

Einwohnergemeinde Häutligen
Revision der baurechtlichen Grundordnung

Erläuterungsbericht



MITWIRKUNG

12. April 2018

Aufträge / 609 / 05 / 609_Ber_180412_Erlaeuterungen.docx / 12.04.2018 / fi / cs

Revision der baurechtlichen Grundordnung

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

landplan AG Bächelmatt 49 / 3127 Lohnstorf
Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch

– Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur
– Christoph Giger, dipl. Umwelt Ingenieur FH

Datenmanagement und Darstellung Zonenplan

Schmalz Ingenieur AG Kirchweg 1 / 3510 Konolfingen
Tel 031 790 22 22 / konolfingen@schmalzing.ch / www.schmalzing.ch

Inhalt

Vorwort.....	4
1 Ausgangslage und Vorgehen	5
1.1 Auftrag zur Ortsplanungsrevision	5
1.2 Handlungsbedarf	5
1.3 Entwicklungsausrichtung.....	6
1.4 Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin).....	8
2 Revision von Baureglement und Zonenplan.....	9
2.1 Aufbau und Systematik der baurechtlichen Grundordnung	9
2.2 Baureglement.....	9
2.3 Zonen- und Hinweisplan	11
3 Umsetzung Nutzungszonen.....	14
4 Umsetzung Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	15
4.1 Ortsbild und Kulturobjekte	15
4.2 Schutzwürdige Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume.....	16
4.3 Gewässerräume	18
4.4 Naturgefahren	19
5 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente.....	20
6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	21
6.1 Siedlung und Siedlungsabgrenzung, haushälterische Bodennutzung.....	21
6.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	21
6.3 Schutz des Kulturlands	21
6.4 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte	22
6.5 Natur- und Landschaftsschutz	22
6.6 Infrastruktur	22
6.7 Würdigung	22
7 Planerlassverfahren	24

Vorwort

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können:

- auf Gemeindestufe der Gewährleistung des Wissenstransfers für nachfolgende Gemeindebehördenmitglieder,
- der Planungsbehörde zur Qualitätskontrolle der Planung,
- der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern AGR) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist

- ein zwingender Bestandteil der Planung,
- entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des AGR verfasst,
- für die Bevölkerung eine unverzichtbare Grundlage für die Mitwirkung, die Auflage und die Beschlussfassung (Gemeindeversammlung).

1 Ausgangslage und Vorgehen

1.1 Auftrag zur Ortsplanungsrevision

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1979) verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Raumentwicklung zu planen, den Boden haushälterisch zu nutzen, die raumwirksamen Tätigkeiten abzustimmen und dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft zu beachten. Die kantonale Baugesetzgebung (BauG1985: Art. 53 ff.) sowie der kantonale Richtplan geben den Auftrag zur Ortsplanung und definieren Ansprüche an Inhalt und Umfang einer Ortsplanungsrevision jeder Gemeinde. Dabei ist die baurechtliche Grundordnung durch die Gemeinden in der Regel im Rhythmus von 10 bis 15 Jahren zu revidieren, um die Planungsinstrumente einer periodischen Überprüfung zu unterziehen, der vergangenen und angestrebten Entwicklung sowie den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen anzupassen.

1.2 Handlungsbedarf

Das Baureglement und der Zonenplan sowie die kommunale Richtplanung haben die Siedlungsentwicklung von Häutligen seit 2009 geprägt. Ihr Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde ist gesamthaft positiv zu werten, womit die baurechtliche Grundordnung ihren Zweck erfüllt hat.

Mit der geänderten Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton, sowie dem revidierten kantonalen Richtplan, wird der Siedlungsentwicklung nach Innen – d.h. der Entwicklung in den bestehenden Bauzonen – zukünftig ein sehr hoher Stellenwert beigemessen. Die Ortsentwicklung ist auf diese Vorgaben auszurichten und die Nutzungsplanung entsprechend anzupassen. Zudem muss im Rahmen einer Ortsplanungsrevision auch ein Landschaftsinventar erstellt und die Landschaftsplanung aktualisiert werden.

Mit der Ortsplanungsrevision ist auch eine generelle Anpassung von Zonenplan und Baureglement an die Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV) und des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) notwendig. Dies führt zu einer Neufassung der Planungsinstrumente. Dabei flies-

sen sowohl die formulierten Entwicklungsabsichten wie auch die Erfahrungen mit der alltäglichen Anwendung der bisherigen Planungsinstrumente in die Revision der Ortsplanung ein.

