
materieller Genehmigungsvorbehalt: Es ist die nicht BMBV konforme „Höhe der Gebäude“ durch „Gesamthöhe“ (gemäss BMBV) zu ersetzen. Dementsprechend die „Gebäudehöhekoten“ mit „Höhenkoten“.
Dies ist ebenfalls im EB, Kapitel 2.4 zu ändern.
3. GBR Art. 312, Abs. 5g:
formeller Genehmigungsvorbehalt: Es handelt sich vorliegend um die ZPP Nr. 7 und nicht 9. Es ist unklar, um welche Erschliessungsart es sich handelt (Strassenmässig, Energie, Wasser, etc.). Formulierungsvorschlag: „Die ZPP Nr. 7 gilt als erschlossen“.
Dies ist ebenfalls im EB, Kapitel 2.4 zu ändern.
4. GBR Art. 312, Abs. 7 (Energie):
formeller Genehmigungsvorbehalt: wie vom AUE in seinem Fachbericht Energie vom 5. September 2017 gewünscht, sollte der Text in Klammer „(Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie)“ gestrichen werden, da er im Vollzug zu Unklarheiten im Vollzug führen kann. Wir unterstützen diese Forderung
Dies ist ebenfalls im EB, Kapitel 2.4 zu ändern.
5. GBR Art. 312, Abs. 8:
anlässlich der 2. Vorprüfung wurde ES III definiert und in den Unterlagen vom 5. Juli 2016 umgesetzt. Es ist unklar, weshalb nun wieder ES II aufgenommen wurde.
Materieller Genehmigungsvorbehalt: gemäss Fachbericht des OIK II vom 27. September 2017 muss die Lärmempfindlichkeitsstufe wieder auf ES III gesetzt werden, wie es bereits im Fachbericht vom 19. Oktober 2015 gefordert und im Rahmen der 2. VP umgesetzt wurde.
Dies ist ebenfalls im EB, Kapitel 2.4 zu ändern.
6. Zonenplan:
Gegen die verbindliche Waldgrenze kann im Rahmen der öffentlichen Auflage NICHT Einsprache erhoben werden, da sie bereits bestehend ist.
formeller Genehmigungsvorbehalt: der Legendenpunkt „verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG“ muss ergänzt werden: „bestehende verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG“.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Empfehlungen und Hinweise im Sinne einer Optimierung der Planung ebenfalls zu berücksichtigen.

7. Erläuterungsbericht,
 - S. 6: in der Legende fehlt der „Gewässerraum“.
 - sämtliche unter 1-6 beschriebene Änderungen sind ebenfalls im Erläuterungsbericht anzupassen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem abschliessenden Vorprüfungsbericht zu dienen und danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Ursula Schüpbach, Raumplanerin

– Fachberichte

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Planungsbüro Strauss AG

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern
- Fachstellen OIK II; AUE und KDP

Tiefbauamt
des Kantons Bern

Schermenweg 11, Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 634 23 40
Telefax +41 31 331 96 84
www.tba.bve.be.ch
info.tbaoik2@bve.be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung
29. SEP. 2017
SCU 450 / 558

Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern
Orts- und Regionalplanung
Frau Ursula Schüpbach
Nydegasse 11/13
3011 Bern

27. September 2017

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 450 15 558
Interne Auftrags-Nr.: 007092
Ablage: Biglen, Pläne/Reglemente (Ueo+ZPP)

Fachbericht



Gemeinde	Biglen
Gesuchstellerin	Einwohnergemeinde Biglen
Geschäft	ZPP NR. 7 Halden mit Änderung Zonenplan, abschliessende Vorprüfung
Beurteilungsgrundlagen	Erläuterungsbericht, Gemeinde Biglen, 14. Juli 2017 Zonenplan, Gemeinde Biglen, 1:1'000. Baureglement, Gemeinde Biglen, 14. Juli 2017
Eingangsdatum	31. August 2017

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die uns zugestellten Unterlagen danken wir Ihnen. Wir beurteilen das Geschäft wie folgt:

bezüglich Kantonsstrasse/Erschliessung

- Im Fachbericht vom 19. Oktober 2015 hatten wir uns zur damals vorgelegten UeO Nr. 7 Halden geäussert. Bei einer späteren Überarbeitung der UeO haben unsere Aussagen betr. Erschliessung nach wie vor Gültigkeit.
- Zur zweiten Vorprüfung liegen nun lediglich Zonenplan und Baureglement zur Vorprüfung vor. Hierzu haben wir keine Bemerkungen

bezüglich Langsamverkehr

- Siehe oben.

