

panoramapanoramapanorama

ÜBERBAUUNGSSORDNUNG "ALTI SAGI"

Einwohnergemeinde Leuzigen | Kanton Bern

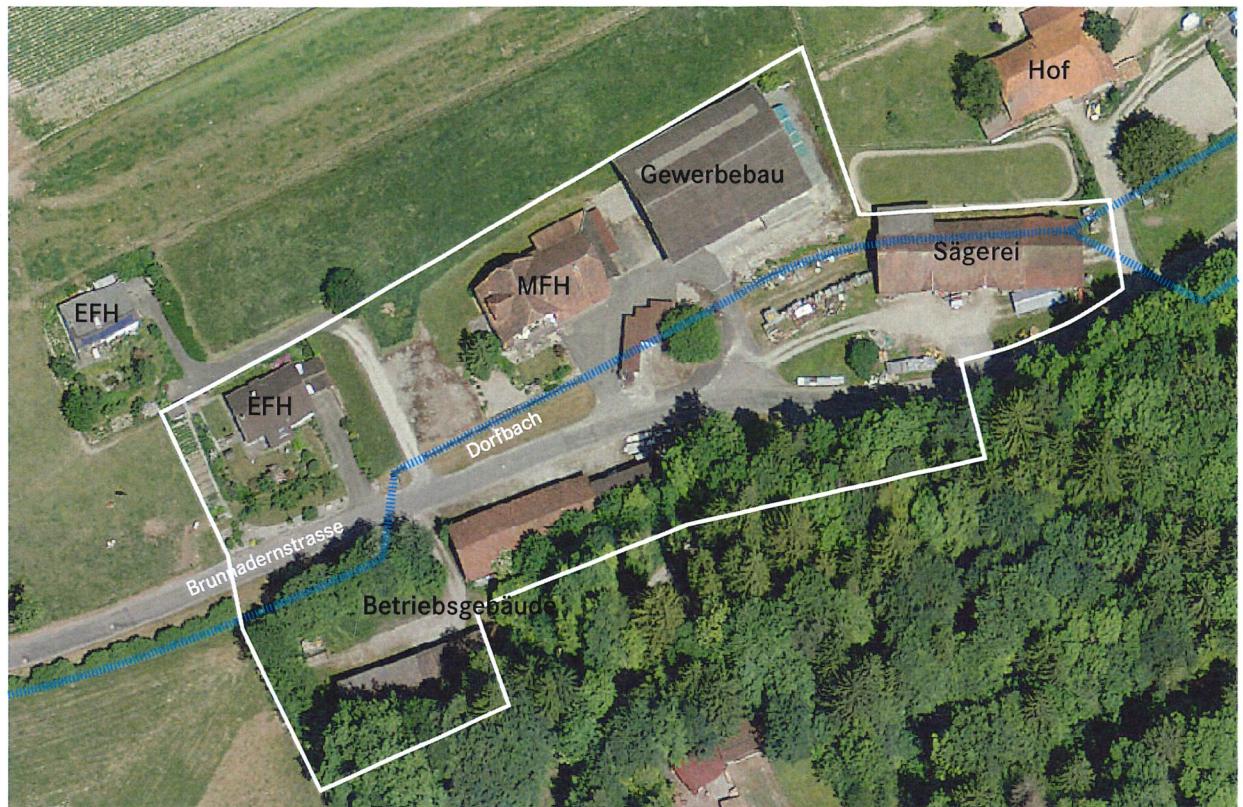
Genehmigungsexemplar vom 13. Februar 2024

Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | [Erläuterungsbericht](#)



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Vorgehen und Ablauf	6
1.3 Beteiligte	6
1.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
1.5 Kommunale Rahmenbedingungen	10
2. Bebauungskonzept	12
2.1 Ziel und Zweck Bebauungskonzept	12
2.2 Konzeptidee	12
3. Wald und Hecken	14
3.1 Ausgangslage	14
3.2 Hecken	14
3.3 Wald-Baulinie	14
3.4 Besondere Verhältnisse	15
4. Gewässerraum und Grünflächen	16
4.1 Ausgangslage	16
4.2 Grünflächen	16
4.3 Grünflächenanrechnung	17
5. Planerische Beurteilung, Würdigung	18
5.1 ZPP Nr. 1 "Alti Sagi"	18
5.2 Bebauungskonzept	18
5.3 Auswirkungen raumwirksame Tätigkeiten	18
5.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	19
5.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr	19
5.6 Ausgleich von Planungsvorteilen	19
5.7 Auswirkungen Wald	19
5.8 Auswirkungen Hecke	19
5.9 Auswirkungen Gewässer	19
6. Planerlassverfahren	20
6.1 1. Vorprüfung (Art. 59 BauG)	20
6.2 2. Vorprüfung (Art. 59 BauG)	20
6.3 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)	20
6.4 Beschluss (Art. 66 BauG)	20



Perimeter ZPP 1 "Alti Sagi"

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Das Areal "Alti Sagi" liegt im Südosten des Dorfes in einer leichten Senke des Dorfbachs. Die Gebäudegruppe ist vom Dorf leicht abgesetzt. Südlich schliesst ein Waldareal an, nördlich erhebt sich ein sanfter Hügelrücken über der Baugruppe. Historisch ist das Gebäudeensemble um die alte Sägerei, betrieben durch den Dorfbach, gewachsen. Die Häusergruppe besteht aus zwei Einfamilienhäusern, einem Mehrfamilienhaus mit angrenzendem Gewerbebau, den beiden Betriebsgebäuden am Waldrand sowie dem Gebäude der alten Sägerei. Angrenzend an den Perimeter in Richtung Osten befindet sich als Abschluss ein Pferdehof. Nebst den Gebäuden wird der Ort charakterisiert durch den Dorfbach (zum Teil eingedolt), den Wald, die Brunnadernstrasse und die Topografie, die alle durch die ost-westliche Ausrichtung geprägt sind.

Wegen den vielfältigen Nutzungen wirkt das Areal vor allem im Aussenraum ungeordnet. Durch die Zone mit Planungspflicht respektive der Überbauungsordnung soll die Entwicklung koordiniert und aus gemeinsamer Sicht aller Beteiligten erfolgen. Das Ensemble soll durch die vorliegende Planung vielfältig bleiben, die Entwicklung soll jedoch gesteuert werden. Zu diesem Zweck wurden verschiedene Bebauungsvarianten ausgearbeitet und diskutiert. Als wichtige Akteure wurden die Gewässerverantwortlichen des Kantons zur Startbegehung mit allen Parteien eingeladen. In einem gemeinsamen Prozess mit den drei Grundeigentümern und der Gemeinde erfolgte eine sukzessive Annäherung an das Bebauungskonzept. Dieses bildet die Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung.

1.2 Vorgehen und Ablauf

Für das Konzept, den Entwurf des Planungsinstruments und das ordentliche Planerlassverfahren besteht folgender Zeitplan:

ab Sommer	2019:	Konzepterarbeitung
Frühling	2020:	Verabschiedung Konzept durch Gemeinderat
Winter	2020/21:	Erarbeitung Überbauungsordnung
Frühling	2021:	1. Vorprüfung
Herbst	2021:	2. Vorprüfung
Sommer	2023:	Auflage
Herbst	2023:	Beschluss Gemeinderat
Anschiessend:		Genehmigung Kanton

1.3 Beteiligte

Am Verfahren sind folgende Parteien beteiligt:

Gemeinde:

Daniel Baumann, Gemeindepräsident

Martin Otti, Gemeinderat, Vorsteher Bau und Betriebe

Karin Rufer, Gemeindeverwalterin

Grundeigentümerschaft:

Thomas Flury* | Parzelle 3223

Beat und Gisela Jaeggi | Parzelle 3222

Simon Lehmann, Burgergemeinde Leuzigen | Parzellen 2978 und 3224

Beatrice Affolter, Burgergemeinde Leuzigen | Parzellen 2978 und 3224

*Bauherrenberatung | Architektur:

Urs Roth (i. A. T. Flury), architektur + planung urs roth

Planer:

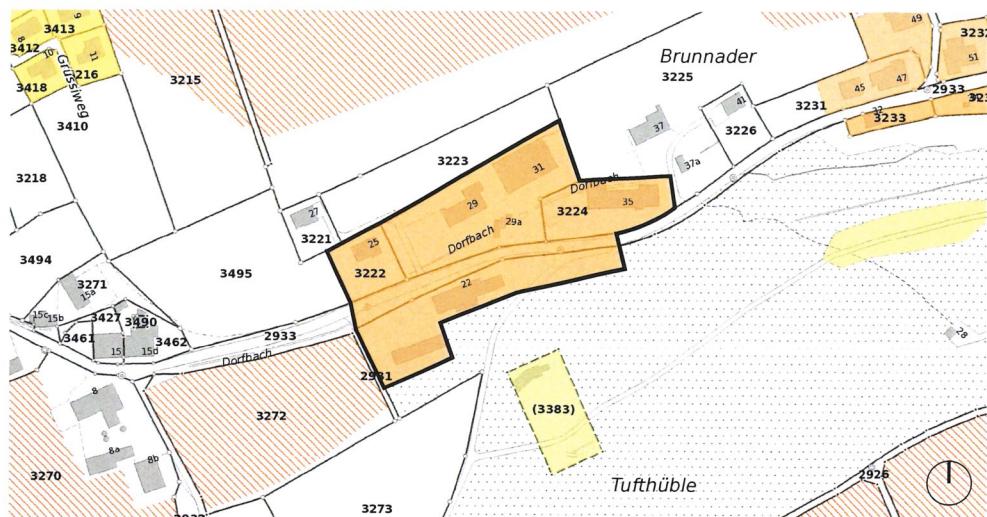
Christof Tscharland, Panorama AG

Sandro Jenzer, Panorama AG

1.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Im Richtplan 2030 des Kantons Bern ist die ZPP Nr. 1 "Alti Sagi" eingetragen und der Wohn- und Gewerbezone überlagert.



