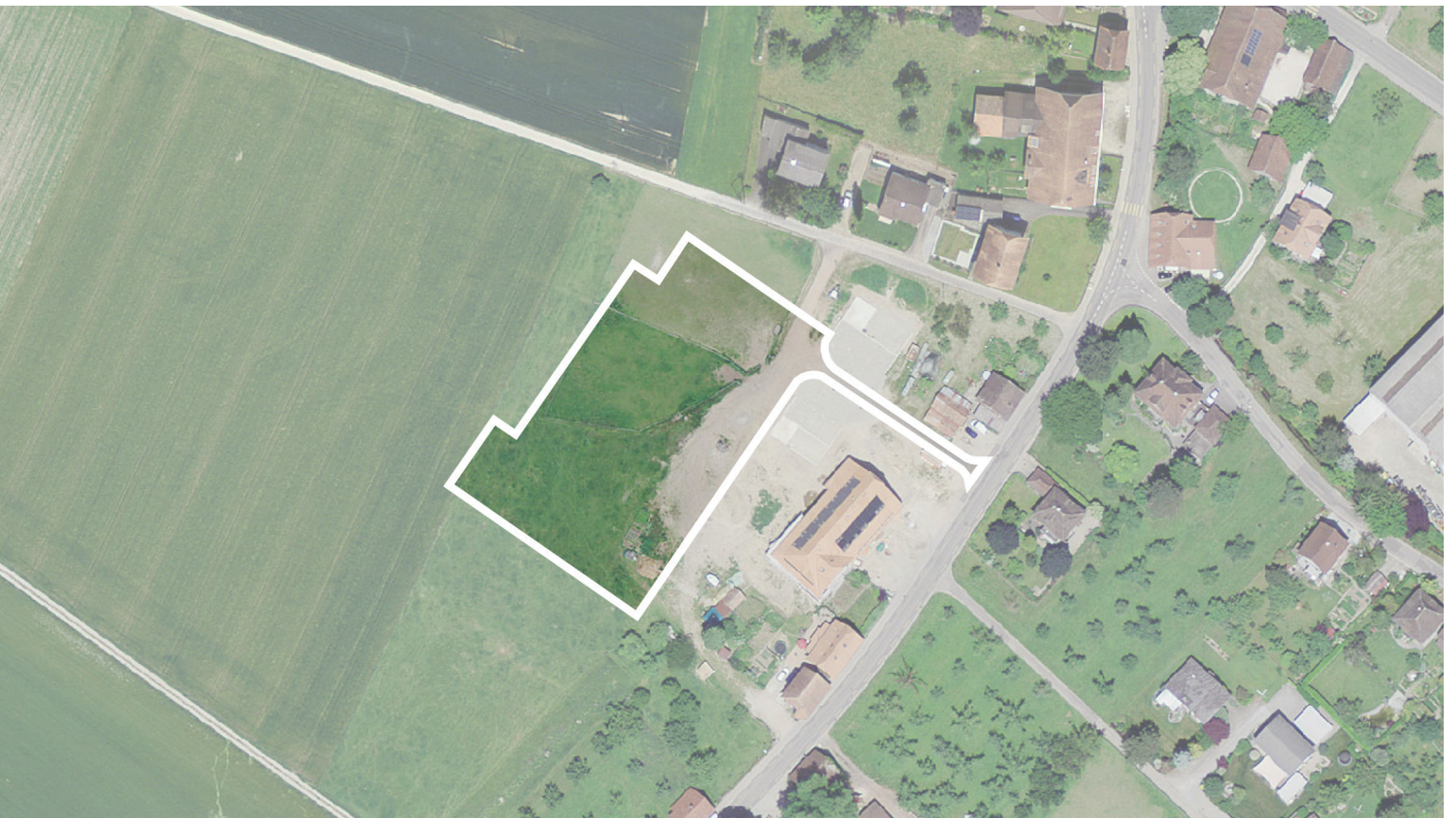


ÜBERBAUUNGSORDNUNG "CHILCHGASS"

Einwohnergemeinde Ersigen | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 21. März 2024

Erläuterungsbericht



INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage	5
2. Übergeordnete Bestimmungen	6
2.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	6
2.2 Belastete Standorte	6
3. Formelle Änderungen	8
3.1 Anpassungen in den Überbauungsvorschriften	8
3.2 Anpassungen Überbauungsplan	10
3.3 Weitere Erläuterungen	11
4. Materielle Änderungen	12
4.1 Anpassungen Überbauungsvorschriften	12
4.2 Anpassungen Überbauungsplan	14
5. Planerische Würdigung	17
5.1 Landschafts- und Ortsbildschutz	17
5.2 Siedlungsentwicklung nach innen	17
5.3 Naturgefahren	17
6. Geringfügige Änderung	18
7. Planerlassverfahren	19
7.1 Voranfragen	19
7.2 Öffentliche Auflage	20
7.3 Beschluss	20
Anhang	21

1. AUSGANGSLAGE

Im Jahr 2012 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung die Überbauungsordnung "Chilchgass" der Gemeinde Ersigen. In einem Wettbewerbsverfahren haben die Verantwortlichen der "Genossenschaft Wiesengarten" einen Planer für die Umsetzung des Projekts gesucht. Insbesondere aufgrund des Umgangs mit den gemeinschaftlichen Räumen konnten die A+W Architekten AG aus Kirchberg überzeugen.