Im Jahr 2011 wurde das neue Gewässerschutzgesetz des Bundes in Kraft gesetzt. Damit erhalten die Gemeinden den Auftrag, die Gewässerräume gemäss den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen grundeigentümerverbindlich festzulegen. Der Gewässerraum bezweckt, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Gegenüber der bisherigen Praxis beinhaltet die revidierte Gesetzgebung eine differenzierte Betrachtungsweise zur Festlegung der Gewässerräume in Inventar- und Schutzgebieten, Baugebieten und dicht überbauten Gebieten sowie in Landwirtschaftsflächen und Wald.

1.3 Entwicklungsausrichtung

In einer Vorphase zur Ortsplanungsrevision erarbeitete die Gemeinde Häutligen 2016 auf der Grundlage der gültigen kommunalen Richtplanung eine Entwicklungsausrichtung für das Baugebiet. Darin wurde das Orts- und Landschaftsbild sowie die bisherige bauliche Entwicklung eingehend analysiert, Entwicklungswünsche und -spielräume diskutiert und daraus der Handlungsbedarf für die Revision der baurechtlichen Grundordnung definiert. (Vgl. Abbildung 1.)

Auf Basis dieser konzeptionellen Arbeiten wurde die eigentliche Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung mit der Neufassung des Baureglements sowie der Überprüfung und neuen Darstellung der Nutzungsplanung vorgenommen. Zudem wurde nach einer Triage des Landschaftsinventars festgelegt, welche Naturobjekte und Landschaftsgebiete auf kommunaler Stufe geschützt werden sollen.