Ausschnitt aus dem
kantonalen Richtplan,
Geoportal Bern,
freier Massstab (f. M.)

Fazit: Der Richtplan weist für die ZPP 1 "Alti Sagi" keine spezifischen Aussagen auf, die der Planung entgegenstehen.



UeO "Alti Sagi"

Wohn- und Gewerbegebiet

Wohngebiet 2-geschossig

Gebiet für Sport und Freizeit

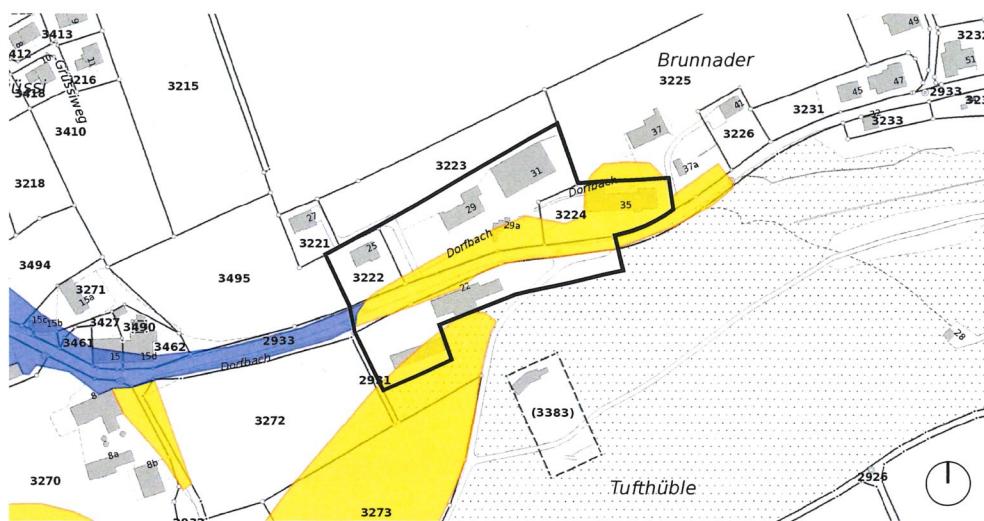


Environ Biol Fish (2008) 81:111–120

Siehe auch Zonenplan Gemeinde Leuzigen, S. 11

Naturgefahrenkarte

Auf Gefahrenkarten sind die möglichen Wirkungsräume und die Gefahrenstufen von Natur-gefahren dargestellt. Sie bilden nicht nur bekannte, sondern auch potenzielle Ereignisse ab. Berücksichtigt werden Ereignisse mit einer Wiederkehrperiode bis zu 300 Jahren. Der Grad der Gefährdung wird in die drei Gefahrenstufen gering (gelb), mittel (blau) und erheblich (rot) eingeteilt. Das Areal liegt im Gefahrenbereich gering. Es handelt sich dabei um den Überflutungsbereich des Dorfbachs.



Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan, Geoportal Bern, f. M.

Fazit: Die Bauherrschaft ist über die Lage im Gefahrengebiet informiert. Im Zuge der Begehung vom 29. Oktober 2019 empfahlen die Kantonsvertretenden, die Gefahrenkarte zu aktualisieren.



UeO "Sagiareal"

Gefahrengebiet gelb (geringe Gefährdung)



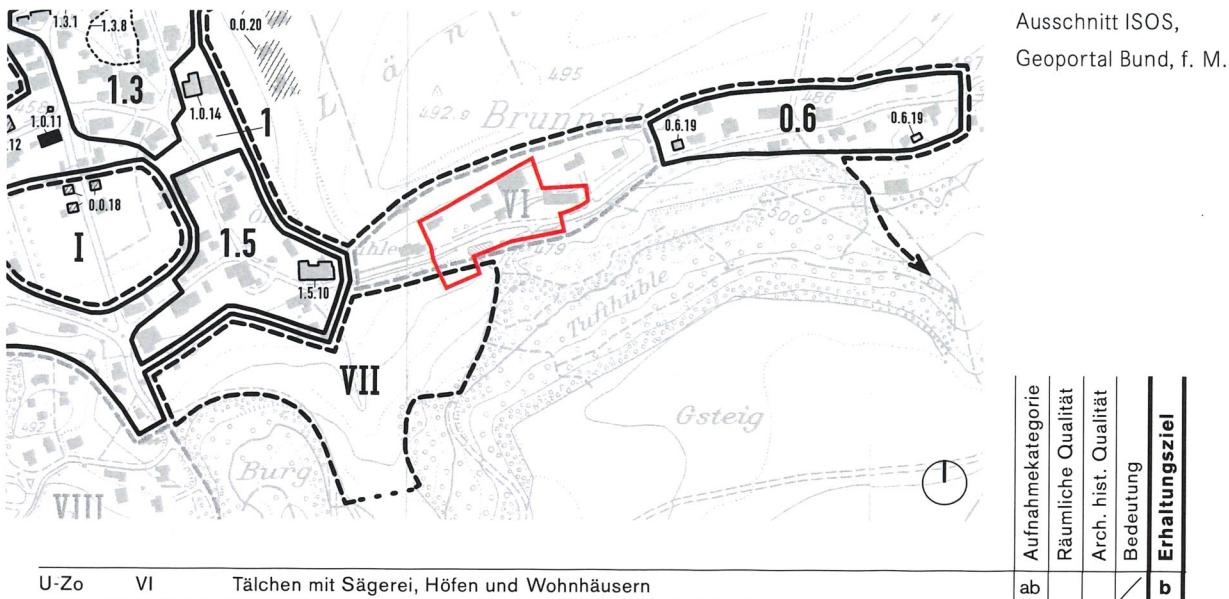
Gefahrengebiet blau (mittlere Gefährdung)



Gefahrengebiet rot (erhebliche Gefährdung)

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Im ISOS ist das Areal der ZPP Nr. 1 der Umgebungszone zugewiesen. Das Tälchen mit der ehemaligen Sägerei, den Höfen und Wohnhäusern hat eine gewisse Bedeutung für den Ort und ist dem Erhaltungsziel b zugeordnet.



Fazit: Die für den Ortsteil wesentlichen Eigenschaften sind zu erhalten.

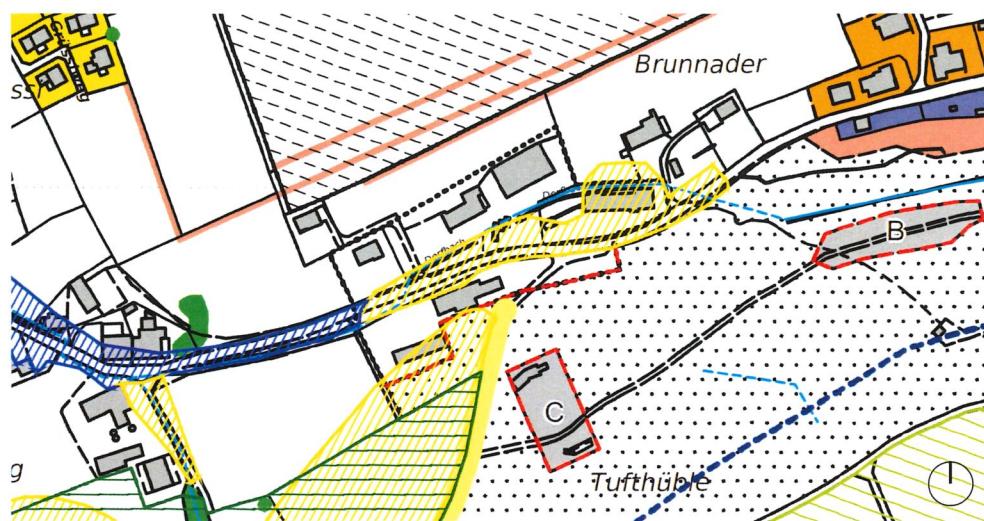
Weitere geprüfte übergeordnete Vorgaben (Geoportal Bern):

- > Archäologie: Keine Objekte vorhanden
 - > Belasteter Standort: Kein belasteter Standort vorhanden
 - > Denkmalpflege: Keine Objekte vorhanden
 - > Erdwärmesonden: Erlaubt
 - > Gewässerschutz: Keine Schutzgebiete vorhanden
 - > Kulturland: Kein Kulturland vorhanden
 - > RGSK: Innerhalb Siedlungsgebiet
 - > Naturschutz: Keine Schutzgebiete vorhanden
 - > Verkehrswege IVS: Brunnadernstrasse historischer Verlauf von lokaler Bedeutung
 - > Versickerung: Schlecht durchlässig

1.5 Kommunale Rahmenbedingungen

Zonenplan

Im Zonenplan sind die ZPP 1 "Alti Sagi", die Naturgefahren und die Waldgrenze festgelegt. Entlang der südlichen Arealgrenze wurde die Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG festgestellt.



