

TRAKTANDUM 2

Änderung Überbauungsordnung Sonnhalde

Beratung und Beschlussfassung über die Anpassung der Überbauungsordnung

Ausgangslage

Die Bebauungsvorschriften Sonnhalde sind Gegenstand einer Überbauungsordnung. Diese Planung stammt aus dem Jahre 1976. Im Jahr 2006 erfolgte eine Anpassung. Mit der heutigen Raumplanungsgesetzgebung gewinnt eine gute Ausnutzung bestehender Bauzonen an Bedeutung. Beim Gemeinderat sind in den letzten Jahren verschiedene Anfragen für Bauvorhaben am Sonnhaldeweg eingegangen, welche mit den geltenden Vorschriften nicht umsetzbar sind.

Die Überbauungsordnung Sonnhalde umfasst den Perimeter gemäss folgendem Luftbild-Ausschnitt:



Mit Schreiben vom 27.09.2019 wurden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer am Sonnhaldeweg über die vorgesehene Anpassung der Überbauungsordnung informiert. Wegen dem Umfang der geplanten Änderungen wird ein ordentliches Planungsverfahren mit Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten durchgeführt.

Die Anregungen, welche in den vergangenen Jahren oder als Antwort auf das Schreiben eingingen, wurden bei der Erarbeitung der Entwürfe zur öffentlichen Mitwirkung geprüft und teilweise umgesetzt. Weil die Vorschläge teils in verschiedene Richtungen zielen, konnten nicht alle Anliegen umgesetzt werden.

Ergebnis Vorprüfung

Am 30.04.2021 hat der Gemeinderat die Änderung der Überbauungsordnung Sonnhalde zur Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) verabschiedet.

Das AGR hat im Vorprüfungsbericht vom 03.02.2022 zu den vorgesehenen Änderungen der Überbauungsordnung Sonnhalde Stellung genommen. Im Bericht sind insbesondere folgende Genehmigungsvorbehalte aufgeführt – diese Punkte müssen angepasst und umgesetzt werden, damit das AGR die Änderungen der Überbauungsordnung nach der öffentlichen Auflage und der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten genehmigt:

- Für die Umzonung (Parzelle Nr. 1481 der Burgergemeinde) ist eine Mindestdichte festzulegen. Bei Umzonungen von Nichtkulturland beträgt die minimale GFZo bei zentrumsnahen ländlichen Gebieten 0.45 (Richtplan des Kantons Bern [KRP], Massnahmenblatt A01 Rückseite, S. 3/3). Die Gemeinde Wynigen ist ein zentrumsnahes ländliches Gebiet (KRP, Massnahmenblatt C02 Rückseite, S. 3/3). Die umzuzonende Fläche ist dementsprechend mit einer Mindestdichte von GFZo 0.45 zu belegen. Die entsprechende Fläche muss im UeP gekennzeichnet werden (z.B. Umrandung, Schraffur mit Legendeneintrag; u.U. ist eine zusätzliche Regelung in den UeV aufzunehmen).
- Durch die Umzonung der Grünfläche (Parzelle Nr. 1481) soll neuer Wohnraum entstehen. Auf Parzelle Nr. 1639 könnte vermutlich ausserhalb des Baubereichs ebenfalls ein zusätzliches Gebäude erstellt werden. Mit der Änderung sind also mehr Familienwohnungen (vgl. Art. 43 Abs. 3 BauV) möglich als vorher. Es ist deshalb eine grössere Spielfläche nach Art. 15 BauG i.V.m. Art. 46 f. BauV erforderlich.

Die vom AGR verlangte Spielfläche in einer Grösse von 400 m² stellt eine Hürde für die vorgesehene Einzonung dar. Die weiteren im Vorprüfungsbericht verlangten Anpassungen bzw. Genehmigungsvorbehalte sind überwiegend unproblematisch.

Der Gemeinderat hat dem AGR mit Beschluss vom 16.05.2022 eine Herabsetzung der Mindestgrösse der Spielfläche auf 200 m² beantragt.

Das AGR hat das Herabsetzungsbegehren zur Spielflächengrösse mit Schreiben vom 28.09.2022 abgelehnt. In der Begründung zur Ablehnung gelangt das AGR zum folgenden Fazit: *"Eine Herabsetzung der Mindestfläche gemäss Art. 46 Abs. 2 BauV ist vorliegend nicht möglich. Auf den Parzellen Nrn. 1481 und 1468 ist durchaus eine grössere Spielfläche ausführbar, die den Anforderungen genügt, ohne dass damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes einhergeht."*

Der Genehmigungsvorbehalt des AGR bezüglich einer Spielfläche von 400 m² Grösse bleibt somit bestehen. Die angepasste Überbauungsordnung Sonnhalde ist nur dann genehmigungsfähig, wenn ein Spielflächenbereich von 400 m² ausgeschieden wird.

Damit die Revision der Überbauungsordnung auf einen erfolgreichen Abschluss hingeführt werden kann und die Bedingungen für eine kantonale Genehmigung erfüllt werden, hat der Gemeinderat nach Lösungen gesucht. Gestützt auf eine Besprechung vom 13.02.2023 hat der Gemeinderat der Burgergemeinde als betroffene Grundeigentümerin vorgeschlagen, für die Ausscheidung eines Spielflächenbereichs von 400 m² den östlichen Teil der Parzelle Nr. 1481 an die Gemeinde zu veräussern. Im folgenden Ausschnitt aus dem Überbauungsplan ist der Spielflächenbereich grün dargestellt und der Bereich, welcher neu als Wohnbauland eingezont wird, grün schraffiert:



Der Burgerrat hat am 27.03.2023 zugestimmt. Gestützt darauf kann das Planungsverfahren zur ÜO-Revision im Hinblick auf die Gemeindeversammlung vom 02.12.2023 fortgesetzt werden. Die Erstellung und Finanzierung sowie der Unterhalt der Spielfläche obliegen den interessierten Anstösser/innen.

