



Einwohnergemeinde Hindelbank

georegio
atelier für raumentwicklung

Revision der Ortsplanung

Bericht nach Art. 47 der
Raumplanungsverordnung (RPV)

September 2021

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Hindelbank
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38

Version	Datum	Inhalt
0.4	15.09.2021	öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

Glossar	6
1 Ausgangslage	1
1.1 Bestehende Planungsinstrumente	1
1.2 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten	1
1.3 Gemeindetypologie und Siedlungsstruktur	3
1.4 Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan	3
1.5 Fusion mit der Gemeinde Mötschwil	4
2 Zielsetzungen	5
2.1 Raumentwicklungskonzept (REK)	5
2.2 Siedlungsentwicklung Wohnen und Arbeiten	5
2.3 Landschaft	7
2.4 Weitere Ziele der Ortsplanung	7
2.5 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen	7
3 Vorgehen und Projektorganisation	9
4 Zonenplan Siedlung	10
4.1 Übersicht der Änderungen	10
4.2 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke	11
4.3 Einzonung ZPP Hubelweg	12
4.4 Umzonung ZÖN F in ZPP Wässermatte	13
4.5 Aufzonung Bärmatte W1 in W2	15
4.6 Umzonung Grünzone Parzelle 1065	15
4.7 Umzonung Bahnareal (bisher ZPP Bahnareal und Arbeitszone)	15
4.8 Umzonung ZPP Sagi in Arbeitszone Sagi	16
4.9 Umzonung ZPP 1 Bahnhof in WG2	16
4.10 Weitere Zonenplanänderungen	17
4.11 Aus der Ortsplanungsrevision ausgenommenes Gebiet: JVA Hindelbank	17
4.12 Mindestdichten im Zonenplan Siedlung	18
4.13 Ortsbildschutzperimeter	18
5 Zonenplan Landschaft	20
5.1 Landschaftsschutzgebiete	20
5.2 Kulturobjekte	20
5.3 Naturobjekte	21
5.4 Gefahrengelände	21
6 Baureglement	22
6.1 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	22
6.2 Materielle Änderungen am Baureglement	23
6.3 Änderungen an Zonen für öffentliche Nutzungen	25
6.4 Aufhebung von Vorschriften und Plänen	26
7 Besondere Themen	28
7.1 Modell Mehrwertabschöpfung	28
7.2 Erschliessungsprogramm	28
7.3 Sicherstellung der Verfügbarkeit von neuen Baulandreserven	29
8 Verfahren	30
8.1 Allgemein	30
8.2 Öffentliche Mitwirkung	30
8.3 Vorprüfung	30
8.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss	30
8.5 Genehmigung	31
9 Anhang 1 – Grundlagen für die Ortsplanungsrevision	33

9.1	Verkehr und Erschliessung ÖV/MIV	33
9.2	Ver- und Entsorgung	34
9.3	Bauinventar und Kulturgüter	35
9.4	Umwelt und Landschaft	35
10	Anhang 2 – Begründung der Mindestdichte in der ZPP 4	40
10.1	Erkenntnisse aus der kantonalen Vorprüfung	40
10.2	Stufengerechte Begründung der Mindestdichte GFZo	40
11	Anhang 3 – Nachweise Störfallvorsorge	44
12	Anhang 4 – Siedlungsentwicklung nach innen	48
12.1	Begriffserklärung	48
12.2	Statistische Grundlagen	48
12.3	Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven und –potentiale	49
12.4	Aktivierung der Innenentwicklungsreserven und –potentiale	50
12.5	Monitoring / Controlling	52
13	Anhang 5 – Liste der Bauzonenreserven	53
14	Anhang 6 – Liste der Einzonungen von unüberbauten WMK-Zonen	54

Beilagen

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Baureglement
- Landschaftsinventar (Inventar und Bericht)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur	2
Abb. 2	Arbeitsplätze in Hindelbank	2
Abb. 3	Arbeitsorte der Einwohner (BFS, Datenstand 2015, Wegpendlerströme > 10 Personen)	3
Abb. 4	Hindelbank im Laufe der Zeit (1950, 1970, 2017) Quelle: map.geo.admin.ch	3
Abb. 5	Karte Raumentwicklungskonzept mit Szenarien und Spezialthemen	5
Abb. 6	Szenarien Bevölkerungsentwicklung mit/ohne Massnahmen OPR	6
Abb. 7	Übersichtsplan der wichtigsten Änderungen	10
Abb. 8	Auszug Überbauungsplan UeO Bahnhof und Ausschnitt neuer Zonenplan	17
Abb. 9	Anpassung Ortsbildschutzperimeter (bisher Ortsgestaltungsgebiet)	18
Abb. 10	Öffentlicher Verkehr und Kantonsstrassennetz	33
Abb. 11	Fruchtfolgefleichen und Kulturland	36
Abb. 12	Strassen- und Eisenbahnlärm	37
Abb. 13	Querprofil der magnetischen Flussdichte, Maste Nr. 62 der Übertragungsleitung Nr. 153	38
Abb. 14	Auszug Kataster der belasteten Standorte	39
Abb. 15	Grundrissanalyse zur Erreichung der GFZo 0.5 bei 2-geschossiger Bauweise ohne Dachausbau/Attika.	41
Abb. 16	Analyse der Bebauungsstruktur	42
Abb. 17	Konsultationsbereiche Störfallvorsorge Hindelbank	44
Abb. 18	Nutzungsreserven und –potentiale	48

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Planungs- und Erschliessungskosten	29
Tab. 2	Einhaltung der 80/20-Regel für die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	33
Tab. 3	ha-Elemente Mettlenweg und massgebende Personenzahlen inkl. Herleitung	45
Tab. 4	Prüfung Scannerzellen Mettlenweg auf Risikorelevanz	45
Tab. 5	ha-Elemente Bahnhof und massgebende Personenzahlen inkl. Herleitung	46
Tab. 6	Prüfung Scannerzellen Bahnhof auf Risikorelevanz	46
Tab. 7	Zugrundeliegende Raunutzerdichten für die Annahmen zur Störfallvorsorge	46
Tab. 8	Annahmen und Vorgaben zur Nutzung der bestehenden Bauzonen.....	49
Tab. 9	Nutzungsreserve in unüberbauten Bauzonen	49
Tab. 10	Nutzungspotentiale durch Massnahmen im überbauten Gebiet	50
Tab. 11	Nutzungspotentiale durch Einzonungen.....	50
Tab. 12	Mengengerüst der Nutzungsreserven und -potentiale	50
Tab. 13	Massnahmen zur Aktivierung der unüberbauten Reserven	51
Tab. 14	Massnahmen zur Aktivierung der überbauten Parzellen	52
Tab. 15	Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen	53
Tab. 16	Ein- und Umzonungen.....	54
Tab. 17	Zusammenfassung der Bauzonenreserven nach Ortsplanungsrevision.....	54

Glossar

Gesetzliche Grundlagen

BauG	Baugesetz
BauR	Baureglement
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege
GSchV	Gewässerschutzverordnung
KEnG	Kantonales Energiegesetz
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung
KoG	Koordinationsgesetz
LSV	Lärmschutzverordnung
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
RPG	Raumplanungsgesetz
SG	Strassengesetz
SV	Strassenverordnung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
WBG	Wasserbaugesetz
WVG	Wasserversorgungsgesetz
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Verwaltung und Organisation

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
ASTRA	Bundesamt für Strassen
BAFU	Bundesamt für Umwelt
KAWA	Amt für Wald
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

Baubegriffe

aGbF	anrechenbare Gebäudefläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
DG	Dachgeschoss
Fh t	Fassadenlänge traufseitig
gA	grosser Grenzabstand
GF	Geschossfläche
GFo	oberirdische Geschossfläche
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GL	Gebäudelänge
GR	Grünzonen
GZ	Grünflächenziffer
kA	kleiner Grenzabstand
UG	Untergeschoss
VG	Vollgeschoss

Weitere Begriffe

FFF	Fruchtfolgefleichen
-----	---------------------

GGE	Grünentsorgungs- und Gartenbauzone Eichmatt
GWP	Generelle Wasserversorgungsplanung
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
LWZ	Landwirtschaftszone
OPR	Ortsplanungsrevision
REK	Raumentwicklungskonzept
RN	Raumnutzer
UeO	Überbauungsordnung
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Hindelbank wurde im Jahr 2005 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Die Gemeinde hat die Pflicht, die Nutzungspläne regelmässig zu überprüfen und wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben anzupassen. Diese Überprüfung erfolgt mit der vorliegenden Gesamtrevision.

In einer Vorphase hat der Gemeinderat die Ziele und Leitlinien für die Ortsplanungsrevision in einem Raumentwicklungskonzept festgelegt. An den darin festgelegten Zielen und Handlungsfeldern orientiert sich die neue Ortsplanung. In einer parallelen Teilrevision erfolgte die Festlegung des Gewässerraums gemäss dem 2011 revidierten eidgenössischen Gewässerschutzgesetz.

Die Aussagen in diesem Bericht beziehen sich auf die Gemeinde Hindelbank bis Ende 2020, in den Bevölkerungszahlen und dergleichen ist **die Fusion mit der Gemeinde Mötschwil** noch nicht berücksichtigt. Die Erläuterungen zum Umgang mit den Planungsinstrumenten der ehem. Gemeinde Mötschwil finden sich im Kapitel 1.5.

1.1 Bestehende Planungsinstrumente

Die bestehende baurechtliche Grundordnung bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Schutzzonenplan von 2005 werden mit der Gesamtrevision aufgehoben und durch die neuen Planungsinstrumente ersetzt. Der Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren bleibt in Kraft. Zudem bestehen verschiedene Überbauungsordnungen und Baulinienpläne, diese werden soweit möglich ebenfalls aufgehoben und mit den neuen Planungsinstrumenten ersetzt. Die aktuell gültige baurechtliche Grundordnung kann auch im kantonalen Kataster über die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster, https://www.map.apps.be.ch/pub/external-call.jsp?project=a42pub_oereb_oeffen_DE&userprofile=geo&language=de) abgerufen werden.

1.2 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten

Die Einwohnerzahl von Hindelbank hat sich seit 2008 markant entwickelt und ist im Zeitraum von 10 Jahren um rund 500 Personen gestiegen. Im Jahr 2018 leben 2'543 Personen in der Gemeinde. Vor allem in den Jahren 2013 bis 2018 war die Bautätigkeit gross und es wurden zahlreichen zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. In den Jahren 2020 und '21 ist durch die Realisierung der Überbauung Bärmatte mit dem nächsten Wachstumsschub zu rechnen.

Trotz dieses überdurchschnittlichen Wachstums behandelt der Kanton Bern Hindelbank in seinem Richtplan 2030 als «zentrumsnahe ländliche Gemeinde». In diesem Gemeindetyp wird eine Zunahme der Bevölkerung um rund 4 % in den nächsten 15 Jahren erwartet. Dies entspricht in Hindelbank einer Entwicklung um rund 100 zusätzlichen Raumnutzer. Angesichts der vergangenen Entwicklung, stimmen vermutlich auch diese Prognosen nicht vollständig. Aufgrund der bereits bekannten Bauvorhaben und dem weiteren Entwicklungspotential wird auch ohne Massnahmen der Ortsplanungsrevision mit einer etwas grösseren Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Seit 2019 ist die Gemeinde auch Teil des Agglomerationsperimeters der Agglomeration Burgdorf.

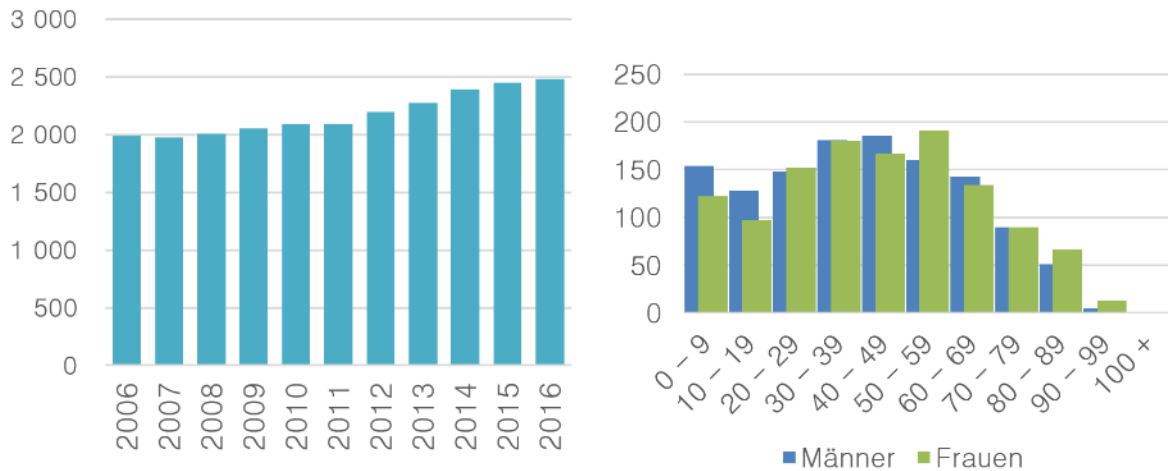


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

In der Gemeinde gibt es knapp 950 Arbeitsplätze (Stand 2016, aktuellste BFS-Daten), wobei der grösste Anteil im Dienstleistungsbereich liegt.

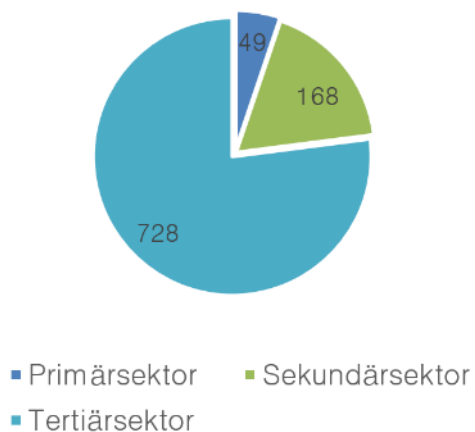


Abb. 2 Arbeitsplätze in Hindelbank

Die in Hindelbank wohnhaften Personen arbeiten hauptsächlich in den Agglomerationen Bern und Burgdorf. Für Beschäftigte aus diesen Gebieten ist Hindelbank mit dem guten Bahnanschluss ein attraktiver Wohnstandort. Knapp 300 Personen wohnen und arbeiten in der Gemeinde Hindelbank selber und pendeln somit nicht.

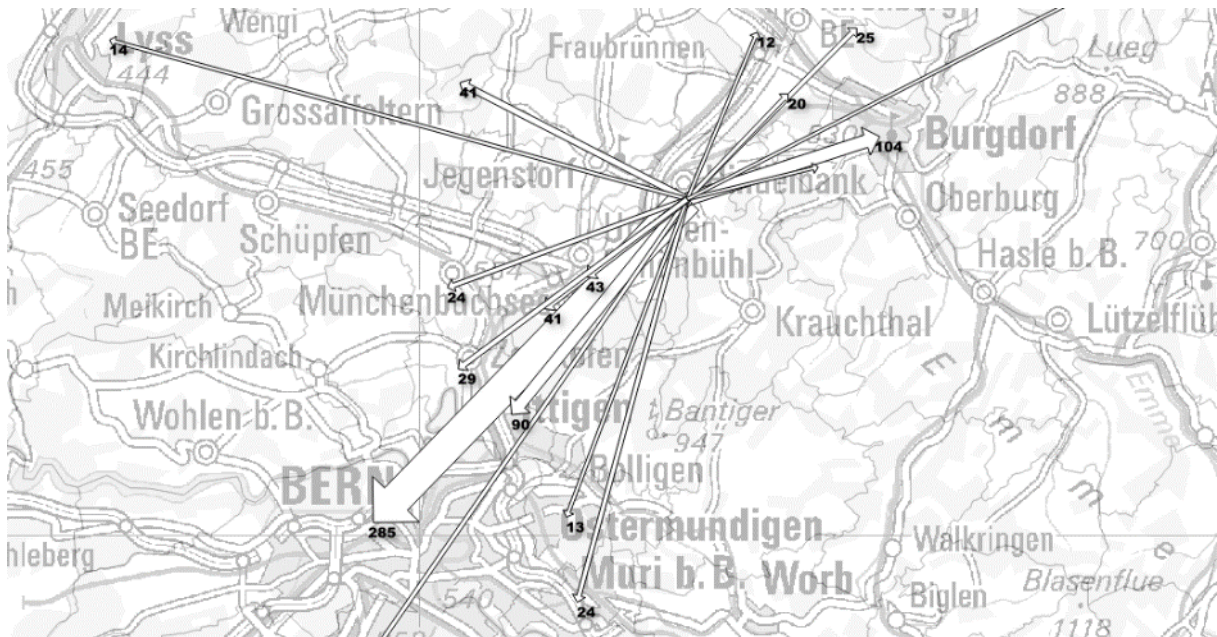


Abb. 3 Arbeitsorte der Einwohner (BFS, Datenstand 2015, Wegpendlerströme > 10 Personen)

1.3 Gemeindetypologie und Siedlungsstruktur

Hindelbank ist ein typisches Strassendorf. Ausgehend vom «Kirchenviertel» im Zentrum des Ortes hat sich die Siedlung entlang der drei Hauptstrassen nach Schönbühl, Kirchberg und Burgdorf entwickelt. In den Jahren zwischen 1959 und 1970 wurde dieses System aufgebrochen und erste Quartiere sind abseits der Strassen entstanden. In den Gebieten Bärmatte und Neufeld waren diese Entwicklungen besonders raumgreifend. In den Folgejahren sind weitere Quartiere entstanden und eine Verdichtung hat eingesetzt. Verschiedene landwirtschaftliche Betriebe wurden ausgesiedelt.

