

ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG RIEDHALDEWEG

Gemeinde Biglen | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 14. September 2023

Überbauungsplan und -vorschriften | **Erläuterungsbericht**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage und Zielsetzung	4
1.1 Überbauungsordnung (ÜO) Riedhaldeweg	4
1.2 Zielsetzung	4
1.3 Verfahren	4
1.4 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	5
1.5 Abstimmung der Geschäfte "Einführung BMBV" und "Anpassung ÜO Riedhaldeweg"	5
2. Inhaltliche Änderungen	6
2.1 Geplante Änderung	6
2.2 Baurechtliche Auswirkungen	9
3. Formelle Änderungen	10
3.1 Anpassung der Überbauungsvorschriften an die BMBV	10
4. Übereinstimmung mit den Übergeordneten Planungen	11
4.1 Kantonaler Richtplan 2030	11
4.2 RGSK Bern-Mittelland	11
4.3 Räumliches Entwicklungskonzept	11
4.4 Zonenplan	12
4.5 Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume	12
4.6 Baureglement	12
5. Auswirkung der Planung	14
5.1 Siedlungsentwicklung nach innen	14
5.2 Natur und Umwelt	14
5.3 Verkehr	14
6. Planerlassverfahren	15
6.1 Mitwirkung	15
6.2 Vorprüfung	15
6.3 Öffentliche Auflage	17
6.4 Beschlussfassung / Genehmigung	17
7. Beilage	19

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

1.1 Überbauungsordnung (ÜO) Riedhaldeweg

Eine Überbauungsordnung (ÜO) regelt detailliert die bauliche Gestaltung eines Areals. Sie besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften und ergänzt und / oder überschreibt die Grundordnung im betroffenen Areal. Eine ÜO durchläuft ein mehrstufiges Mitwirkungs- und Bewilligungsverfahren.

Die ÜO Riedhaldeweg wurde am 5. Juni 1997 vom Gemeinderat Biglen verabschiedet und am 8. Juli 1997 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Seither fanden zwei Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV statt. Die nun geplante Änderung ist nach einer Voranfrage beim AGR aufgrund ihrer konzeptionellen Änderung der Planung sowie Veränderung des Gesamtcharakters der ÜO Riedhaldeweg im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG durchzuführen (vgl. Beilage 1).

1.2 Zielsetzung

Zweck der vorliegenden Änderung der ÜO Riedhaldeweg ist sowohl eine inhaltliche Änderung in Form des neuen Baufeldes F sowie die Anpassung an geändertes, übergeordnetes kantonales Recht.

Die Ziele der Änderung der ÜO Riedhaldeweg lauten folgendermassen:

- > Auf der Parzelle Nr. 710 soll ein Neubau eines Einfamilienhauses entstehen können.
- > Die ÜO ist auf die gebauten Gegebenheiten der Parz. Nr. 710 und 785 anzupassen.
- > Die Vorschriften sind an die BMBV anzupassen.

1.3 Verfahren

Die nun geplante Änderung ist gemäss Voranfrage beim AGR vom 16. Juli 2021 aufgrund ihrer konzeptionellen Änderung der Planung sowie Veränderung des Gesamtcharakters der ÜO Riedhaldeweg im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG durchzuführen.

Die Anpassungen durchlaufen das ordentliche Verfahren in folgenden Schritten:

- > Entwurf Planungsinstrument
- > Mitwirkung
- > Vorprüfung durch den Kanton
- > Öffentliche Auflage
- > Beschluss durch die Gemeindeversammlung
- > Genehmigung durch den Kanton

1.4 **Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)**

Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern ist seit 2011 rechtskräftig. Die Einführung der BMBV wurde durch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IHVB) von 2005 ausgelöst und hat zum Ziel, die schweizweit sehr unterschiedlich angewendeten Begriffe und Messweisen - beispielsweise die Messweise der Gebäudehöhe - zu vereinheitlichen und damit sowohl Planenden als auch Behörden und Grundeigentümern die Anwendung zu erleichtern. Der Kanton Bern hat die Frist für die Einführung der BMBV auf kommunaler Stufe auf den 31. Dezember 2023 gelegt.

Dies hat zur Folge, dass sämtliche Definitionen und Masse des bisherigen Baureglements und der ÜO Riedhaldeweg auf ihre Vereinbarkeit mit der BMBV überprüft werden müssen. Dadurch ergeben sich formelle und inhaltliche Änderungen.