Inhalte der ÜO-Revision und weiterer Verfahrensablauf

Folgende Anliegen wurden in der geänderten Überbauungsordnung berücksichtigt:

- Umzonung westlicher Teil der Grünfläche (Parzelle Nr. 1481), um diese in Zukunft baulich nutzen zu können (Erstellung eines Einfamilienhauses)
- Ausscheidung Spielflächenbereich 400 m² auf östlichem Teil der Grünfläche (Parzelle Nr. 1481) sowie auf Parzelle Nr. 1468 der Gemeinde
- Perimeteranpassung im Bereich der Parzellen 127, 1620 und 1621 für die Erstellung eines Einfamilienhauses
- Herabsetzung Grenzabstände auf 3.0 m
- Zweigeschossige Bauweise im gesamten UeO-Perimeter
- Aufhebung Baulinien mit Anbaupflicht
- Aufhebung Baubereiche für Garagen
- Aufhebung Pflicht zur Begrünung von Stützmauern
- Maximale Höhe von Stützmauern neu 3.0 m (anstatt 2.0 m)
- Erstellung von Transportliften bei Erschliessungs-Treppen ermöglichen
- Anpassung der Überbauungsordnung an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV
- Verschiedene kleinere Anpassungen

Nach der Verabschiedung der geänderten ÜO zur öffentlichen Auflage an der Gemeinderatssitzung vom 01.06.2023 wurde an der Gemeindeversammlung vom 08.06.2023 kurz über die Inhalte der ÜO-Revision und den weiteren Verfahrensablauf orientiert.

Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlungen

Die revidierte Überbauungsordnung wurde, nach Publikation im Anzeiger und Amtsblatt Mitte August 2023, vom 17.08. bis am 18.09.2023 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (mit Einsprachemöglichkeit).

Es sind zwei Einsprachen eingegangen. Die Einspracheverhandlungen fanden am 11.10.2023 statt. Über die Hauptgegenstände der Einsprachen sowie einen allfälligen Rückzug wird an der Gemeindeversammlung orientiert. Über unerledigte Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Rahmen seines Genehmigungsbeschlusses.

Der Gemeinderat hat am 20.10.2023 beschlossen, dass gestützt auf die Einspracheverhandlungen folgende zusätzlichen Anpassungen in die Änderung der Überbauungsordnung Sonnhalde integriert werden sollen:

- Festlegung Baulinie auf Parzelle Nr. 1481
- Korrektur Messweise Baubereiche südlich des Sonnhaldeweges (bisher 4.0 m Abstand gegenüber Rand der Fusswege, neu 4.0 m Abstand gegenüber Parzellengrenze bzw. 3.0 m gegenüber Rand der Fusswege)
- Vergrösserung Baubereiche für unterste Baureihe Sonnhalde gegen Süden (je um 2.0 m)
- Änderung Verlauf Fussweg zwischen den Parzellen Nr. 1549 und 1550
- Änderung Überbauungsvorschriften (Anpassungen Art. 5 Bauabstände, Art. 9 Stützmauern, Art. 12 Abstellplätze und Garagen)

Diese zusätzlichen Anpassungen werden, sofern sie von der Gemeindeversammlung zusammen mit der Änderung der Überbauungsordnung beschlossen werden, nach der Gemeindeversammlung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (mit Einsprachemöglichkeit).

Bei einem positiven Versammlungsbeschluss kann, nach erfolgter zweiter öffentlicher Auflage, im Verlauf des Jahres 2024 mit einer Genehmigung durch das AGR gerechnet werden.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung

Die Änderungen der Überbauungsordnung Sonnhalde, bestehend aus

- Überbauungsplan Sonnhalde mit Änderungen gemäss öffentlicher Auflage
- Überbauungsvorschriften Sonnhalde mit Änderungen gemäss öffentlicher Auflage
- Änderungsdossier nach Art. 60 nach Einspracheverhandlungen
- Überbauungsvorschriften mit Änderungen nach Einspracheverhandlungen
- Überbauungsplan mit Änderungen nach Einspracheverhandlungen
- Kurzbericht zur Anpassung der Überbauungsordnung Sonnhalde gemäss öffentlicher Auflage
- Vorprüfungsbericht AGR
- Bericht Nachtrag zur Vorprüfung AGR

seien, mit folgenden darin enthaltenen Anpassungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage, zu beschliessen:

- Festlegung Baulinie auf Parzelle Nr. 1481
- Korrektur Messweise Baubereiche südlich des Sonnhaldeweges (bisher 4.0 m Abstand gegenüber Rand der Fusswege, neu 4.0 m Abstand gegenüber Parzellengrenze bzw. 3.0 m gegenüber Rand der Fusswege)
- Vergrösserung Baubereiche für unterste Baureihe Sonnhalde gegen Süden (je um 2.0 m)
- Änderung Verlauf Fussweg zwischen den Parzellen Nr. 1549 und 1550
- Änderung Überbauungsvorschriften (Anpassungen Art. 5 Bauabstände, Art. 9 Stützmauern, Art. 12 Abstellplätze und Garagen)