Das Konzept der Genossenschaft sieht vor, im Sinne einer "Caring Community" eine Überbauung für modernes Wohnen im Alter in Kombination mit generationenübergreifendem Wohnen zu erstellen. Entstehen soll ein Raum für Wohnformen, welche ihren Bewohnenden autonome und soziale Gemeinschaftsformen, maximale Lebensqualität und Sicherheit bis ins hohe Alter bieten sollen.

Im Zuge der Erarbeitung des Projektes haben sich die Architekten erlaubt, gewisse planerische Rahmenbedingungen in Frage zu stellen. Alle daraus resultierenden Abweichungen dienten dabei explizit der Verbesserung der architektonischen und konzeptionellen Qualität. Dies immer mit dem Ziel, die von der Genossenschaft definierten Anforderungen an die Überbauung bestmöglichst zu erfüllen. Im Rahmen der vorliegenden Änderungen werden keine Erhöhungen des maximalen Nutzungsmasses sowie der Fassadenhöhen vorgesehen. Aufgrund dieser Tatsache kann die Anpassung der Überbauungsordnung "Chilchgass" im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen. In diesem Verfahren sind folgende Schritte durchzuführen:

- > Beschluss durch den Gemeinderat
- > Öffentliche Auflage
- > Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

2. ÜBERGEORDNETE BESTIMMUNGEN

2.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die Einführung der BMBV wurde durch die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) von 2005 ausgelöst und hat zum Ziel, die schweizweit sehr unterschiedlichen Begriffe und Messweisen zu vereinheitlichen und damit sowohl Planenden als auch Behörden und Grundeigentümerschaften die Anwendung zu erleichtern.

Im Jahr 2011 wurde die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern rechtskräftig. Dies hat zur Folge, dass insbesondere sämtliche Definitionen und Masse des bisherigen Baureglements auf ihre Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht überprüft werden müssen. Dadurch ergeben sich formelle und inhaltliche Änderungen.

2.2 Belastete Standorte

Auf der Parzelle Nr. 1089 befindet sich die Deponie Chilchgass, welche im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern (KbS) unter Standort Nr. 04050001 eingetragen ist. Dem Geoportal kann ebenfalls entnommen werden, dass es sich bei der Deponie um einen Ablagerungsstandort mit Schadstoff "Bauschutt" handelt.

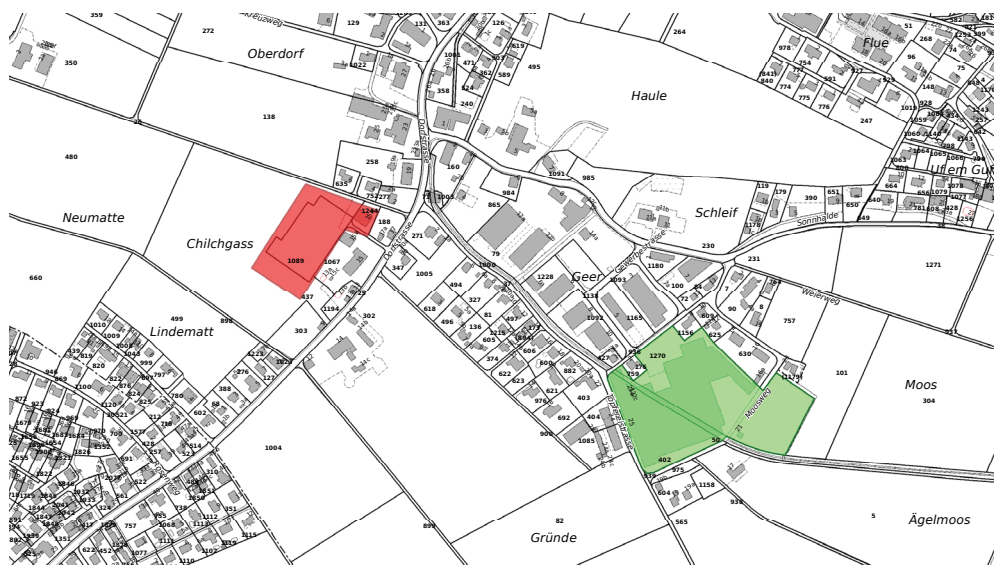


Abb. 1: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte

[Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Stand 23. November 2023]

