

# ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG RIEDHALDEWEG

Gemeinde Biglen | Kanton Bern

Mitwirkungssexemplar vom 15. September 2022

Überbauungsplan und -vorschriften | **Erläuterungsbericht**



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Ausgangslage und Zielsetzung</b>	<b>4</b>
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
<b>2. Inhaltliche Änderungen</b>	<b>6</b>
2.1 Geplante Änderung	6
2.2 Baurechtliche Auswirkungen	7
<b>3. Formelle Änderungen</b>	<b>8</b>
3.1 Anpassung der Überbauungsvorschriften an die BMBV	8
<b>4. Übereinstimmung mit den Übergeordneten Planungen</b>	<b>9</b>
4.1 Kantonaler Richtplan 2030	9
4.2 RGSK Bern-Mittelland	9
4.3 Räumliches Entwicklungskonzept	9
4.4 Zonenplan	10
4.5 Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume	10
4.6 Baureglement	10
<b>5. Auswirkung der Planung</b>	<b>11</b>
<b>6. Planerlassverfahren</b>	<b>12</b>
6.1 Mitwirkung	12
6.2 Vorprüfung	12
6.3 Öffentliche Auflage	12
6.4 Beschlussfassung / Genehmigung	12
<b>7. Beilage</b>	<b>13</b>

# 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 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 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 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.

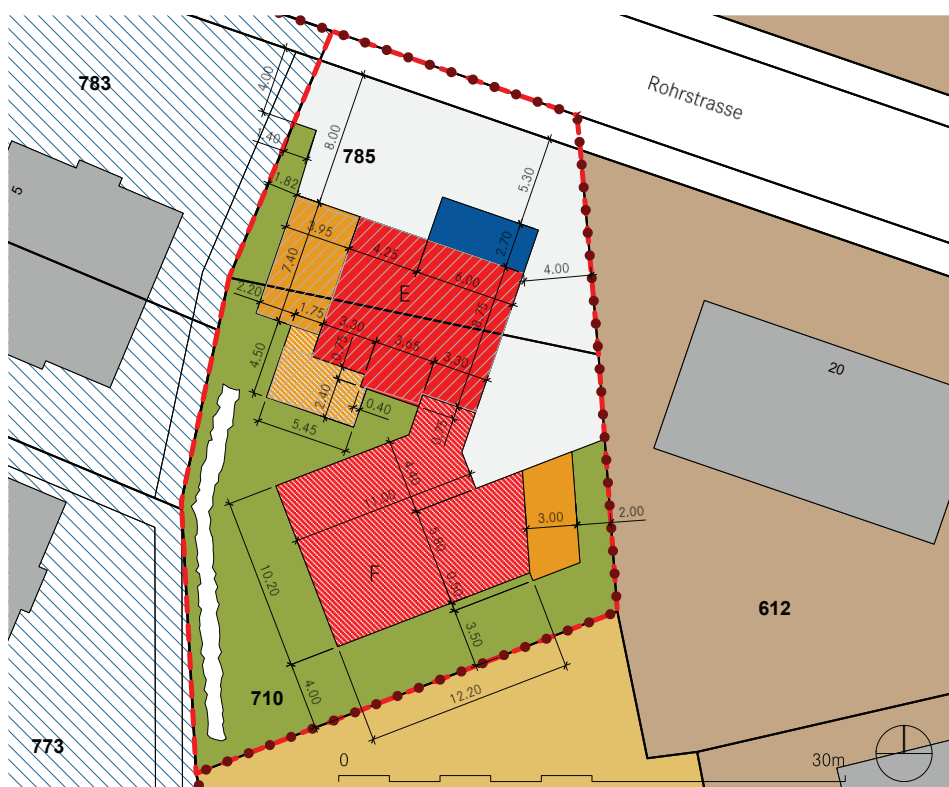
## 2. INHALTLICHE ÄNDERUNGEN

### 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 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<sub>Fo</sub>) von 213.50 m<sup>2</sup> gerechnet. In den Überbauungsvorschriften wird in Art. 6.2 das Baufeld F und die max. realisierbare G<sub>Fo</sub> 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 UeO 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 neu parallel zum bestehenden Gebäude realisiert werden (Anpassung Bereich für «PP-Besucher»). Die ÜO wird aufgrund dieser Ausgangslage in den Überbauungsvorschriften und im Überbauungsplan angepasst.

### Neue Vermassung

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

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.

Die unüberbaute Fläche der Parzelle Nr. 710 beträgt deutlich unter 1'500 m<sup>2</sup> und ist daher von der Umsetzung der haushälterischen 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 Mindestdichte 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 "zenturnsnahes 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 ÜO 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 Planungsperimeter der Änderung ist in keinem der oben erwähnten Punkten im REK speziell erwähnt. Aufgrund der Lage der Parzelle Nr. 710 werden weder die Siegelungsgrenze noch grüne Lungen gestört.

#### 4.4 Zonenplan

Der Planungsperimeter ist im Zonenplan der Zone "Zone mit bestehender Überbauungsordnung (ZÜO)" zugewiesen. Es werden keine weiteren relevanten Aussagen zum Planungsperimeter 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 m<sup>2</sup> 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

## 5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Die Änderung der ÜO Riedhaldeweg entspricht den Planungszielen von Bund, Kanton und der Gemeinde Biglen. Durch das neue Einfamilienhaus wird eine höhere Ausnützung 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. Bezüglich Verkehr führt der Neubau zu keiner Mehrbelastung, eine direkte Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist gegeben. Der Natur- und Gewässerraum ist von der Änderung nicht betroffen.

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

## 6. PLANERLASSVERFAHREN

### 6.1 Mitwirkung

Sämtliche Projektunterlagen liegen zwischen dem xx. xx 2022 und dem xx. xx 2022, während 30 Tagen öffentlich auf und können sowohl bei der Gemeindeverwaltung wie auch der Website der Gemeinde eingesehen werden.

Während der Mitwirkungsfrist sind x Eingaben eingegangen. Die Auswertung der Mitwirkungseingaben mit den entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderates werden im Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

### 6.2 Vorprüfung

### 6.3 Öffentliche Auflage

### 6.4 Beschlussfassung / Genehmigung

## 7. BEILAGE

Beilage 1: Voranfrage AGR vom 16.09.2021



ks

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

Nydegasse 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, Nydegasse 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 Baufelds 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 Aufzonung. 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 Aufzonung. Die Anforderungen aus dem Merkblatt A\_01 gelten nur für Ein- und Umzonungen. Die unüberbaute Fläche vom geplanten Vorhaben beträgt zudem deutlich unter 1500 m<sup>2</sup>. Die Umsetzung der haushälterischen Bodennutzung für unbebaute Flächen innerhalb der Bauzone gilt im Umfang von ca. 1500 m<sup>2</sup>. 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 ausgeschieden werden muss. Weder bspw. Bruttogeschossfläche (BGF) noch Erdgeschoss (EG) sind

MBMV-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 Planungsverfah-  
ren 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

Kopie: Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft, Herr Kevin Stucki, Fabrikstrasse 20 A | 3008 Bern