bezüglich Lärmschutz

- Die im Fachbericht vom 19. Oktober 2015 verlangten Änderungen wurden **nicht vorgenommen!**
- Mit der Änderung der Vorschriften im Baureglement für die ZPP Nr. 7 "Halden" sind wir **nicht** einverstanden. Gemäss Art. 5 soll der ZPP Nr. 7 die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet werden. Diese stimmt nicht mit denjenigen im heute gültigen Baureglement (ZPP Nr. 7 "Bären", Mischzone) sowie den ZPP Nr. 1 "Lenzhaus" und ZPP Nr. 6 "Halden" überein.
- Die Lärmsanierung entlang des Bärenstutzes (Kantonsstrasse Nr. 1237) erfolgte aufgrund der heute gültig zugeordneten Empfindlichkeitsstufen III. Diese sind zwingend zu übernehmen.
- Eine Herabstufung der Empfindlichkeitsstufen führt zu einer Anzahl neuer Liegenschaften mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen. Der Kanton als Strasseneigentümer würde gegenüber diesen Liegenschaften sanierungspflichtig. In diesem Falle müssten wir im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Einsprache in Erwägung ziehen.
- **Genehmigungsvorbehalt:** Lärmschutzverordnung (LSV) Art. 43 und 44

bezüglich Fuss- und Wanderwege

- Keine Ergänzungen gegenüber der Vorprüfung vom 19.10.2015.

bezüglich historische Verkehrswege

- Keine Ergänzungen gegenüber der Vorprüfung vom 19.10.2015.

bezüglich Wasserbau

Der Gewässerraum ist in der neuen Planung vom 14.07.2017 grundeigentümerverbindlich eingetragen, somit fällt der Vorbehalt der Vorprüfung vom 19.10.2015 weg.

Freundliche Grüsse



Thomas Schmid
Kreisoberingenieur

Beilagen:

- Gesuchsunterlagen

Erziehungsdirektion
des Kantons Bern

Amt für Kultur

Denkmalpflege

Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern

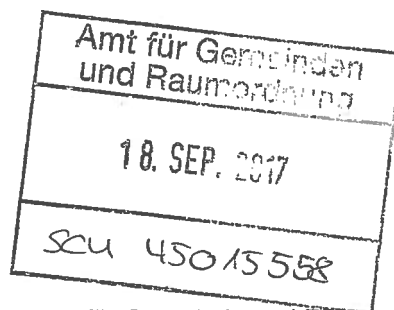
Telefon 031 633 40 30
Telefax 031 633 40 29
www.be.ch/denkmalpflege
denkmalpflege@erz.be.ch

Direction de
l'instruction publique
du canton de Berne

Office de la culture

Service des monuments
historiques

Lukas Auf der Maur
Direktwahl: 031 633 48 82
lukas.aufdermaur@erz.be.ch



Amt für Gemeinde und Raumordnung
Frau Ursula Schüpbach
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Bern, 14.09.2017

Fachbericht KDP

G/Nummer der Leitbehörde: 450 15 558

Biglen; ZPP Nr. 7 Halden mit Änderung Zonenplan, abschliessende. Vorprüfung

ALLGEMEINES

Beurteilungsgrundlagen:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14. Juli 2017
- Zonenplan vom 14. Juli 2017
- Baureglement (Art. 312) vom 14. Juli 2017

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz wurde Biglen als Dorf von lokaler Bedeutung bewertet.

Der Wirkungsbereich betrifft die Bauinventar-Baugruppen A und B sowie diverse Baudenkmäler des Bauinventars.

BEURTEILUNG

Beim durchgeführten Projektwettbewerb nach SIA war unsere Fachstelle in der Jury vertreten und konnte auch in der folgenden Projektüberarbeitung ihre Anliegen direkt einbringen und in die Planung einfließen lassen. Entsprechend sind aus unserer Sicht bezüglich der vorliegenden ZPP keine Einwände zu formulieren.