Stellungnahme zur ergänzenden technischen Untersuchung "Grundwasser"

In der Stellungnahme vom 1. Dezember 2021 hat das Amt für Wasser und Abwasser (AWA) festgehalten, dass, basierend auf den vorliegenden Untersuchungsergebnissen, von der Deponie Chilchgass für das Schutzgut Grundwasser keine relevante Gefährdung ausgeht. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass durch die geplante Wohnüberbauung für das Schutzgut Grundwasser keine Verschlechterung des Ist-Zustandes entstehen wird. Der Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) kann als erfüllt betrachtet werden und die Wohnüberbauung ist hinsichtlich Schutzgut Grundwasser bewilligungsfähig.

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft muss der aktuelle Zustand der Deponie durch eine auf Deponiegase spezialisierte Fachperson projektspezifisch untersucht werden. In diesem Zusammenhang bleibt der Standort der Deponie Chilchgass im Kataster der belasteten Standorte weiterhin als "untersuchungsbedürftiger, belasteter Standort (Untersuchung bei Bauvorhaben)" klassiert.

3. FORMELLE ÄNDERUNGEN

Der Kanton Bern gibt vor, dass die Gemeinden bis Ende 2028 die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umsetzen müssen. Die Gemeinde Ersigen ist diesem Auftrag nachgekommen und hat ihr Baureglement im Zuge der Ortsplanungsrevision entsprechend überarbeitet. Da die Revision und die vorliegende Anpassung der Überbauungsordnung parallel laufen, wurden auch die Überbauungsvorschriften auf die neu definierten Begriffe und Messweisen gemäss BMBV angepasst.

3.1 Anpassungen in den Überbauungsvorschriften

Die nachfolgend erläuterten formellen Änderungen wurden in den Überbauungsvorschriften in **GRÜNER SCHRIFT** ausgewiesen.

> "Baufeld" wird zu "Baubereich"

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird. Dies ist lediglich eine Anpassung des Begriffs und hat in dieser Planung keine Auswirkung.

> "Ausnutzungsziffer AZ" wird zu "oberirdische Geschossflächenziffer GFZo"

Wie die AZ setzt auch die GFZo die Nutzfläche ins Verhältnis zur Grundstücksfläche. Im Gegensatz zur Nutzfläche der AZ beinhaltet diejenige der GFZo auch Nebennutz- und Verkehrsflächen. Damit gegenüber der genehmigten Überbauungsordnung keine Nachteile entstehen, wird für die Berechnung der maximalen GFZo die bisher geltende AZ mit dem Faktor 1.1 multipliziert.

Berechnung: $[AZ \text{ von } 0.60 * \text{Faktor } 1.1 = GFZo \text{ von } 0.66]$

Aufgrund der neuen Definition wäre die Festlegung, dass die Nutzung im Baubereich 4 nicht an die GFZo anzurechnen ist (vgl. Art. 5 Abs. 4 UeV), nicht mehr zulässig. In diesem Zusammenhang wurde die GFZo zusätzlich um 0.02 erhöht.

Berechnung: $[GFZo \text{ von } 0.66 + 0.02 \text{ (Baubereich 4)} = \text{max. GFZo von } 0.68]$

Da es sich vorliegend um eine unüberbaute Bauzone handelt, wird im Hinblick auf die Bauverordnung (BauV) und damit die Siedlungsentwicklung nach innen die min. AZ von 0.30 durch die min. GFZo von 0.50 ersetzt. Jedoch ist festzuhalten, dass durch diese Anpassung das Nutzungsmass nicht erhöht wird.

> "Bruttogeschossfläche BGF" wird zu "Geschossfläche oberirdisch GFo"

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus den Hauptnutz-, Nebennutz-, Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt. Weiter werden für die Bestimmung der GFo Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten nicht berücksichtigt. Im Gegensatz zur BGF beinhaltet die GFo auch Nebennutz- und Verkehrsflächen. Damit gegenüber der genehmigten Überbauungsordnung keine Nachteile entstehen, wird für die Berechnung der GFo die bisher geltende BGF mit dem Faktor 1.1 multipliziert. Der dargestellte Transfer der Geschossfläche oberirdisch (GFo) wird im Kapitel 4.1 erläutert.