Formelle Änderungen sind beispielsweise Änderungen von Namen (z.B. Kleinbaute statt Nebenbaute) oder die Aufhebung von Definitionen, welche neu übergeordnet in der BMBV bereits in gleicher Weise enthalten sind.

Inhaltliche Änderungen ergeben sich z.B. durch die neue Messweise der Höhe eines Gebäudes, was zu einer Anpassung der entsprechenden Masse führt.

Der Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 710 löst aus, dass die bestehende ÜO Riedhaldeweg komplett an die BMBV angepasst werden muss.

1.5 **Abstimmung der Geschäfte "Einführung BMBV" und "Anpassung ÜO Riedhaldeweg"**

Zurzeit arbeitet die Gemeinde Biglen parallel und in einem eigenständigen Verfahren an der Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen. Das Baureglement wird gesamtheitlich an die BMBV angepasst, durchläuft das ordentliche Planerlassverfahren und steht kurz vor der Mitwirkung.

Die Baubegriffe und Messweisen in der ÜO Riedhaldeweg sind auf den Entwurf des BMBV-Baureglements abgestimmt. Beide Geschäfte werden gemeinsam in die Mitwirkung verabschiedet und danach dem AGR zusammen in die Vorprüfung eingereicht. Damit wird die inhaltliche und formelle Abstimmung sichergestellt.

2. INHALTLICHE ÄNDERUNGEN

2.1 Geplante Änderung

Mit der geplanten Änderung der ÜO Riedhaldeweg sollen die Voraussetzungen für einen Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 710 geschaffen und die Inhalte auf die tatsächlich realisierten Bauten und Anlagen angepasst werden.

Neubau Einfamilienhaus mit Parkplatz

Die bisherige ÜO Riedhaldeweg ist mit ihren Baufeldern so angelegt, dass südlich des Baufelds E ein grosser privater Aussenraum vorhanden ist. In diesem Bereich wird für den Neubau das neue Baufeld F definiert. Bei dem geplanten Bauvorhaben wird mit einer Geschossfläche oberirdisch (G_{Fo}) von 213.50 m² gerechnet. In den Überbauungsvorschriften wird in Art. 6.2 das Baufeld F und die max. realisierbare G_{Fo} ergänzt. Direkt angrenzend an das neue Haus soll östlich ein Autoabstellplatz realisiert werden können. Hierzu wird das Baufeld für An- und Kleinbauten ergänzt. Der Neubau im Baufeld F hält gegenüber der Nachbarschaft allseitig einen Grenzabstand von mind. 4.00 m ein. Die beiden Gebäude sollen räumlich-funktionell miteinander Verdunden werden können, daher grenzt das Baufeld F direkt an das Baufeld E an.



Ausschnitt Überbauungsplan neu

Anpassung der ÜO Riedhaldeweg auf die gebauten Gegebenheiten

Westlich des Baufeldes E wurde eine Garage ans Gebäude angebaut (neue Abgrenzung Baubereich für An- und Kleinbauten). Südlich wurde ein Wintergarten realisiert (neuer Baubereich für eingeschossige Gebäudeteile und neuer Art. 7a). Der Aussenraum im nördlichen und östlichen Bereich wurde befestigt (neue Abgrenzung Fläche Zu- und Wegfahrt). Der Besucherparkplatz nördlich des Baufeldes E soll gegenüber der alten Fassung der ÜO Riedhaldeweg neu parallel zum bestehenden Gebäude realisiert werden (Anpassung Bereich für «PP-Besucher»).

Die Hecke wurde in der Form einzelner Sträucher, einer Hasle und einer Aronia realisiert, galt und gilt jedoch weiterhin als reiner Sichtschutz und Abschirmung zur Nachbarnparzelle (gemäss den rechtskräftigen Bestimmungen der Überbauungsvorschriften in Art. 11 Aussenraum). Sie gilt aufgrund ihrer geringen Dichte nicht als (schützenswerte) Hecke.



Abbildungen Sichtschutz zur Nachbarnparzelle



Auf die Realisierung der Hochstammobstbäume entlang der Rohrstrasse wurde aus Sicherheits- und verkehrstechnischen Gründen verzichtet (Entscheid im Baubewilligungsverfahren). Der Durchgang auf die Rohrstrasse vom Quartierweg nordwestlich der Parzelle Nr. 785 musste von der Gemeinde her freigehalten werden. In Absprache mit der Grundeigentümerschaft wurde als Ersatz aufgrund der gefährlichen Situation mit der bestehenden Rampe und Treppe eine Thuja gepflanzt, welche auch weiterhin bestehen bleibt (vgl. Beilage 2). Innerhalb des Areals befinden sich wertvolle Grünelemente wie bspw. eine Linde.