Freundliche Grüsse

Lukas Auf der Maur



Amt für
Umweltkoordination
und Energie

Bau-, Verkehrs-
und Energiedirektion
des Kantons Bern

Office de la coordination
environnementale
et de l'énergie

Direction des travaux
publics, des transports
et de l'énergie
du canton de Berne

Amt für Gemeinden und Raumordnung
- 7. SEP. 2017
SCU 450 15 558

Reiterstrasse 11, 3011 Bern
Telefon +41 31 633 36 51
e-mail info.aue@bve.be.ch
Internet www.be.ch/aue

Claudia Heer
Telefon +41 31 633 36 65
E-Mail claudia.heer@bve.be.ch

Amt für Gemeinden und
Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Ursula Schüpbach
Nydegasse 11/13
3011 Bern

5. September 2017

Geschäfts Nr. der Leitbehörde 450 15 558

Fachbericht Energie



Gemeinde	Biglen
Vorhaben	Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 7 "Halden", abschliessende Vorprüfung
Leitbehörde	Amt für Gemeinden und Raumordnung

Beurteilungsgrundlagen: Zone mit Planungspflicht Nr. 7 "Halden", Erläuterungsbericht vom 14. Juli 2017
Zone mit Planungspflicht Nr. 7 "Halden", Baureglement (Art. 312) vom 14. Juli 2017
Zone mit Planungspflicht Nr. 7 "Halden", Zonenplan 1:1000 (Auszug) vom 14. Juli 2017

1. Sachverhalt

Der Perimeter der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 7 "Halden" umfasst im Wesentlichen das Areal zwischen Hohle, Bärenstutz und Biglebach, ausgenommen Parzelle Nr. 330. Über dem Areal liegen heute zwei Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (ZÜO "Halden" und ZÜO "Lenzhaus") und eine Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 7 "Bären").

Das Areal wird heute laut Erläuterungsbericht weitgehend für das Alterszentrum Bären genutzt. Damit dieses auf die veränderten Bedürfnisse der Bewohner und auf die steigende Nachfrage nach Pflegeplätzen reagieren kann, soll es erweitert werden. Zusätzlich ist für die Gemeinde auch Wohnnutzung erwünscht. Dazu ist eine parzellenübergreifende Planung notwendig.

Im Rahmen eines Projektwettbewerbs wurde ein architektonisches Projekt ausgearbeitet, welches das gesamte Areal und dessen Umgebung umfasst. Aufgrund dieses Projektes wird in einem späteren Zeitpunkt eine Überbauungsordnung (UeO) erarbeitet, für welche eine Zone

mit Planungspflicht (ZPP) die baurechtliche Grundlage darstellt. Dies bedeutet, dass sowohl der Zonenplan als auch das Baureglement geändert werden müssen.

Im Zonenplan werden im Planungssperimeter die bestehenden Zonen (ZPP Nr. 7 "Bären", ZÜO "Halden", ZÜO "Lenzhaus", Mischzone M2) durch eine übergreifende Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7 "Halden" abgelöst. In der ZPP werden nebst Wohnnutzungen, stille bis mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen (wie Restaurants, Coiffeursalons etc.) zugelassen.

Baureglement (BR) Art. 312 Abs. 7 macht Vorgaben zur Energieversorgung innerhalb der ZPP Nr. 7 "Halden". Der Erläuterungsbericht geht nicht weiter auf das Thema Energie ein.

Das Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) nimmt im Rahmen der Vorprüfung mit diesem Fachbericht Stellung zu den Energie relevanten Vorgaben der ZPP Nr. 7 "Halden".

2. Erwägungen

Art. 312 Abs. 5 BR (Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze)

Art. 312 Abs. 7 BR legt die Grundsätze zur Gestaltung der Bauten in der ZPP "Halden" fest. Das AUE weist darauf hin, dass für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. f Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD) die kantonalen Richtlinien gelten.

Art. 312 Abs. 7 BR (Energie)

Art. 312 Abs. 7 BR schreibt vor, dass Neubauten beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Minimalanforderungen um 20% zu unterschreiten haben.

Das AUE begrüsst diese Vorgabe, welche sich auf Art. 13 Abs. 1 Bst. b Kantonales Energiegesetz (KEng) stützt. Wie in der Klammer von Art. 312 Abs. 7 BR richtigerweise bemerkt, hat der gewichtete Energiebedarf das vormalige Berechnungssystem des Höchstanteils nicht erneuerbarer Energie abgelöst. Der Hinweis in der Klammer sollte in Art. 312 Abs. 7 BR dennoch gestrichen werden, da er für Unklarheit im Vollzug führen kann.

3. Antrag

Das AUE stellt den Antrag, dass **Art. 312 Abs. 7 BR gemäss den Erwägungen überarbeitet wird** (kein Genehmigungsvorbehalt).

Freundliche Grüsse

Amt für Umweltkoordination und Energie


Claudia Heer
Wissenschaftliche Mitarbeiterin

Visum: 

- die erhaltenen Akten