	BGF	Faktor	GFo	GFo- Transfer	GFo neu
Baubereich 1	730.0 m ²	* 1.1	803.0 m ²	- 86.0 m ²	717.0 m ²
Baubereich 2	1'410.0 m ²	* 1.1	1'551.0 m ²	- 165.0 m ²	1'386.0 m ²
Baubereich 3	926.8 m ²	* 1.1	1'019.5 m ²	+ 251.0 m ²	1'270.5 m ²
Baubereich 4	0.0 m ² [108.0 m ²]	* 1.1	118.8 m ²		118.8 m ²
Total	3'066.8 m² [3'174.8 m ²]		3'492.3 m²		3'492.3 m²

Aufgrund der neuen Definition muss in Art. 5 Abs. 4 UeV auch der Baubereich 4 in das Total miteinbezogen werden (siehe auch Erläuterungen zur GFZo). Jedoch ist festzuhalten, dass durch diese Anpassung das Nutzungsmass nicht erhöht wird.

> "Bauten" werden zu "Gebäude"

Der Begriff Bauten ist nicht BMBV-konform und wird durch den Begriff Gebäude ersetzt. Als Gebäude gelten ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Dies ist lediglich eine Anpassung des Begriffs und hat in dieser Planung keine Auswirkung.

> "Geschoss" wird zu "Vollgeschoss"

Auch der Begriff Geschoss ist nicht BMBV-konform und wird durch den Begriff Vollgeschoss ersetzt. Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. Dies ist lediglich eine Anpassung des Begriffs und hat in dieser Planung keine Auswirkung.

- > "Gebäudehöhe" wird zu "Fassadenhöhe"
Als Fassadenhöhe wird der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie bezeichnet. Dies ist lediglich eine Anpassung des Begriffs und hat in dieser Planung keine Auswirkung.

- > Art. 3 "Inhalt des Überbauungsplans"
Die Aufzählung in Art. 3 sollte der Legende im Überbauungsplan entsprechen. Dies wird in der rechtskräftigen UeO nicht so gehandhabt, weshalb die Begrifflichkeiten entsprechend harmonisiert wurden.

- > Art. 15 "Zugangsbereich / Wege"
In den rechtskräftigen Überbauungsvorschriften ist geregelt, dass die Erschliessung der Baubereiche 1 bis 4 nur für die Anlieferung und Umzüge befahrbar ist. Dies entspricht den beschränkt befahrbaren Erschliessungen, welche im Überbauungsplan dargestellt werden. Daher handelt es sich bei dieser Anpassung um die Harmonisierung von Begriffen in der Überbauungsordnung.

- > Art. 16 "Grünfläche / Umgebung"
In den rechtskräftigen Überbauungsvorschriften ist geregelt, dass u. a. die Aussenräume ausserhalb der Baubereiche als Grünflächen vorzusehen sind. Dabei handelt es sich um privates Terrain, das im Überbauungsplan dargestellt wird, denn die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche ist bereits in Art. 13 UeV geregelt. Deshalb handelt es sich bei dieser Anpassung um die Harmonisierung von Begriffen in der Überbauungsordnung.

3.2 Anpassungen Überbauungsplan

Zufahrt öffentlich

Seit der Genehmigung der Überbauungsordnung im Jahr 2012 wurde die Zufahrt abparzelliert (Parzelle Nr. 25) und die Detailerschliessungsstrasse erstellt. Die Abgrenzung der Zufahrt wurde an die neue Gegebenheit angepasst.

Hecken

Im rechtskräftigen Überbauungsplan werden Hecken dargestellt. In den Überbauungsvorschriften gibt es jedoch keine dazugehörige Festlegung, weshalb davon ausgegangen wird, dass es sich lediglich um einen Hinweis handelt. In diesem Zusammenhang wird bei der Änderung des UeP auf die Darstellung der Hecke verzichtet.

Legende

Da bereits in Art. 14 UeV geregelt ist, welche Anlagen öffentlich, halbprivat oder privat sind, wurden die entsprechende Zusätze im Rahmen der vorliegenden Anpassung aus der Legende gelöscht.

3.3 Weitere Erläuterungen

Fassadenhöhe

In Art. 6 Abs. 3 UeV ist in der rechtskräftigen Überbauungsordnung eine Gebäudehöhe resp. neu Fassadenhöhe traufseitig von 7.00 m festgelegt. Die Fassadenhöhe giebelseitig ergibt sich aus den im Art. 29 Abs. 4 Gemeindebaureglement (GBR) definierten Neigungen für Schrägdächer. Diese haben zwischen 15° und 45° aufzuweisen.

4. MATERIELLE ÄNDERUNGEN

4.1 Anpassungen Überbauungsvorschriften

Die nachfolgend erläuterten materiellen Änderungen wurden in den Überbauungsvorschriften in *ROTER SCHRIFT* ausgewiesen.