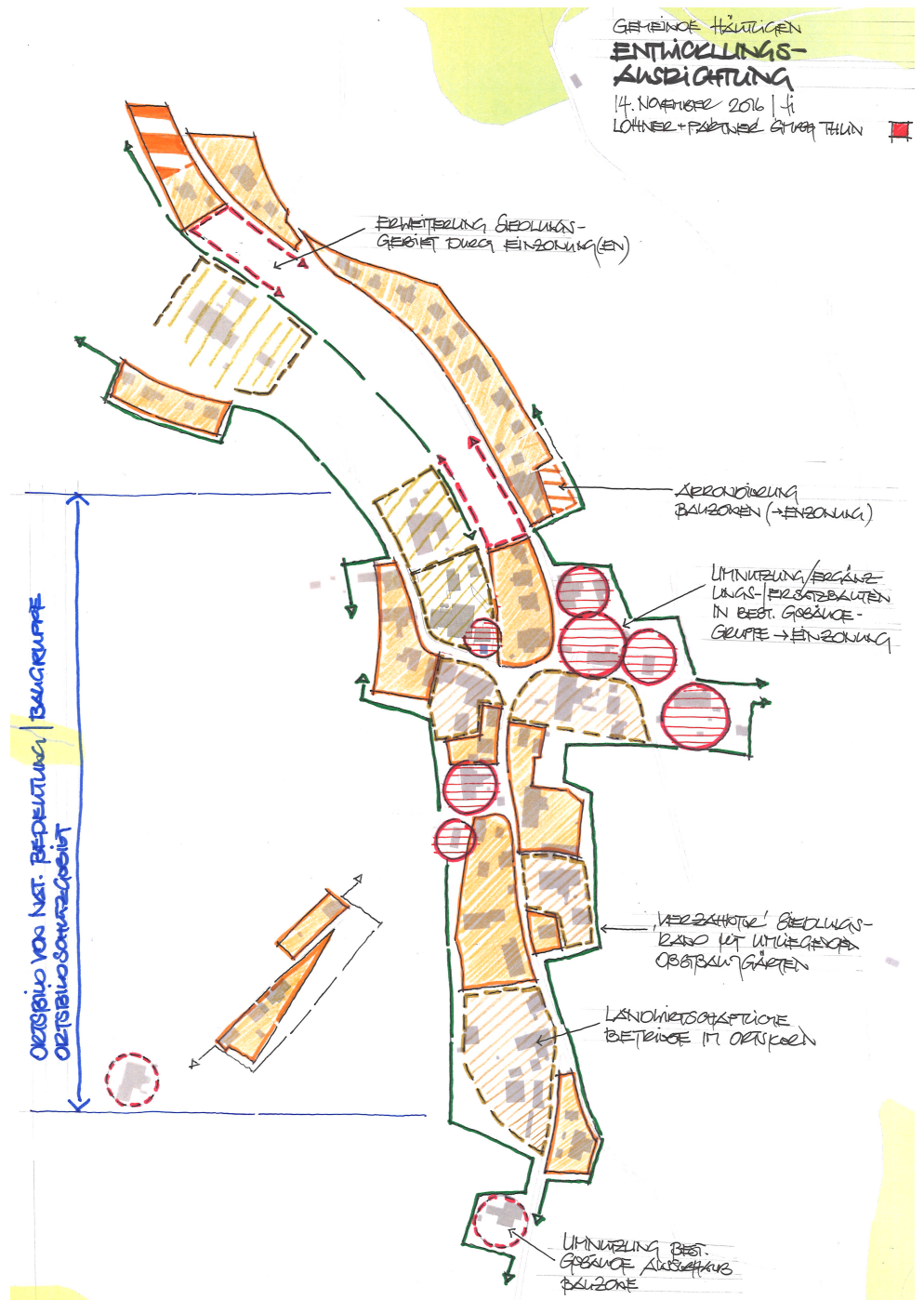


Abb. 1: Skizze Entwicklungsausrichtung

1.4 Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)

Das Siedlungsgebiet von Häutligen ist bis auf einen grösseren Bauplatz an der Konolfingenstrasse überbaut. Das Baugebiet ist mehrheitlich Teil des Ortsbildes von nationaler Bedeutung und liegt in einem Ortsbildschutzgebiet. Das Baugebiet eignet sich daher nicht für eine substantielle Nachverdichtung.

Für eine innere Siedlungsentwicklung besteht aber im Ortskern ein grösseres Potenzial in heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten. Um die brach liegenden Volumen besser nutzen zu können, werden Einzonungen von bestehenden Hofgruppen vorgenommen.

2 Revision von Baureglement und Zonenplan

Das Baureglement und der Zonenplan werden grundlegend revidiert, auf die wesentlichen Aspekte der Bau- und Aussenraumgestaltung beschränkt und vereinfacht sowie an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Mit der Revision der Ortsplanung wird auch die bestehende Landschaftsplanung aktualisiert und ein digitaler Zonenplan nach kantonalen Vorgaben des ÖREB-Katasters erstellt.

2.1 Aufbau und Systematik der baurechtlichen Grundordnung

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt. Übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind im Hinweisplan enthalten.

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können sowie differenzierte Nutzungsbestimmungen, besondere Gestaltungs- und/oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (z.B. Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

2.2 Baureglement

Das Baureglement umfasst das kommunale Bau-, Planungs- und Umweltrecht mit den rechtlichen Bestimmungen zur Qualität des Bauens und Nutzens sowie zu den einzelnen Flächen, Perimetern und Signaturen des Zonenplans. Es enthält Bestimmungen zu Siedlungsgebieten wie auch zur Landschaft und gilt für das ganze Gemeindegebiet. Die Überarbeitung des Baureglements erfolgt auf der Grundlage des Musterbaureglements des Kantons Bern.

Die wichtigsten Revisionsinhalte sind:

- Das Baureglement wird an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst und alle bereits übergeordnet geregelten Inhalte gegenüber dem alten Reglement weggelassen; dadurch ergibt sich inhaltlich eine we-

sentliche Vereinfachung und Entschlackung des Reglements. Für nachfolgende Themen finden sich im Baureglement daher keine Regelungen mehr: für Bau- und Planungsverfahren, die Erschliessung, alle übergeordnet geregelten Messweisen und Abstände, Näherbau, Lärm und Energie.

- Für die einfachere Anwendung und die Beseitigung von Doppelspurigkeiten wird eine saubere Trennung der Regelungen zu Art und Mass der Nutzung, den Gestaltungsvorschriften, den überlagernden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie zum Schutz und der Gestaltung von Ortsbild und Landschaft angestrebt.
- Die bewährten Bestimmungen bezüglich Zonenvorschriften werden in das neue Baureglement übernommen.
- Die Bestimmungen zu den Messweisen richten sich nach der gesamtschweizerischen Normierung der Messweisen und sind grösstenteils in der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abschliessend geregelt. Die bewährten baupolizeilichen Masse werden in das neue Baureglement übernommen und auf die neuen Messweisen umgerechnet. Die Umrechnung der Gebäudehöhe auf die neue Messweise berücksichtigt auch die heutigen Anforderungen an die Raumhöhen sowie an die Konstruktion der Steil- und Flachdächer.
- Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden bezüglich der Dachaufbauten und Einschnitte auf die ortsbaulich relevanten Merkmale beschränkt und vereinfacht.
- Wo dies notwendig ist, werden die bestehenden Bestimmungen zu den Bau- und Nutzungsbeschränkungen den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben angepasst.
- Für eine bessere Lesbarkeit sind die einzelnen Artikel in eine rechtsverbindliche Normen-Spalte und in eine erläuternde, hinweisende Kommentar-Spalte gegliedert. In der Beilage (zum Baureglement) werden übergeordnete Schutzobjekte- und -gebiete im Siedlungsgebiet erläutert, insbesondere die gesetzlichen Grundlagen und Wirkungen der im Bauinventar als schützens- und erhaltenswert eingestuft sogenannten Baudenkmäler.