Ausschnitt Zonenplan,
Gemeinde Leuzigen,
f. M.

Fazit: Die Vorgaben werden in der Überbauungsordnung berücksichtigt.



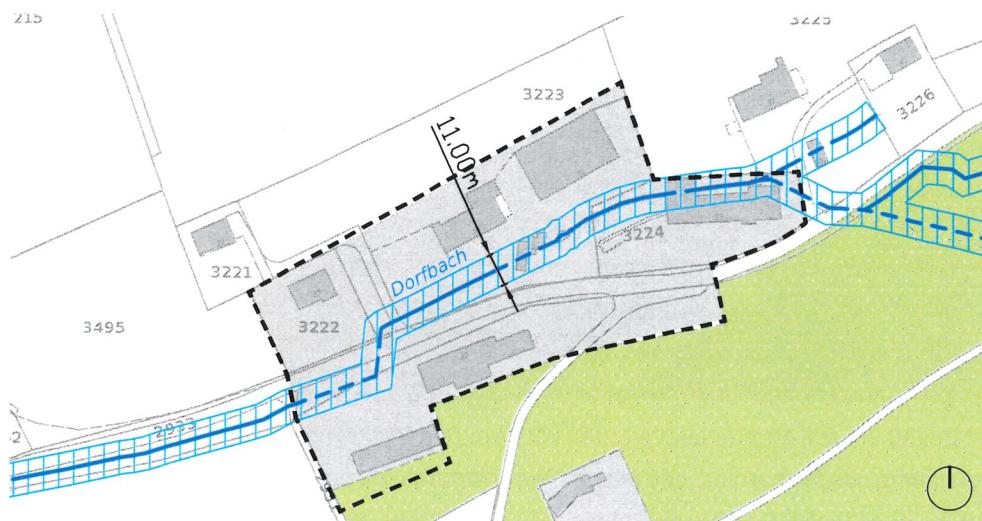
ZPP Nr. 1 "Alti Sagi"



Waldfeststellung gemäss Art. 10 WaG

Zonenplan Gewässerraum

Im Zonenplan Gewässerraum wurden die Gewässerräume innerhalb der Gemeinde Leuzigen ausgewiesen. Im Bereich der ZPP Nr. 1 "Alti Sagi" wurde ein 11.0 m breiter Gewässerraum festgelegt.



Ausschnitt Zonenplan,
Gemeinde Leuzigen,
f. M.

Fazit: Der Gewässerraum ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen.

- ZPP Nr. 1 "Alti Sagi"
- Gewässerraum
- Gewässerachse offen
- Gewässerachse eingedolt

2. BEBAUUNGSKONZEPT

2.1 Ziel und Zweck Bebauungskonzept

Vor der Erarbeitung der Überbauungsordnung wurden in einer ortsbaulichen Studie die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Areal untersucht. Das Ergebnis der Studie ist das Bebauungskonzept, welches das von der Gemeinde und den Grundeigentümern angestrebte Zielbild der räumlichen Entwicklung auf dem Areal zeigt (ein Auszug aus den Varianten befindet sich im Anhang).

2.2 Konzeptidee

Bebauung

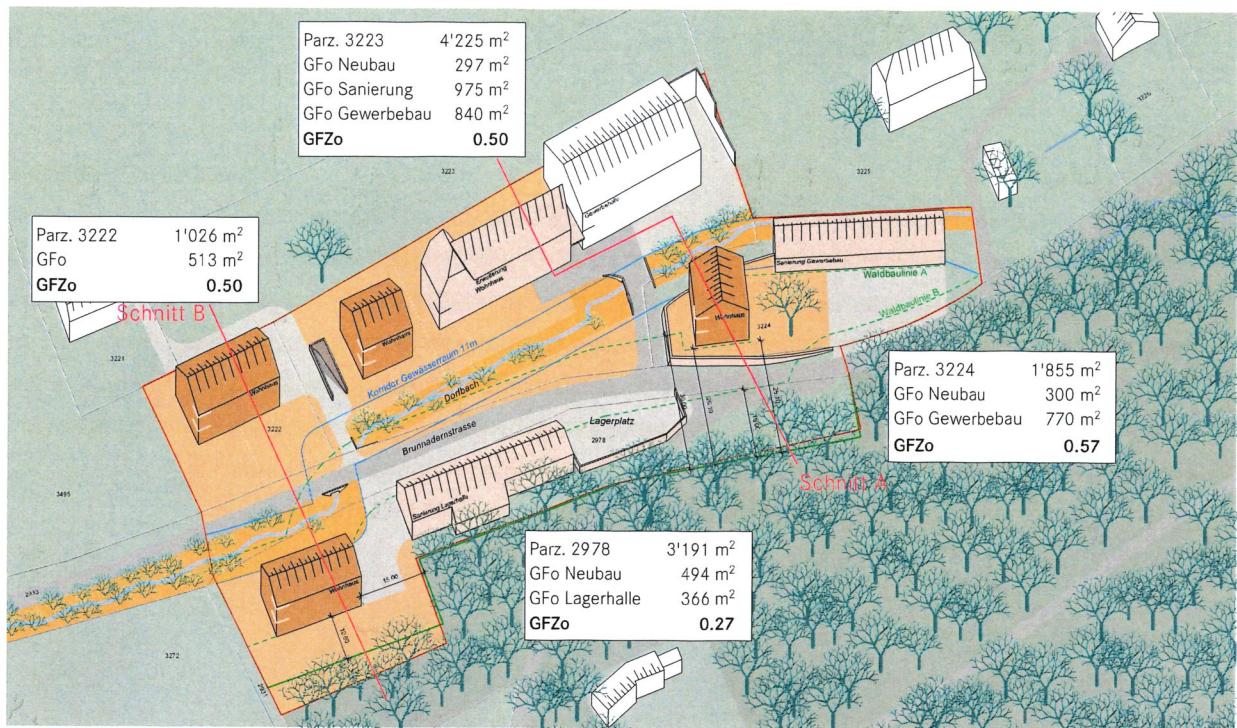
Das Bebauungskonzept sieht eine Zeile von zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern entlang der nördlichen Grenze sowie ein weiteres neues Mehrfamilienhaus im Zentrum der Bebauung vor. Die heutige Gewerbehalle im Nordosten bleibt vorerst bestehen, soll aber ersetzt werden können. Das Punktgebäude im Zentrum des Areals nimmt als "Scharnier" des Ensembles und durch die leicht erhöhte Lage eine wichtige und identitätsstiftende Rolle ein. In der Südwestecke des Areals wird der bestehende Schopf durch einen Gewerbebau ersetzt. Erhalten bleibt im Sinne des ISOS die "Alti Sagi" und das Betriebsgebäude zwischen Brunnadernstrasse und Wald. Das Bebauungskonzept definiert die Nutzungen von Wohnen und Gewerbe je Gebäude.

Aussenraum

Der heute sehr heterogene Aussenraum wird zu attraktiven Siedlungsflächen umgestaltet und vor allem durch den renaturierten Bach strukturiert. Der heute über lange Strecken eingedolte Dorfbach wird das grüne Rückgrat der Siedlung bilden. Östlich des Betriebsgebäudes wird eine Lager- und Parkfläche ausgeschieden, da im Zuge der Renaturierung des Bachs Lagerflächen wegfallen. Eine minimale Grünfläche pro Parzelle soll sicherstellen, dass der ländliche Charakter erhalten bleibt.