Übersicht Eingang Quartierweg auf Rohrstrasse

Der Teich in der südöstlichen Ecke der Parzelle Nr. 710 wurde durch die Grundeigentümerschaft künstlich erstellt. Es weist kein Grundwasser auf und wurde einzig künstlich und durch Regenwasser bewässert. Der Unterhalt wurde vor einiger Zeit eingestellt, der Wasserstand ist infolge der defekten Folie ca. 20 cm zu tief. Es befinden sich wenig Pflanzen und keinerlei Tiere im Teich. Der Teich ist nicht erhaltenswert und wird von der Grundeigentümerschaft zurzeit rückgebaut (vgl. Beilage 3).

Die ÜO Riedhaldeweg wird aufgrund dieser Ausgangslage in den Überbauungsvorschriften und im Überbauungsplan angepasst.

Neue Vermessung

Zur Steigerung der Transparenz und der Nachvollziehbarkeit werden alle Inhalte der ÜO Riedhaldeweg im Bereich der Parzellen Nr. 710 und 785 neu vermast.



Ansichten zum Areal

2.2 Baurechtliche Auswirkungen

Die Schaffung des neuen Baufelds wird vom AGR als eine Aufzoning beurteilt, der Wohnbaulandbedarf wird daher nicht geltend gemacht. Der Grundeigentümer verpflichtet sich durch die Aufzoning einer Mehrwertabgabe gemäss Mehrwertabgabereglement der Gemeinde Biglen (vgl. Beilage 4).

Die unüberbaute Fläche der Parzelle Nr. 710 beträgt deutlich unter 1'500 m² und ist daher von der Umsetzung der häuslicher Bodennutzung ausgeschlossen. Da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben zudem um eine Auf- und nicht eine Um- oder Ein-zoning handelt, ist eine Festlegung der Minstdichte nicht nötig.

3. FORMELLE ÄNDERUNGEN

3.1 Anpassung der Überbauungsvorschriften an die BMBV

Aufgrund der Anpassung an die BMBV müssen in den Überbauungsvorschriften der ÜO Riedhaldeweg folgende Begriffe angepasst werden:

Bisher	Neu nach BMBV	Auswirkung
Nebenbauten	Kleinbauten	<p>Anpassung des Begriffes. Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten, ansonsten gelten sie als Teil des Gebäudes.</p> <p>Die Masse bleiben erhalten.</p>
Bruttogeschossfläche (BGF)	Geschossfläche oberirdisch (GFo)	<p>Die Bruttogeschossfläche (BGF) gibt es nicht mehr. Diese wird durch die "Geschossfläche oberirdisch" (GFo) gemäss Art. 28 BMBV ersetzt: "Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten: a) Hauptnutzflächen b) Nebennutzflächen c) Verkehrsflächen d) Konstruktionsflächen e) Funktionsflächen.</p> <p>Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50m liegt."</p> <p>Diese Regelung wird durch die Definition des Zusatzes "oberirdisch" ergänzt: Flächen unterirdischer Bauten gemäss Art. 5 BMBV, Untergeschosse sowie Unternievaubauten, werden durch die oberirdische Geschossflächenziffer nicht erfasst.</p> <p>Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) beinhaltet im Gegensatz zur Bruttogeschossfläche (BGF) auch die Nebennutz- und Verkehrsflächen. Damit sichergestellt werden kann, dass gegenüber den geltenden Vorschriften keine Nachteile entstehen, wird für die Berechnung der GFo die bisher geltende BGF mit dem Faktor 1.10 multipliziert.</p>

4. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

4.1 Kantonaler Richtplan 2030

Vorgaben kantonaler Richtplan 2030:

- > Biglen ist dem Raumtyp "zentrumsnahes ländliches Gebiet" zugewiesen
- > Das Bevölkerungswachstum liegt bei 4% bis 2035
- > Die Raumnutzerdichte liegt bei mindestens 39 RN/ha
- > Biglen weist einen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von 0.17 ha auf

In den zentrumsnahen ländlichen Gebieten wird der Siedlungsdruck auf wenige, gut erschlossene Standorte gelenkt. Eine ausufernde Besiedelung der Landschaft wird verhindert. Die Erhaltung der Landschaftsqualität und die ökologische Vernetzung haben einen hohen Stellenwert. Erholungsräume werden aufgewertet.