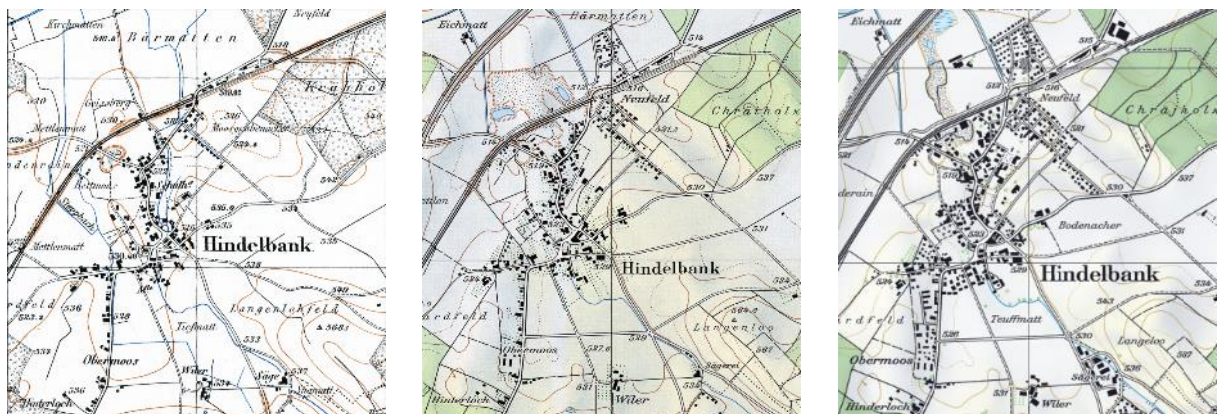


Abb. 4 Hindelbank im Laufe der Zeit (1950, 1970, 2017) Quelle: map.geo.admin.ch

1.4 Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan

Um in den Bauzonen genügend Kapazität für das erwartete Bevölkerungswachstum zu schaffen, ist gemäss den kantonalen Berechnungen eine Wohnbaulandreserve von rund 3.0 ha notwendig. In den bestehenden Bauzonen gibt es noch eine Reserve von rund 1.4 ha. Zusätzlich besteht in den Bauzonen ein Innenentwicklungspotential.

Mit den Massnahmen der Ortsplanungsrevision wird der Baulandbedarf geltend gemacht und es bestehen anschliessend ausreichende Baulandreserven für die im nächsten Planungshorizont erwartete Entwicklung. Der detaillierte Nachweis findet sich im Anhang.

1.5 Fusion mit der Gemeinde Mötschwil

Seit dem 1. Januar 2021 sind die Gemeinden Hindelbank und Mötschwil fusioniert. Die ehemalige Gemeinde Mötschwil verfügt über eine eigene baurechtliche Grundordnung (Beschlossen im März 2017) bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Zonenplan Landschaft. Diese bleibt weiterhin selbständig gültig, die baurechtliche Grundordnung entspricht den aktuellen Vorgaben und es besteht zurzeit kein Anpassungsbedarf. Es wird die Aufgabe der nächsten Ortsplanungsrevision sein, die baurechtlichen Grundordnungen zusammenzuführen.

2 Zielsetzungen

2.1 Raumentwicklungskonzept (REK)

Die Leitlinien der Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat in einem Raumentwicklungskonzept festgehalten. Als Grundlage für das Raumentwicklungskonzept wurde die mögliche Gemeindeentwicklung am 8. Mai 2018 an einem Workshop mit verschiedenen Interessenvertretern aus der Gemeinde diskutiert. Aus den Ergebnissen wurden verschiedene Szenarien zu den Themen «Siedlung und Bevölkerung, Arbeitsplätze und Landschaft und Freiraum gebildet, diese wurden an der Gemeinderatsklausur vom 8. Juni 2018 diskutiert und jeweils das weiterzuerfolgende Szenario bestimmt.

Das REK hat einen längeren Planungshorizont als die Ortsplanung und hat in einzelnen Punkten einen gewissen visionären Charakter. Zudem bietet es Raum für einen breiteren Blickwinkel. Die aus dem REK abgeleiteten Massnahmen dienen als Grundlagen für die Ortsplanung. Die Inhalte und Aussagen im REK sind rechtlich nicht verbindlich, zeigen aber konzeptionell die Stossrichtung der Planungsarbeiten auf.

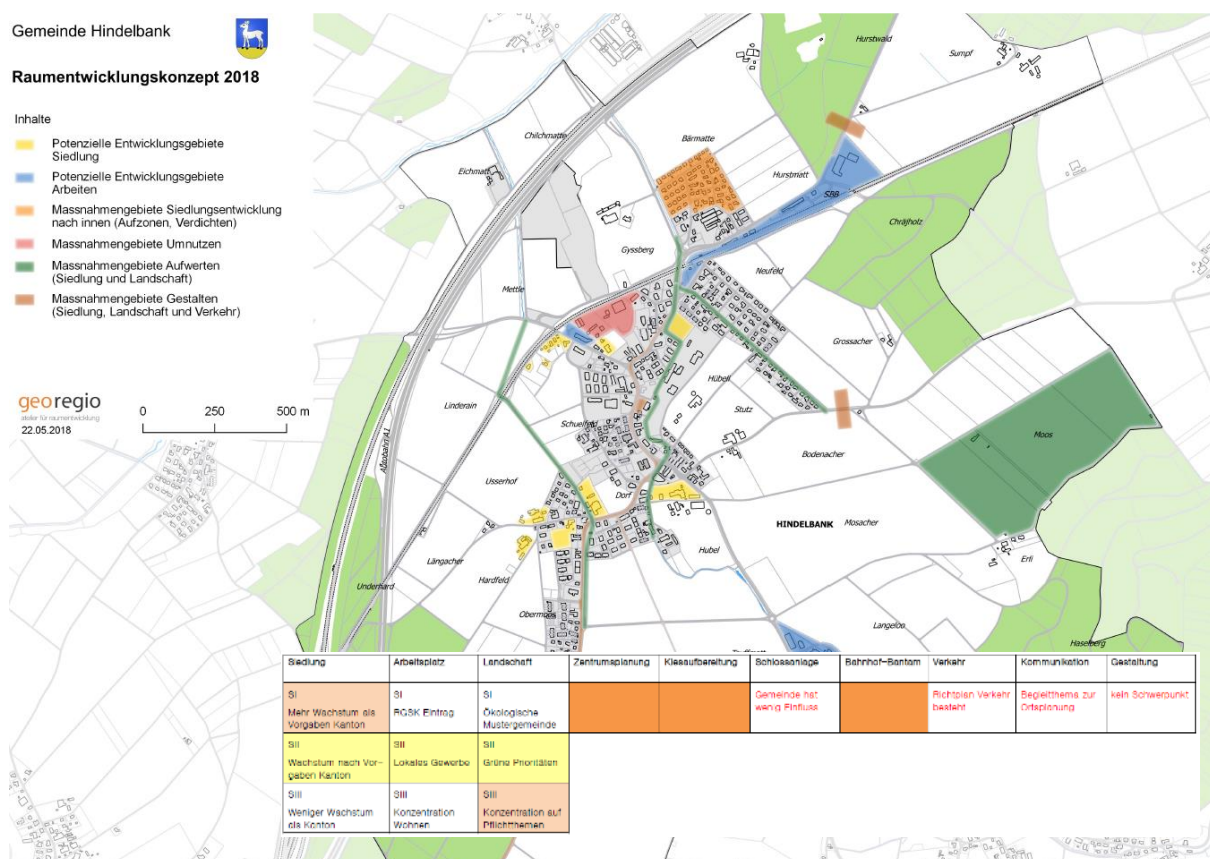


Abb. 5 Karte Raumentwicklungskonzept mit Szenarien und Spezialthemen

2.2 Siedlungsentwicklung Wohnen und Arbeiten

Hindelbank ist eine der wenigen Gemeinden, denen vom kantonalen Richtplan ein gewisses bauliches Entwicklungspotential zugesprochen wird. Dies auch deshalb, weil bereits in der Vergangenheit für eine eher ländlich geprägte Gemeinde sehr dicht gebaut wurde. Obwohl im kantonalen und regionalen Richtplan nicht als Zentrum definiert, hat Hindelbank doch gewisse zentrale Funktionen und bezüglich Wohnen eine sehr hohe Standortattraktivität. Diese Vorgaben sollen sich auch in der Entwicklung der Bevölkerung bzw. der Siedlung widerspiegeln. Die Gemeindevertreter sind sich aber einig, dass die Entwicklung der letzten Jahre nicht im selben Mass weitergeführt werden soll. Vielmehr setzt die Gemeinde auf eine moderate und etappierte Entwicklung.

Moderates Wachstum: Abb. 6 zeigt die mögliche Bevölkerungsentwicklung mit und ohne Massnahmen der Ortsplanungsrevision auf. Ohne die Massnahmen der Ortsplanungsrevision beschränken sich die Entwicklungsmöglichkeiten nach der Realisierung der Bärmatte auf eine geringe Verdichtung in den Einfamilienhausquartieren, die etwa einer Zunahme von 1–2 Familien/Jahr (ca. 6 Personen) entspricht. Mit den Massnahmen der Ortsplanungsrevision können hingegen die Voraussetzungen geschaffen werden, um ein moderates Wachstum von ca. 4 Familien/Jahr (ca. 15 Personen) zu halten. Die Sprünge in der Kurve zeigen die Realisierung der Bärmatte (Bezug ab 2021) und eine mögliche Realisierung der Wässermatte (vgl. Kapitel 4.4). Der Zeitpunkt für die Realisierung der Wässermatte hängt davon ab, ob und wann die Gemeindeversammlung das Gebiet freigeben würde (Baurecht oder Verkauf).

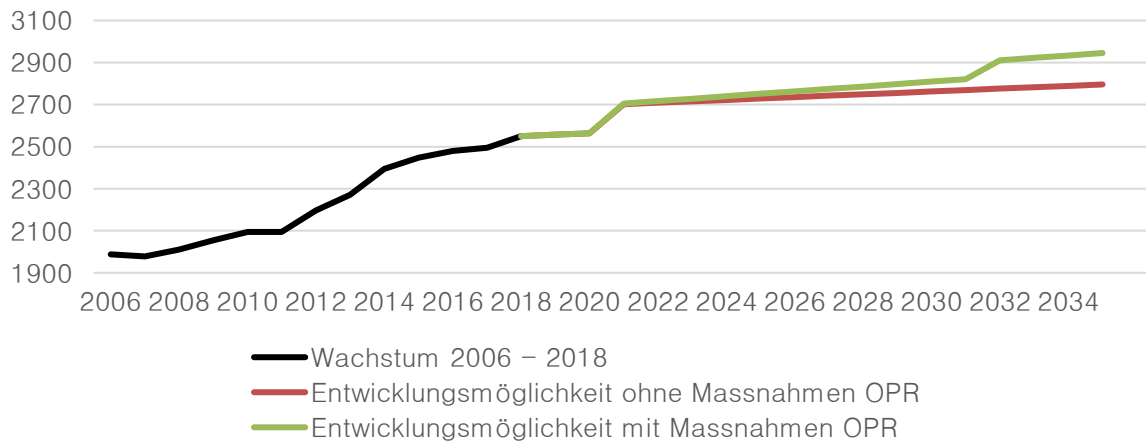


Abb. 6 Szenarien Bevölkerungsentwicklung mit/ohne Massnahmen OPR

Wahrung einer gesunden Bevölkerungsstruktur: Wie Abb. 1 zeigt, weist die Gemeinde Hindelbank im Vergleich zur Schweiz und zum Kanton Bern eine eher jüngere Bevölkerung auf. Durch die gezielte Realisierung von gemeindeeigenen Baulandreserven (namentlich die Wässermatte, vgl. Kapitel 4.4) mit einem Investor, kann die Gemeinde die Art der Überbauung beeinflussen und so das Wohnraumangebot steuern. Für die langfristige Planung des Steuerhaushalts ist diese Einflussmöglichkeit auf die Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde sehr wertvoll und sichert eine gesunde Durchmischung der Bevölkerung und gesunde Gemeindefinanzen.

Wohnraum für die ältere Bevölkerung sichern: In Hindelbank bestehen trotz verschiedener Überbauungen der letzten Jahre noch mehrheitlich Einfamilienhausquartiere. Damit für die alternde Bevölkerung mit den sich ändernden Wohnraumbedürfnissen ein Angebot geschaffen werden kann, sind zusätzliche Entwicklungsflächen von Bedeutung. So können bei Bedarf Alterswohnungen gefördert werden, damit ältere Einwohnerinnen und Einwohner ihren Wohnort an zentraler Lage in Hindelbank behalten können und Einfamilienhäuser für junge Familien frei werden.

Mitsprache der Bevölkerung: Nach der Realisierung der Bärmatte ermöglichen die bestehenden Reserven nur noch ein geringes Wachstum. Mit der Strategie des Gemeinderats sollen auch darüber hinaus Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Wichtig ist für den Gemeinderat dabei, dass die Bevölkerung etappenweise über die weiteren Schritte mitentscheiden kann. Diese Mitsprache ist sichergestellt, ein zukünftiger Verkauf oder die Abgabe der grösseren gemeindeeigenen Gemeindereserven im Baurecht ist gemäss Art. 5 Bst. e OgR zwingend der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorzulegen. Das Ziel ist nicht eine Forcierung des Bevölkerungswachstums, sondern die Sicherung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten über den kurzen Horizont von 5 Jahren hinaus.

Entwicklung Arbeiten: Hindelbank ist und wird kein Industriestandort. Aus diesem Grunde sollen auch nicht aktiv zusätzliche Unternehmen angeworben oder Arbeitszonen vergrössert werden. Vielmehr soll das lokale Gewerbe unterstützt und das Bahnhofgebiet aufgewertet und möglichst gut in

Wert gesetzt werden. Betriebserweiterungen für bereits ansässige Unternehmen sollen unterstützt werden.

Ein Thema, das die Gemeinde in der Vergangenheit und in den nächsten Jahren beschäftigt, ist das **Kieswerk**, das mitten im Dorf in der Arbeitszone liegt. Mittelfristig wird aufgrund der Emissionen und der nötigen Lastwagenfahrten vom Kiesabbaugebiet Silbersboden in Mattstetten für das Kieswerk ein neuer Standort ausserhalb des Siedlungsgebiets gesucht. Eine Projektgruppe mit verschiedenen Beteiligten trifft dazu erste Abklärungen. Die zukünftige Nutzung des heutigen Kieswerkstandorts wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision noch nicht im Detail geprüft. Es dürfte sich unter Anderem aufgrund der Lärmsituation an der Bahnlinie anbieten, zumindest einen Teil des Areals für Gewerbebetriebe zu erhalten. So besteht auch eine langfristige Entwicklungsperspektive für lokale Gewerbebetriebe.

Flankierende Massnahmen zur Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung: Das erwartete Wachstum wird in den nächsten Jahren von flankierenden Massnahmen begleitet, welche insbesondere die Verkehrssituation im Dorf verbessern und von denen auch die heutige Bevölkerung massgeblich profitieren wird. Die wichtigste Massnahme ist dabei die Sanierung der Ortsdurchfahrt Hindelbank, bei der die Verbesserung der Verkehrssicherheit im Zentrum steht. Dank der neuen Zuteilung der Gemeinde als «Agglomerationsgemeinde» wird dieses Vorhaben prioritär behandelt und kann auch von Bundesbeiträgen profitieren. Auch der geplante 6-Spur-Ausbau der A1 dürfte in Hindelbank zu einer Entspannung der Verkehrssituation führen. Mit der steigenden Nachfrage wird auch eine Verdichtung des Taktfahrplans der S4 und S44 ein Thema, für das sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten einsetzt.

2.3 Landschaft

Hindelbank hat ein intaktes und attraktives Umfeld. Gewisse landschaftliche Defizite sind vorhanden und bekannt (z.B. eingedolte Fliessgewässer). Mit der lokalen Umweltgruppe ist eine engagierte und tatkräftige Organisation vorhanden. Deren Aktivitäten werden begrüsst und unterstützen die hohe Lebensqualität in Hindelbank. Bezüglich Umgang in der OP-Revision will sich die Gemeinde auf die Pflichtaufgaben konzentrieren und gewisse zusätzliche Themen punktuell und bei Bedarf angehen. Die Umweltgruppe wurde in den Planungsprozess eingebunden.

2.4 Weitere Ziele der Ortsplanung

Als weitere wichtige Ziele wird die weitere Attraktivierung des Zentrums, die Sicherung einer guten Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Zukunft der Kiesaufbereitung im Dorf genannt. Diese Ziele werden soweit möglich in der Planung berücksichtigt. Der Gemeinderat legt insbesondere auch Wert auf eine hohe Siedlungsqualität und stellt diese bei grösseren Entwicklungsprojekten durch die zwingende Vorgabe von qualitätssichernden Verfahren sicher. In qualitätssichernden Verfahren wird sichergestellt, dass alle betroffenen Interessen und alle relevanten Themen in einem frühen Planungsstand mit einbezogen werden, um Fehlplanungen und spätere Konflikte zu verhindern. In der Regel wird in einem qualitätssichernden Verfahren durch ein oder mehrere Planungsteams die Entwicklung eines Gebiets geplant und in mehreren Schritten unter Beizug von Fachexperten, Grundeigentümern und der Gemeinde zu einer möglichst optimalen Lösung weiterentwickelt.