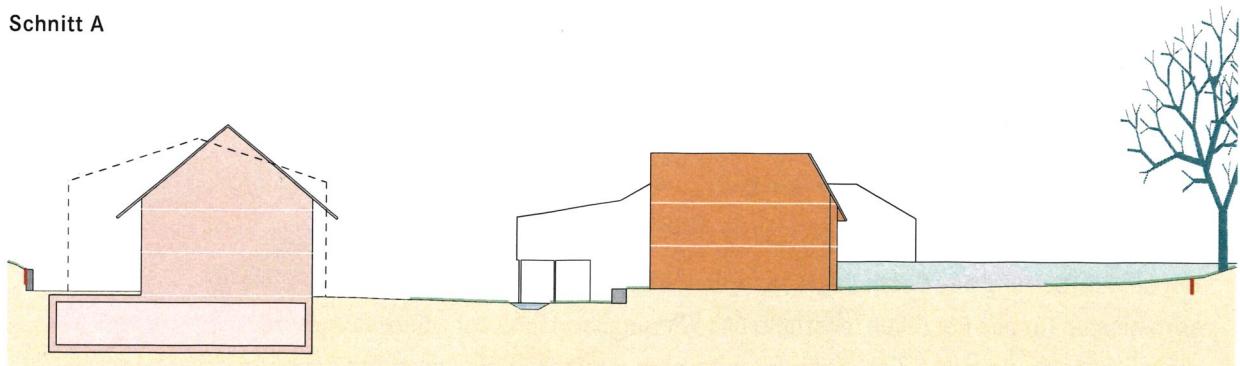
Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung erfolgt über die Brunnadernstrasse. Mittels zwei Übergängen werden die Baubereiche im Norden des Areals erschlossen. Die Möglichkeit einer unterirdischen Einstellhalle soll offen gehalten werden.

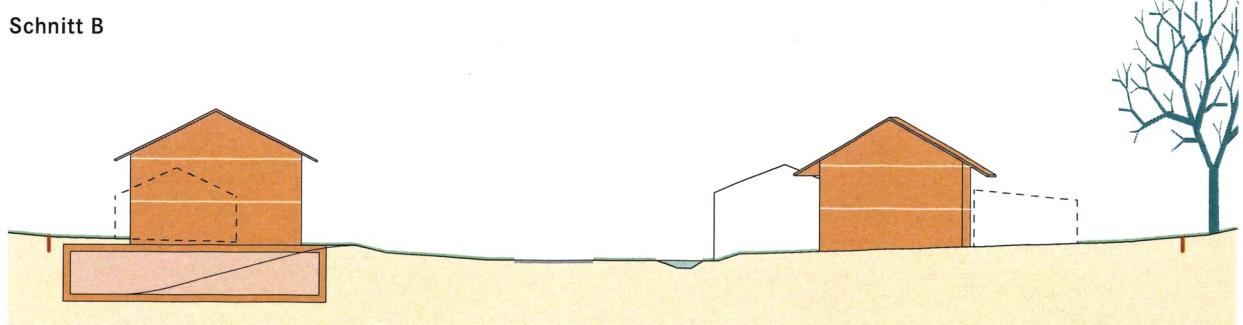


Bebauungskonzept, freier Massstab (f. M.)

Schnitt A



Schnitt B



Bebauungskonzept Schnitte, freier Massstab (f. M.)

3. WALD UND HECKEN

3.1 Ausgangslage

Durch die unmittelbare Lage am Waldrand wurde das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) um eine erste Stellungnahme zum Bauen innerhalb des geltenden Waldabstandes von 30.0 m gebeten. In der Rückmeldung vom 18. November 2019 wurde festgehalten, dass aufgrund der Ausarbeitung der Überbauungsordnung im Bereich der "Alti Sagi" die Möglichkeit besteht, den Waldabstand für Bauten aufgrund der besonderen Verhältnisse zu reduzieren. Seitens der Waldabteilung wird die Reduzierung des Waldabstands an die Bedingung geknüpft, dass die Gemeinde mit der Waldbesitzerin eine Unterhaltsvereinbarung für die Waldrandpflege abschliesst sowie eine Wald-Baulinie erlässt.

3.2 Hecken

Die bestehende Hecke (siehe UeO-Plan, Hinweis) wird gerodet. Sie wird ausserhalb des UeO-Perimeters ersetzt (Verhältnis 1:1.25). Die Rodung/Neubestockung ist das Ergebnis einer Interessenabwägung zwischen dem Erhalt der bestehenden Hecke und einer haushälterischen Bodennutzung, d. h., der geforderten Verdichtung nach innen. Detaillierte Angaben zum Thema Hecke können dem Kurzbericht "Heckenersatz" entnommen werden.

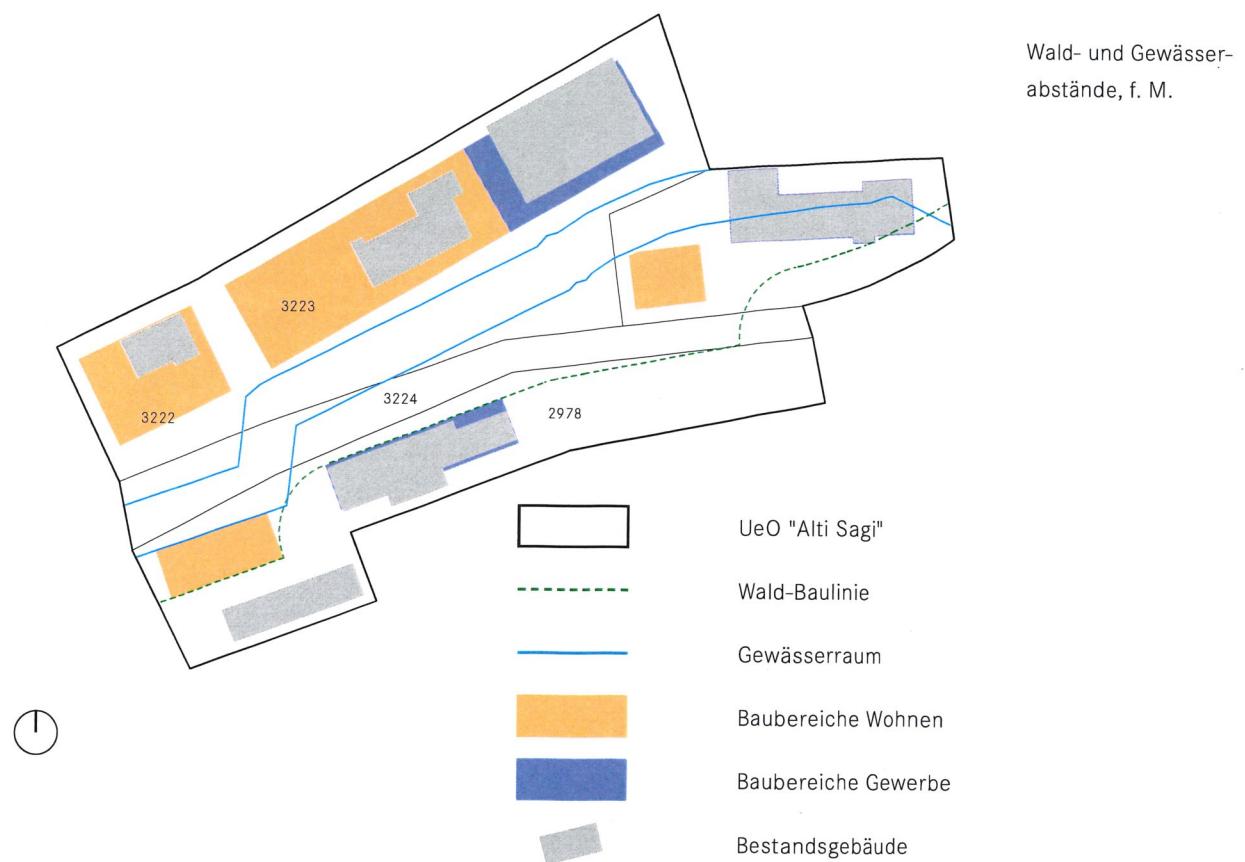
Das Ausnahmegesuch zur Rodung, die Ersatzpflanzung und die UeO werden im koordinierten Verfahren nach der kantonalen Baugesetzgebung erlassen.

3.3 Wald-Baulinie

Bei der Erarbeitung des Bebauungskonzepts wurden die geltenden Waldabstandsbestimmungen für alle Parzellen innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung überprüft. Es zeigte sich, dass nur mit einem reduzierten Waldabstand Baubereiche ausgeschieden werden können. Deshalb wurde, aufgrund der Konsultation der Waldabteilung des Kantons, eine Wald-Baulinie festgesetzt. Innerhalb des Abstands von 15.0 m sind keine Wohn- und Büronutzungen zulässig.

3.4 Besondere Verhältnisse

Bei den beiden Baubereichen innerhalb des 15.0 m Abstandes vom Waldrand bis zur Wald-Baulinie handelt es sich um Baubereiche für Ersatzbauten der bereits bestehenden Gebäude. Wohnnutzungen sind in diesen Baubereichen untersagt. Die Baubereiche sind das Ergebnis einer Interessenabwägung zwischen einer haushälterischen Bodennutzung, d. h., der Verdichtung nach innen, dem Erhalt des schützenswerten Ortsbildes (ISOS), dem Gewässerraum sowie dem Schutz von Mensch, Natur und Gütern.



