



14. Juni 2023

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

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ouendr.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.: 2022.DIJ.7736

13. Juni 2023

Biglen; Änderung Überbauungsordnung Riedhaldeweg, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 06. Dezember 2022 ist bei uns die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Riedhaldeweg mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan und Vorschriften, Vorprüfungsexemplar
- Erläuterungsbericht, Vorprüfungsexemplar

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 23. Februar 2023
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 20. Januar 2023
- Tiefbauamt (TBA), Obergeringenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 18. Januar 2023

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (GV) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte

verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (E) und Hinweisen (H), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Mit dem vorliegenden Planungsgeschäft sollen die Voraussetzungen für einen Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 710 geschaffen und die Inhalte auf die tatsächlich realisierten Bauten und Anlagen der bereits heute bestehenden UeO Riedhaldeweg angepasst werden. Zudem wird die UeO an das geänderte übergeordnete kantonale Recht (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, BMBV) angepasst.

Die Bevölkerung konnte vom 14. Oktober 2022 bis 14. November 2022 zur vorliegenden Planung im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Während dieses Zeitraums sind keine Mitwirkungseingaben bei der Gemeinde Biglen eingegangen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der UeO Riedhaldeweg zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Überbauungsordnung Riedhaldeweg

Gemäss Voranfrageantwort vom 16. September 2021 ist für das Vorhaben das ordentliche Verfahren nach Art. 58ff. BauG durchzuführen. Zudem wird die UeO als UeO nach Art. 88 BauG erachtet, weshalb die Kompetenz für die Beschlussfassung bei der Gemeindeversammlung liegt. Das ordentliche Verfahren wird durchlaufen.

Am 27. April 2023 resp. 28. April 2023 wurden die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision (OPR) der Gemeinde Biglen bei uns zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss Erläuterungsbericht zur OPR wurde u.a. die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 2 «Riedhaldeweg» in der Teilrevision der Ortsplanung von 1997 mit dem Hinweis auf die bestehende UeO gestrichen. Weiter wird angeführt, dass keine materiellen, sondern nur formelle Anpassungen an den ZPP-Artikeln vorgenommen werden. Entgegen der Voranfrageantwort vom 16. September 2021 wird somit die ZPP Nr. 2 «Riedhaldeweg» ins Baureglement aufgenommen.

Die ursprüngliche UeO wie auch der zur Vorprüfung vorliegende Art. 14 Gemeindebaureglement ZPP Nr. 2 «Riedhaldeweg» zur OPR sehen die Erschliessung des gesamten Planungssperimeters über den Riedhaldeweg vor sowie im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 275. Zudem gibt die ZPP vor, dass die Parkierung unterirdisch anzuordnen ist. Beides stellt Widersprüche zur effektiven und zur geplanten Bebauung der Parzellen 785 und 710 resp. der vorliegenden Planung dar.

Die vorliegende Änderung der UeO Riedhaldeweg sowie die ZPP Nr. 2 «Riedhaldeweg» sind gesamthaft aufeinander abzustimmen und Widersprüche sind zu bereinigen. **GV**

3.1 Kantonsstrasse, Fusswege sowie Veloverkehr

Die Parzelle Nr. 785 grenzt direkt an eine Kantonsstrasse. Mit der Genehmigung der Änderung der UeO «Riedhaldeweg» im Jahr 1999 und im darauffolgenden Baubewilligungsverfahren hat der OIK II am 2. Dezember 1999 einem direkten Anschluss der Parzelle Nr. 785 an die Rohrstrasse für das heute bestehende Einfamilienhaus mit Nebenbestimmungen zugestimmt.