Die noch beschränkt mögliche bauliche Entwicklung soll nach den bestehenden baupolizeilichen und gestalterischen Spielregeln erfolgen. Daher wurden die wesentlichen, siedlungsprägenden Spielregeln und dazugehörenden baupolizeilichen Masse in das neue Baureglement übertragen und auf die neuen Messweisen umgerechnet.

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. «Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt». Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Exkurs BMBV

Im Jahr 2008 beschloss der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Hauptziel dieses Konkordats ist es, 30 formelle Baubegriffe wie Höhen, Abständen, Nutzungskoeffizienten etc. zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich definiert und gehandhabt werden. Diejenigen Kantone, die dem Konkordat beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen.

Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen, wie sie das interkantonale Konkordat vorschreibt, erfolgt im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrates. Diese Verordnung mit dem Titel «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) ist am 1. August 2011 in Kraft getreten. Die BMBV bestimmt in Art. 34 Abs. 1, dass die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) bis zum 31. Dezember 2020 den neuen Bestimmungen und Messweisen anpassen müssen. Anlässlich der Ortsplanungsrevision muss die BMBV ins Baureglement umgesetzt werden. Die BSIG-Weisung (Nr. 7/721.3/1.1) zur BMBV respektive der Vortrag des Regierungsrates ergänzen die BMBV materiell.

2.3 Zonen- und Hinweisplan

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) in Form von farbigen Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen werden durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege) überlagert.

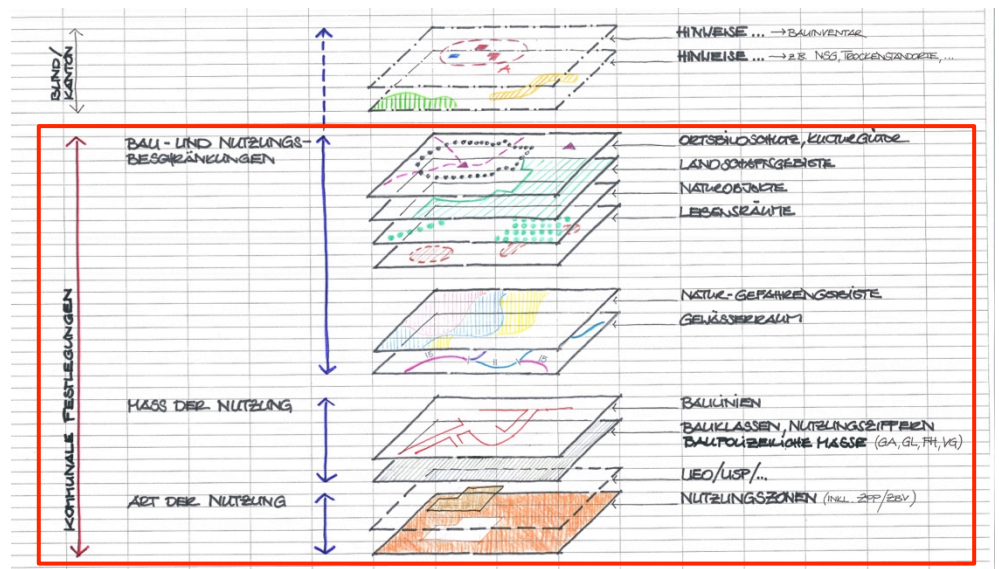


Abb. 2: Systematik Zonen- und Hinweisplan → Zonenplan

Die wichtigsten Revisionsinhalte sind:

- Gegenüber dem rechtsgültigen Bauzonenplan werden die Nutzungszonen Dorfzone D2 und Dorfzone D2a zusammengeführt.
- Die Umnutzungs- und Verdichtungspotentiale und Arrondierungen des bestehenden Siedlungsgebiets werden gemäss der Entwicklungsausrichtung im Zonenplan entsprechend aufgenommen.
- Die Naturgefahrenkarte sowie die neuen Vorgaben zum Schutz der Gewässer (Gewässerräume) werden grundeigentümerverbindlich im Zonenplan festgesetzt.
- Die Inhalte der Landschaftsplanung sowie des Ortsbildschutzes werden generell überprüft und gestützt auf die teilweise neuen, übergeordneten Randbedingungen und Vorgaben neu festgelegt.