Bei neuen Einzonungen werden die neuen Instrumente zur Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland konsequent eingesetzt. Damit wird eine Baulandhortung für die neuen Baulandreserven effektiv verhindert. In Abhängigkeit von der Lage und Funktion der eingezonten Fläche kommt das Instrument der Bebauungsverpflichtung oder der bedingten Einzonung zur Anwendung.

2.5 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

Raumplanungsgesetz: Die Planung entspricht den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes durch die konsequente Ausrichtung der Entwicklung auf das bestehende Siedlungsgebiet. Mit der Ortsplanungsrevision werden die Fruchtfolgefleichen geschont (nur untergeordnete Beanspruchung),

die Entwicklung von Siedlung und Verkehr wird aufeinander abgestimmt (neue Reserven werden an gut erschlossenen Standorten geschaffen), die Siedlungs- und Lebensqualität wird durch qualitätssichernde Verfahren gefördert und die offene Landschaft mit ihren Landschaftselementen wird geschützt.

Kantonaler Richtplan: Die Zonenplanänderungen werden auf die Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan überprüft und erfüllen grundsätzlich die Anforderungen, vorbehalten bleibt diesbezüglich die detaillierte kantonale Vorprüfung. Nicht vollständig eingehalten wird mit der Vorlage der Baulandbedarf gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans, Massnahmenblatt A_01. Zum einen wird davon ausgegangen, dass mit der laufenden Bautätigkeit bis zur Genehmigung der nötige Nachweis erbracht werden kann, zum anderen strebt die Gemeinde mittelfristig eine Überprüfung der Zuteilung im kantonalen Raumkonzept an. Nach der Aufnahme der Gemeinde in die Agglomeration Burgdorf ist die Zuteilung zum «zentrumsnahen ländlichen Gebiet» aus Sicht der Gemeinde nicht mehr korrekt, die Gemeinde müsste in den Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» aufgenommen werden.

Regionale Planungen: Die Vorgaben der regionalen Richtpläne (RGSK, Teilrichtplan Landschaft, Teilrichtplan Abbau-, Deponie und Transporte) werden eingehalten, die zwingenden Inhalte werden auf kommunaler Ebene umgesetzt. Das gültige Agglomerationsprogramm enthält noch keine Aussagen für Hindelbank. Im RGSK 2021 ist das Gebiet Neufeld als «Vorranggebiet Siedlungsentwicklung Wohnen» enthalten. Dieses wird mit der Ortsplanungsrevision nicht eingezont, es besteht mit den Umzonungen und den bestehenden Reserven noch ein genügendes Entwicklungspotential innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Da es sich bei den Gebieten um Fruchtfolgefleichen handelt, sind zuerst alle alternativen Entwicklungsmöglichkeiten auszuschöpfen.

3 Vorgehen und Projektorganisation

Die Organisation der Ortsplanungsrevision wurde einfach gehalten. Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde, er hat das Raumentwicklungskonzept als Leitlinie für die Ortsplanungsrevision verabschiedet und gibt die Planung jeweils zu den wichtigen Verfahrensschritten wie Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage frei. Eine nicht-ständige Ortsplanungskommission hat die nötigen Zwischenbeschlüsse gefällt und stellt die Anträge an den Gemeinderat. Die Entwürfe und Sitzungen der Planungskommission werden durch ein «Büro-OPR» vorbereitet. Weitere Stellen wie die Umweltgruppe Hindelbank oder die Baukommission wurden themenspezifisch und bei Bedarf beigezogen.

Den Arbeiten liegt der folgende Zeitplan zu Grunde: In einer ersten Phase wird Anfang 2018 die Teilrevision zur Festlegung des Gewässerraums gestartet, parallel dazu wird das Raumentwicklungskonzept als Leitlinie für die Gesamtrevision erarbeitet. Gestützt auf das Raumentwicklungskonzept konnten im Sommer 2018 die Phase 2 (Gesamtrevision) gestartet werden. Nach der einjährigen Entwurfsphase fand die Mitwirkung im Herbst 2019 statt.

Bis zur Vorprüfungseingabe wurde der ursprüngliche Zeitplan eingehalten, im Anschluss kam es aufgrund der längeren kantonalen Vorprüfung und Zusatzabklärungen zu Spezialthemen (Störfallvorsorge, Geruchsabstände Landwirtschaft, Bauabstände SBB-Stromleitung, Verhandlungen Einzonungen) zu einer zeitlichen Verzögerung.

Projektphase	2018				2019				2020				2021				2022			
	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4
Grundlagen- und Analysephase	▲																			
Phase 1: REK und Gewässerraum								▲												
Phase 2: Gesamtrevision																				
Konsolidierungsphase																				
Mehrwertschätzungen																				
Beschlussphase																			▲	

Legende:

- Hauptarbeiten
- Verfahrensschritte
- Meilensteine

4 Zonenplan Siedlung

4.1 Übersicht der Änderungen

Im folgenden Plan sind die wichtigsten Änderungen der Ortsplanungsrevision dargestellt, in den folgenden Kapiteln werden diese Änderungen im Detail erläutert.

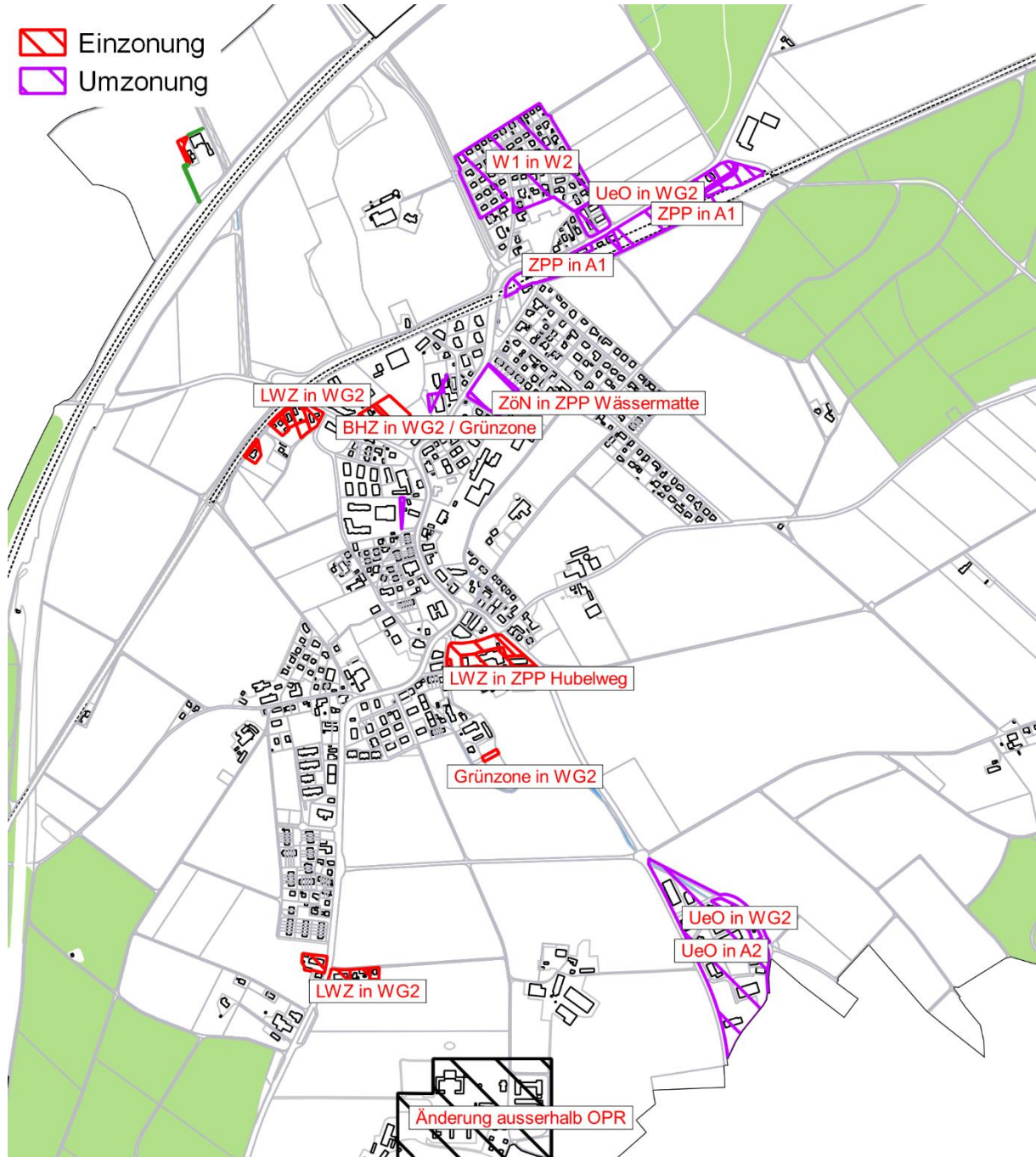


Abb. 7 Übersichtsplan der wichtigsten Änderungen

4.2 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke

Weitgehend überbaute Gebiete die angrenzend an die Bauzone liegen und langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, werden im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision auf Antrag der Grundeigentümer der Bauzone zugewiesen. Dadurch entstehen bessere Nutzungsmöglichkeiten für diese Grundstücke.

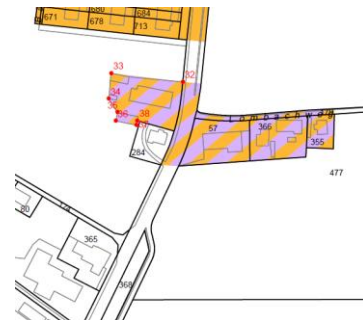
Die betroffenen Grundeigentümer wurden an einer Informationsveranstaltung vom 26. Oktober 2018 über die Vor- und Nachteile der Einzonung informiert. Es werden nur diejenigen Grundstücke in die Bauzone aufgenommen, bei denen ein Interesse von Seiten der Grundeigentümer besteht.

Die Einzonungen unterstehen der Mehrwertabgabe gemäss Reglement der Gemeinde und Art. 142 BauG. Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevisionen wurde der aus der Einzonung resultierende Mehrwert durch einen von der Gemeinde beauftragten Schätzer bestimmt und die Grundeigentümer werden über den erwarteten Mehrwert informiert. Die Details zur Mehrwertabgabe sind im kommunalen Reglement und in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt (vgl. auch Kapitel 7).

Lombachweg: Einzonung LWZ in WG2

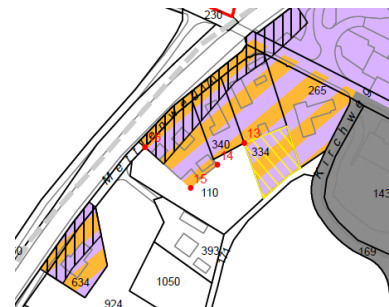
Alle Grundeigentümer am Lombachweg haben ursprünglich die Einzonung in die WG2 beantragt. Der Einzonungsantrag für die Parzelle Nr. 284 wurde vor der öffentlichen Auflage zurückgezogen.

Zudem wurde auch für Parzelle Nr. 365 (Restaurant Krone) die Einzonung in die Wohn- und Gewerbezone geprüft. Aufgrund von möglichen Konflikten zwischen einer Bauzone und der landwirtschaftlichen Nutzung unmittelbar angrenzend daran wurde schliesslich auf die Einzonung verzichtet.



Mettlenweg: Einzonung LWZ in WG2

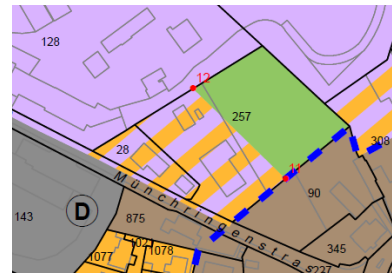
Am Mettlenweg werden, soweit von den Grundeigentümern gewünscht, die bestehenden Grundstücke in die WG2 eingezont. Der bisher unüberbaute Aussenraum der Parzelle 110 verbleibt in der Landwirtschaftszone, eine Einzonung wird durch die strengen kantonalen Vorgaben zur ÖV-Erschliessung verhindert. Der Aussenraum der Parzelle Nr. 334 wird hingegen eingezont und mit einer minimalen Nutzungsziffer belegt. Dieser Bereich gilt gemäss den kantonalen Vorgaben als genügend mit dem ÖV erschlossen.



Für das Gebiet ist die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung relevant, vgl. dazu die Erläuterungen im Kapitel 9.4. Im Bereich, in dem die Grenzwerte überschritten werden, dürfen keine neuen Wohn- und Arbeitsräume (sogenannte Orte mit empfindlicher Nutzung) erstellt werden.

Parzelle Nr. 257: Bauernhofzone in WG2 und Grünzone

Die landwirtschaftliche Nutzung auf Parzelle 257 wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Ziel der bisherigen Bauernhofzone war es, Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets so lange nötig für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten. Da die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde, ist diese Baulücke einer geeigneten Nutzungszone zuzuweisen.

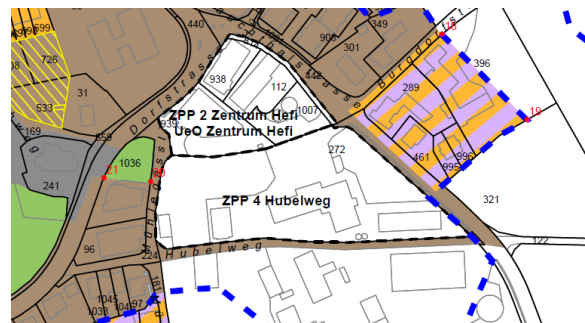


Die überbauten Bereiche der Parzelle werden deshalb in die WG2 eingezont. Der unüberbaute rückwärtige Bereich wird in eine Grünzone eingezont. Diese Grünzone gliedert die Siedlung zwischen dem Dorfkern und der Arbeitszone. Solange das Kies- und Betonwerk an diesem Standort in Betrieb ist kommt eine Bebauung für diesen Parzellenteil insbesondere aufgrund der Emissionen der direkt angrenzenden Kiesgrube nicht in Frage. Im Falle einer zukünftigen Aufgabe des Betriebs soll die Parzelle koordiniert mit der zukünftigen Nutzung auf der Arbeitszone entwickelt und einer geeigneten Nutzung zugewiesen werden.

4.3 Einzonung ZPP Hubelweg

Die Parzelle Nr. 272 wird in die ZPP 4 Hubelweg eingezont. Die Zone mit Planungspflicht bezweckt die ortsbildverträgliche bauliche Nutzung des Bereichs zwischen dem Zentrum Hefi und dem Hubelweg mit einer gemischten Gewerbe- und Wohnnutzung. Die Gestaltung und Erschliessung wird mit der zu erarbeitenden Überbauungsordnung und mit einem qualitätssichernden Verfahren¹ unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege festgelegt. Die Grundzüge sind in der ZPP-Bestimmung festgelegt, die wichtigsten Vorgaben sind:

- Mischnutzung, max. Gesamthöhe von 11 m analog zur Wohn- und Gewerbezone. Dachgestaltung wird im qualitätssichernden Verfahren festgelegt.
- Minimale Nutzungsdichte GFZo 0.5 über das ganze Areal, eine Reduktion auf GFZo 0.4 wäre aus denkmalpflegerischen Interessen zulässig.
- Die Verkehrserschliessung (Hauszufahrt) wird erst in der UeO definiert. Im qualitätssichernden Verfahren muss eine optimale und sichere Lösung bestimmt werden.
- Für die unüberbauten Flächen gilt eine Bebauungsverpflichtung mit einer Frist von 10 Jahren gemäss Art. 126d BauG



Beanspruchung Kulturland: Bei der unüberbauten Fläche handelt es sich mehrheitlich um Kulturland im Sinne von Art. 8a BauG. Die massgebenden Kriterien für die Einzonung von Kulturland werden erfüllt (ÖV-Erschliessungsgüteklasse E, mindestens nötig ist F). Die massgebende Mindestdichte von GFZo 0.5 wird in den ZPP Bestimmungen festgelegt. Für den Bereich ist eine

¹ In der Regel wird in einem qualitätssichernden Verfahren durch ein oder mehrere Planungsteams die Entwicklung eines Gebiets geplant und in mehreren Schritten unter Beizug von Fachexperten, Grundeigentümern und der Gemeinde zu einer möglichst optimalen Lösung weiterentwickelt.

landwirtschaftliche Nutzung als Kulturland aufgrund der Lage zwischen den Bauten langfristig nicht wirtschaftlich, das Kulturland ist allseits von Bauten umschlossen (Baulücke). Es handelt sich um eine von wenigen Flächen in der Umgebung von Hindelbank, welche nicht FFF-Qualität aufweisen. Zentraler gelegene Alternativen für die Einzonungen, bei denen es sich nicht um Kulturland handelt, gibt es in Hindelbank nicht. Die unüberbaute Fläche (0.49 ha) wird an den Wohnbaulandbedarf der Gemeinde angerechnet.

Sicherstellung der Verfügbarkeit / Begründung Bebauungsverpflichtung: Es handelt sich um die grösste Einzonung von privatem Land. Für den Gemeinderat ist es wichtig, dass die Überbauung innert einer definierten Frist realisiert wird, damit es nicht zu einer Baulandhortung kommt und eine sinnvolle Entwicklung der Gemeinde blockiert wird. In Absprache mit dem Grundeigentümer wird für die unüberbauten Teile der ZPP eine Bebauungsverpflichtung mit einer Frist von 10 Jahren nach Art. 126d BauG festgelegt. Erfolgt die Überbauung aus Gründen, für welche der Grundeigentümer verantwortlich ist, nicht innert dieser Frist, wird die Lenkungsabgabe zu Gunsten der Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe fällig. Es handelt sich aus Sicht der Gemeinde um das einzige zweckmässige Instrument zur Sicherstellung der Verfügbarkeit: eine bedingte Einzonung ist für bereits teilweise überbaute Grundstücke nicht zweckmässig, eine vertragliche Bauverpflichtung mit einem Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde ist angesichts der stark fragmentierten überbauten und unüberbauten Bereiche ebenfalls unzweckmässig.