Der OIK II kann dem Anschluss an die Kantonsstrasse auch für die mit dieser vorliegenden Änderung der UeO Riedhaldeweg angestrebten Erweiterung mit folgenden Anpassungen zustimmen:

Gemäss Art. 7 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn die Erschliessung sichergestellt ist. Damit eine Bewilligung später möglich ist, muss schon auf Stufe UeO dargelegt werden, dass die Erschliessung funktioniert und keine Probleme mit sich bringt. Art. 9 «Erschliessungsbereich» der Überbauungsvorschriften ist weder auf den Baubereich E noch F abgestimmt. Die Erschliessung der Baubereiche E und F ist in den Überbauungsvorschriften aufzunehmen. **GV**

Gemäss Art. 30 SV müssen die Gemeinden dafür sorgen, dass die Fusswege frei und möglichst gefahrlos begehbar sind. Allfällige Wendemanöver müssen innerhalb der Parzelle stattfinden und dürfen dafür kein öffentliches Terrain (Gehweg) in Anspruch nehmen. Zudem zählt die Rohrstrasse als Hauptverbindung des Veloalltagsverkehrs. Aus diesen Gründen ist der Bereich der Zu- und Wegfahrt im Überbauungsplan auf das nötige Minimum gemäss den gängigen Normen 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, damit Trottinets etc. frühzeitig gesehen werden. **GV**

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

3.2 Flora, Fauna und Lebensräume

Gemäss den eingezeichneten Baubereichen müssten die Bepflanzungen und der Teich weichen. Es ist unklar, ob der Teich ein gutes Fortpflanzungsgewässer für Amphibien (Frösche, Molche etc.) darstellt. Auch ist nicht nachvollziehbar, ob die angrenzende bestehende Hecke auf der Parzelle Nr. 710 schutzwürdig ist. Die ANF formuliert nachfolgende Vorbehalte:

Es ist unklar, ob es sich bei der bestehenden Bepflanzung um geschützte Hecken handelt. Dies ist vor Ort in einer Heckenfeststellung zu klären, da Hecken nach Art. 18, Abs. 1^{bis} NHG und Art. 27-28 NSchG geschützt sind. **GV**

Für die Heckenfeststellung verweisen wir auf die Heckenrichtlinie, welche unter <https://www.weu.be.ch/de/start/themen/umwelt/naturschutz/planen-und-bauen.html> zu finden ist. **H**

Zudem ist es gemäss Orthofoto nicht nachvollziehbar, um welche Hecke es sich bei der eingetragenen Hecke im Überbauungsplan handelt. Handelt es sich um einen Heckenersatz-Vorschlag oder z.B. reine Sichtschutzhecke? Soweit erkennbar stimmt der Überbauungsplan nicht mit dem Orthofoto überein. Soll es sich um die oben erwähnte Bestockung im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 710 handeln? Soll diese «verschoben» und folglich entfernt werden? Im Erläuterungsbericht finden sich keine Angaben dazu. Das Thema «bestehende Bepflanzung / Hecke» ist nachvollziehbar darzulegen. **GV**

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. Ist dies nicht möglich, so ist die Frage mit einer Amphibienfachperson vor Ort in Absprache mit der ANF abzuklären. Ist der Teich ersatzpflichtig, so ist ein Ersatzteich im Überbauungsplan darzustellen und verbindlich festzulegen. Amphibienweiher sind geschützt. Lebensräume geschützter Tiere nach Art. 20 NHV i.V.m Anhang 3 NHV. **GV**

Vgl. auch Ausführungen in Kap. 3.4.