Die geplante Änderung liegt im Rahmen der vorgesehenen Bevölkerungsentwicklung. Die beanspruchte Fläche muss gemäss der Voranfrage nicht dem tatsächlichen Wohnbaulandbedarf abgezogen werden. Der Neubau des Einfamilienhauses trägt der gewünschten inneren Verdichtung bei. Auf einen zusätzlichen Nachweis der genannten Werte kann daher verzichtet werden.

4.2 RGSK Bern-Mittelland

Vorgaben RGSK:

- > Im Bereich Rohrstrasse / Dättlig liegt der Schwerpunkt auf Wohnen
- > Der historische Ortskern weist einen Erholungsschwerpunkt Kultur auf
- > Das Areal Dättlig ist als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet klassifiziert

Da der Wirkungsbereich der Änderung der ÜORiedhaldeweg im RGSK nicht spezifisch erwähnt ist, ist diesbezüglich kein Nachweis zu erbringen.

4.3 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2021 wird ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Das REK skizziert die bauliche, landschaftliche, verkehrliche und nachhaltige Entwicklung der Einwohnergemeinde Biglen. Es dient als Standortbestimmung und Zukunftsbild für die Gemeinde und gibt damit die Richtung für die Nutzungsplanungsrevision vor. Das REK von Biglen enthält 13 Handlungsanweisungen für die Fachbereiche

Siedlung, Landschaft und Freiräume, Mobilität sowie Nachhaltigkeit und Energie. Der Planungshorizont des REK liegt bei rund 20 Jahren (2040) und dient dem Gemeinderat somit als langfristiges Steuerungsinstrument.

Vorgaben REK:

- > Entwicklungsgebiete stärken
- > Zentrumsentwicklung aktiv fördern
- > Siedlungsgrenzen langfristig sichern
- > Grüne Lungen erhalten
- > Historischer Kern und Sichtbezüge schützen
- > Landschaftskammern wahren
- > Durchwegung und Anschlüsse verbessern
- > Nachhaltige Energie und Entwicklung fördern

Der Planungsumfang der Änderung ist in keinem der oben erwähnten Punkte im REK speziell erwähnt. Aufgrund der Lage der Parzelle Nr. 710 werden weder die Siedlungsgrenze noch grüne Lungen gestört.

4.4 Zonenplan

Der Planungsumfang ist im Zonenplan der Zone "Zone mit bestehender Überbauungsordnung (ZÜO)" zugewiesen. Es werden keine weiteren relevanten Aussagen zum Planungsumfang gemacht. Diese finden sich in den Überbauungsvorschriften der ÜO Riedhaldeweg.

4.5 Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume

Zu der Parzelle Nr. 710 wird im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume keine relevante Aussage gemacht. Der Wirkungsbereich ist frei von jeglichen Ausscheidungen der Gewässerräume und befindet sich in keinem Gefahrengebiet.

4.6 Baureglement

Für den Neubau des Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 710 werden die in den Überbauungsvorschriften festgelegten baupolizeilichen Masse eingehalten.

Vorgaben baupolizeiliche Masse:

- > Die maximale Geschossfläche oberirdisch von 213.50 m² wird eingehalten
- > Die minimalen Gebäudeabstände werden durch die Lage des Baufeldes definiert
- > Die Gebäudehöhe entspricht den reglementarischen Massen im Baureglement
- > Für die Gebäudelängen- und breiten werden keine Masse festgesetzt

Die Vorschriften der darunterliegenden ZPP Nr. 2 "Riedhaldeweg" werden im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR) auf die Änderung der ÜO Riedhaldeweg abgestimmt. Widersprüche bezüglich der Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze werden bereinigt.

Gestaltungs-
und Erschliessungsgrundsätze

- ⁵ Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze:
- Es sind einfache Baukörper mit Satteldach zu wählen. Die Fassaden haben eine strenge Ordnung aufzuweisen und sind nicht mit zu vielen Formen zu überladen.
 - Die Aussenbereiche sind ihrer Nutzung entsprechend zu gliedern (private und öffentliche Bereiche). Zugänge sind ablesbar zu gestalten: mit hochstämmigen Bäumen, Belagsänderung etc. Erdgeschosswohnungen müssen zum Garten liegen.
 - Die Erschliessung erfolgt ab dem Riedhaldeweg im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 275 und ab der Rohrstrasse im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 785. ~~Die Parkierungen sind unterirdisch anzuordnen;~~ Besucherparkplätze sind oberirdisch vorzusehen.