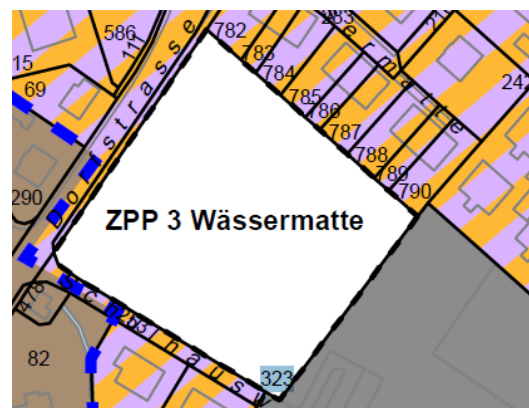
Sicherstellung der Vereinbarkeit mit der landwirtschaftlichen Nutzung: Heute besteht auf Teilen der Einzonungsfläche noch ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der Planungszweck der ZPP setzt voraus, dass diese Nutzung am heutigen Standort aufgegeben wird. Um dies sicherzustellen wurde zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ein umfassender Planungsvertrag abgeschlossen, welcher die einzelnen Planungs- und Realisierungsschritte zur Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs sicherstellt. Mit den erfolgten Abklärungen ist gewährleistet, dass der landwirtschaftliche Betrieb leicht ausserhalb des Siedlungsgebiets weitergeführt werden kann und die Fläche in der neuen ZPP somit für die vorgesehene Wohn- und Gewerbenutzung frei wird.

In der kantonalen Vorprüfung wurde ein Nachweis zur Erreichung der minimalen Nutzungsdichte verlangt, dieser ist im Anhang enthalten und wurde von der kantonalen Denkmalpflege per Mail vom 14.04.2021 akzeptiert.

4.4 Umzonung ZöN F in ZPP Wässermatte

Im Zentrum von Hindelbank besteht auf Parzelle Nr. 323 eine unüberbaute Reserve, welche bisher in der Zone für öffentliche Nutzungen als langfristige Erweiterung der Schule vorgesehen war. Unter Berücksichtigung des Verdichtungspotentials auf dem bestehenden Schulareal sowie den Erweiterungsmöglichkeiten auf Parzelle 146 ist diese Reserve für die Schule auch bei einem grossen zukünftigen Bevölkerungswachstum nicht für Schulraumerweiterungen notwendig, dies hat auch die aktuelle Schulraumplanung bestätigt. Auch für weitere Nutzungen (Festplatz, Parkplatz bei Anlässen, Grünraum) bestehen in Hindelbank genügend Alternativen, so dass diese Fläche dafür auch langfristig nicht benötigt wird.

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde und bildet das grösste Entwicklungspotential innerhalb des Siedlungsgebiets. Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, diese Fläche in die Zone mit Planungspflicht «Wässermatte» umzuzonen. Zum heutigen Zeitpunkt bestehen noch keine konkreten Projekte oder Kontakte zu Investoren für diese Fläche. Der Gemeinderat wird für die Fläche in zeitlicher Abstimmung auf die weiteren Entwicklungsgebiete (insb. Bärmatte) Investoren suchen und anschliessend eine Überbauungsordnung erarbeiten. Zur Diskussion steht auch eine Abgabe der Fläche im Baurecht.



Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsplanungsrevision: Im Kapitel 2.2 sind die Ziele der Ortsplanungsrevision des Gemeinderats erläutert. Die Umzonung der Wässermatte entspricht diesen Zielen einer gegenüber den letzten Jahren gebremsten und gesteuerten Entwicklung. Als gemeindeeigene Reserve bietet sich für die Gemeinde die Möglichkeit, direkt Einfluss auf den Entwicklungszeitpunkt und das Wohnraumangebot in der Gemeinde zu nehmen.

Mitsprache der Bevölkerung: Die Bevölkerung wird auch im weiteren Planungsprozess in die wichtigsten Entscheide – namentlich den Zeitpunkt einer Überbauung – mit einbezogen. Diese Mitsprache ist zwingend vorgegeben, ein zukünftiger Verkauf oder die Abgabe der Wässermatte im Bau-recht ist gemäss Art. 5 Bst. e OgR der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorzulegen.

Art der Nutzung: Aufgrund der optimalen Lage im Zentrum von Hindelbank, in unmittelbarer Nähe von Schule und Bahnhof, soll die zukünftige Überbauung wie die übrigen Gebiete einer gemischten Nutzung dienen. Im Zentrum steht sicher die Wohnnutzung, aber auch lokale Gewerbe, eine Kita und dergleichen sollen möglich sein.

Mass der Nutzung: Die Bebauung im Dorfkern von Hindelbank ist weitgehend 2-geschossig mit Dachausbau. Diese Massstäblichkeit soll auch in der ZPP als zwingende Vorgabe übernommen werden. Um eine angemessene Dichte im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen sicherzustellen, wird eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5 festgelegt. Voraussichtlich wird an diesem zentralen Standort jedoch eine höhere bauliche Dichte realisiert.

Gestaltungsgrundsätze: Als Grundlage für eine Überbauungsordnung ist für das Areal ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren² vorgeschrieben. Das Verfahren muss sich nicht zwingend an den Verfahrensvorschriften gemäss SIA-Ordnung³ orientieren. Es muss jedoch zu einer Auswahl an möglichen Lösungen führen, damit die Bestvariante in Bezug auf die Bau- und Aussenraumqualität und die Einordnung ins Ortsbild ausgewählt werden kann.

Am Rand des Areals fliesst heute eingedolt der Dorfbach. Dieser muss mit einer Überbauung zwingend ausgedolt und renaturiert werden. Die Leitung fliesst heute in einer Tiefe von 1.0 (Süden) – 2.5 m (Norden), eine Ausdolung ist damit grundsätzlich in einem 11.0 m breiten Gewässerraumkorridor möglich. Eine Ausdolung und Verschiebung an den nordöstlichen Rand der ZPP könnte zu einer guten Lösung führen. Damit kann ein attraktiver Aussenraum für die neue Siedlung geschaffen werden, gleichzeitig werden durch einen grösseren Bauabstand zu den Reihenhäusern im Norden die Interessen der Nachbarn geschützt. Der Bereich zur Kantonsstrasse und dem Schulweg kann attraktiver gestaltet werden, da er nicht mehr vom Gewässerraum betroffen ist.

Erschliessung: Die Erschliessungsrichtung ist nicht vorgegeben, die beste Lösung wird mit der Überbauungsordnung festgelegt. Vorgegeben ist, dass mit Ausnahme der Besucherparkplätze keine oberirdische Parkierung zugelassen ist. Für die Energieversorgung ist ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz (ARA Holzmühle) vorgeschrieben, die Leitung verläuft unmittelbar entlang dem Areal und die nötigen Kapazitäten sind vorhanden.

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung und der heutigen Einstufung wird das Gebiet trotz der reinen Wohnnutzung der ES III zugewiesen.

Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung: Da die Fläche im Eigentum der Gemeinde ist, kann die Entwicklung so gesteuert werden, dass in der Gemeinde ein gesundes und kontinuierliches Wachstum besteht. Das grosse Bevölkerungswachstum der letzten 10 Jahre hat gezeigt, dass in Hindelbank das Wachstum stark angebotsorientiert ist – Leerwohnungen bestehen sowohl in neuen als auch in älteren Gebäuden fast keine. Aus diesem Grund ist klar, dass eine Überbauung des Areals erst nach Abschluss der Überbauung auf der Bärmatte erfolgen wird, damit die zusätzlichen Belastungen in Bezug auf Verwaltung, Schule und Infrastruktur gestaffelt erfolgen.

² In der Regel wird in einem qualitätssichernden Verfahren durch ein oder mehrere Planungsteams die Entwicklung eines Gebiets geplant und in mehreren Schritten unter Beizug von Fachexperten, Grundeigentümern und der Gemeinde zu einer möglichst optimalen Lösung weiterentwickelt.

³ Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Überbauung (6500 m²) und einer für Mehrfamilienhäuser in Hindelbank typischen Raumnutzerdichte von 120 RN/ha Wohnraum für mindestens 78 Personen geschaffen werden kann. Es handelt sich, auch aufgrund des freizuhaltenden Gewässerraums, um eine eher defensive Schätzung. Zum Vergleich: in der vergleichbaren Bärmatte wird mit einer Raumnutzerdichte von mind. 180 RN/ha gerechnet.

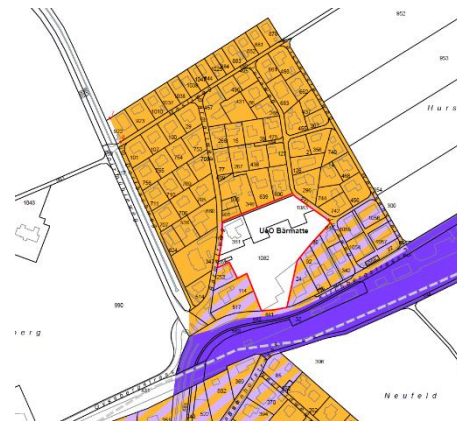
4.5 Aufzoning Bärmatte W1 in W2

In Hindelbank besteht noch eine grossflächige Wohnzone W1 – diese wird in eine W2 aufgezont. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten erhöht, Gebäude können je nach Topografie maximal 2.5 m höher erstellt werden als bisher und es ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Die Grenzabstände bleiben gleich wie bisher (kA 4 m, gA 8 m).

Das Quartier ist bereits vollständig überbaut, die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten können insbesondere beim Ersatz von älteren Gebäuden oder bei Aufstockungen für Wohnraumerweiterungen oder zusätzliche Wohneinheiten genutzt werden.

Gemäss dem kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe wird bei der Aufzoning von der W1 in die W2 keine Mehrwertabgabe erhoben.

Abb. ersetzen

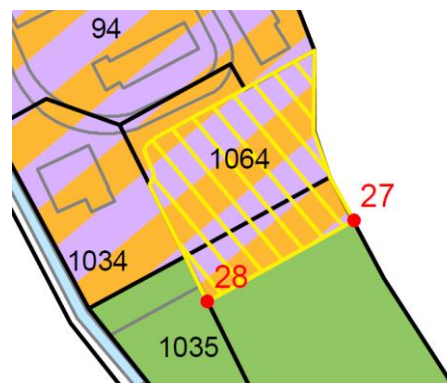


4.6 Umzoning Grünzone Parzelle 1065

Auf Parzelle Nr. 1064 besteht eine grössere Baulandreserve, welche in den nächsten Jahren überbaut werden soll. Gleichzeitig wird die Erschliessung des ganzen Bereichs im Zusammenhang mit einer neuen Produktionshalle auf Parzelle 94 neu geregelt, wodurch ebenfalls ein Teil der Parzelle 1064 beansprucht wird.

Damit auf der verbleibenden Fläche unter Einhaltung aller reglementarischen Abstände trotzdem ein Mehrfamilienhaus erstellt werden kann, wird ein zusätzlicher Streifen mit rund 11 m Tiefe auf der danebenliegenden Parzelle 1065 von der Grünzone in die Wohn- und Gewerbezone eingezont.

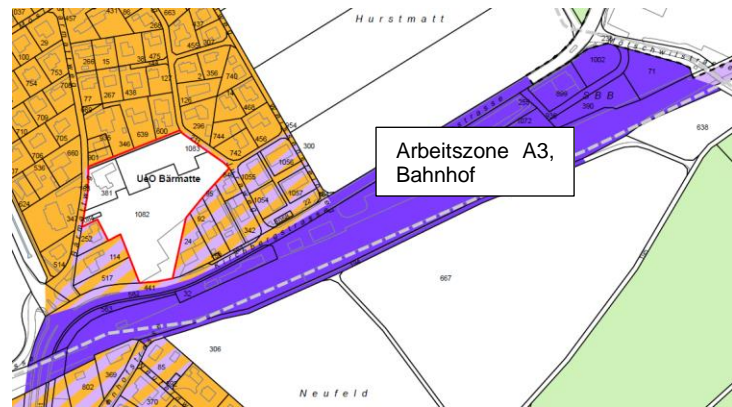
Eine minimale Nutzungsdichte von GFZo 0.5 wird über die ganze Parzelle festgelegt, damit die optimale Nutzung der Parzelle sichergestellt wird. Die Umzoning untersteht der Mehrwertabgabe und wird dem Wohnbaulandbedarf angerechnet.



4.7 Umzoning Bahnareal (bisher ZPP Bahnareal und Arbeitszone)

Das Bahnareal zwischen Kantonsstrasse, Bahngleisen und Mötschwilstrasse ist heute zonenkonform aber mit eher geringer Wertschöpfung genutzt, für die Gemeinde handelt es sich um eine wichtige Entwicklungsreserve. Um die zukünftige Nutzung in der Ortsplanungsrevision fundiert zu prüfen, hat der Gemeinderat im Herbst 2018 eine Planungszone für dieses Gebiet erlassen, in der Zwischenzeit aber wieder aufgehoben.

Mit der Ortsplanungsrevision wird die Grundnutzung neu geregelt. Die bisherige Zone mit Planungspflicht Bahnareal wird aufgehoben und die ganze Zone in eine Regelbauzone (Arbeitszone A3) umgezont. Damit können die einzelnen Grundeigentümer ihre jeweiligen Planungsanliegen gemäss den festgelegten Bau- und Nutzungsbestimmungen realisieren.



Damit entfällt die bisherige Planungspflicht (ZPP Bahnareal), eine koordinierte Planung mit allen beteiligten Grundeigentümern wird für dieses Areal als schwer realisierbar beurteilt.

4.8 Umzonung ZPP Sagi in Arbeitszone Sagi

Die UeO und ZPP Sagi wird aufgehoben und der Arbeitszone 2 resp. der WG2 (Wohngebäude) zugewiesen. Dadurch werden die Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Wohngebäude verbessert resp. die planungsrechtliche Situation geklärt. In der Arbeitszone werden zudem die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten flexibler. Mit der Aufhebung erübrigt sich zudem die Anpassung der UeO an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Aus der Aufhebung ergeben sich im Gebiet die folgenden materiellen Änderungen:

- Die Höhenbeschränkung entlang der Krauchthalstrasse und dem Bruchbühlweg fällt weg. Aus Sicht des Nachbarschaftsschutzes ist dies wenig problematisch – die Arbeitszone liegt deutlich tiefer und im Norden der angrenzenden Wohnzone Bruchbühl (Gemeinde Krauchthal).
- Die Vorgaben zur Gebäudelänge resp. Gliederung von längeren Gebäuden fallen weg.
- Die Vorgaben zur Bepflanzung innerhalb des Areals fallen weg – mit dem Gewässerraum inkl. Uferbestockung wird ein ausreichender Grünraum erhalten. Die im Überbauungsplan verbindlich eingetragenen Bäume werden in den Zonenplan Landschaft übernommen und bleiben somit geschützt.
- Die detaillierten Vorgaben zur Dachgestaltung fallen weg – sie werden durch die maximale Gesamthöhe ersetzt.



Bei Umzonungen innerhalb von Arbeitszonen wird gemäss Art. 2 Abs. 1 MWAR kein Mehrwert abgeschöpft. Die Umzonung der Wohngebäude in die WG2 untersteht der Mehrwertabgabe, sofern der Mehrwert die Freigrenze von CHF 20'000.– übersteigt. Allerdings sind die Grundstücke unter Berücksichtigung von Gewässerraum, Grenz- und Strassenabständen heute bereits weitgehend genutzt.

4.9 Umzonung ZPP 1 Bahnhof in WG2

Die UeO und ZPP Bahnhof wird aufgehoben und der WG2 zugewiesen. Das Gebiet ist vollständig überbaut und ein Teil des Quartiers Bärmatte. Die bestehenden Gebäude entsprechen den baupolizeilichen Vorgaben der WG2, weisen jedoch reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände auf.

Grundsätzliche Änderungen an den Gebäuden sind auch bei einer Aufhebung der UeO nicht zu erwarten. Das Gebiet soll sich aber gemäss den baupolizeilichen Vorschriften der WG2 weiterentwickeln können und nicht im Zustand gemäss UeO «eingefroren» werden. Mit der Aufhebung erübrigt sich zudem die Anpassung der UeO an die BMBV.