Das Koordinationsgesetz sieht für alle Bauvorhaben, die von mehreren Behörden Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen erfordern, die inhaltliche und zeitliche Koordination vor. Die Grundsätze der Verfahrenskoordination sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss angewend-

bar. Sieht nun eine Planung zwingend und als einzige Variante die Beseitigung einer Hecke vor, so sind die Ausnahme vom Beseitigungsverbot und der Ersatz mit dem Planerlassverfahren zu koordinieren, d.h. die Genehmigung der Nutzungsplanung ist als Gesamtentscheid auszugestalten, welcher die Beseitigung der Hecke und den Ersatz miteinschliesst. **H**

Der Erläuterungsbericht geht nicht auf die Aussenraumgestaltung oder auf die Begrünung ein. Es wird nirgends erwähnt, was bspw. mit dem bestehenden Gehölzbestand oder dem angelegten Teich auf Parzelle 710 geschieht. **H**

3.3 Naturgefahren

Die Parzelle 785 liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Biglebachs (gelber Gefahrenbereich, schwache Überflutungsintensität bei 300-jährlichen Ereignissen). Allfällige Schutzmassnahmen (z. B. bei tiefliegenden Öffnungen / Tiefgaragenzufahrten usw.) sind Sache des Grundeigentümers. Der Kanton und die Wasserbaupflichtigen / Erfüllungspflichtigen übernehmen keine Haftung für allfällige Beschädigungen der bewilligten Bauten und/oder Anlagen infolge Hochwasser. **H**

3.4 Überbauungsvorschriften

In der nachfolgenden Tabelle sind die Genehmigungsvorbehalte, Hinweise und Empfehlungen entsprechend ihrer Position in der Artikelstruktur dargestellt.

Art. 5	Welchen Zweck erfüllt die «Überschrift» Hauptgebäude oder worauf bezieht sich der Begriff vorliegend? Offenbar existiert keine Bestimmung dazu und der Begriff kann gestrichen werden. Resp. es ist ein wenig verwirrend, wenn sich der Begriff auf die nachfolgenden Artikel bezieht.	H
Art. 6.2	«Baufeld»: Es sind die Begriffe gemäss Legende (Baubereich) zu verwenden.	GV
Art. 11	In der gesamthaften UeO gibt es private Aussenräume. Es wäre zutreffender, <u>Wohnungen</u> in Mehrzahl aufzuführen. Im privaten Aussenraum wird in den Überbauungsvorschriften die Grünfläche nicht vorgegeben. Im Rahmen des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsgebiet (Art. 431 des Baureglements der Gemeinde) und als Ersatz für die gestrichenen Hochstammbäume erwartet die ANF ausschliesslich einheimische Arten und im ganzen Grünraum einen strikten Verzicht auf invasive Neophyten.	H H
Art. 17	Dieser Artikel fiel offenbar im Rahmen einer vergangenen Änderung weg. Der Vollständigkeit halber könnte dieser im Zuge der aktuellen Änderungen gestrichen werden.	H
Art. 18 Inkrafttreten Änderungen.	Es ist ein weiterer Absatz aufzunehmen, wonach die <u>Änderungen</u> am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft treten. Zudem ist unklar, weshalb der bestehende Art. 18 nicht aufgeführt wurde.	GV H
Teich / Amphibienweiher	Gemäss Orthofoto befindet sich beim neuem Baubereich F / Baubereiche für An- und Kleinbauten ein Teich. Es ist unklar, ob es sich um einen Amphibienweiher handelt. Die ANF beantragt einen neuen Artikel zum Umgang mit dem Teich / Amphibienweiher aufzunehmen. Darin kann z.B. der Unterhalt des bestehenden Biotops und allfälliger Ersatz geregelt werden. Vgl. auch Ausführungen in Kap. 3.2.	GV

3.5 Überbauungsplan

Alle Festlegungen sind zu vermessen, das gilt auch für die Hecke. **GV**

Es kann aber auch ein Rahmen festgelegt werden, innerhalb von welchem dann das Objekt zu liegen kommen kann. Innerhalb des fix festgelegten und vermassten Rahmens ist das Objekt noch verschiebbar. **H**

4. Weitere Themen, Empfehlungen und Hinweise

Aufgrund der Distanz des Baubereichs E zur Kantonsstrasse hat der OIK II keine Einwände oder Bemerkungen zum Lärmschutz. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Die eingereichten Unterlagen/Pläne genügen nicht, um zu überprüfen ob die Liegenschaftsentwässerung den geltenden Richtlinien und Normen entspricht. Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen. **H**