Ausschnitt aus dem
Auflageexemplar des
Gemeindebaureglements Biglen

5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

5.1 Siedlungsentwicklung nach innen

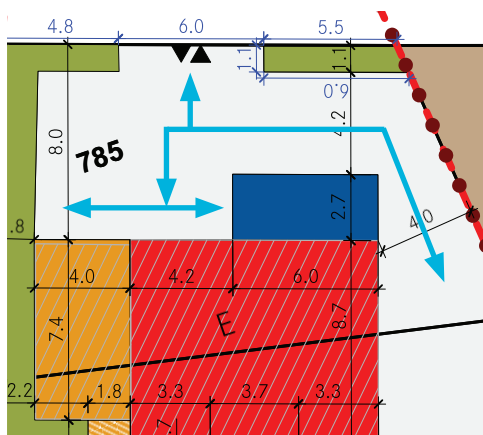
Die Änderung der ÜO Riedhaldeweg entspricht den Planungszielen von Bund, Kanton und der Gemeinde Biglen. Durch das neue Einfamilienhaus wird eine höhere Ausnutzung auf der Parzelle Nr. 710 erzielt, dies trägt zu einer inneren Entwicklung und somit einer haushälterischen Bodennutzung bei. Die Einpassung ins bestehende Orts- und Landschaftsbild ist umsetzbar und wird mittels den nur leicht angepassten Überbauungsvorschriften sichergestellt. Der von der Strasse aus sichtbare Neubau ist für das Orts- und Landschaftsbild gut verträglich.

5.2 Natur und Umwelt

Der Natur- und Gewässerraum ist von der Änderung nicht betroffen.

5.3 Verkehr

Bezüglich Verkehr führt der Neubau zu keiner Mehrbelastung. Mit dem Neubauvorhaben wird nach wie vor die bestehende, mit dem Kanton Bern definierte Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse genutzt. Es wird darauf geachtet, einen möglichst grossen Grünraum auszuscheiden und die Verkehrsfläche so klein wie möglich, so gross wie nötig auszuscheiden. Die gesamte Erschliessung (inkl. Wenden für die verkehrskorrekte Ein- und Ausfahrt auf die Rohrstrasse) funktioniert und erfolgt innerhalb der Parzellen Nr. 710 und Nr. 785. Im Überbauungsplan wird die bestehende Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse auf maximal 6.00 m beschränkt und verbindlich festgelegt (Legende und Planeintrag mit Ein- und Ausfahrt). Die Sichtweiten auf den Gehweg werden eingehalten und die Fussgängerinnen und Fussgänger werden durch das Neubauvorhaben nicht beeinflusst.



Situation Ein- und Ausfahrt

Unter Abwägung aller wesentlichen Interessen erweist sich die vorliegende Planung als rechts- und zweckmässig.

6. PLANERLASSVERFAHREN

6.1 Mitwirkung

Sämtliche Projektunterlagen lagen zwischen dem 14. Oktober 2022 bis 14. November 2022, während 30 Tagen öffentlich auf und konnten sowohl bei der Gemeindeverwaltung wie auch auf der Website der Gemeinde eingesehen werden. Während der Mitwirkungsfrist sind keine Eingaben eingegangen.

6.2 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung beim AGR sind folgende Genehmigungsvorbehalte (GV) und Hinweise (H) eingetroffen. Die Akten der UeO wurden wo notwendig überarbeitet:

Amt für Gemeinden und Raumordnung

(GV) ZPP: Die vorliegende Änderung der ÜO Riedhaldeweg sowie die ZPP Nr. 2 «Riedhaldeweg» sind gesamthaft aufeinander abzustimmen und Widersprüche sind zu bereinigen.

> Die ZPP Nr. 2 "Riedhaldeweg" wird im Rahmen der OPR angepasst (vgl. Kapitel 4.6).

(GV) Überbauungsvorschriften: Es sind die Begriffe gemäss Legende zu verwenden. Es ist ein weiterer Absatz aufzunehmen, wonach die Änderungen am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft treten.

> Die Anpassungen in den ÜO-Vorschriften wurden in Art. 6.2 resp. Art. 18 vorgenommen.

Oberingenieurkreis II (OIK II)

(GV) Fussweg: Gemäss Art. 30 SV müssen die Gemeinden dafür sorgen, dass die Fusswege frei und möglichst gefahrlos begehbar sind. Aus diesem Grund ist der Bereich der Zu- und Wegfahrt zu verschmälern. Der Vorplatz muss so gestaltet sein, dass Wendemanöver möglich sind, ohne den Gehweg in Anspruch zu nehmen. Weiter müssen die Sichtweiten auf den Gehweg eingehalten sein.