- Art. 1
Abs. 3 **Wirkungsbereich**
Das Erstellen einer Alterssiedlung wird auf die Baubereiche 1 und 2 beschränkt. Die Festlegungen zu Zielpublikum sowie zur Ausstattung der Wohnungen in den Überbauungsvorschriften ist nicht mehr zeitgemäss. Diesbezüglich wurden diese Bestimmungen etwas geschwächt.
- Abs. 4 Im Sinne einer Steigerung der sozialräumlichen Durchmischung sowie der Erlangung einer höheren Attraktivität wird für den Baubereich neu 3-generationenübergreifender Wohnraum festgelegt. Regionale Alters- und Pflegeinstitutionen haben bestätigt, dass die Nutzungserweiterung im Sinne des Generationengedankens durchaus Sinn macht, um damit einer monokulturellen Nutzung entgegenzuwirken.
- Art. 3 **Inhalte des Überbauungsplans**
Die Aufzählung der Inhalte, welche verbindlich und hinweisend im Überbauungsplan geregelt sind, wurden auf den vorgenommenen Änderungen basierend im Überbauungsplan angepasst.
- Art. 4
Abs. 1 **Sinn / Nutzung**
Vgl. Erläuterungen zu Art. 1 Abs. 3 und 4
- Art. 5
Abs. 4 **Nutzungsmass**
Die Optimierung des Projekts hat zur Folge, dass ein Transfer der Geschossfläche oberirdisch (GFo) von insgesamt 251.0 m² von den Baubereichen 1 + 2 in den Baubereich 3 notwendig ist (vgl. Kapitel 3.1).
- Art. 6
Abs. 2 **Baupolizeiliche Masse**
Innerhalb der Baubereiche werden keine Kleinbauten vorgesehen und der Bereich "Nebenbauten" wird ersatzlos gestrichen. Diesbezüglich kann der letzte Satz weggelassen werden.

Abs. 4 In der rechtskräftigen UeO sind gedeckte Parkplätze zulässig. Dennoch wurden für Carports keine baupolizeilichen Masse definiert. Da sie als Kleinbauten zu definieren sind, wird neu auf Art. 9 Abs. 4 Bst. a Gemeindebaureglement (GBR) verwiesen. Im Weiteren sieht das Projekt zwischen den Baubereichen 2 und 3 eine Pergola mit einer Grundfläche von max. 100 m² vor. Damit diese realisiert werden kann, muss das Mass in den Vorschriften festgehalten werden.

Art. 7 **Autoabstellplätze**

Abs. 3 Die Veloabstellplätze werden nicht mehr in einem separaten Baubereich geregelt, sondern können neu im Baubereich 4 sowie in der Nähe der Gebäudeeingänge angeboten werden.

Abs. 4 Die Bestimmungen in der Klammer wurden auf die neuen Gegebenheiten im Überbauungsplan angepasst.

Abs. 5 Die Parkierung erfolgt voraussichtlich oberirdisch. Sollte die Parkierung dennoch in der Einstellhalle erfolgen, ist die Lage der Zu- und Wegfahrt im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 10 **Architektur**

Abs. 2 Für den Winkelbau im Baubereich 2 wird keine Glasverbindung vorgesehen, weshalb dieser Absatz ersatzlos gestrichen wird.

Art. 11 **Dachgestaltung**

Abs. 1 Damit der Aussenraum zwischen den Gebäuden besser belichtet werden kann, darf auf Dachvorsprünge verzichtet werden. Aufgrund dieser Massnahme kann die Umgebung in das Innere der Überbauung fliessen, wodurch wiederum ein weicher Siedlungsrand entsteht.

Art. 12 **Nebenbauten**

Im Bereich "Nebenbauten" ist in der rechtskräftigen Überbauungsordnung eine Gartenhalle mit Grillplatz zulässig. Jedoch wird diese Nutzung nicht mehr vorgesehen, weshalb der Artikel ersatzlos gestrichen wird.

- Art. 13 **Aufenthaltsbereich**
Abs. 1 Aufgrund des neu zulässigen generationenübergreifenden Wohnraums wurde der Wortlaut angepasst, denn die Aufenthaltsbereiche sollen allen Bewohnenden zur Verfügung stehen können. Im Weiteren wird neu die Erschliessung dieser halböffentlichen Bereiche als zulässige Nutzung ergänzt.
- Art. 14 **Gemeinschaftsanlagen**
Abs. 1 Der Absatz wurde etwas vereinfacht. Denn generell gelten lediglich die Zufahrt im Bereich der Parzelle Nr. 25 sowie die im zu erstellenden Erschliessungsplan definierten Werkleitungen als öffentliche Gemeinschaftsanlage und somit als Detailerschliessungsanlage.
Abs. 2 Vgl. Erläuterungen zu Art. 7 Abs. 5