Hinweisplan

Im Hinweisplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind, jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.

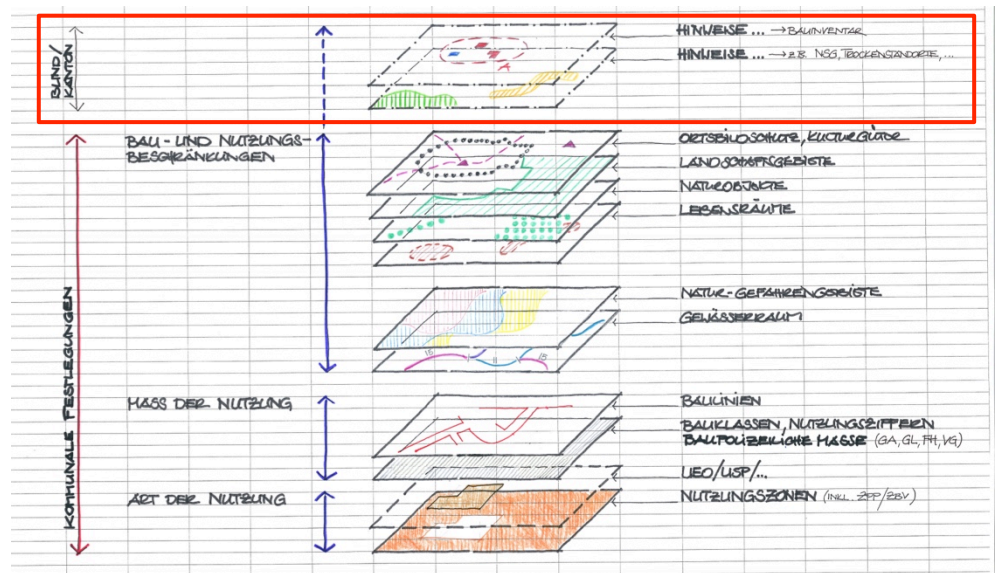


Abb. 3: Systematik Zonen- und Hinweisplan → Hinweisplan

3 Umsetzung Nutzungszonen

Es werden folgende Einzonungen vorgenommen:

	Parzelle Gbb. Nr.	Zone best.	Zone neu	Erläuterungen
Einzonungen	83	LWZ	WG2	– Einzonung entsprechend der Entwicklungsausrichtung und der kommunalen Richtplanung für die Erstellung eines Wohngebäudes – Es sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen.
	34, 72, 74, 329, 460, 474	LWZ	WG2	– Einzonung von bestehenden Gebäude inkl. der bestehenden Gärten und Vorplätze – Einzonung für die Umnutzung der landwirtschaftlichen Bauten und Gebäudeteile für die Wohnnutzung – Die Parzellen liegen im Ortsbildschutzgebiet; die Gebäude Wolfmattweg 2, 5, 10, 10c sowie Dorfstrasse 2 sind als schützenswerte resp. erhaltenswerte Bauten eingestuft. – Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte betroffen.
	352	LWZ	WG2	– Einzonung des Grenzabstandes des Gebäudes Haldenweg Nr. 18 resp. eines Neubaus auf der südlichen Parzellenhälfte Parz. Häutligen-Gbb. Nr. 374 in die Bauzone – Es sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen.

Im Rahmen der Revision des Zonenplans werden auch die Strassenflächen, die an eine Bauzone angrenzen, gemäss den Vorgaben des Kantons in die Bauzone eingezont.