> Der Gehweg der Rohrstrasse wird von Wendemanöver nicht tangiert. Ein neu gekennzeichnete Grünstreifen verschmälert die Ein- und Ausfahrt (vgl. Kapitel 5.3).

(GV) Erschliessung: Gemäss Art. 7 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn die Erschliessung sichergestellt ist. Damit eine Bewilligung später möglich ist, muss schon auf Stufe ÜO dargelegt werden, dass die Erschliessung funktioniert und keine Probleme mit sich bringt. Die Erschliessung der Baubereiche E und F ist in den ÜO-Vorschriften aufzunehmen.

> Der Art. 9 der ÜO-Vorschriften wurde ergänzt (vgl. ÜO-Vorschriften).

(GV) Strassenanschluss: Gemäss Art. 85 SG wird pro Grundstück in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt. Der Strassenanschluss ist zu verkleinern, normgerecht auszugestalten und die Sichtweiten sind einzuhalten. Der öffentliche Raum darf für Wendemanöver nicht beansprucht werden.

- > Die Ein- und Ausfahrt auf die Rohrstrasse werden im ÜO-Plan neu verbindlich festgelegt. Der Strassenanschluss beschränkt sich auf die gekennzeichnete Stelle (vgl. Kapitel 5.3).

Amt für Landwirtschaft und Natur Abteilung Naturförderung (ANF)

(GV) Teich: Es ist ein neuer Artikel zum Umgang mit dem Teich in den ÜO-Vorschriften zu verfassen. Darin kann bspw. der Unterhalt des bestehenden Teiches und allfälliger Ersatz geregelt werden. Es ist darzulegen, ob es sich beim bestehenden Teich um ein Fortpflanzungsgewässer für Amphibien (Frösche, Molche etc.) handelt. Es sind aussagekräftige Fotos vom Teich nachzureichen.

- > Der Teich wurde künstlich erstellt. Der Unterhalt wurde vor einiger Zeit eingestellt und der Teich wird von der Grundeigentümerschaft zurzeit rückgebaut. Auf einen Ersatz wird aufgrund der Beschaffenheit des Teiches verzichtet (vgl. Kapitel 2.1).
- > Die Fotos des Teiches sind in der Beilage 3 aufgeführt.

(GV) Hecke: Es ist unklar, ob es sich bei der bestehenden Bepflanzung um geschützte Hecken handelt. Dies ist vor Ort in einer Heckenfeststellung zu klären. Für die Heckenfeststellung wird auf die Heckenrichtlinie verwiesen.

- > Die Hecke ist aufgrund ihrer geringen Dichte nicht schützenswert und gilt, gemäss ÜO-Vorschriften, dem Sichtschutz (vgl. Kapitel 2.1). Auf eine Heckenfeststellung wird verzichtet.

(H) Hochstammobstbäume: Art. 3 der ÜO-Vorschriften hält fest, was im ÜO-Plan verbindlich geregelt wird. Der letzte Absatz erwähnt den Standort von Hecken und Hochstammobstbäumen, die ebenso in Art. 12 und 14 thematisiert werden. Mit den Änderungen der ÜO-Vorschriften verschwinden die Standorte der beiden Hochstammobstbäumen auf Parzelle Nr. 785.

- > Auf die Realisierung der Hochstammobstbäume wurde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Realisierung des bestehenden EFH aus sicherheits- und verkehrstechnischen Gründen verzichtet (vgl. Kapitel 2.1 resp. Beilage 2)

Amt für Wasser und Abfall (AWA)

(H) Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) und der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP/GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GEP/GWP-Ingenieur nachgeführt werden. Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen.

> Ein Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen wird im Rahmen des Baugesuchs erstellt und eingereicht.

6.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 21. September 2023 bis am 23. Oktober 2023.

6.4 Beschlussfassung / Genehmigung

7. BEILAGE

Beilage 1: Voranfrage AGR vom 16.09.2021

Beilage 2: Fotodokumentation Ein- und Ausfahrt auf Rohrstrasse (Kantonsstrasse)

Beilage 3: Fotodokumentation Teich vom 01.06.2023 (wird zurzeit zurückgebaut)

Beilage 4: Kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

Beilage 1: Voranfrage AGR vom 16.09.2021



Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 77 30
info.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Benjamin Fietkau
+41 31 633 77 63
benjamin.fietkau@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Biglen
Hohle 19
3507 Biglen

G.-Nr.: 2021.DIJ.4977

16. September 2021

Biglen; Änderung Überbauungsordnung Riedhaldeweg, Voranfragebeantwortung

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. Juli 2021 ist bei uns per E-Mail die Voranfrage betreffend Anpassung der Überbauungsordnung (UeO) Riedhaldeweg aufgrund eines geplanten Neubaus eines Einfamilienhauses der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 710/785 eingegangen. Konkret geht es um 4 Fragen. Wir können wie folgt dazu Stellung nehmen:

Frage 1: Anpassung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV möglich?