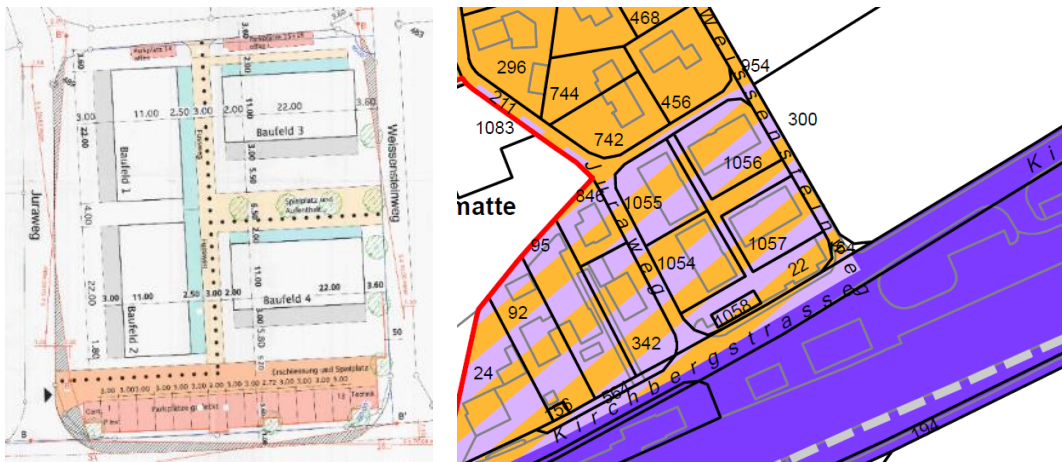


Abb. 8 Auszug Überbauungsplan UeO Bahnhof und Ausschnitt neuer Zonenplan

Bei Auf- und Umzonungen innerhalb von Zonen mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung wird gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. d MWAR keine Mehrwertabgabe abgeschöpft.

4.10 Weitere Zonenplanänderungen

Ein Teil der Parzelle 128 zwischen Strasse, Gleisen und Arbeitszone war gemäss dem bisherigen Zonenplan nicht der Arbeitszone des Kieswerks zugewiesen, wird aber als Teil dieses Areals genutzt. Die Parzelle wird im Sinne einer Planbereinigung der Arbeitszone zugewiesen. Die Einzonung untersteht der Mehrwertabgabe, sofern die Freigrenze von CHF 20'000.– überschritten wird.

Im Bereich der Parzellen 472, 1076, 818, 23 sowie 502 wird die Zonenabgrenzung zwischen der Kernzone und der WG2 resp. der ZÖN B auf die heutige Parzellierung und Bbauungsstruktur abgestimmt. Damit kommt es zu Umzonungen im Gesamtumfang von rund 900 m².

Der Perimeter der Grünentsorgungs- und Gartenbauzone Eichmatt wird geringfügig an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Bereiche, welche heute als Kulturland genutzt werden, werden ausgezont und dafür der bestehende Aussenraum zur Liegenschaft eingezont. Von der Änderung sind keine Fruchtfolgeflächen und kein Kulturland betroffen.

4.11 Aus der Ortsplanungsrevision ausgenommenes Gebiet: JVA Hindelbank

Die JVA Hindelbank planen in den nächsten Jahren bauliche Anpassungen, im Zentrum der Änderungen liegt insbesondere die Erneuerung und Verbesserung des Perimeterschutzes. Dazu läuft aktuell eine Machbarkeitsstudie und Planung unter der Federführung des kantonalen Amtes für Grundstücke und Gebäude. Da der Planungsstand noch keine definitive Festlegung der zukünftigen Zone der JVA Hindelbank zulässt, wird das ganze Gebiet aus der laufenden Ortsplanungsrevision ausgenommen. Damit gilt weiterhin die baurechtliche Grundordnung von 2005 (Zonenplan, Schutzzonenplan und Baureglement). In den Zonenplänen ist das Gebiet mit einer entsprechenden Signatur markiert.

4.12 Mindestdichten im Zonenplan Siedlung

Im Zonenplan wird für verschiedene Flächen eine Mindestdichte «GFZo⁴» festgelegt. Diese Mindestdichte muss im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen gestützt auf Art. 11 BauV für unüberbaute Kulturlandflächen und gemäss Art. 54 BauG/Massnahmenblatt A_01 kant. Richtplan für grössere Baulandreserven innerhalb der bestehenden Bauzonen zwingend festgelegt werden. Sie sichert die optimale Nutzung dieser Parzellen. Die betroffenen Parzellen liegen alle in einer Wohn- und Gewerbezone oder in der Kernzone, die festgelegte Mindestdichte von GFZo 0.5 kann in dieser Zone mit einer flächensparenden Anordnung der Gebäude, An- und Kleinbauten erreicht werden. Die Überbauung der Flächen mit kleinen Gebäuden mit grosszügigem Aussenraum ist jedoch nicht mehr möglich. Zusätzlich zu den im Zonenplan bezeichneten Flächen gilt die Vorgabe auch in den ZPP 3 und 4, die Mindestdichte wird für diese Flächen direkt im Baureglement festgelegt.

4.13 Ortsbildschutzperimeter

Im Ortsbildschutzperimeter gelten zusätzlich zu den jeweiligen Zonenbestimmungen die folgenden Vorschriften:

- Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- Für Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters ist vor Ausarbeitung eines Projekts mit einer Voranfrage bei der Baupolizeibehörde abzuklären, welchen Einfluss die Gestaltungsbestimmungen auf das geplante Bauvorhaben haben werden.
- Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Baukommission kann andere Dachformen bewilligen, sofern sich diese gut ins Ortsbild einfügen. Für eingeschossige An- und Kleinbauten sind Flach- und Pultdächer zugelassen.

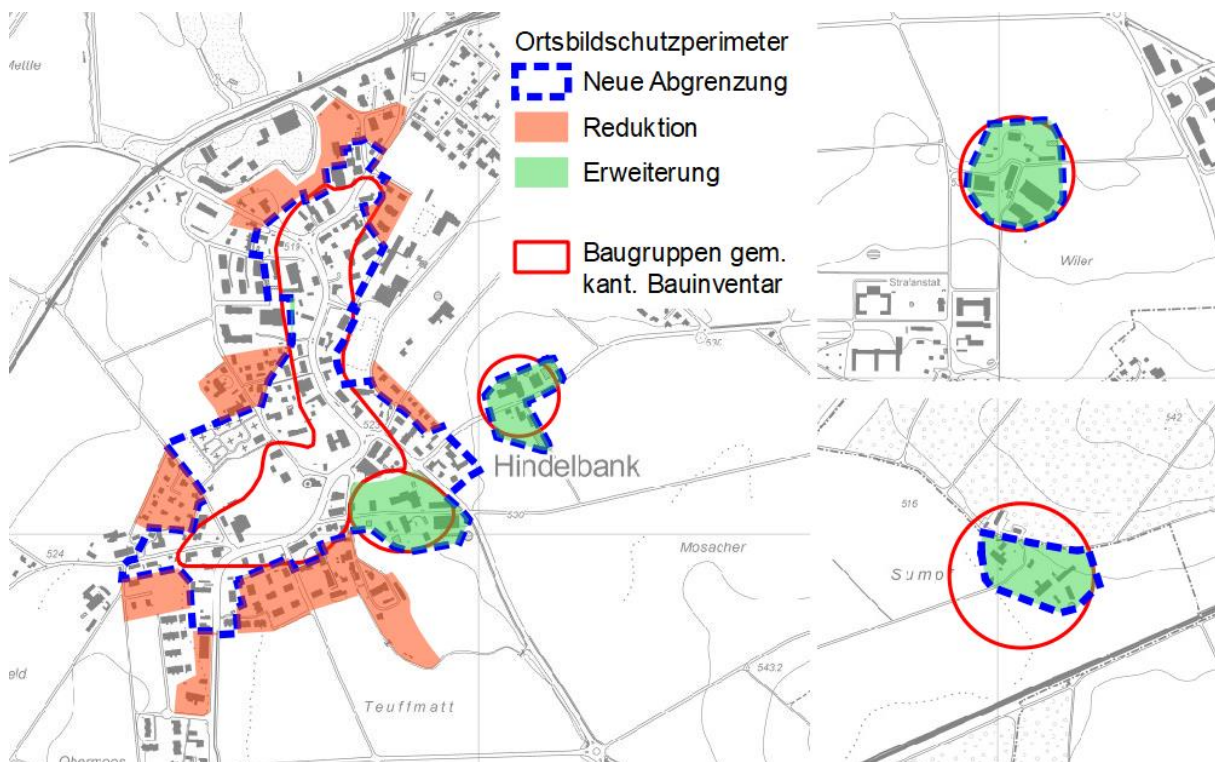


Abb. 9 Anpassung Ortsbildschutzperimeter (bisher Ortsgestaltungsgebiet)

⁴ Geschossflächenziffer oberirdisch, vgl. Art. 28 BMBV und Art. 11 BauV

Aufgrund der Anpassung der kantonalen Baugruppen wurde auch die Abgrenzung des kommunalen Ortsbildschutzperimeters überprüft. Im Ortsbildschutzperimeter verbleiben insbesondere die für das Ortsbild wichtigen Strassenräume sowie das Kirchenquartier.

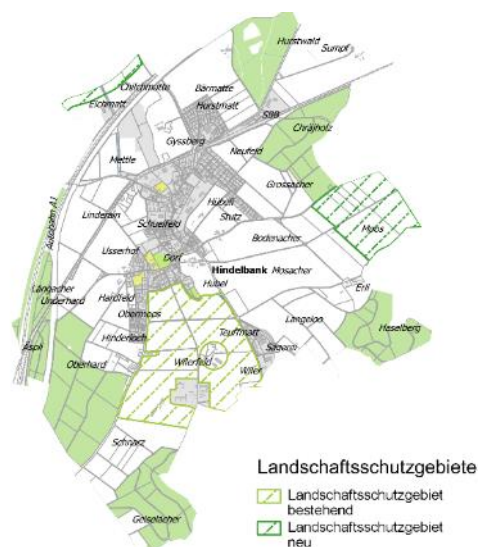
5 Zonenplan Landschaft

5.1 Landschaftsschutzgebiete

Mit der Bezeichnung von Landschaftsschutzgebieten wird das Freihalten von landschaftsästhetisch empfindlichen Lagen vor störender baulicher Nutzung und damit das Bewahren des wertvollen Landschaftsbildes und des Erholungswertes bezweckt. Massgebend ist dabei insbesondere der behördenverbindliche Teilrichtplan Landschaft der Regionalkonferenz Emmental. Dieser sieht in der Gemeinde Hindelbank zwei Landschaftsschutzgebiete vor, welche neu im Zonenplan Landschaft aufgenommen werden.

Es handelt sich um das Gebiet Moos in Richtung Mötschwil sowie die Umgebung der Urtene. Beibehalten wird das bestehende Landschaftsschutzgebiet zwischen Dorf und Schloss Hindelbank, daraus ausgenommen wird einzig der Hof auf Parzellen Nr. 476, 1000 und 1070. Dieser liegt in einer Baugruppe gemäss kant. Bauinventar.

Diese Umsetzung setzt die zwingenden regionalen Vorgaben um und schützt die Umgebung und Ansicht des Schlosses. Sie lässt in den übrigen Gebieten Spielraum für eine landwirtschaftliche Entwicklung (Aussiedlungen, intensivere landwirtschaftliche Kulturen).



Das restliche Gemeindegebiet liegt mehrheitlich im Massnahmegebiet «Offenhaltung Landschaft» gemäss dem regionalen Teilrichtplan Landschaft. Gemäss dem Massnahmenblatt M7b dieses Richtplans bestehe in diesen Gebieten ein ausgeprägter Siedlungsdruck, und die Gemeinden werden beauftragt, auch hier die Festlegung von Landschaftsschutz- und -schongebieten zu prüfen. Die Gemeinde Hindelbank teilt die Beurteilung des Teilrichtplans nicht, aufgrund der flächendeckend vorhandenen Fruchtfolgeflächen und den übergeordneten Vorgaben besteht in diesen Gebieten kein ausgeprägter Siedlungsdruck mehr – falls in Zukunft Gebiete für eine Einzonung in Frage kommen, ist dies nur auf der Grundlage eines Eintrags im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept und im Raum des Bahnhofs möglich, wo die Landschaft durch bestehende Siedlungsansätze bereits kleinräumiger ist und nicht mehr von einer «Offenhaltung» von grossen zusammenhängenden Landschaftsbereichen gesprochen werden kann. Für die Landwirtschaft sollen die Entwicklungsmöglichkeiten nicht noch über die neuen Landschaftsschutzgebiete hinaus eingeschränkt werden. Von den Gebieten «Offenhaltung Landschaft» wird deshalb nur das Gebiet um das Schloss Hindelbank weiterhin mit einem Landschaftsschutzgebiet geschützt.

5.2 Kulturobjekte

Die archäologischen Schutzgebiete aus dem bestehenden Schutzzonenplan werden gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes des Kantons aktualisiert, die Festlegung ist zusammen mit der Bestimmung im Baureglement grundeigentümerverbindlich.

Weiter werden die Abschnitte von historischen Verkehrswegen mit Substanz und mit viel Substanz im Zonenplan Landschaft grundeigentümerverbindlich festgelegt. Bei Bauvorhaben in diesen Abschnitten ist die kantonale Fachstelle (kantonales Tiefbauamt) zwingend beizuziehen.

Das kantonale Bauinventar (schützenswerte Objekte, erhaltenswerte Objekte, Baugruppen) wird im Zonenplan Landschaft nicht grundeigentümerverbindlich umgesetzt und nicht dargestellt. Das Inventar wird in den nächsten Jahren durch die kantonale Denkmalpflege überarbeitet und wäre somit innert kurzer Zeit überholt. Das jeweils gültige Bauinventar kann auch über das kantonale Geoportal

abgerufen werden: https://www.map.apps.be.ch/pub/externalcall.jsp?project=a42pub_bauinv. Wird die Schutzvermutung in Frage gestellt, hat dies im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

5.3 Naturobjekte

Das bestehende Landschaftsinventar wurde durch die Umweltgruppe Hindelbank mit grossem Einsatz überprüft. Das Landschaftsinventar bildet eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Naturobjekte und enthält Pflege- und Gestaltungsempfehlungen aus Sicht der Umweltgruppe Hindelbank. Es ist nicht grundeigentümerverbindlich. Die Planungskommission und die Baukommission haben anschliessend beurteilt, welche Objekte als grundeigentümerverbindlich geschützte Elemente in den Zonenplan Landschaft aufgenommen werden sollen. Die grundeigentümerverbindlich geschützten Einzelbäume und Alleen sind im Zonenplan Landschaft bezeichnet, die Baukommission ist für Bewilligungen zur Fällung einzelner Objekte zuständig.

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach Bundesrecht (Natur- und Heimatschutzgesetz) geschützt, sie sind aus diesem Grund nur Hinweisend im Zonenplan Landschaft dargestellt. Ob es sich im Einzelfall um ein gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz geschütztes Objekt handelt und entsprechende Ersatzmassnahmen nötig sind, wird im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Zuständig ist das Regierungsstatthalteramt.

5.4 Gefahrenggebiete

Die Gefahrenggebiete werden im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren dargestellt. Dieser ist rechtskräftig genehmigt (1. Phase der Ortsplanungsrevision). Die Bestimmungen zu den Gefahrenggebieten sind im Baureglement resp. in Art. 6 BauG geregelt.

6 Baureglement

Als Grundlage für das neue Baureglement dient das Muster des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georegio ag. Das bestehende Baureglement wird deshalb komplett aufgehoben – die materiellen Änderungen beschränken sich jedoch weitgehend auf die Anpassung an die BMBV und die in diesem Erläuterungsbericht dokumentierten Änderungen.

6.1 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

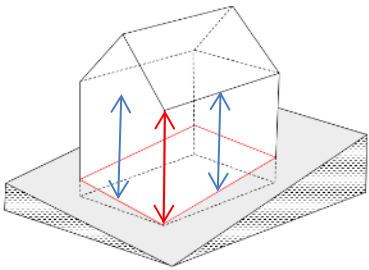
Fassadenhöhe traufseitig

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Diese veränderte Messweise kann bei Gebäuden im unebenen Terrain Auswirkungen auf die tatsächliche Gebäudehöhe haben. Aus diesem Grund wird die bisherige Gebäudehöhe bei der Umrechnung in die Fassadenhöhe traufseitig um 0.5 m erhöht.

Bei Bauten am Hang (>10% Neigung) wird zudem ein Hangzuschlag von 1.0 m aufgenommen.

Beispiel:

Gebäude 15 m lang an einem 3° geneigten Hang:



blau: bisherige Messweise
rot: neue Messweise

gemessene Höhe bisher: 7 m
gemessene Höhe neu: 7.39 m

Gesamthöhe

Zusätzlich zur Fassadenhöhe traufseitig muss auch eine Gesamthöhe festgelegt werden, um den höchsten Dachpunkt von Gebäuden mit Attika und von Pultdächern zu regeln. Für Gebäude mit Satteldach kommt die Gesamthöhe (ausser in Arbeitszonen) jedoch nicht zur Anwendung, für diese ist wie bisher die maximale Dachneigung vorgegeben.

In der Arbeitszone gilt die Gesamthöhe für alle Dachformen für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Gebäudelänge

Anbauten werden in Hindelbank neu ebenfalls an die Gebäudelänge angerechnet. Diese Regelung gilt nach neuester Praxis des AGR, wenn eine Gemeinde im Baureglement nichts anderes regelt. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird jedoch beibehalten, sie ist mit 40 m bereits sehr hoch.