4. GEWÄSSERRAUM UND GRÜNFLÄCHEN

4.1 Ausgangslage

Aufgrund der Lage des Dorfbachs inmitten des Areals wurde am 29. Oktober 2019 eine Begehung mit Vertretern des OIK III und allen Beteiligten durchgeführt. Im Zuge der Begehung wurde festgehalten, dass eine Entwicklung auf dem Areal in Kombination mit einer Aufwertung des Bachverlaufs möglich ist. Damit das Areal haushälterisch genutzt wird, kann auch eine Verlegung des Bachlaufs in Betracht gezogen werden. Dies unter den Vorbehalten eines natürlichen Verlaufs im Gelände und Renaturierungsmassnahmen. In der Überbauungsordnung ist der Gewässerraum auszuscheiden mit Vermerk auf eine folgende Renaturierung gemäss Gewässerschutzgesetzgebung. Es wurde auch angemerkt, dass die Naturgefahrenkarte aktualisiert werden sollte.

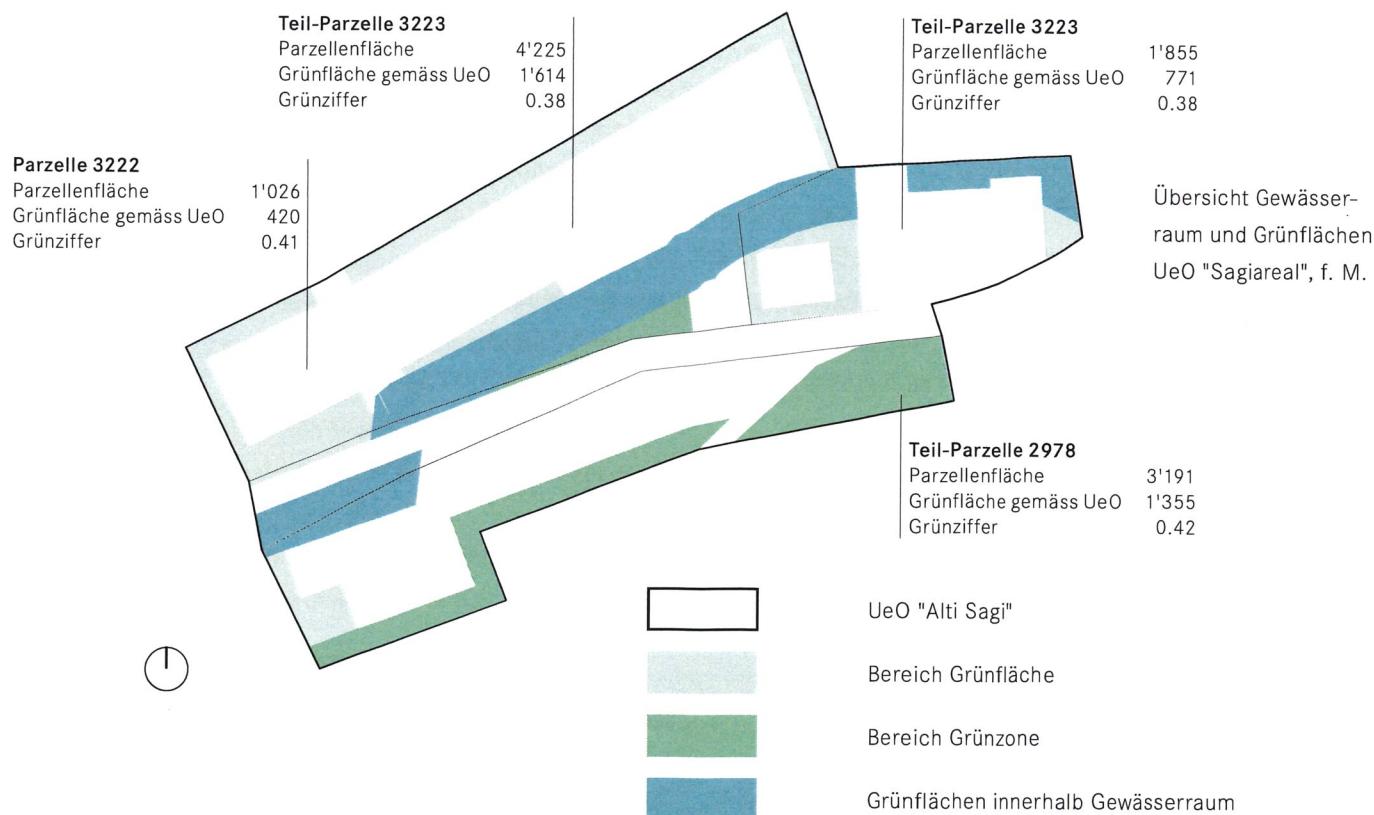
4.2 Grünflächen

Der Gewässerraum gemäss Zonenplan wird in die Überbauungsordnung als Bereich Gewässerraum übernommen. Diese Fläche soll gemäss einschlägigen Normen naturnah gestaltet und extensiv bewirtschaftet werden. Gleiches gilt für die Fläche entlang des Waldes, welche als Grünfläche gemäss Definition Grünzone im Baureglement ausgeschieden ist.

Die übrigen Grünflächen innerhalb der Überbauungsordnung dienen als private Ausserräume für die Bewohnerschaft. Zur Sicherstellung der angestrebten durchgrünten Überbauung ist eine Grünflächenziffer festgelegt, die je Parzelle/Teil-Parzelle einzuhalten ist.

4.3 Grünflächenanrechnung

Im Überbauungsplan anrechenbare Grünflächen:



Bemerkung: Es werden nicht alle Baufelder und Zufahrten als solche benötigt. Bei entsprechender Ausgestaltung können auch diese Flächen der Grünfläche angerechnet werden, so dass die Grünflächenziffer von 0.4 in allen Parzellen erreicht werden kann.

5. PLANERISCHE BEURTEILUNG, WÜRDIGUNG

5.1 ZPP Nr. 1 "Alti Sagi"

Die Überbauungsordnung "Alti Sagi" entspricht der ZPP Nr. 1 "Alti Sagi".

5.2 Bebauungskonzept

Mit der Überbauungsordnung "Alti Sagi" wird sichergestellt, dass die im Bebauungskonzept dargestellte Siedlungsstruktur umgesetzt wird. Der gemäss Studie notwendige "Bewegungsspielraum" wird sichergestellt.

Das Nutzungsmass resultiert aus der Auseinandersetzung mit jenem im ISOS (national). Die Bebauungsstudie zeigt, dass durch eine GFZo von 0.7 die Körnigkeit der Bebauung deutlich gebrochen würde, was dem Ortsbild abträglich wäre. Auch ist innerhalb des Areals eine grössere zusammenhängende Spielfläche (min. 300 m² bei 20 Familienwohnungen) nicht realisierbar. Diese Fläche wäre in der Lage des Areals bei einer höheren Dichte aufgrund des Wohnungssplits notwendig. Der Gewässerraum, die Hecken und der Wald schränken die Bebauungsmöglichkeit weiter massiv ein, so dass die vorliegende Dichte bereits eine grosse Herausforderung darstellt. Dies belegen auch die Fachberichte zu den Vorprüfungen.

5.3 Auswirkungen raumwirksame Tätigkeiten

Die massvolle Entwicklung stellt eine Abwägung zwischen Schutz und Innenentwicklung dar, welche von allen Beteiligten getragen wird.

Baubereiche	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3
Grundfläche Baubereiche	520 m ²	1'146 m ²	179 m ²	252 m ²	740 m ²	396 m ²	460 m ²
Volleschosse	2	2	2	2	2	1	2
GFo	1'040 m ²	2'292 m ²	358 m ²	504 m ²	1'480 m ²	396 m ²	920 m ²
min. GFo	760 m ²	1'640 m ²	250 m ²	400 m ²	1'060 m ²	280 m ²	660 m ²
max. GFo	930 m ²	2'000 m ²	310 m ²	500 m ²	1'300 m ²	390 m ²	800 m ²
max. Familienwohnungen	5	9	2	2	1	0	0

GFo : Geschossfläche oberirdisch

Wird das minimale Nutzungsmass realisiert, dann resultiert eine Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.44 (5'050 m² Geschossfläche/11'464 m² anrechenbare Grundstücksfläche). Wird das maximale Nutzungsmass realisiert, dann resultiert eine Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.54 (6'230 m² Geschossfläche/11'464 m² anrechenbare Grundstücksfläche).

5.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Die angestrebte Entwicklung des Areals fügt sich gemäss ISOS ins bestehende Siedlungs- und Landschaftsgefüge ein. Im Endausbau wird das Areal ein gesamthaft gestaltetes und eigenständiges Ensemble bilden.