Mit der geplanten Anpassung der UeO Riedhaldeweg sollen die Voraussetzungen für einen Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 710 geschaffen werden. Die bisherige UeO ist mit ihren Baufeldern so angelegt, dass südlich des Baufeldes E ein grosser privater Aussenraum vorhanden ist, welcher Gartencharakter hat und für einen freien Aussenraum in der UeO sorgt. Durch das Schaffen des neuen Baufeldes F kommt es zu einer konzeptionellen Änderung der Planung und der Gesamtcharakter der UeO wird dadurch verändert. Wir kommen folglich zum Schluss, dass die vorliegende Änderung nicht mehr als geringfügig qualifiziert werden kann. Es ist demnach das ordentliche Verfahren nach Art. 58 ff. BauG durchzuführen.

Frage 2: Erforderliche Nachweise für die Anpassung?

- Anrechenbar an Baulandbedarf: Wir beurteilen die Schaffung des neuen Baufeldes als eine Aufzoning. Mit vorliegender Änderung wird der Wohnbaulandbedarf (WBB) nicht geltend gemacht. Es kann davon ausgegangen werden, dass bereits die ganze UeO dem WBB aktuell angerechnet wird.
- Sicherstellung Mindestdichte: Es handelt sich um eine Aufzoning. Die Anforderungen aus dem Merkblatt A_01 gelten nur für Ein- und Umzonungen. Die unüberbaute Fläche vom geplanten Vorhaben beträgt zudem deutlich unter 1500 m². Die Umsetzung der haushälterischen Bodennutzung für unbebaute Flächen innerhalb der Bauzone gilt im Umfang von ca. 1500 m². Die betroffene Fläche liegt unter diesem Wert. Eine Festlegung der Mindestdichte ist nicht nötig.
- Anpassung auf BMBV: Im vorliegenden Fall werden für das Baufeld F neue Masse festgelegt. Es handelt sich um ein neues Baufeld, welches mit seinem Erlass auch BMBV-konform ausgeschrieben werden muss. Weder bspw. Bruttogeschossfläche (BGF) noch Erdgeschoss (EG) sind

1/2

BMBV-konforme Begriffe. Da die Baufelder gemäss Art. 6.2 UeV zu einem «Total» zusammenge-
rechnet werden, ist die gesamte UeO an die BMBV anzupassen.

- Mehrwertabschöpfung erforderlich: Die Gemeinde Biglen hat ein Mehrwertabschöpfungsregle-
ment (MWAR), welches Ein-, Um- und Aufzonungen als MWA-pflichtig erklärt. Der Perimeter der
UeO bleibt zwar bestehen, es wird jedoch ein neues Baufeld geschaffen. Die Nutzungsmöglich-
keit im UeO-Perimeter wird demnach verbessert, weshalb eine Aufzonung vorliegt. Gestützt auf
Art. 1 Abs. 1 Bst. c MWAR ist demnach eine MWA zu erheben.
- Nachweis Sicherstellung Bauland: Die rechtliche Sicherstellung des Baulandes ist nicht erforder-
lich, da es sich vorliegend nicht um eine Einzonung handelt. Die Voraussetzungen von Art. 15
Abs. 4 lit. d RPG i.V.m. Art. 126a ff. BauG kommen folglich nicht zur Anwendung.

**Frage 3: UeO in Gemeinderatskompetenz / Nachträglicher Einbau einer ZPP im GBR im Rahmen
der laufenden OP (nachgelagert)?**

Wir beurteilen den Vorschlag, wonach nachträglich eine ZPP in der Grundordnung aufgenommen wer-
den soll, als einen nicht gangbaren Weg. Die UeO ist aus unserer Sicht als UeO nach Art. 88 BauG zu
deuten. Weitere Änderungen sind folglich, von der Gemeindeversammlung zu beschliessen sind (ausge-
nommen geringfügige Änderungen). Wie oben beschrieben, beurteilen wir die vorliegende Anpassung
als nicht geringfügig. Die Zuständigkeit dafür liegt demnach bei der Gemeindeversammlung und nicht
beim Gemeinderat. Die Genehmigungsvermerke für die vorliegenden Änderungen wären dementspre-
chend anzupassen.