4 Umsetzung Bau- und Nutzungsbeschränkungen

4.1 Ortsbild und Kulturobjekte

Es ist Aufgabe der Gemeinden, auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des kantonalen Inventars der Baudenkmäler (Bauinventar) die Siedlungen und Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert zu bezeichnen und die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen (Art. 64a und 86 BauG). Eine weitere Aufgabe der Gemeinden ist es, wertvolle Kulturobjekte sowie geschichtliche und archäologischen Stätten zu schützen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Festlegungen zum Ortsbilschutz überprüft sowie auf die aktuellen Grundlagen und heutigen Gegebenheiten abgestimmt. Dies erfolgt in enger Koordination mit der Festlegung der Landschaftsschongebiete. Im Zonenplan werden zudem die archäologischen Stätten und Fundstellen gemäss kantonalem archäologischem Inventar aufgenommen und grundeigentümergebunden festgelegt.

Die Einstufung der grundeigentümergebundenen Schutzwürdigkeit von Baudenkmälern erfolgt neu nur noch im Bauinventar und nicht mehr in der baurechtlichen Grundordnung. Die Einstufungen des Bauinventars werden zur Information im Hinweisplan dargestellt. Ebenso werden geschützte Kulturobjekte, welche von Bund und Kanton festgesetzt wurden, als Hinweise aufgeführt.

Ortsbilschutzgebiet

Die Ortsbilschutzgebiete umfassen die historisch gewachsenen Siedlungen und Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert (Bauten, Siedlungs-, Bebauungs- und Freiraumstrukturen, Sekundärelemente), mit ihrer näheren Umgebung (z.B. Obstbaumgärten, Wege, siedlungsprägende Topografie).

Die Festlegung der Ortsbilschutzgebiete wurden auf der Grundlage der Beurteilung der Ortsteile und Landschaftsräume im Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und der Abgrenzung der Baugruppe gemäss dem Bauinventar vorgenommen.

Zweck der Ortsbilschutzgebiete ist

- die Erfassung und die Bewertung der Ortsbilder, ihrer Teile, Strukturen und einzelnen Elemente;
- der Schutz und die Pflege besonderer wertvoller Objekte sowie die Erhaltung der Qualität und der prägenden Merkmale als Teil des Lebensraumes und der Kulturlandschaft (Stichworte: Identität, kulturelle Eigenart, Kulturgut);
- die Erneuerung und Gestaltung der Bauten, Aussenräume sowie des Ortsbildes als Ganzes unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Bedingungen.

Wichtig: Ortsbildschutzgebiete sind keine «Käseglocken»! Eine bauliche Entwicklung – dazu gehören auch Neubauten – sind möglich, jedoch bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege sind Weg- oder Strassenverbindungen aus früheren Zeiten, die aufgrund ihres traditionellen Erscheinungsbilds im Gelände erkennbar oder durch ältere Dokumente nachweisbar sind.

In der Gemeinde Häutligen gibt es nur historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung. Diejenigen mit Substanz sind im Hinweisplan dargestellt.

Archäologische Schutzgebiete

Perimeter, in denen archäologische Strukturen vorhanden sind, werden vom Kanton als archäologische Schutzgebiete definiert. In den archäologischen Schutzgebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden.

Zweck der Festlegung in der baurechtlichen Grundordnung ist der grundeigentümerverbindliche Schutz der archäologischen Fundstellen.

4.2 Schutzwürdige Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume

Eine grosse Qualität der Gemeinde Häutligen ist die landschaftsprägende Topografie, grössere Grünverbindungen und -räume sowie die intakten Siedlungsränder mit den Obstbaumgärten.

Auf der Grundlage des Landschaftsinventars werden in der baurechtlichen Grundordnung die schutzwürdigen Landschaften grundeigentümerverbind-

lich bezeichnet und abgegrenzt. Es kommen dabei die vom Kanton unterschiedenen zwei Arten schutzwürdiger Landschaften (Landschaftsschongebiet und Landschaftsschongebiet mit Bauverbot) zur Anwendung. Des Weiteren sind die schützenswerten Naturobjekte und Lebensräume grundeigentümerverbindlich festgelegt. Es handelt sich hierbei um besonders wertvolle, freistehende Bäume und Baumreihen sowie Quellen.

Zur Information zeigt der Hinweisplan auch das geschützte geologische Objekt sowie Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung (Hecken, Feld- und Ufergehölze).