Wie im Erläuterungsbericht richtig ausgeführt, handelt es sich beim vorliegenden Vorhaben um eine Aufzoning. Im Rahmen der Genehmigung ist demnach das kommunale Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) einzureichen. **H**

5. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, die bereinigten Unterlagen zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden **vor** oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120

Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in 6-facher Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung / der Sitzung des Gemeinderates / der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

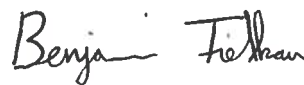
Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Benjamin Fietkau
Raumplaner

Fachberichte

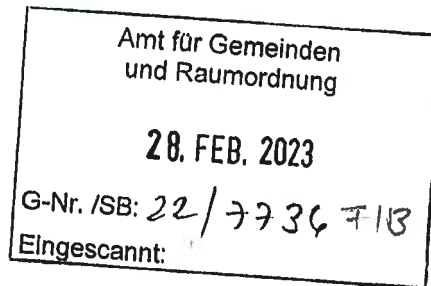
- Wurden bereits vorgängig der Gemeinde zugestellt.

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft, Fabrikstrasse 20A, 3012 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- ANF
- OIK II
- AWA
- AGR intern (BES, FUS, WIL)



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Landwirtschaft und Natur
Abteilung Naturförderung (ANF)

Schwand 17
3110 Münsingen
+41 31 636 14 50
info.anf@be.ch
www.be.ch/natur

Beatrice Schranz
+41 31 636 27 29
beatrice.schranz@be.ch

Abteilung Naturförderung (ANF), Schwand 17, 3110 Münsingen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Regional- und Ortsplanungen
Benjamin Fietkau
Nydegggasse 11/13
3011 Bern

Reg-Nr.: 5.01.04
Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2022.DIJ.7736

23. Februar 2023

Fachbericht Naturschutz

Gemeinde:	Biglen
Geschäft:	Änderung Überbauungsordnung <i>Riedhaldeweg</i>
Verfahrensstand:	Vorprüfung
Unterlagen:	Änderung Überbauungsplan 1:300 und –Vorschriften (s.d.) Erläuterungsbericht (s.d.)

Beurteilungsgrundlagen: Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 (Art. 18, 20 und 21)
Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16.1.1991 (Art. 20)
Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Art. 1 und 7)
Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9.4.1967 (Art. 1 und 47)
Naturschutzgesetz vom 15.9.1992 (Art. 2,3,16, 7, 15, 19, 20, 27, 29 und 30)
Naturschutzverordnung vom 10.11.1993 (Art. 19, 20 und 25)
Vorbesprechung Heckenersatz vom 7.3.22 zwischen ANF und Landschaftsarchitekten

Beurteilung zum Fachbereich Flora, Fauna und Lebensräume

Allgemein

Die Änderung der Überbauungsordnung *Riedhaldeweg* betrifft nur die Parzellen 710 und 785. Es ist eine Vergrößerung der «Erschliessung Zu- und Wegfahrt» auf Parzelle 785 und einen wesentlich grösseren Baubereich auf Parzelle 710 vorgesehen. Damit wird der begrünte Aussenraum massiv verkleinert.

1. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht geht nicht auf die Aussenraumgestaltung oder auf die Begrünung ein. Es wird nirgends erwähnt, was mit dem bestehenden Gehölzbestand oder dem angelegten Teich auf Parzelle 710 geschieht.

2. Überbauungsvorschriften

Art. 3, der UeV hält fest, was im Überbauungsplan verbindlich geregelt wird, der letzte Absatz erwähnt den Standort von Hecken und Hochstammbäumen, die ebenso in Art. 12 und 14 thematisiert werden. Mit den Änderungen der UeV verschwinden die Standorte der beiden hochstämmigen Bäume auf Parzelle 785. Es ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, ob auf dem weiteren Perimeter der Überbauungsordnung noch Hochstammbäume vorkommen (**Hinweis**).