An- und Kleinbauten

Für An- und Kleinbauten werden die bisherigen Masse der unbewohnten An- und Nebenbauten übernommen.

eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile

Die bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten gibt es gemäss BMBV nicht mehr. Um auch weiterhin bei eingeschossigen, bewohnten Bauten und Anbauten auf einen grossen Grenzabstand verzichten zu können, werden eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile eingeführt. Die zulässige Fassadenhöhe

	traufseitig beträgt 4.0 m und es gilt eine max. anrechenbare Gebäudefläche von 60 m ² .
<i>unterirdische Bauten und Unterniveaubauten</i>	Der Grenzabstand für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten beträgt wie bisher 1.0 m, dieser Abstand gilt neu auch für Schwimmbäder.
<i>vorspringende Gebäudeteile</i>	Vorspringende Gebäudeteile dürfen neu max. 1.5 m in den Grenzabstand ragen und max. 30% der Fassadenlänge aufweisen. Vorspringende Gebäudeteile sind nicht nur offene Bauteile, sondern auch geschlossene (Erschliessungen, Erker, Balkone, Wintergärten etc.)
<i>unbedeutend rückspringende Gebäudeteile</i>	Es werden die Masse von 1.5 m Tiefe und 40% Anteil Fassadenabschnitt aufgenommen. Das Mass wird in der Praxis kaum Auswirkungen auf die Form und Stellung von Bauten haben.
<i>Kniestockhöhe</i>	Die Kniestockhöhe wird aufgrund der neuen Messweise um 20 cm auf 1.4 m erhöht. Bisher wurde die Kniestockhöhe ab dem fertigen Boden und bis Oberkante Dachsparren gemessen. Neu wird diese ab dem Boden im Rohbau gemessen. Zudem wird damit etwas mehr Spielraum für die Anordnung der Geschosse geschaffen, was insbesondere bei der Sanierung und Aufstockung bestehender Gebäude relevant sein wird.
<i>Grünflächenziffer</i>	Die BMBV regelt die Messweise der Grünflächenziffer neu und abschliessend. Diese neue Messweise bedingt eine Anpassung, neu wird die Grünflächenziffer in allen Wohn- und Mischzonen auf 0.15 festgelegt. Im Gegensatz zu bisher können wasserdurchlässige Verkehrsflächen nicht mehr zu 50% angerechnet werden.
<i>Überführung der ZPP in die BMBV</i>	Die Anpassung an die BMBV bedingt, dass auch die Höhenmasse in den Zonen mit Planungspflicht an die BMBV angepasst werden (Fassadenhöhe traufseitig anstatt Gebäudehöhe). Nach der Ortsplanungsrevision müssen auch die Überbauungsordnungen zu Zonen mit Planungspflicht an die BMBV angepasst werden, davon betroffen sind die UeOs zur ZPP 1 «Sumpf» sowie die ZPP 2 «Hefi».

6.2 Materielle Änderungen am Baureglement

Bauverpflichtungen	Das im Baugesetz geregelte Instrument der Bauverpflichtung wird neu im Baureglement aufgenommen. Damit können Grundeigentümer von bereits eingezonten Bauzonen verpflichtet werden, ihr Grundstück innert einer Frist zu überbauen. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision wird das Instrument im Fall der Einzonung in die ZPP 4 «Hubelweg» angewendet, da es sich um die grössten privaten Wohnbaulandreserven handelt und diese deshalb für die Gemeindeentwicklung von Bedeutung sind. Für die übrigen Bauzonenreserven prüft der Gemeinderat in Zukunft regelmässig, ob ein öffentliches Interesse die Anwendung bedingt.
Art der Nutzung in der Kernzone	Die Kernzone wird neu als Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 4 BauG bezeichnet. Damit ist auch für eine Detailhandelseinrichtung >1000 m ² GF keine Überbauungsordnung notwendig, sofern er die baupolizeilichen Masse der

	Kernzone einhält. Die Erläuterungen zur Versorgungsstruktur finden sich in Kapitel 9.2.												
Baupolizeiliche Masse, Reduktion Grenzabstände in 3-geschossigen Zonen	In 3-geschossigen Zonen werden die minimalen Grenzabstände von 6 m / 12 m auf 5 m / 10 m reduziert. In den übrigen Zonen bleiben die Grenzabstände unverändert.												
<i>Baupolizeiliche Masse, Aufhebung Überbauungsziffer</i>	Die bisherige maximale Überbauungsziffer wird aufgehoben. Sie steht z.T. im Konflikt mit der neuen minimalen Geschossflächenziffer. Die Durchgrünung der Siedlung wird weiterhin mit der minimalen Grünflächenziffer sichergestellt. Die Überbauungsziffer wird auch in den ZPP Sumpf und ZPP Hefi aufgehoben.												
<i>Baupolizeiliche Masse, Arbeitszone</i>	In der Arbeitszone wird die maximale Gebäudelänge aufgehoben – unter Einhaltung der Grenzabstände ist die Gebäudelänge frei. Neu wird in den Arbeitszonen neben der Fassadenhöhe traufseitig auch noch die Gesamthöhe geregelt – diese gilt für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion und stellt sicher, dass auch bei grossen Gebäuden mit einem Schrägdach die maximale Höhe begrenzt ist.												
<i>Grünentsorgungs- und Gartenbauzone</i>	Die Zonenbestimmungen wurden überarbeitet, es wird nur noch die Art der Nutzung und die baupolizeilichen Masse inkl. max. Volumen des Lager- und Umschlagplatzes geregelt. Inhalte die Gegenstand einer Betriebs- oder Baubewilligung sind, werden nicht mehr im Baureglement geregelt (Betriebsstunden, Tonnagen und dergleichen). Anstelle der bisher geregelten zulässigen Anzahl Wohnungen wird neu die max. zulässige Wohnfläche als max. Geschossfläche oberirdisch GFo festgelegt. Die bestehende Wohnfläche setzt sich wie folgt zusammen:												
	<table border="0"> <tr> <td>Gebäude Nr. 1:</td> <td style="text-align: right;">GFo</td> </tr> <tr> <td>2 bewohnte Geschosse à 115 m²</td> <td style="text-align: right;">230 m²</td> </tr> <tr> <td>Vorbau beheizt, Waschküche und Umkleideraum</td> <td style="text-align: right;">21 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäude Nr. 3:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 bewohnte Geschosse à 99 m²</td> <td style="text-align: right;">198m²</td> </tr> <tr> <td>Total (gerundet)</td> <td style="text-align: right;">450 m²</td> </tr> </table>	Gebäude Nr. 1:	GFo	2 bewohnte Geschosse à 115 m ²	230 m ²	Vorbau beheizt, Waschküche und Umkleideraum	21 m ²	Gebäude Nr. 3:		2 bewohnte Geschosse à 99 m ²	198m ²	Total (gerundet)	450 m²
Gebäude Nr. 1:	GFo												
2 bewohnte Geschosse à 115 m ²	230 m ²												
Vorbau beheizt, Waschküche und Umkleideraum	21 m ²												
Gebäude Nr. 3:													
2 bewohnte Geschosse à 99 m ²	198m ²												
Total (gerundet)	450 m²												
<i>Anpassung ZPP Sumpf</i>	In den Bestimmungen zur ZPP Sumpf werden die folgenden Festlegungen gestrichen, sie sind aus heutiger Sicht nicht mehr nötig: <ul style="list-style-type: none"> ▪ max. Überbauungsziffer: der mit Hochbauten überbaubare Teil der Fläche soll nicht mehr bzw. nur noch in der UeO beschränkt werden. ▪ max. Länge der Baukörper / Staffelung der Baukörper ▪ durchgehender Gleisanschluss: Ist auch langfristig nicht mehr nötig. 												
<i>Gebäudeabstand und Näherbau</i>	Mit den neuen Bestimmungen zum Gebäudeabstand und Näherbau werden zusätzliche Möglichkeiten zur Unterschreitung des Gebäudeabstands auf der eigenen Parzelle, und mit der Zustimmung des Nachbarn gegenüber den Nachbargebäuden geschaffen.												
<i>Strassenabstand</i>	Die Messweise des Strassenabstands wird an die kantonale Gesetzgebung angepasst. Neu wird für selbständige Fuss- und Radwege ein reduzierter Strassenabstand von 2.0 m aufgenommen.												
<i>Dachgestaltung</i>	Für die zulässigen Dachformen wird zwischen Gebieten innerhalb und ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters unterschieden. Ausserhalb des												

	Ortsbildschutzperimeters sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze auch Pult- und Flachdächer zulässig, die Beurteilung anhand der Gestaltungsgrundsätze obliegt der Baukommission. Im Ortsbildschutzperimeter sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer zulässig, die Baukommission kann jedoch in begründeten Fällen andere Dachformen bewilligen.
<i>Dachaufbauten</i>	Die Bestimmungen zu den zulässigen Dachaufbauten bleiben weitgehend gleich, neu werden auch Firstoblichter zugelassen, was die Belichtung von Dachaufbauten erleichtert.
<i>Ortsbildschutzperimeter</i>	Bei strenger Auslegung der bisherigen Bestimmungen zum Ortsgestaltungsgebiet wäre eine bauliche Entwicklung fast nicht mehr möglich gewesen. Der Artikel wird deshalb vereinfacht und an das Muster des Kantons für Ortsbildschutzperimeter angepasst. Beibehalten wird die Pflicht zur Voranfrage bei Bauvorhaben im Ortsbildschutzperimeter.
<i>Hecken- Feld- und Ufergehölze</i>	Die Bauabstände zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen werden an die kantonalen Vorgaben angepasst. Neu gelten für Hochbauten Bauabstände von 6.0 m und für Tiefbauten 3.0 m.
<i>Energievorschriften</i>	Im Ortsplanungsprozess wurde diskutiert, ob für einzelne Gebiete oder das ganze Gemeindegebiet zusätzliche Vorgaben zur Energienutzung gemacht werden sollen. In diesem Zusammenhang ist für die ZPP Wässermatte eine Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz vorgesehen. Auf die weiteren Möglichkeiten von Art. 13 KEnG wie die Vorgabe eines Energieträgers oder die weitere Begrenzung des zulässigen Höchstanteils nicht erneuerbarer Energien am zulässigen Wärmebedarf wird verzichtet. Die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung werden als ausreichend beurteilt.
<i>Mindestdichten</i>	Für die als Kulturland geltenden Flächen sowie auf grösseren Baulandreserven gilt neu eine minimale Geschossflächenziffer von 0.5. Die betroffenen Flächen sind im Zonenplan festgelegt.
<i>Zuständigkeiten</i>	Die Zuständigkeiten von Gemeinderat, Baukommission und Bauverwalter werden neu nicht mehr im Baureglement, sondern im Organisationsreglement geregelt. Die Umsetzung erfolgt in einer parallelen Anpassung des Organisationsreglements.

6.3 Änderungen an Zonen für öffentliche Nutzungen

<i>ZöN A, B, C</i>	Keine materiellen Anpassungen ausser Anpassung an BMBV und Dachgestaltung in ZöN B.
<i>ZöN D</i>	Die ZöN D mit der Zweckbestimmung «Feuerwehrmagazin» enthält bereits heute auch den Werkhof sowie den Entsorgungshof. Diese werden unter den Zweckbestimmungen ergänzt. Neubauten haben die baupolizeilichen Vorschriften der Arbeitszone A1 einzuhalten. Dies entspricht den bestehenden Bauten und ist in dieser Senke ortsbildverträglich.
<i>ZöN E</i>	Zweckbestimmung wird ergänzt mit Kindergarten.
<i>ZöN F (bisher)</i>	Wird aufgehoben (neu ZPP Wässermatte)

ZöN G

Die ZöN G wird aus der Ortsplanungsrevision ausgenommen, weitere Informationen dazu finden sich im Kapitel 4.11.

6.4 Aufhebung von Vorschriften und Plänen

Überbauungsordnungen

Plan	Begründung und Auswirkungen
<i>Überbauungsordnung ZPP 1 Bahnhof vom 01.11.2007</i>	vgl. Kapitel 4.9
<i>UeO Sagi zur ZPP Sagi vom 25.04.1988</i>	vgl. Kapitel 4.8

Richtpläne und Baulinienpläne

Plan	Begründung und Auswirkungen
<i>Nutzungsrichtplan vom 06.02.1976</i>	Bei Gemeinde und AGR nicht mehr vorhanden.
<i>Wilerfeld – Teuffmatt Baulinienplan Nr. 2</i>	Bei Gemeinde und AGR nicht mehr vorhanden. Eine Einzonung des betroffenen Gebiets steht langfristig nicht zur Diskussion.
<i>Bärmatte Baulinienplan Nr. 3</i>	Bei Gemeinde und AGR nicht mehr vorhanden. Das Gebiet ist überbaut.
<i>Neufeld Baulinienplan Nr. 4</i>	Bei Gemeinde und AGR nicht mehr vorhanden. Im Falle einer zukünftigen Einzonung des Neufelds werden die baupolizeilichen Vorgaben detailliert festgelegt.
<i>UeO Sumpf (Vorgänger UeO Sumpf 2)</i>	Im Planverzeichnis des AGR ist dieser Plan noch aufgeführt. Er wurde bereits mit der Inkraftsetzung der UeO Sumpf 2 rechtskräftig aufgehoben (Art. 23 UeV)

Erschliessungs-UeO

Die folgenden Erschliessungs-UeO sind vollständig realisiert und die massgebenden Flächen sind ins Eigentum der Gemeinde übergegangen. Die weiteren Festlegungen der Überbauungsordnungen werden somit hinfällig, es gelten die normalen Strassenabstände gemäss Baureglement.

Plan	Begründung und Auswirkungen
<i>Dorfstrasse – Überbauungsplan vom 16.02.1984 (Gehweg)</i>	Realisiert und im Eigentum der Gemeinde.
<i>Obermoos, Detailerschliessungsplan Parz. 303 vom 11.03.1980</i>	Realisiert und im Eigentum der Gemeinde.
<i>Obermoos, Detailerschliessungsplan vom 24.03.1977</i>	Realisiert und im Eigentum der Gemeinde.

Die UeO Detailerschliessung Kirchweg vom 30.04.2009 wird noch nicht aufgehoben. Im Zonenplan wird diese Erschliessungs-UeO praxisgemäss nicht dargestellt, die UeO ist im ÖREB-Kataster aufgeführt.

Für einzelne ältere Überbauungsordnungen ist nicht mehr nachvollziehbar, ob sie beim Beschluss gleichzeitig als Baubewilligung dienten (im Sinne des heutigen KoG). Sie werden unabhängig von diesem Sachverhalt aufgehoben, für zukünftige Änderungen ist ein neues Baubewilligungsverfahren notwendig.

7 Besondere Themen

7.1 Modell Mehrwertabschöpfung

Das Reglement über die Mehrwertabgabe wurde durch den Gemeinderat beschlossen, das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen. Das Reglement ist am 1. Februar 2019 in Kraft getreten.

Es gelten die folgenden Abgabesätze:

Einzonungen: Während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30% des Mehrwerts und ab dem sechsten Jahr 40% des Mehrwerts.

Mit der Erhöhung des Abgabesatzes wird eine zeitnahe Überbauung gefördert und der Baulandhortung entgegengewirkt.

Bei Einzonungen von überbautem Land 30% des Mehrwerts ohne zeitliche Staffelung.

Um- und Aufzonungen:

- a. bei Umzonungen von Zonen, in denen bisher keine Wohnnutzung oder nur eine Wohnnutzung für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal zulässig war, in Zonen mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung: 30 % des Mehrwerts;
- b. Bei Auf- und Umzonungen innerhalb von Zonen mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung: Keine Mehrwertabgabe

Mit dieser Unterscheidung sollen insbesondere Aufzonungen in bereits überbauten Gebieten (z.B. Aufzonung W1–W2) unterstützt werden. Durch solche Aufzonungen entstehen der Gemeinde keine erheblichen Mehrkosten für Infrastrukturen. Da der Landpreis in solchen Gebieten auch heute schon verhältnismässig hoch ist, steht der Aufwand für die Bestimmung und den Vollzug der Mehrwertabgabe auch in einem schlechten Verhältnis zum Mehrwert. Auf eine Mehrwertabgabe wird deshalb verzichtet.

In Gebieten, in denen bisher keine Wohnnutzung zulässig war, und die in eine Zone mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung umgezont werden, entsteht für die Gemeinde ein erheblicher zusätzlicher Aufwand (Erschliessung, Belastung Infrastruktur etc.). Auch der Mehrwert ist aufgrund der tieferen Landpreise in Arbeitszonen erheblich. In diesen Fällen soll ein Mehrwert abgeschöpft werden.

Ansonsten richten sich die Bestimmungen bezüglich Bemessung, Verfahren, Fälligkeit und Vollzug nach den Bestimmungen des kant. Baugesetzes.

7.2 Erschliessungsprogramm

Im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen ist in der Regel auch ein Erschliessungsprogramm zu erstellen, in welchem der Gemeinderat über die vorgesehene Erschliessung der neuen Bauzonen (Zeitpunkt und erwartete Kosten) informiert. Ein umfassendes Erschliessungsprogramm ist nur dann nötig, wenn feststeht, dass bestehende Erschliessungsanlagen vollständig ersetzt oder angepasst werden müssen. Nicht Gegenstand des Erschliessungsprogramms bilden die privaten Hausanschlüsse gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

Hat die Planung die Erstellung von Anlagen der Detailerschliessung zur Folge oder sieht sie die Errichtung einer Zone mit Planungspflicht vor, ist der Stimmbürger über die Planungskosten für die Überbauungsordnung, über die Kosten für Landerwerb und Erschliessungsanlagen und über den vorgesehenen Kostenanteil der Grundeigentümer zu orientieren (Art. 60a Abs. 2 BauG)

Das Erschliessungsprogramm ist nicht grundeigentümerverbindlich, hat aber Auswirkungen auf die Finanzkompetenzen. Die im Erschliessungsprogramm aufgeführten Kosten für die Erschliessung liegen unabhängig von der üblichen Regelung in der Kompetenz des Gemeinderats.