Landschaftsschongebiete

Basierend auf den kantonalen Vorgaben wurde das bestehende Landschaftsschutzgebiet überprüft und die Umgebungsschutzgebiete gemäss ISOS in der Ortsplanung umgesetzt:

- Landschaftsschongebiete → Sie bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und besonderem Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern. Die Landschaftsschongebiete weisen damit auch einen engen Bezug zu den Ortsbildschutzgebieten auf und dienen zur qualitativen Sicherung der Umgebung. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Realisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Zur Erhaltung und Freihaltung der Landschaftsschongebiete ist die landwirtschaftliche Nutzung von zentraler Bedeutung.
- Landschaftsschongebiete mit Bauverbot → Sie bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und besonderem Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen sowie intakten Orts- und Landschaftsbildern. Zur Erhaltung und Freihaltung der Landschaftsschongebiete ist die landwirtschaftliche Nutzung von zentraler Bedeutung.

Naturobjekte und Lebensräume

Als Naturobjekte und Lebensräume von kommunaler Bedeutung werden im Rahmen der Ortsplanung die geschützten Einzelbäume verankert → Sie haben eine hohe landschaftsprägende Wirkung in Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft und sollen erhalten sowie gepflegt werden. Sie können bei einer Gefährdung mit einer Bewilligung gefällt werden, müssen aber an derselben Stelle oder in der näheren Umgebung ersetzt werden.

Exkurs Landschafts-inventar

Der Inventarplan beinhaltet und dokumentiert alle schutzwürdigen Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume sowie deren Bewertung, welche die Zuweisung zu den verbindlichen Instrumenten erlaubt. Er dient als Übersicht und hat keine rechtliche Wirkung. Nicht alle Landschaftselemente fanden den Eingang in die baurechtliche Grundordnung. Dort wo hohe Veränderungen häufig sind, wie beispielsweise bei den Einzelbäumen, finden nur die besonderen Exemplare wie beispielsweise Naturdenkmäler und Bäume mit Situationswert Einzug in ein verbindliches Schutzinstrument.

4.3 Gewässerräume

Zur Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser (auch Sicherstellung Zugang für Unterhalt) und der Gewässernutzung ist für Fliessgewässer und stehenden Gewässer genügend Raum erforderlich. Damit der erforderliche Raum für die fliessenden und stehenden Gewässer langfristig gesichert werden kann, wird für jedes Gewässer der sogenannte Gewässerraum grundeigentümergebunden festgesetzt.

Die Bestimmungen im Baureglement werden gemäss kantonaler Vorlage der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton angepasst.

Die Gewässerräume werden gestützt auf die «Arbeitshilfe Gewässerraum» vom 30. März 2015 ermittelt. Da die Fliessgewässer entweder im Wald liegen oder eingedolt sind, wird gemäss Bundesrecht auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet. Bei Bauvorhaben innerhalb von 15.0 m von Gewässern, bei denen kein Gewässerraum festgelegt ist, muss ein Baugesuch zwingend beim Tiefbauamt des Kantons Bern eingereicht werden (vgl. Art. 39 Wasserbauverordnung WBV).

Besitzstand

Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen (z.B. Gebäude, Fahrwege) im Nahbereich der Gewässer sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (→ Besitzstandsgarantie nach Art. 41c Abs. 2 GSchG). Sie können somit bestehen bleiben. Die Besitzstandsgarantie nach GSchG erstreckt sich auf alle nötigen Massnahmen zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit einer Anlage. Der notwendige Unterhalt dieser Anlagen ist also auch erlaubt.

4.4 Naturgefahren

In der baurechtlichen Grundordnung werden die aktuellen Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Inhalte der synoptischen Gefahrenkarte dargestellt: Gefahrengebiete mit «erheblicher Gefährdung» (→ «rotes» Gefahrengebiet), mit «mittlerer Gefährdung» (→ «blaues» Gefahrengebiet), mit «geringer Gefährdung» (→ «gelbes» Gefahrengebiet). Auch die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe müssen dargestellt werden.
- Im Baureglement werden die Bestimmungen zu den Gefahrengebieten gemäss der kantonalen Arbeitshilfe für die Ortsplanung «Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung» angepasst.

Überprüfung der Bauzonen

Im Rahmen der Umsetzung der Naturgefahrenkarte sind alle Baugebiete bezüglich der Gefährdung zu überprüfen und ggf. auch entsprechende Nutzungsbeschränkungen zu erlassen oder die betroffenen Parzellen auszonieren:

- Es liegen keine Bauzonen im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung.
- Die Parzelle Gbbl. Nr. 447 liegt teilweise im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung → Die teilweise bebaute und erschlossene Parzelle liegt im Übergang des Gefahrenbereichs mit mittlerer zu keiner Gefährdung. Es erfolgt keine Auszonung, da der Gefahrenbereich mehrheitlich innerhalb des Grenzabstandes liegt. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.