**Frage 4: Schnittstelle zu laufender Ortsplanungsrevision / Eigenes losgelöstes Planungsverfahren
UeO/ZPP mit Nachbau einer ZPP parallel zur OP möglich?**

Eine Abkoppelung der Änderung der UeO von der Ortsplanungsrevision ist möglich. Da wir die vorlie-
gende UeO als eine UeO nach Art. 88 BauG beurteilen, ist der Nachbau einer ZPP nicht nötig. Da die
UeO aufgrund der Sondernutzungsplanung eine eigene Planbeständigkeit hat, ergeben sich keine Prob-
leme mit der Planbeständigkeit. Auch wenn die UeO resp. Änderung erst nach der Ortsplanungsrevision
genehmigt würde.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Benjamin Fietkau
Planer

Beilage 2: Fotodokumentation Ein- und Ausfahrt auf Rohrstrasse (Kantonsstrasse)



Beilage 3: Fotodokumentation Teich vom 01.06.2023 (wird zurzeit zurückgebaut)





Einwohnergemeinde Biglen

Reglement über die Mehrwertabgabe

23. Mai 2017

011.301.82

Die Stimmberechtigten beschliessen, gestützt auf Artikel 142, Absatz 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 und gestützt auf Artikel 6 der Gemeindeordnung vom 24. Mai 2011, nachfolgendes Reglement:

I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Artikel 1

Gegenstand der Abgabe

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

- a) bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung);
- b) bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentyp mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung);
- c) bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

² Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000 Franken, so wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Artikel 142a, Absatz 4 des Baugesetzes).

Artikel 2

Bemessung der Abgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:

- a) bei Einzonungen (Artikel 1, Absatz 1, Buchstabe a hiervor und Artikel 142a, Absatz 1 des Baugesetzes): bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 35 % des Mehrwerts, ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft 40 % des Mehrwerts und ab dem elften Jahr 45 % des Mehrwerts;
- b) bei Umzonungen (Artikel 1, Absatz 1, Buchstabe b hiervor und Artikel 142a, Absatz 2 des Baugesetzes): 25 % des Mehrwerts;
- c) bei Aufzonungen (Artikel 1, Absatz 1, Buchstabe c hiervor und Artikel 142a, Absatz 2 des Baugesetzes): 25 % des Mehrwerts.

² Die in Absatz 1 Buchstabe a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:

- a) ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Artikel 93, Absatz 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;
- b) ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Artikel 5, Absatz 2 des Grundeigentümerbeitragsdekrets), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

³ Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Artikel 142b, Absätze 1 und 2 des Baugesetzes.

⁴ Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Berner Baukostenindexes.

Artikel 3

Verfahren, Fälligkeit
und Sicherung

¹ Das Verfahren, die Fälligkeit der Abgabe und deren Sicherung richten sich in allen Fällen nach Artikel 142c – 142e des Baugesetzes.

² Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

³ Im Verzugsfall sind Verzugszinsen in der Höhe des vom Regierungsrat für das Steuerwesen jährlich festgelegten Verzugszinssatzes sowie die Inkassogebühren geschuldet.

II. Verwendung der Erträge

Artikel 4

Verwendung der
Erträge

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Artikel 5, Absatz 1^{ter} des Raumplanungsgesetzes vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

Artikel 5

Spezialfinanzierung

¹ Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Artikel 86 ff. der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998.

² Die Spezialfinanzierung wird geäuft durch sämtliche Erträge aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zufallen.

³ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

⁴ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

III. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Artikel 6

Vollzug

Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen.

Artikel 7

Inkrafttreten

Das Reglement über die Mehrwertabgabe tritt am 1. Juli 2017 in Kraft.

Artikel 8

Aufhebung bisherigen
Rechts

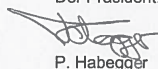
¹ Die Richtlinien über die Abgeltung von Planungsvorteilen vom 10. August 2006 sowie das Reglement über die Spezialfinanzierung «Abgeltung der Planungsmehrwerte» vom 28. November 2008 werden aufgehoben.

² Die in der Spezialfinanzierung vorhandenen Mittel werden in die Spezialfinanzierung nach Artikel 5 hiervoor überführt.

Die Gemeindeversammlung hat das Reglement über die Mehrwertabgabe am 23. Mai 2017 erlassen.

**GEMEINDEVERSAMMLUNG
BIGLEN**

Der Präsident:



P. Habegger

Der Sekretär:



F. Zürcher