Die bestehenden Bauzonen in Hindelbank sind vollständig mit den Anlagen der Detailerschliessung erschlossen (Strassen, Kanalisation, Wasser, Elektrizität). Das Erschliessungsprogramm beschränkt sich somit auf Gebiete, in denen sich aufgrund der Ortsplanungsrevision die Erschliessungsbedürfnisse verändern oder eine Zone mit Planungspflicht erlassen wird. Dies sind einzig die ZPP Wässerplatte und die ZPP Hubelweg.

	ZPP Wässerplatte	ZPP Hubelweg
Detailerschliessung Strasse	vorhanden, nur Hauszufahrten	vorhanden, nur Hauszufahrten
Elektrizität	vorhanden, nur Hausanschluss	vorhanden, nur Hausanschluss
Wasser	vorhanden, nur Hausanschluss	vorhanden, nur Hausanschluss
Abwasser	vorhanden, nur Hausanschluss	vorhanden, nur Hausanschluss
Erwartete Kosten der Überbauungsordnung	UeO inkl. qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren, Kostenrahmen CHF 150'000.–	UeO inkl. qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Gutachterverfahren), CHF 100'000.–
Landerwerb	nicht nötig	nicht nötig
Kostenanteil Grundeigentümer	Die Kosten werden vertraglich einem allfälligen Käufer / Baurechtsnehmer übertragen.	100%, gesichert mit Planungsvertrag

Tab. 1 Planungs- und Erschliessungskosten

Das bestehende leitungsgebundene Erschliessungsnetz muss aufgrund der neuen Zonen mit Planungspflicht nicht ausgebaut oder ersetzt werden, es verfügt über die nötigen Kapazitäten.

7.3 Sicherstellung der Verfügbarkeit von neuen Baulandreserven

Bei Neueinzonungen ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit zwingend sicherzustellen. Gemäss dem Raumplanungsgesetz sind die Bauzonen für den Bedarf der nächsten 15 Jahre zu planen – innert dieser Frist sollten neu eingezonte Flächen also überbaut werden.

Das kantonale Baugesetz gibt den Gemeinden in Art. 126ff BauG verschiedene Instrumente, wie diese Verfügbarkeit sichergestellt werden kann.

- Vertragliche Bauverpflichtung: Dies sichert der Gemeinde ein Kaufrecht, falls die Fläche nicht überbaut oder zonenkonform genutzt wird.
- Anordnung der Bauverpflichtung, mit einer Frist von 5–15 Jahren: Nach Ablauf der Frist wird ein jährlich ansteigender Abgabesatz von 1% – max. 5% des Verkehrswerts fällig, bis das Land überbaut ist.
- Bedingte Einzonung: Das Land fällt bei einem Verzicht auf die Bebauung wieder in die Landwirtschaftszone zurück.

In Abhängigkeit von der Lage des Grundstücks, der strategischen Bedeutung für die Gemeinde und in Absprache mit den Grundeigentümern wird eines dieser Instrumente gewählt, um die Verfügbarkeit sicherzustellen. Auf den unüberbauten Teilen der ZPP Nr. 4 kommt eine angeordnete Bauverpflichtung zur Anwendung, auf Teilen der Parzelle Nr. 334 eine bedingte Einzonung.

8 Verfahren

8.1 Allgemein

Die speziell für die Revision eingesetzte Ortsplanungskommission sowie die vorberatende Arbeitsgruppe «Büro-OPR» hat den Planungsprozess zusammen mit dem Ortsplanungsbüro geführt. Das Zusammenspiel zwischen dem Gemeinderat, dem Projektteam, der Verwaltung und den beauftragten Planer/-innen hat bestens funktioniert. Die Sitzungen konnten dank der guten Vorbereitung durch alle Teilnehmenden effizient durchgeführt werden.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand im Herbst 2019 mit einer öffentlichen Auflage auf der Gemeindeverwaltung, einer Informationsveranstaltung und Sprechstunden statt. Die Ergebnisse der Mitwirkung sind im Bericht zur Mitwirkung festgehalten.

Gestützt aus Rückmeldungen aus der Mitwirkung haben sich die Planungskommission und der Gemeinderat noch einmal intensiv mit der Entwicklung der Gemeinde auseinandergesetzt. Insbesondere wurden die erwarteten Entwicklungsmöglichkeiten mit und ohne Massnahmen der Ortsplanungsrevision gegenübergestellt, um die Auswirkungen auf Infrastruktur und Schülerzahlen noch besser abschätzen zu können. Gestützt auf diese Abwägungen hat der Gemeinderat beschlossen, an der Hauptstossrichtung der Ortsplanungsrevision festzuhalten.

Die Planung wurde 16.12.2019 mit einigen Änderungen aufgrund der Mitwirkung zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

8.3 Vorprüfung

Am 31.01.2020 wurden die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 10.06.2020 (mit Nachträgen per Mail vom 18.11.2020 bezüglich Immissionsschutz und Störfallvorsorge und vom 1.12.2020 bezüglich nichtionisierender Strahlung) würdigt grundsätzlich die Planung, weist aber auch auf verschiedene Punkte hin, die in der Folge vertieft abgeklärt wurden.

Insbesondere zu den folgenden Themen wurden ergänzende Abklärungen oder Anpassungen vorgenommen:

- Verzicht auf die Einzonung von Kulturland mit ungenügender ÖV-Erschliessung am Mettlenweg (vgl. Kapitel 4.2);
- Verzicht auf die Einzonung der Parzelle Nr. 284, somit auch keine Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (vgl. Kapitel 4.2);
- Ergänzung des Ortsbildschutzperimeters für Baugruppen ausserhalb der Bauzonen (vgl. Kapitel 4.13);
- Erweiterte Vorschriften zur Störfallvorsorge in Gebieten mit Zonenplanänderungen innerhalb des Konsultationsbereichs Störfallvorsorge (vgl. Kapitel 10);
- Zusätzliche Abklärungen zu Geruchsabständen von aktiven Landwirtschaftsbetrieben bei der Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (vgl. Kapitel 9.4, Luftreinhaltung);
- Berücksichtigung der Abstände von Übertragungsleitungen gemäss NISV im Zonenplan (vgl. Kapitel 9.4, Strahlungsschutz)

8.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Diverse weitere Vorbehalte und Hinweise der kantonalen Fachstellen wurden in den Unterlagen direkt berücksichtigt. Die Unterlagen werden nach der Bereinigung gemäss der kantonalen Vorprüfung vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage freigegeben.

8.5 Genehmigung

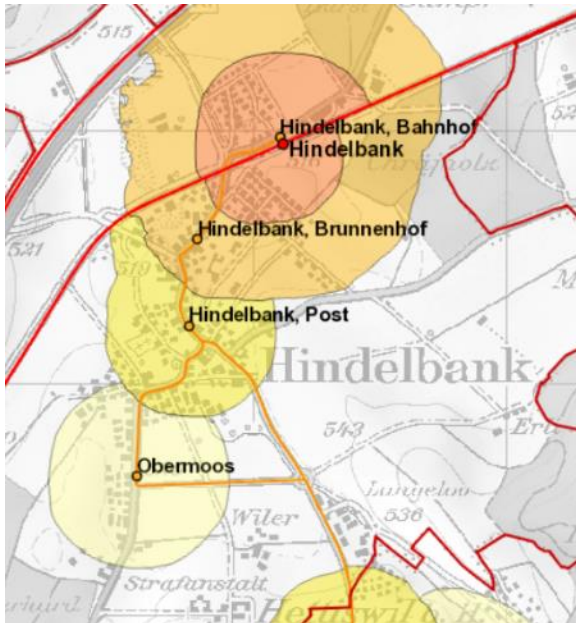
Text folgt nach der Genehmigung

9 Anhang 1 – Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

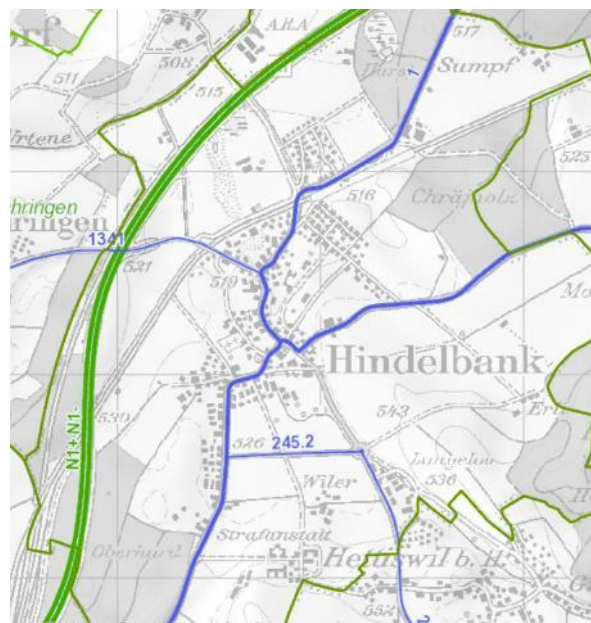
9.1 Verkehr und Erschliessung ÖV/MIV

Die Gemeinde ist mit der S-Bahn im ½-h Takt in Richtung Burgdorf und Bern mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Stündlich fährt zudem ein Bus über Hettiswil und Krauchthal nach Bolligen.

Hindelbank ist über die Kantonsstrasse 1 mit den Autobahnanschlüssen in Kirchberg und Schön-
bühl verbunden, zudem bestehen direkte Kantonsstrassenverbindungen in Richtung Jegenstorf und Burgdorf.



Linienetz Bahn (rot) und Bus (orange) mit Haltestellen und Erschliessungsgüteklassen.



Blau: Kantonstrassen
Grün: Nationalstrassen

Abb. 10 Öffentlicher Verkehr und Kantonsstrassennetz

Die Gemeinde verfügt über einen aktuellen Richtplan Verkehr aus dem Jahr 2011, darin ist auch das kommunale Fuss- und Radwegnetz festgelegt. Hindelbank verfügt über sichere Fuss- und Radwege, welche zu einem Grossteil vom Strassenverkehrsnetz getrennt liegen. Mit der ZPP Wässer-
sermatte besteht die Möglichkeit, die Situation im Bereich der Schule noch zu verbessern.

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans gilt für Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland, welche den 15-jährigen Baulandbedarf geltend machen, die sogenannte 80:20-
Regel. 80% dieser Neueinzonungen müssen mindestens mit der Erschliessungsgüteklasse F erschlossen sein (E für Flächen >0.5ha, D für Flächen >1.0 ha). Dies wird mit den Zonenplanänderungen wie folgt erfüllt:

Ein-/Umzonungen von Nicht-Kulturland mit \geq EGK F	Einzonungen von Nicht-Kulturland mit $<$ EGK F
Parzelle Nr. 272 (Nichtkulturland), EGK E, 1050 m ² Parzelle Nr. 323, EGK D, 6500 m ²	Parzelle Nr. 1065, keine EGK, 400 m ²
= 7550 m², 94.96%	= 400 m², 5.03%

Tab. 2 Einhaltung der 80/20-Regel für die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

9.2 Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Gemeinde hat gemäss dem kantonalen Wasserversorgungsgesetz (WVG) eine Erschliessungspflicht für die Bauzonen und die geschlossenen Siedlungsgebiete ausserhalb der Bauzonen. Diese Gebiete sind alle ausreichend erschlossen. Die Gemeinde ist Teil des Gemeindeverbands Emmental Trinkwasser. Die generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) der Emmental Trinkwasser (Primäranlagen) wurde am 09.01.2017 durch das AWA genehmigt.

Die Entwicklungsgebiete gemäss Ortsplanungsrevision liegen alle im mit Trinkwasser erschlossenen Bereich.

Abwasser

Die Gemeinde ist gemäss dem kantonalen Gewässerschutzgesetz (KGSchG) für die Erstellung der notwendigen Anlagen zur Ableitung und Reinigung des Abwassers aus Bauzonen verantwortlich. Die Grundlage für die Erschliessungsplanung im Bereich Abwasser bildet der Generelle Entwässerungsplan (GEP), dieser wurde im Jahr 2007 durch das AWA genehmigt. In der Gemeinde Hindelbank sind die Bauzonen mit den nötigen Anlagen zur Ableitung des Abwassers erschlossen, es besteht aktuell kein Handlungsbedarf.

Energie

Mit dem kantonalen Energiegesetz (KE nG) vom Mai 2011 darf bei Neubauten und Erweiterungen von Gebäuden höchstens 80% des zulässigen Wärmebedarfs aus nicht-erneuerbaren Energiequellen stammen (Art. 42 Abs. 2 KE nG). Die Gemeinde kann den Anteil an nicht-erneuerbarer Energie weiter beschränken, darauf wird verzichtet.

Für die neue ZPP Wässerplatte wird eine Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz im Baureglement verankert, die entsprechenden Kapazitäten sind vorhanden.

Versorgung mit Gütern

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist heute gewährleistet. Mit dem starken Wachstum der vergangenen Jahre wurde auch wiederholt das Bedürfnis nach etwas umfassenderen Einkaufsmöglichkeiten geäussert. Um die «Eintrittsschwelle» für einen neuen Laden oder die Erweiterung eines bestehenden Ladens möglich tief zu halten, wird die Kernzone als Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG bezeichnet. Damit ist keine Überbauungsordnung nötig, sofern ein Laden die jeweiligen baupolizeilichen Masse der Zone einhält. Für die Gebiete bestehen die folgenden Voraussetzungen:

- Überwiegend bestehende Dienstleistungsbetriebe in der Kernzone: Garage Krieg, Migrol, Hari's, Bike Sport Bütikofer, Fүүrio, Bäckerei Bartlome, Brocante, Volg, Metzgerei, UBS, Post, Tierarzt, Pizzeria etc.
- Nachweis der ÖV-Erschliessung: Für die ganze Kernzone ist eine sehr gute ÖV-Erschliessung gegeben (EGK C/D/E).
- Nachweis MIV-Erschliessung: Die Kernzone liegt direkt an der Kantonsstrasse. Das kant. Tiefbauamt bestätigt, dass der Verkehr vom bestehenden Strassennetz aufgenommen werden kann.
- Die Kernzone darf für eine Bezeichnung als Geschäftsgebiet nicht zu grossflächig ausgeschieden sein – dies ist in Hindelbank der Fall, die Kernzone beschränkt sich auf den rel. engen Bereich entlang der Kantonsstrasse, der hauptsächlich gewerblich genutzt wird (in den Erdgeschoss).
- Mit einer lokale Versorgung werden die Einkaufsmöglichkeiten verbessert und die Versorgung der weniger mobilen Bevölkerung gewährleistet. Dies ohne, dass dadurch Wohngebiete durch zusätzlichen Verkehr belastet werden.

9.3 Bauinventar und Kulturgüter

Aktuell wird das kantonale Bauinventar überarbeitet, die kantonalen Baugruppen wurden bereits angepasst, die Festlegung des Ortsbildschutzbereichs gründet auf der neuen Abgrenzung. Die schützens- und erhaltenswerten Objekte werden bis Ende 2021 durch die kantonale Denkmalpflege überprüft. Da die Gemeinde die sogenannte Inventarlösung wählt, werden die Objekte im Zonenplan nicht grundeigentümergebunden übernommen.

In der Gemeinde befinden sich drei Kulturgüter, die gemäss der Haager Konvention zum Schutz von Kulturgut bei bewaffneten Konflikten, dem Bundesgesetz vom 20. Juni 2014 über den Schutz der Kulturgüter bei bewaffneten Konflikten (KGSG) unter Schutz stehen. Zudem ist das Schloss Hindelbank im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als «Spezialfall» aufgeführt.

- Schloss Hindelbank, KGS-Nr.: 942, ISOS-Objekt von nationaler Bedeutung
- Reformierte Kirche, KGS-Nr.: 943
- Pfarrhaus, KGS-Nr.: 9780

9.4 Umwelt und Landschaft

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte wurden bis anhin im kommunalen Schutzzonenplan und neu im Inventarplan und dem Zonenplan Landschaft aufgeführt. Dieser umfasst Grundlagen des Bundes, des Kantons, der Region sowie der Gemeinde. Die durch die Gemeinde grundeigentümergebunden geschützten Objekte werden im Zonenplan Landschaft als Festlegungen übernommen.

Naturschutzgebiete

In der Gemeinde sind zwei kantonale Naturschutzgebiete festgelegt, darunter das in den Bärmatten nördlich des Dorfes gelegene und an die Autobahn A1 angrenzende frühere Kiesabbaugebiet, welches die Erhaltung und Förderung der Amphibien zum Schutzziel hat (Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung) sowie das Naturschutzgebiet Hurst zum Schutz des Hochmoor Heidmoos (Bundesinventar der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung).

Gewässer

Neben der Urtene fliessen diverse Zuflüsse über das Gemeindegebiet von Hindelbank, darunter der Sagibach, der Moosbach sowie der Stepbach. Diese Nebengewässer sind insbesondere im Siedlungsbereich eingedolt. Der Gewässerraum wird im Rahmen der parallelen Teilrevision festgelegt. Für die ZPP Wässerematte wird die Ausdolung des dort eingedolten Sagibachs als verbindliche Massnahme festgelegt.

Historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege sind Strassen und Wege früherer Zeitepochen, die durch historische Dokumente nachweisbar und teilweise in ihrem traditionellen Zustand erhalten geblieben sind. Sie stellen wertvolle Kulturgüter dar und sind im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst. Es wird zwischen IVS-Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden.