5 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente

Mit der Ortsplanungsrevision wird die baurechtliche Grundordnung (Bau-reglement und Zonenplan) vom 29.05.2009/20.07.2009 vollständig ersetzt.

Die kommunale Richtplanung bleibt mit der Revision der Ortsplanung un-verändert in Kraft.

6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

6.1 Siedlung und Siedlungsabgrenzung, haushälterische Bodennutzung

Alle Arrondierungen des Siedlungsgebiets erfolgen in Übereinstimmung mit einer durch den Gemeinderat festgelegten Entwicklungsausrichtung. Der Fokus der inneren Entwicklung liegt dabei auf der Nutzung bestehender Gebäudevolumen (vgl. Abschnitt 1.4).

Minstdichte
(kant. Richtplan 2030)

Im kantonalen Richtplan ist Häutligen dem Raumtyp «zenturnsnahe ländliche Gebiete» zugeordnet. Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans ist für die eingezonten, unbebauten Areale eine Minstdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 resp. 0.50 (wenn landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen ist) zu erreichen.

6.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die angestrebte Siedlungsentwicklung für die Wohnnutzung erfolgt im und am Rand des Ortskerns. Die Schul- und Sportanlagen sind zu Fuss und mit dem Velo in kurzer Distanz erreichbar. Das bestehende Strassennetz ist für die angestrebte Siedlungsentwicklung genügend ausgebaut.

Alle Einzonungen können über das bestehende Strassennetz für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr erschlossen werden.

6.3 Schutz des Kulturlands

Durch die Einzonung eines Teils der Parzelle Gbbl. Nr. 83 sind rund 0.1 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche betroffen.

Das Baugebiet von Häutligen ist – wo eine Arrondierung des Siedlungsrandes auf erschlossenen Parzellen aus ortsbaulicher und landschaftsplanerischer Sicht überhaupt noch möglich ist – vollständig von landwirtschaftlicher

Nutzfläche umgeben. Detaillierte Abklärungen zur Beanspruchung und zum Umgang mit dem Kulturland folgt nach der Mitwirkung.

6.4 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte

Mit der Überarbeitung des Ortsbildschutzgebietes sowie den Landschaftsschongebieten werden die schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbilder in Abstimmung mit den übergeordneten Inventaren bezeichnet und entsprechende Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Zudem erfolgt der Schutz der archäologischen Gebiete. Vgl. dazu Kapitel 4.1.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Erhaltung, Pflege und Aufwertung der schutzwürdigen Landschaften sowie der vielfältigen ökologischen Qualitäten wird mit der grundeigentümergebundenen Festlegung von Landschaftsschongebieten sowie Naturobjekten sichergestellt und es werden entsprechende Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Vgl. dazu Kapitel 4.2.

6.6 Infrastruktur

Die bestehenden Baugebiete sowie die Entwicklungsgebiete sind erschlossen, wodurch keine Erschliessungskosten bei Einzonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision entstehen. Für die Siedlungsentwicklung ist die Kapazität der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ausreichend.

6.7 Würdigung

Eine vom Gemeinderat stipulierte Entwicklungsausrichtung bildet die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Häutligen und stimmt die Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung aufeinander ab. Die Revision der baurechtlichen Grundordnung und insbesondere die Arrondierungen des Siedlungsgebiets sowie die Einzonungen von bestehenden Gebäuden erfolgen in Übereinstimmung mit der

Entwicklungsausrichtung.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden auch sämtliche kommunalen Schutzgebiete und -objekte, die Gewässerräume und die Naturgefahrengebiete überarbeitet resp. gründeigentümerverbindlich festgelegt. Die angestrebte Siedlungsentwicklung beeinträchtigt keine Schutzgebiete und -objekte. Mit der Einzonung eines Teils der Parzelle Gbbl. Nr. 83 sind jedoch 0.1 ha landwirtschaftliche Flächen und Fruchtfolgeflächen betroffen. Durch die Einzonungen sind keine Waldareale betroffen.

7 Planerlassverfahren

Das Verfahren für den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist in Art. 4 und Art. 25ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie in den Art. 58ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) bestimmt:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Sie liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen hin geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Das Baureglement und die Änderungen des Zonen- und Schutzplans liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat und dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente (Baureglement und die Änderungen des Zonen- und Schutzplans) werden den Stimmberechnigten an einer Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme durch die Stimmbewölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über allfällige, unerledigte Einsprachen.