In Art. 11 könnte mit den anderen Änderungen auch der Schreibfehler (*der* Einfamilienhäuser) korrigiert werden (**Hinweis**).

Im privaten Aussenraum wird in den UeV die Grünfläche nicht vorgegeben. Im Rahmen des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsgebiet (Art 431 der Baureglemente der Gemeinde) und als Ersatz für die gestrichenen Hochstammbäume erwarten wir jedoch ausschliesslich einheimische Arten und im ganzen Grünraum einen strikten Verzicht auf invasive Neophyten (Hinweis).

Es ist unklar, was mit dem Teich geschieht. Dies soll in den UeV erwähnt werden.

- **Antrag:** Es ist ein neuer Artikel zum Umgang mit dem Teich (Amphibienweiher?) in den UeV zu verfassen. Darin kann z.B. der Unterhalt des bestehenden Biotops und allfälliger Ersatz geregelt werden (siehe Anträge beim UeP). *Begründung; Amphibienweiher sind geschützt: Lebensräume geschützter Tiere nach Art. 20 NHV i.V.m Anhang 3 NHV. (Genehmigungsvorbehalt)*

3. Überbauungsplan

Der Plan «bisher» entspricht nicht dem bestehenden Plan, da ja bereits der Perimeter der Änderung ergänzt wurde.

Gemäss den eingezeichneten Baufeldern müssten die Bepflanzungen und der Teich weichen. Es ist unklar, ob der Teich ein gutes Fortpflanzungsgewässer für Amphibien (Frösche, Molche etc.) darstellt. Auch ist unklar, ob die bestehende Hecke auf der Parzelle schutzwürdig ist.

Antrag 1: 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 verweisen wir die Heckenrichtlinie. Zu finden auf: <https://www.weu.be.ch/de/start/themen/umwelt/naturschutz/planen-und-bauen.html>. **(Genehmigungsvorbehalt)**

Begründung: Hecken sind nach Art. 18, Abs. 1^{bis} NHG und Art. 27-28 NSchG geschützt.

Antrag 2: Es ist zu präzisieren, ob es sich bei der grob eingezeichneten Hecke im UeP bereits um einen Heckenersatz-Vorschlag oder z.B. reine Sichtschutzhecke handelt. **(Hinweis).**

Begründung: Hecken sind nach Art. 18, Abs. 1^{bis} NHG und Art. 27-28 NSchG geschützt.

Antrag 3: 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. Ist dies nicht möglich, so ist die Frage mit einer Amphibienfachperson vor Ort in Absprache mit der ANF abzuklären. Ist der Teich ersatzpflichtig, so ist ein Ersatzteich im UeP darzustellen und verbindlich festzulegen. *Begründung; Amphibienweiher sind geschützt: Lebensräume geschützter Tiere nach Art. 20 NHV i.V.m. Anhang 3 NHV. Schutz, Wiederherstellung und Ersatz nach Art. 18, Abs. 1^{ter} NHG.*
(Genehmigungsvorbehalt)

4. Zusammenfassung

Abschliessend stellen wir fest, dass die Planung für den Fachbereich Flora / Fauna / Lebensräume den Anforderungen nicht in allen Teilen entspricht. Damit die Planung vollständig ist und genehmigt werden kann, sind noch Ergänzungen in den Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan vorzunehmen. Wir haben entsprechende Änderungsanträge formuliert und stehen bei Fragen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Landwirtschaft und Natur
Abteilung Naturförderung



Beatrice Schranz
Höhere Sachbearbeiterin



Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für Wasser und Abfall

Reiterstrasse 11, 3013 Bern
+41 31 633 38 11
info.awa@be.ch
www.be.ch/awa

Amt für Wasser und Abfall, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Benjamin Fietkau
Nydegasse 11 / 13
3011 Bern