5.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Durch die Entwicklung werden die Fahrten zum und vom Areal zunehmen. Die bestehenden Strassenkapazitäten reichen aus, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Aufgrund der ländlichen Lage des Areals wird mit einer hohen Anzahl Personenwagen gerechnet. Diese werden, soweit nötig, in einer Tiefgarage untergebracht.

5.6 Ausgleich von Planungsvorteilen

Durch die Planung entstehen keine Planungsvorteile gemäss Art. 142 BauG. Die Erhebung einer Mehrwertabgabe entfällt.

5.7 Auswirkungen Wald

Die ökologischen und technischen Schutzfunktionen des Waldes bleiben durch die Festlegungen erhalten. Mit der punktuellen Reduktion des Waldabstandes können bebaubare Baubereiche geschaffen werden – eine sinnvolle Interessenabwägung zwischen Innenentwicklung und Schutz des Waldes.

5.8 Auswirkungen Hecke

Die zu rodende Hecke wird ausserhalb des Areals ersetzt im Verhältnis 1:1.25 (siehe separater Bericht).

5.9 Auswirkungen Gewässer

Mit der Überbauungsordnung werden die Voraussetzungen für eine Renaturierung des Dorfbachs innerhalb des Areals geschaffen. Durch die ökologische Aufwertung entstehen für die geplante Wohnbebauung attraktive Naherholungsbereiche.

6. PLANERLASSVERFAHREN

6.1 1. Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Im Vorprüfungsbericht vom 11. Mai 2021 wurden insbesondere Vorbehalte bezüglich des verringerten Waldabstandes, der bestehenden Hecke sowie der nicht vorhandenen Mindestdichte formuliert. Aufgrund dieser und weiterer Genehmigungsvorbehalte beschloss der Gemeinderat, die Unterlagen zu überarbeiten und in eine abschliessende Vorprüfung einzureichen.

6.2 2. Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Die im Vorprüfungsbericht vom 1. Dezember 2021 aufgeführten Genehmigungsvorbehalte konnten erledigt werden. Aufgrund der Arbeiten und Klärungen zur Hecke und der dadurch nötigen Änderung des Verfahrens vom ordentlichen Planerlass- zum koordinierten Verfahren werden die Akten vor der Auflage dem AGR zur Schlusskontrolle unterbreitet.

6.3 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)

Die Unterlagen der Planung lagen vom 27. Oktober bis zum 27. November 2023 auf der Gemeindeverwaltung öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage ist 1 Einsprache eingegangen. Diese wurde noch vor einer allfälligen Einspracheverhandlung zurückgezogen.

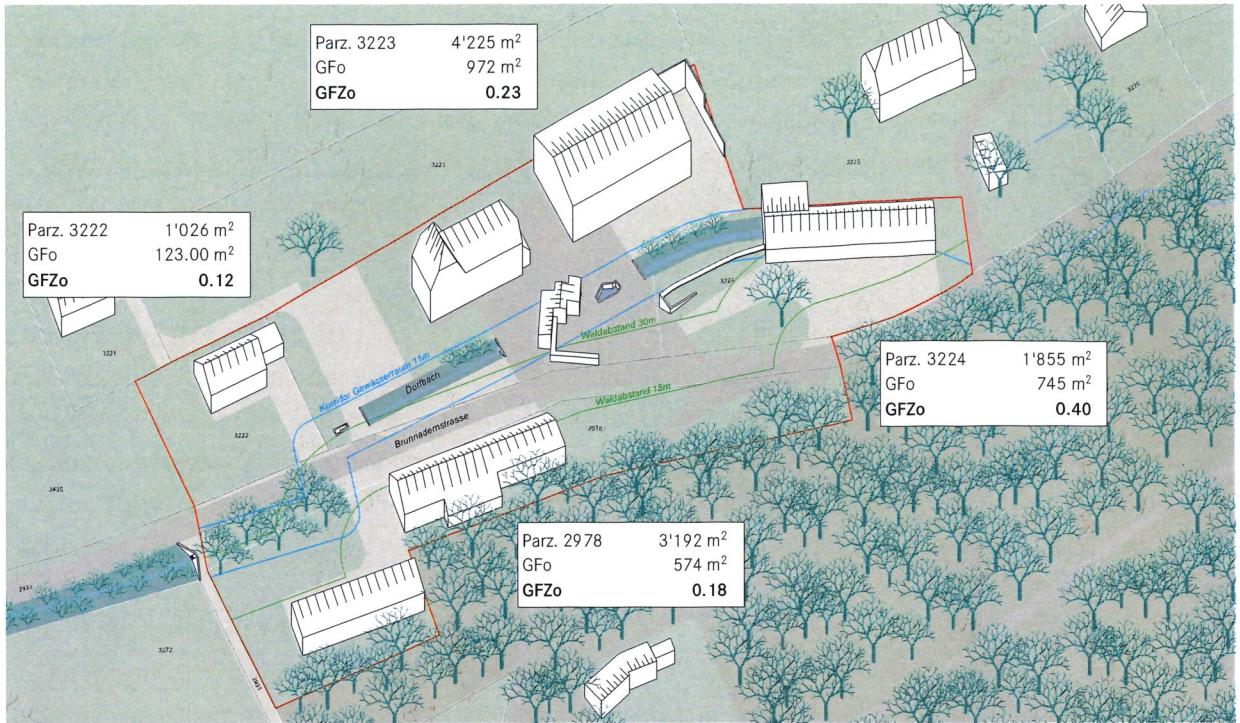
6.4 Beschluss (Art. 66 BauG)

Der Gemeinderat beschliesst am 13. Februar 2024 die Überbauungsordnung und überreicht sie anschliessend dem AGR zur Genehmigung.