4.2 Anpassungen Überbauungsplan

Baubereich für Hauptgebäude und Balkone

Im Rahmen der Ausarbeitung des Projekts hat sich gezeigt, dass die Gebäudestellung optimiert werden kann, wenn die Baubereiche leicht verschoben werden. Im Weiteren sind in der rechtskräftigen Überbauungsordnung Perimeter für Balkone definiert. Diese Perimeter erstrecken sich entlang der Baubereiche 1 und 3 entlang der Südfassade und beim Baubereich 2 entlang der Süd- sowie Westfassade. Gemäss BMBV sind Balkone, welche sich über die gesamte Fassadenlänge erstrecken, Teil des Gebäudes. Diesbezüglich werden sie im neuen Überbauungsplan in die Baubereiche integriert. Dies hat zur Folge, dass die Baubereiche für Hauptbauten in ihrer Form und Grösse angepasst wurden.

Einstellhalle und Parkierung

Der Perimeter für die Einstellhalle wurde an die neue Abmessung der Baubereiche angepasst. Im Weiteren wurde aufgrund des neu zulässigen generationenübergreifenden Wohnraums die Ausdehnung der oberirdischen Parkierung (privat/öffentlich) angepasst. Zum einen kann eine grössere Anzahl Parkierungen entlang der Parzelle Nr. 1067 und weitere südöstlich des Baubereichs 3 angeboten werden. Direkt angrenzend an die Zufahrt und neben den Containerabstellplätzen werden neu die öffentlichen Parkplätze angeboten.

Nebenbauten

Das Projekt sieht im Bereich für Nebenbauten einen Satellitenplatz vor. In diesem Zusammenhang wird er aus dem Überbauungsplan gestrichen. Weiterführende Erläuterungen können dem Kapitel 4.1 entnommen werden.

Erschliessung Hauptgebäude

Im Rahmen des Projekts wurde die befahrbare Erschliessung der Hauptgebäude auf ein Minimum reduziert und auf die Anordnung der Parkplätze angepasst. Die beschränkt befahrbare Erschliessung wurde optimiert und reduziert. Die Optimierung zeigt sich bspw. bei der Gebäudeerschliessung des Baubereichs 1. Diese erfolgt neu an der Südfassade, weshalb durch die Baubereiche 1, 2 und 4 eine Art "Innenhofsituation" entsteht.

Aufenthaltsbereiche und privates Terrain

Die Fläche der halböffentlichen Aufenthaltsbereiche wird reduziert, jedoch wird sie durch die neue Anordnung optimiert und kann viel attraktiver gestaltet werden. Denn wie bereits oben erläutert, kann zwischen den Baubereichen 1, 2 und 4 ein gemeinschaftlich genutzter Innenhof entstehen. Zusätzlich kann im Bereich des ehemaligen Bereichs für Nebenbauten ein "Satellitenplatz" entstehen. Beide Aufenthaltsbereiche gelten als halböffentlich und stehen entsprechend allen Anwohnenden der neuen Überbauung zur Verfügung. Neben den halböffentlichen Bereichen wird auch die Anordnung des privaten Terrains optimiert und vergrössert. Denn neu ist es unter anderem möglich, die offene Umgebung bis an die Fassade der Neubauten weiterzuführen, ohne dass diese von einer Gebäudeerschliessung unterbrochen wird.

Veloabstellplätze

Wie bereits im Kapitel 4.1 erläutert, werden die Veloabstellplätze nicht mehr in einem separaten Baubereich ausgewiesen. Neu werden sie im Baubereich 4 sowie in der Nähe von Gebäudeeingängen (bspw. in Kleinbauten) angeboten. Entsprechend kann der Standort der Veloabstellplätze aus dem Überbauungsplan genommen werden.

Bäume














Die ausserhalb des Perimeters liegenden Bäume sind auch Bestandteil der Überbauungsordnung. Seit Genehmigung der Überbauungsordnung im Jahr 2012 wurde nordöstlich des Perimeters die Parzelle Nr. 1244 abparzelliert und überbaut. Aufgrund dieser Tatsache wurden die auf dieser Parzelle angeordneten Bäume aus dem Überbauungsplan gelöscht.