Geschäfts-Nr. AWA 269893 20. Januar 2023
Geschäfts-Nr. Leitbehörde 2022.DIJ.7736

Fachbericht Wasser und Abfall

Gemeinde	Biglen
Gesuchsteller / Bauherrschaft	Einwohnergemeinde Biglen, 3507 Biglen
Standort	Riedhaldeweg
Parzellen Nrn.	785 und 710
Koordinaten	2 614 029 / 1 197 286
Vorhaben	Vorprüfung: Änderung Überbauungsordnung Riedhaldeweg
Eingereichte Unterlagen	Vorprüfungsdossier (digitale Daten)
Schutzobjekt	Gewässerschutzbereich üB
Ansprechperson	Grundstücksentwässerung Pürro Stefan +41 31 633 39 48

Weitere Beurteilungsgrundlagen • Keine

1. Beurteilung des Vorhabens

- 1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.
- 1.2. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.
- 1.3. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.
- 1.4. Die eingereichten Unterlagen/Pläne genügen nicht, um zu überprüfen ob die Liegenschaftsentwässerung den geltenden Richtlinien und Normen entspricht.
- 1.5. Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen.

2. Gebühren

Es werden keine Gebühren verrechnet.

AWA Amt für Wasser und Abfall
Siedlungswasserwirtschaft
Grundstücksentwässerung



Digital unterschrieben
von Rathgeb Andreas
EJOPZN

Co-Fachbereichsleiter



Bau- und Verkehrsdirektion
Tiefbauamt
Oberingenieurkreis II

Schermenweg 11, Pf.
3001 Bern
+41 31 636 50 50
info.tbaoik2@be.ch
www.be.ch/tba

Nicole von Känel
+41 31 635 99 04
nicole.vonkaenel@be.ch

Oberingenieurkreis II, Schermenweg 11, Pf., 3001 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Herr Benjamin Fietkau
Nydegasse 11/13
3011 Bern

18. Januar 2023

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2022.DIJ.7736
Interne Auftrags-Nr.: 22137
Ablage: 2020.BVD.6575 / Dok: 2744714

Fachbericht

Gemeinde	Biglen
Gesuchstellerin	Gemeinde Biglen
Vorhaben	Änderung Überbauungsordnung Riedhaldeweg, Vorprüfung
Beurteilungsunterlagen	Verfahrensprogramm vom 19. Dezember 2022
Eingangsdatum	19. Dezember 2022

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

1 Lärmschutz

Aufgrund der Distanz des Baubereichs E zur Kantonsstrasse haben wir keine Einwände oder Bemerkungen zum Lärmschutz.

2 Naturgefahren (Hochwasser)

Die Parzelle 785 liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Biglebachs (gelber Gefahrenbereich, schwache Überflutungsintensität bei 300-jährlichen Ereignissen). Allfällige Schutzmassnahmen (z. B. bei tiefliegenden Öffnungen/ Tiefgaragenzufahrten usw.) sind Sache des Grundeigentümers. Der Kanton und die Wasserbaupflichtigen/Erfüllungspflichtigen übernehmen keine Haftung für allfällige Beschädigungen der bewilligten Bauten und/oder Anlagen infolge Hochwasser.

3 Wasserbau, Wanderwege, historische Verkehrswege und Verkehrstechnik

Diese Bereiche sind nicht betroffen.

4 Fusswege

Der Bereich der Zu- und Wegfahrt ist auf das nötige Minimum gemäss den gängigen Normen einzuschränken. Allfällige Wendemanöver müssen innerhalb der Parzelle stattfinden und dürfen dafür kein öffentliches Terrain (Gehweg) in Anspruch nehmen. Weiter ist darauf zu achten, dass die nötigen Sichtweiten auch auf das Trottoir eingehalten werden, damit Trottinets etc. frühzeitig gesehen werden.