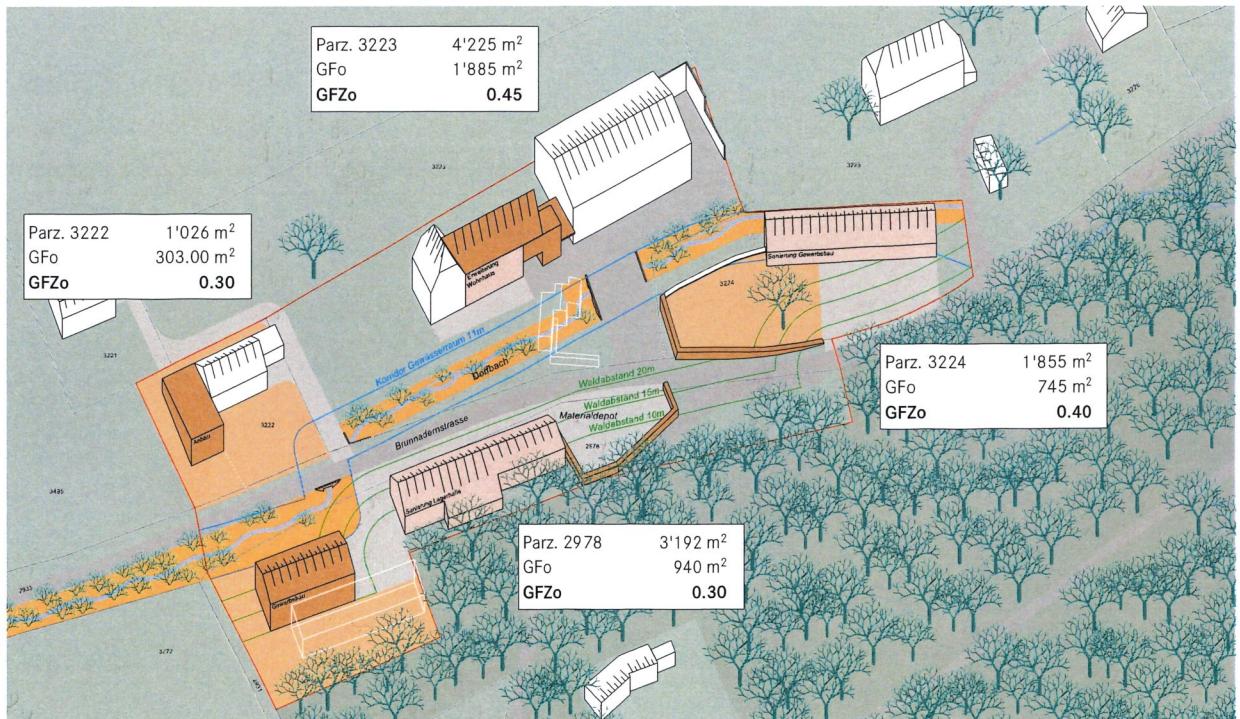
ANHANG

- > 01 - Bebauungsvarianten
- > 02 - Heckenfeststellung

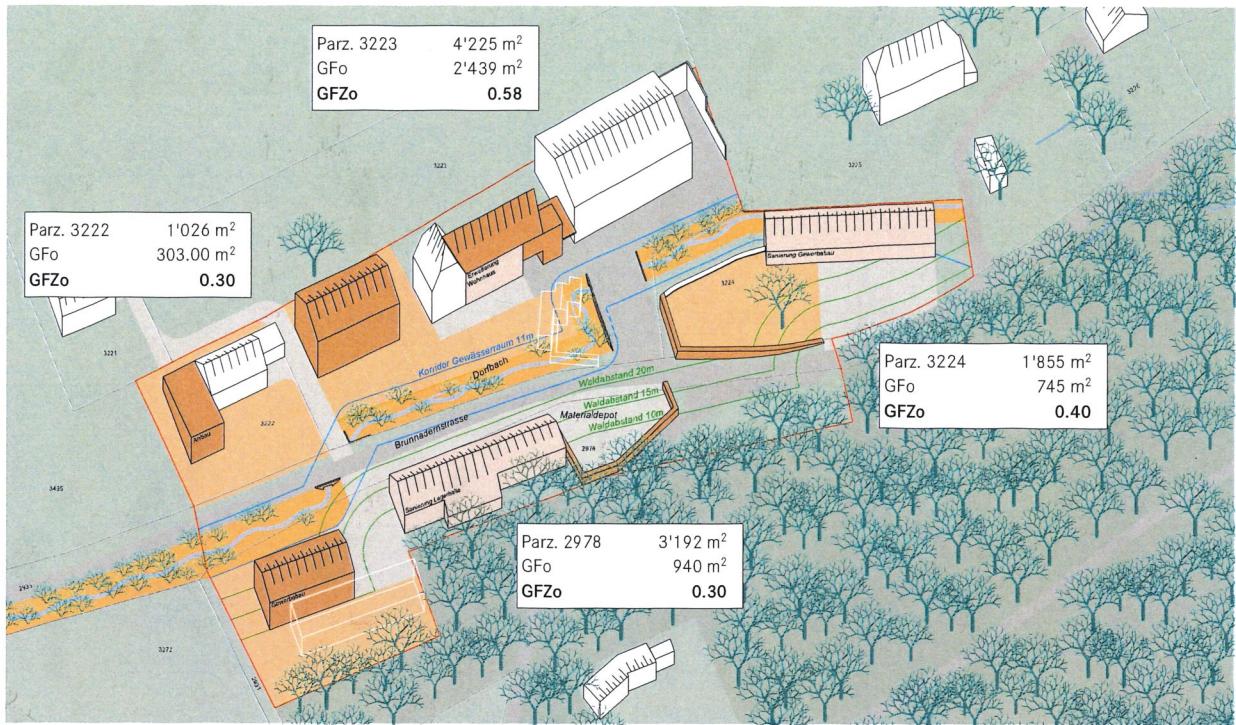
01 -Bebauungsvarianten



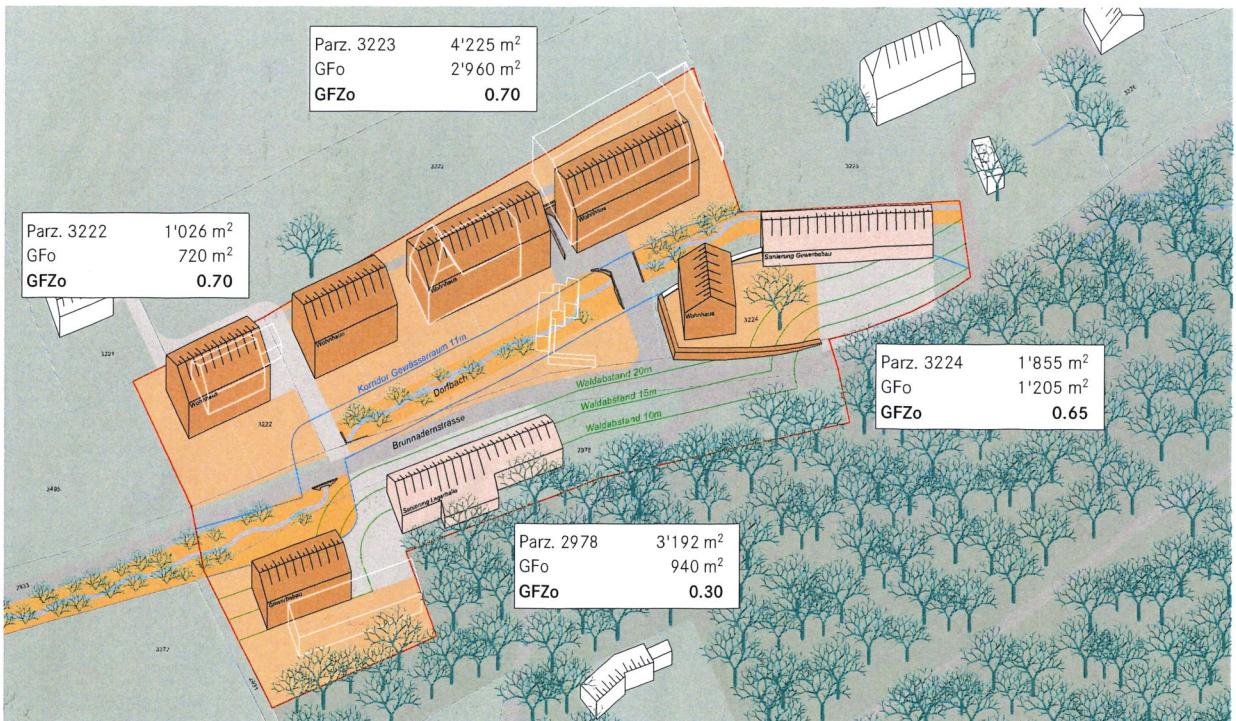
Situation Ausgangslage, f. M.



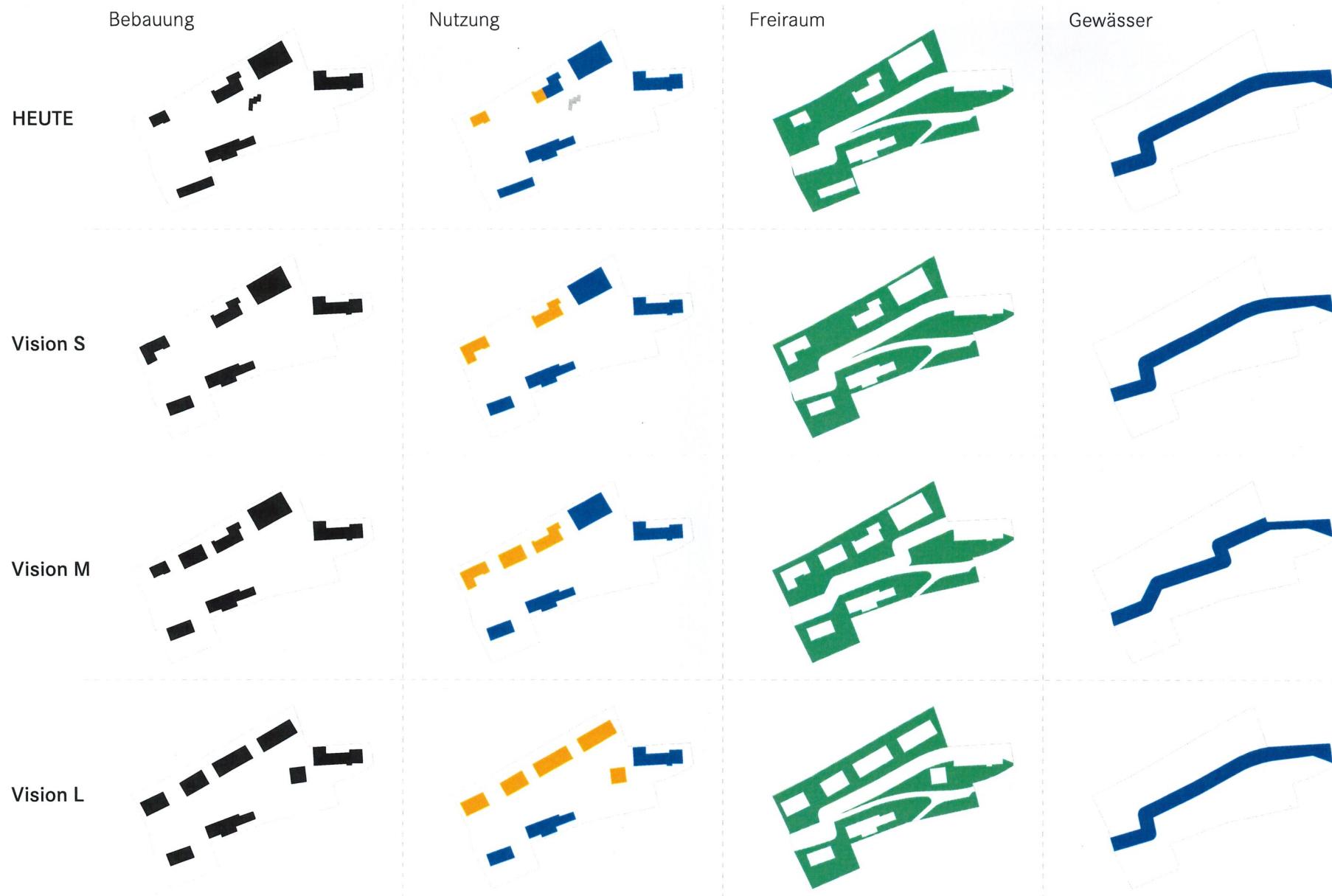
Bebauungsvariante S, f. M.