Anpassung Überbauungsplan "Chilchgass"



Legende

Festsetzungen

-  Perimeter der Überbauungsordnung
-  Perimeter Baubereiche für Hauptbauten
-  Perimeter für Einstellhalle 20PP
-  Befahrbare Erschliessung Hauptgebäude
-  Beschränkt befahrbare Erschliessung Hauptgebäude
-  Aufenthaltsbereiche
-  Parkplätze privat teilweise überdeckt
-  Parkplätze Besucher
-  Wendeanlage
-  Terrain privat
-  Containerabstellplätze (ungefähre Lage)
-  Zufahrt
-  Bäume (ungefähre Lage)

5. PLANERISCHE WÜRDIGUNG

5.1 Landschafts- und Ortsbildschutz

Die Überbauungsordnung wird im südöstlichen Bereich von einem Ortsbildschutzgebiet tangiert. Demzufolge sind bauliche Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig ins Ortsbild einzufügen. Diese Vorgaben sind bereits in der heute rechtskräftigen Überbauungsordnung festgehalten. In diesem Zusammenhang kann festgehalten werden, dass dem Landschafts- und Ortsbildschutz genügend Rechnung getragen wird.

5.2 Siedlungsentwicklung nach innen

Wie bereits im Kapitel 4 erläutert, weist der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Kulturland auf, weshalb eine minimale Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.50 festzulegen ist. Dies hat zur Folge, dass das Areal besser ausgenutzt wird, was wiederum zu einer Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsqualitäten, führt.

5.3 Naturgefahren

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung liegt beinahe vollständig in einem Gefahrengebiet mit Restgefährdung (gelb-weisses Gefahrengebiet). Im südwestlichen Bereich wird er teilweise von einem Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) tangiert.

- > Gelb-weisses Gefahrengebiet: Ereignisse mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit, aber hoher Intensität. In diesen Bereichen ist bei Bauzonen für Nutzung, welche der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen oder ein grosses Schadenpotenzial aufweisen Zurückhaltung geboten.
- > Gelbes Gefahrengebiet: Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten. In diesen Gebieten ist bei Bauzonen für sensible Nutzung Zurückhaltung geboten.

6. GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG

In welchem Umfang Änderungen als geringfügig im Sinne von Art. 122 BauV bezeichnet werden können, hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Merkblatt zum Thema "Geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen" vom 28. November 2023 festgehalten:

- > Wenn angenommen werden darf, sie hätten, wenn sie von Anfang an beschlossen worden wären, den Entscheid des zuständigen Planungsorgans nicht beeinflusst. Dies wiederum kann angenommen werden, wenn der Gesamtcharakter der Planung sowie die ihr zugrunde liegenden Ziele beibehalten werden und wichtige Fragen, um welche es bei der ursprünglichen Planung ging, im Wesentlichen in gleicher Weise beantwortet werden.
- > Wenn sie nur einzelne Grundeigentümer*innen betreffen und nicht von allgemeinem Interesse sind.

Fazit: Mit der Änderung der Überbauungsordnung werden der Gesamtcharakter der Überbauungsordnung sowie die ihr zugrunde liegenden Ziele beibehalten. In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass die von aussen einsehbare Gestaltung der Überbauung nicht verändert wird. Auch die wichtigen Fragen (bspw. Erschliessung, Gestaltung Siedlungsrand), um welche es bei der ursprünglichen Planung ging, werden im Wesentlichen in gleicher Weise beantwortet. Da von der vorliegenden Änderung lediglich drei Grundeigentümer*innen betroffen sind, handelt es sich nicht um ein Vorhaben von allgemeinem Interesse.

7. PLANERLASSVERFAHREN

7.1 Voranfragen

Erste Voranfrage

Die erste Voranfrage wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR im Dezember 2018 eingereicht. In dieser wurde gefragt, ob die Änderung der Überbauungsordnung "Chilchgass" im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen kann. Mit dem Schreiben vom 17. Januar 2019 teilte das AGR mit, dass die Änderung voraussichtlich im geringfügigen Verfahren erfolgen kann. Dies unter der Voraussetzung, dass mit der Änderung die Art und das Mass der Nutzung in etwa beibehalten werden und die Erschliessung durch die geänderte Lage optimiert wird. Ausserdem wurde festgehalten, dass die Überbauungsordnung Kulturland betrifft, weshalb die Mindestdichte nach Art. 11c Abs. 1 BauV festzuschreiben ist.

Zweite Voranfrage

Aufgrund dieser Rückmeldung wurde im April 2019 eine zweite Voranfrage an das AGR eingereicht, in welcher die Anpassungen im Überbauungsplan resp. in den Überbauungsvorschriften explizit aufgezeigt wurden. Mit dem Schreiben vom 11. Juli 2019 teilte das AGR mit, dass die Änderung der Überbauungsordnung "Chilchgass" im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen kann.

Dritte Voranfrage

Im Rahmen der dritten Voranfrage wurde beim AGR nachgefragt, ob neben den bereits erwähnten und beurteilten Änderungen auch die Nutzung im Baubereich 3 geändert werden kann. In diesem Baubereich soll die Möglichkeit für generationenübergreifenden Wohnraum geschaffen werden. Mit Schreiben vom 19. September 2022 hat das AGR bestätigt, dass es weiterhin möglich ist, das Verfahren geringfügig nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchzuführen.