Genehmigungsvorbehalt: 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.

5 Veloverkehr

Die Rohrstrasse zählt als Hauptverbindung des Veloalltagsverkehrs. Der Bereich der Zu- und Wegfahrt ist auf das nötige Minimum gemäss den gängigen Normen einzuschränken. Bei der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass die benötigten Sichtweiten eingehalten werden. Siehe dazu auch Abschnitt Kantonsstrasse.

6 Kantonsstrasse

Gemäss Erläuterungsbericht (S. 5) sei die UeO «Riedhaldeweg» gemeinsam mit der Anpassung des Baureglements an die BMBV dem AGR vor Vorprüfung eingereicht worden. Dem OIK II liegt hiermit lediglich die UeO «Riedhaldeweg» zur Stellungnahme vor. Das OIK II macht trotzdem darauf aufmerksam, dass in der Grundordnung Biglen vom 26.06.2009 die UeO Riedhaldeweg als Zone mit bestehender Überbauungsordnung verankert ist. In der zur Mitwirkung aufgelegenen Grundordnung ist die UeO «Riedhaldeweg» im Zonenplan als Zone mit bestehenden Überbauungsordnungen (ZÜO) ausgewiesen, im Baureglement taucht in Art. 14 die Zone mit Planungspflicht «Riedhaldeweg» auf. Das OIK II stellt in Frage, ob für eine UeO nach Art. 88 BauG eine ZPP zu erlassen ist, diese Beurteilung obliegt aber dem AGR.

Die ursprüngliche Überbauungsordnung (UeO) wie auch die zur Mitwirkung aufgelegte Zone mit Planungspflicht Art. 14 GBR ZPP Nr. 2 «Riedhaldeweg» sehen die Erschliessung des gesamten Planungsperrimeters über den Riedhaldeweg vor. Zudem gibt die ZPP vor, dass die Parkierung unterirdisch anzuordnen ist. Beides stellt Widersprüche zur effektiven und zur geplanten Bebauung der Parzellen 785 und 710 dar.

Mit der Genehmigung der Änderung der UeO «Riedhaldeweg» im Jahr 1999 und im darauf folgenden Baubewilligungsverfahren hat das OIK II am 2.12.1999 einem direkten Anschluss der Parzelle Nr. 785 an die Rohrstrasse für das heute bestehende Einfamilienhaus mit Nebenbestimmungen zugestimmt.

Das OIK II kann dem Anschluss an die Kantonsstrasse auch für die mit dieser Änderung der UeO «Riedhaldeweg» angestrebten Erweiterung mit folgenden Anpassungen zustimmen:

Überbauungsvorschriften

Art. 9 «Erschliessungsbereich» der UeO-Vorschriften ist weder auf den Baubereich E noch F abgestimmt. Die Erschliessung dieser Bereiche ist in den Vorschriften abzubilden (GV1).

Überbauungsplan

Der Bereich «Zu- und Wegfahrt» ist auf das nötige Minimum gemäss den gängigen Normen zu verschmälern (so schmal wie möglich, so breit wie nötig). Allfällige Wendemanöver müssen innerhalb der Parzelle stattfinden und dürfen dafür kein öffentliches Terrain (Gehweg) in Anspruch nehmen. Weiter ist bei der Umgebungsgestaltung darauf zu achten, dass die nötigen Sichtweiten auch auf den Gehweg eingehalten werden (GV2).

Genehmigungsvorbehalte:

(GV1) Gemäss Art. 7 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn die Erschliessung sichergestellt ist. Damit eine Bewilligung später möglich ist, muss schon auf Stufe UeO dargelegt werden, dass die Erschliessung funktioniert und keine Probleme mit sich bringt. Die Erschliessung der Baubereiche E und F ist in den UeO-Vorschriften aufzunehmen.

(GV2) 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.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis I/1

Thomas Wüthrich
Kreisoberingenieur