Bebauungsvariante M, f. M.

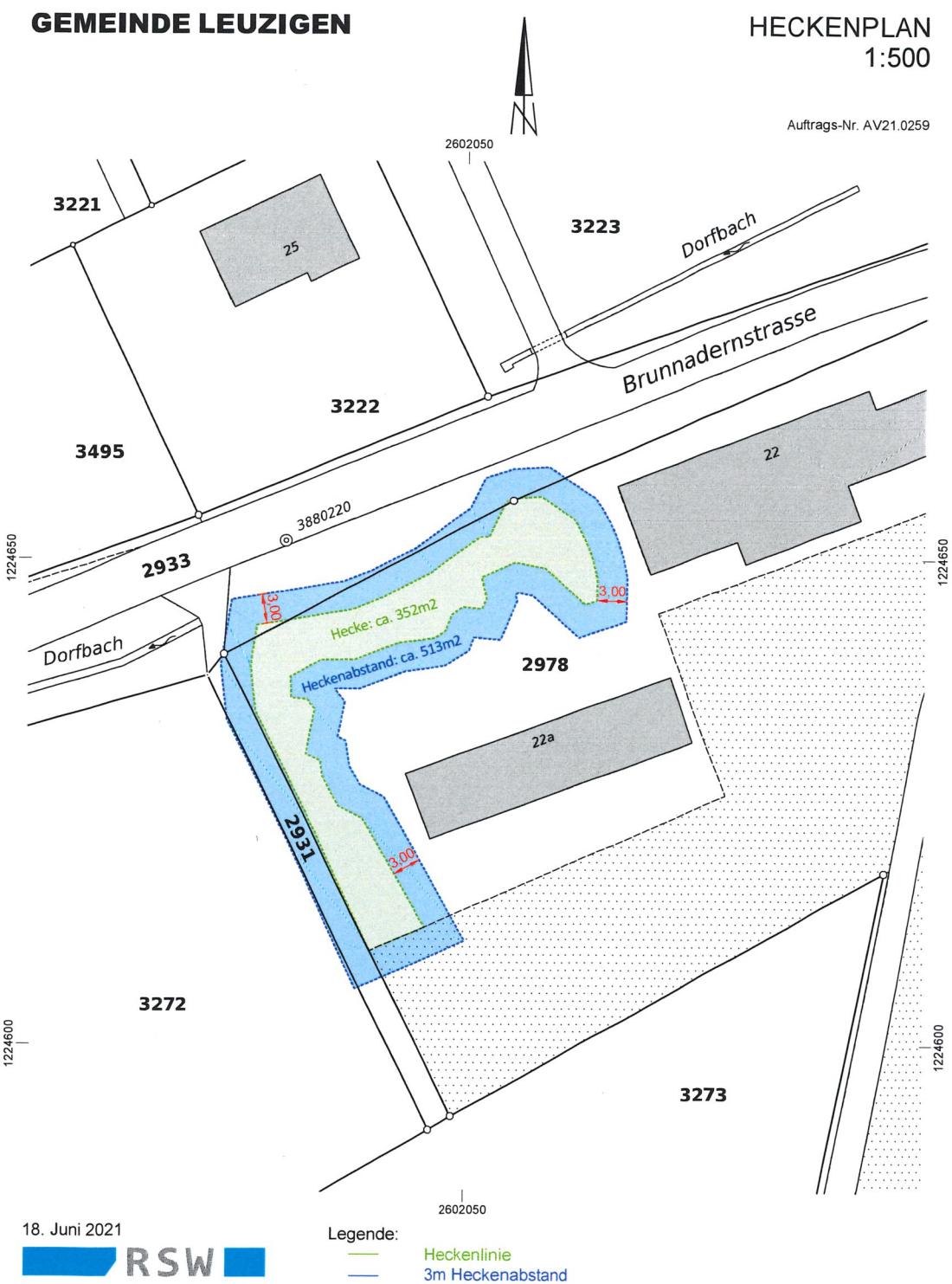


Bebauungsvariante L, f. M.



Bebauungsvariante L, f. M.

02 -Heckenfeststellung



GEMEINDE LEUZIGEN

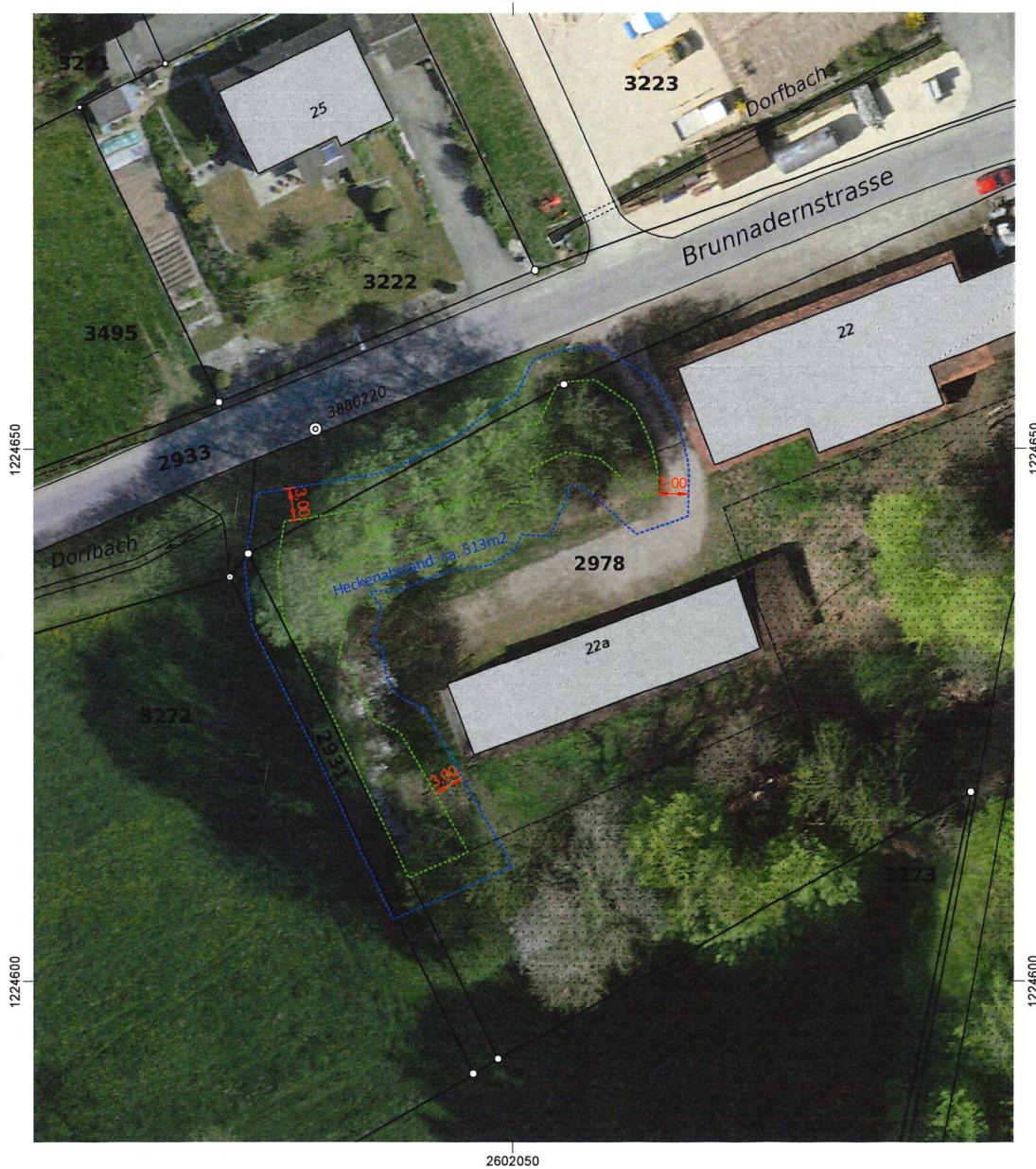
HECKENPLAN

1:500



2602050

Auftrags-Nr. AV21.0259



18. Juni 2021



Vermessung | Geoinformatik | Bauingenieure

RSW AG | Rosengasse 35 | 3250 Lyss
Telefon 032 387 79 30 | Fax 032 387 79 39
info@rswag.ch | www.rswag.ch

Legende:

- Heckenlinie
- 3m Heckenabstand

Orthophoto (SWISSIMAGE 10 cm) aus dem Jahr 2018