7.2 Öffentliche Auflage

folgt [...]

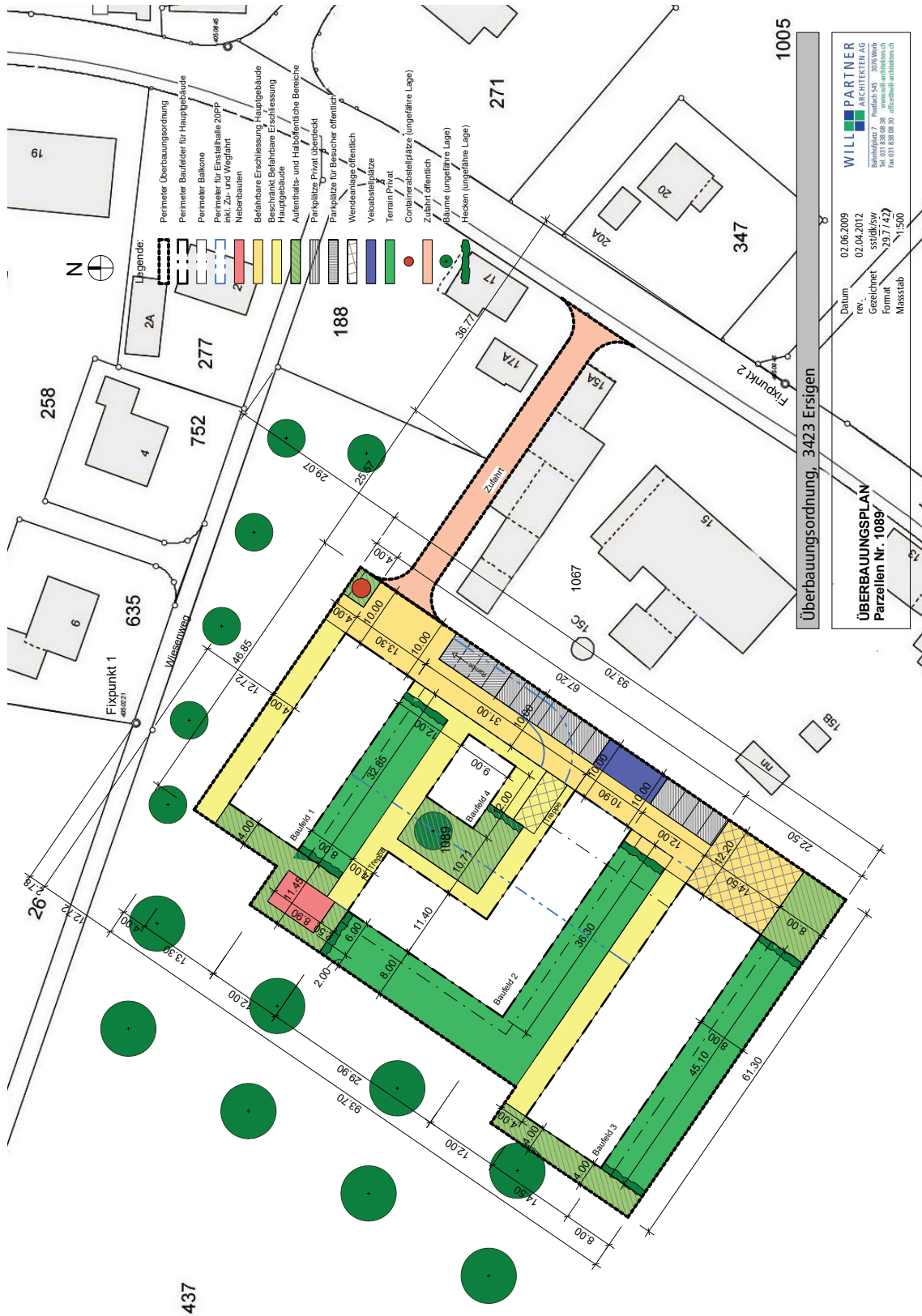
7.3 Beschluss

folgt [...]

ANHANG

A1 - Rechtskräftige Überbauungsordnung

A1 - Rechtskräftige Überbauungsordnung



Überbauungsordnung, 3423 Ersigen

ÜBERBAUUNGSPLAN
Parzellen Nr. 1089

Datum: 02.06.2009
 rev.: 02.04.2012
 Gezeichnet: 5570053/vw
 Format: 29,7 / 42
 Massstab: 1:500

WILL PARTNER
 ARCHITECTEN AG
 Bahnhofstr. 28
 Postfach 345
 30105 Wob
 Tel. 051 838 88 30
 Fax 051 838 88 30
 office@will-partner.ch