In Hindelbank sind verschiedene historische Verläufe von lokaler Bedeutung festgehalten. Darunter viele Einträge, welche nur als Verlauf bezeichnet werden. Bei diesen ist somit keine erhaltenswerte Substanz mehr vorhanden. Es bestehen noch drei historische Verläufe von nationaler Bedeutung mit Substanz. Hierbei handelt es sich um die IVS-Objekte BE 2.0.2 (zwei Abschnitte) und BE 4.1. Die IVS-Abschnitte werden grundeigentümergebunden im Zonenplan Landschaft aufgenommen.

Archäologie

Der Archäologische Dienst des Kantons Bern verzeichnet in Hindelbank 5 archäologische Schutzgebiete. Bei Planungen in diesen Gebieten ist der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

- 073.001: Lindenrain
- 073.003: Wiler
- 073.004: Kirche
- 073.005: Schloss
- 073.007: Mooswald

Fruchtfolgeflächen (FFF) und Kulturland

Die gesetzliche Grundlage für die Fruchtfolgeflächen bildet der Sachplan FFF des Bundes vom 8. April 1992. Das Hauptziel des Sachplans FFF ist es, die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln in schweren Mangellagen zu sichern.

In Hindelbank sind praktisch alle Gebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets im kantonalen Inventar der Fruchtfolgeflächen enthalten und weisen FFF-Qualität auf. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine im Inventar enthaltene Fruchtfolgeflächen beansprucht.

Neben dem Schutz der Fruchtfolgeflächen gilt ein Schutz von Kulturland. Mit der Änderung vom 1. April 2017 des Baugesetzes hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes gesetzlich geregelt. Das BauG (Art. 8a/b) und die BauV (Art. 11a–g) sowie die dazu erarbeitete Arbeitshilfe zum Umgang mit Kulturland (inkl. FFF) beschreiben das Vorgehen bei der Beanspruchung von Kulturland.

- Einzonung von Kulturland:
 - Parzelle Nr. 257 2730 m² in Grünzone, 294 m² in WG2
 - Parzelle Nr. 334: 706 m² in WG2
 - Parzelle Nr. 272 3'777 m² in ZPP Hubelweg



Abb. 11 Fruchtfolgeflächen und Kulturland

Wald und Waldabstände

Die Waldfläche beträgt rund ein Viertel der Gemeindefläche. Diese Waldflächen haben eine hohe Bedeutung für die Frei- und Naherholung der Gemeinde und für die ökologische Vernetzung.

Bauten müssen einen Mindestabstand zum Waldrand einhalten. In der Gemeinde Hindelbank gibt es keine Bauzonen die direkt an Wald angrenzen.

Grundwasserschutz

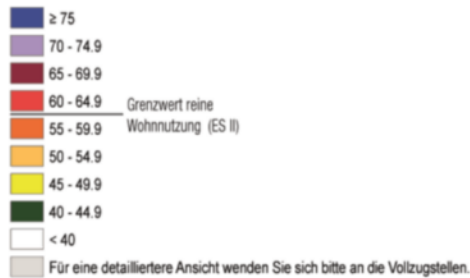
Die Gemeinde Hindelbank ist grösstenteils im Gewässerschutzbereich Au gelegen. Es befinden sich keine Grundwasserschutzzonen auf dem Gemeindegebiet.

Lärm

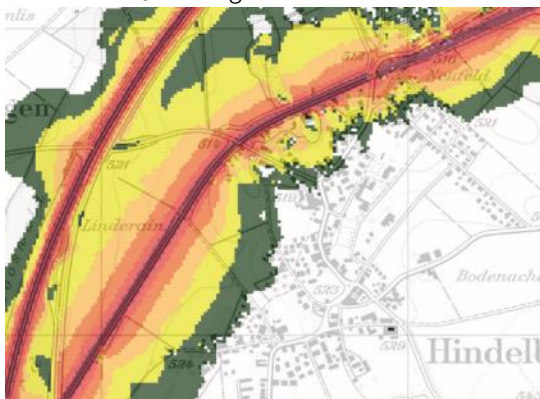
Strassenverkehrslärm Tag



Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (06:00 - 22:00)



Eisenbahnlärm Tag



Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (06:00 - 22:00)

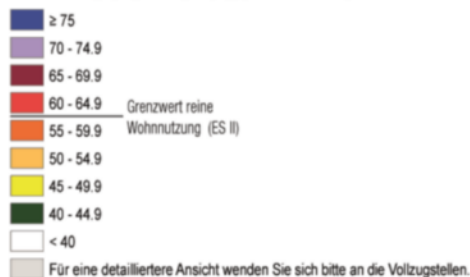


Abb. 12 Strassen- und Eisenbahnlärm

Quelle: map.geo.admin, Datenstand 31.12.2015

Die grössten Lärmemissionen gehen von der Autobahn, den Kantonsstrassen und der Bahnlinie Bern – Burgdorf aus. In unmittelbarer Nähe der Autobahn ist die Lärmbelastung hoch, in Siedlungsnähe ist der Autobahnlärm wahrnehmbar. Der Strassenverkehr auf den Kantonsstrassen sorgt hier für eine höhere Belastung, die Zonen entlang der Kantonsstrasse sind mehrheitlich der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen, womit die Grenzwerte eingehalten werden. Beim Bahnlärm sind insbesondere die Lärmemissionen nachts (22:00–06:00) relevant, da zu diesen Zeiten die strengeren Grenzwerte gelten.

Verschiedene Zonenplanänderungen betreffen Gebiete, welche mit Lärm von der Bahn oder der Strasse vorbelastet sind. Diese Gebiete (insb. Mettlenweg und Lombachweg) werden der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Da es sich dabei um überbaute Grundstücke handelt, müssen die Planungsgrenzwerte nicht eingehalten werden (vgl. sinngemäss Arbeitshilfe Strassenlärm in der Nutzungsplanung, AGR).

Luftreinhaltung

Insbesondere im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben kann es zu einer Geruchsbelastung für die Tierhaltung kommen. Die massgebenden Vorschriften sind in der Luftreinhalte-Verordnung geregelt. Für die Errichtung neuer Anlagen zur Tierhaltung oder bei weitgehenden Umbauten von bestehenden Anlagen müssen die erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden. In der laufenden Planung ist ein landwirtschaftlicher Betrieb davon betroffen:

Einzonung Parzelle 272: Mit einem Planungsvertrag wird sichergestellt, dass die Tierhaltung vor der Überbauung der Zone aus dem unmittelbaren Siedlungsgebiet in einen neuen Stall ausgesiedelt

wird. Dieser Stall wird die nötigen Geruchsabstände einhalten, so dass es in Zukunft zu keinen Konflikten mit diesem Betrieb kommen sollte.

Strahlungsschutz

Entlang von Bahnlinien und Hochspannungsleitungen müssen bei Einzonungen die Grenzwerte gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710) eingehalten werden, oder es muss sichergestellt werden, dass im betroffenen Bereich keine neuen Orte mit empfindlicher Nutzung (insb. Wohn- und Arbeitsräume, Spielplätze) erstellt werden können. In Gebieten, die bereits vor der Inkraftsetzung der NISV eingezont wurden (1.02.2000), gelten die kleineren Abstände der Leitungsverordnung (LeV, SR 734.31).

In Hindelbank ist dies insbesondere entlang der Bahnlinie resp. der parallel dazu verlaufenden SBB-Übertragungsleitung 153 «Kerzers-Zollikofen-Burgdorf» relevant. Entlang dieser Leitung erfolgt eine relevante Einzonung (weitgehend überbautes Gebiet am Mettlenweg). Gestützt auf das entsprechende Gutachten der Anlagenbetreiberin SBB wird der Grenzwert ($1 \mu\text{T}$) in einem Abstand von 28 m links und rechts der Leitungsachse erreicht. Für diesen Bereich wird ein NISV-Emissionsbereich im Zonenplan festgelegt und im Baureglement geregelt, dass keine neuen Orte mit empfindlicher Nutzung erstellt werden dürfen.

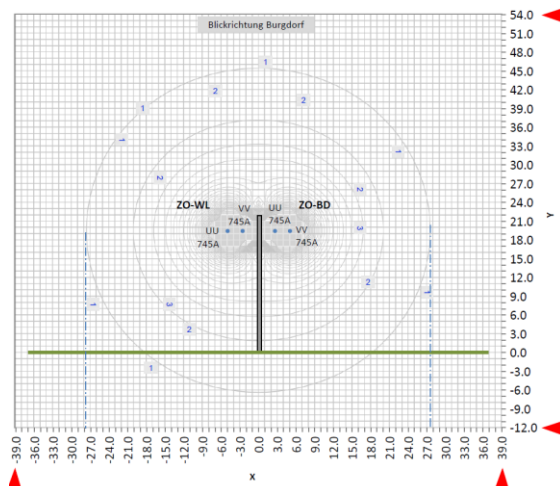


Abb. 13 Querprofil der magnetischen Flussdichte, Maste Nr. 62 der Übertragungsleitung Nr. 153

Altlasten

Verschiedene Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte des Kantons enthalten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen keine altlastenrelevanten Änderungen auf diesen Flächen.

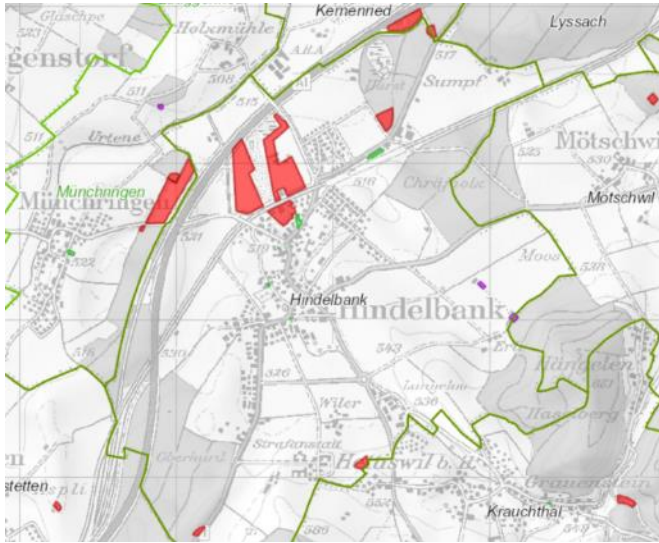


Abb. 14 Auszug Kataster der belasteten Standorte

10 Anhang 2 – Begründung der Mindestdichte in der ZPP 4

10.1 Erkenntnisse aus der kantonalen Vorprüfung

In der Vorprüfung hat die kantonale Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass aus heutiger Sicht noch nicht beurteilt werden kann, wie dicht eine zukünftige Bebauung in der ZPP Hubelweg entwickelt werden kann. Zum heutigen Zeitpunkt ist jedoch stufengerecht anhand einer ortsbaulichen Analyse zu bestimmen, ob die vorgesehene Geschossflächenziffer GFZo 0.5 erreicht werden kann oder ob eine Ausnahme nach Art. 11c Abs. 2 BauV zum Tragen kommen soll.

Mit der untenstehenden Analyse wird aufgezeigt, dass sich eine GFZo von 0.5 an der Bebauungsstruktur in der Umgebung orientiert und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Geschossflächen und unter Berücksichtigung von angemessenen Abständen zu den Bauinventarobjekten und den umliegenden Bauten erreicht werden kann.

Weiter hat die kantonale Denkmalpflege verlangt, dass in den ZPP Bestimmungen darauf hinzuweisen ist, dass es sich um eine Baugruppe handelt und die Bauinventarobjekte zu erhalten sind. Die Forderung wurde vom AGR nicht in den Vorprüfungsbericht aufgenommen und ist somit nicht verbindlich. Für die gemäss dem kantonalen Bauinventar erhaltenswerten und schützenswerten Gebäude und die Baugruppe gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes, eine zusätzliche Regelung auf kommunaler Ebene ist nicht nötig. Die ganze ZPP liegt zudem im kommunalen Ortsbildschutzperimeter.

10.2 Stufengerechte Begründung der Mindestdichte GFZo

Um die Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten sicherzustellen, wird in der ZPP-Vorschrift ein qualitätssicherndes Verfahren unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege als zwingende Voraussetzung für die Überbauungsordnung vorausgesetzt.

Die Kurzanalyse der Siedlungsstruktur in den angrenzenden Quartieren (vgl. Abb. 16) zeigt, dass die angestrebte Dichte von GFZo 0.5 und die vorgesehene Gesamthöhe ortstypisch ist resp. eher im tiefen Bereich der umliegenden Quartiere liegt.

Bebauungsstruktur: Das Quartier im Dreieck zwischen der Krauchthalstrasse und der Dorfstrasse zeichnet sich durch eine sehr stark gewerblich geprägte Nutzung aus. Neben den ortsbildprägenden Bauten und Anlagen der ehemaligen Hefefabrik liegen der Gasthof Löwen, die Mühle Hindelbank und die weitläufigen Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebs am Hubelweg in diesem Quartier. Die Gesamthöhe (Grundlage = Gebäudehöhen gem. Geoportal Kanton Bern) der umliegenden Bauten liegt mehrheitlich im Bereich über 12 m. Im Süden liegen, leicht höher als das für eine Neubebauung zur Verfügung stehende Terrain, die Bauinventarobjekte Hubelweg 1, 3 und 6 (zweigeschossige Bauten, mehrheitlich mit Dachausbau). Im Norden liegen die mehrheitlich 3-geschossigen Bauten der ehemaligen Hefefabrik und im Westen die Überbauung um den ehem. Gasthof zum Löwen.

Die angrenzende Bebauung im Norden und Westen zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte (Überbauungsziffer und Geschossflächenziffer) aus. Bei der Umnutzung und Entwicklung der Bebauung wurde der Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und dem Ortsbild ein grosses Gewicht beigemessen. Bei der ehemaligen Hefefabrik liegen die Qualitäten insbesondere strassenseitig, im rückwärtigen Bereich wurden Erschliessung/Zulieferung für die dortigen Gewerbe angeordnet und dieser Bereich ist ortsbaulich weniger empfindlich. Da sich der bebaubare Bereich hauptsächlich im rückwärtigen Bereich, sowohl der inventarisierten Gebäude am Hubelweg als auch der bestehenden ZPP Hefi befindet, ist eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten auch aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege möglich.

Realisierbarkeit der Dichte

Die GFZo von 0.5 wird für den gesamten Perimeter, inkl. der bestehenden Bauten festgelegt. Damit ist gerade auch bei einem langfristigen Rückbau einzelner Gebäude sichergestellt, dass über den ganzen Perimeter die Minstdichte eingehalten wird. In den bestehenden Gebäuden bestehen grob abgeschätzt die folgenden Geschossflächen:

Gebäude	Grundriss und Geschosse	Geschossfläche
Mühlegässli 1	96 m ² * 1 Geschoss	96 m ²
Hubelweg 1 (geschützt)	217 m ² * 2.5 Geschosse	542 m ²
Hubelweg 3 (erhaltenswert)	959 m ² * 2 Geschosse	1918 m ²
Hubelweg 3b	420 m ² * 1 Geschoss	420 m ²
Total bestehende oberirdische Geschossflächen		2976 m²
Gesamtfläche		9558 m ²
Bestehende GFZo		0.31
Zusätzliche Geschossflächen zur Erreichung einer GFZo 0.5:		1803 m ²

In Abb. 15 wird anhand von Grundrissen grob aufgezeigt, welche zusätzliche Fläche bebaut werden muss, um die minimale Geschossflächenziffer von GFZo 0.5 zu erreichen. Es wird dabei (konservativ) von 2-geschossigen Bauten ohne Dachausbau ausgegangen. Bei einer Realisierung mit 3-geschossigen Gebäudeteilen/Attika oder mit Dachausbau reduziert sich die nötige Fläche weiter. Es wird bewusst darauf verzichtet, diese Grundrisse im Plan einzutragen, es wird eine Aufgabe des qualitätssichernden Verfahrens sein die optimale Gestaltung und Einordnung der Baukörper im Areal sicherzustellen. Die Grundrissanalyse zeigt aber, dass die nötige Geschossfläche in den bestehenden unüberbauten Gebieten realisiert werden kann.

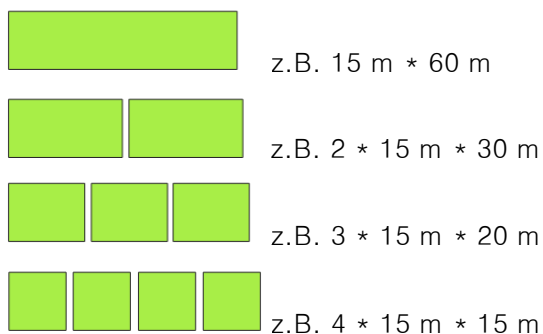
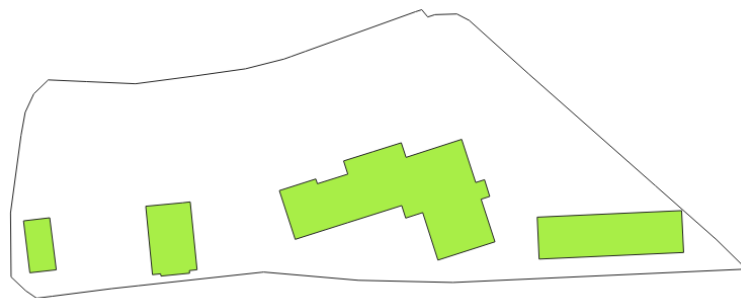


Abb. 15 Grundrissanalyse zur Erreichung der GFZo 0.5 bei 2-geschossiger Bauweise ohne Dachausbau/Attika.

Die zusätzlichen Baukörper müssen bei 2-geschossiger Bauweise mindestens eine Gebäudefläche von 900 m² aufweisen.

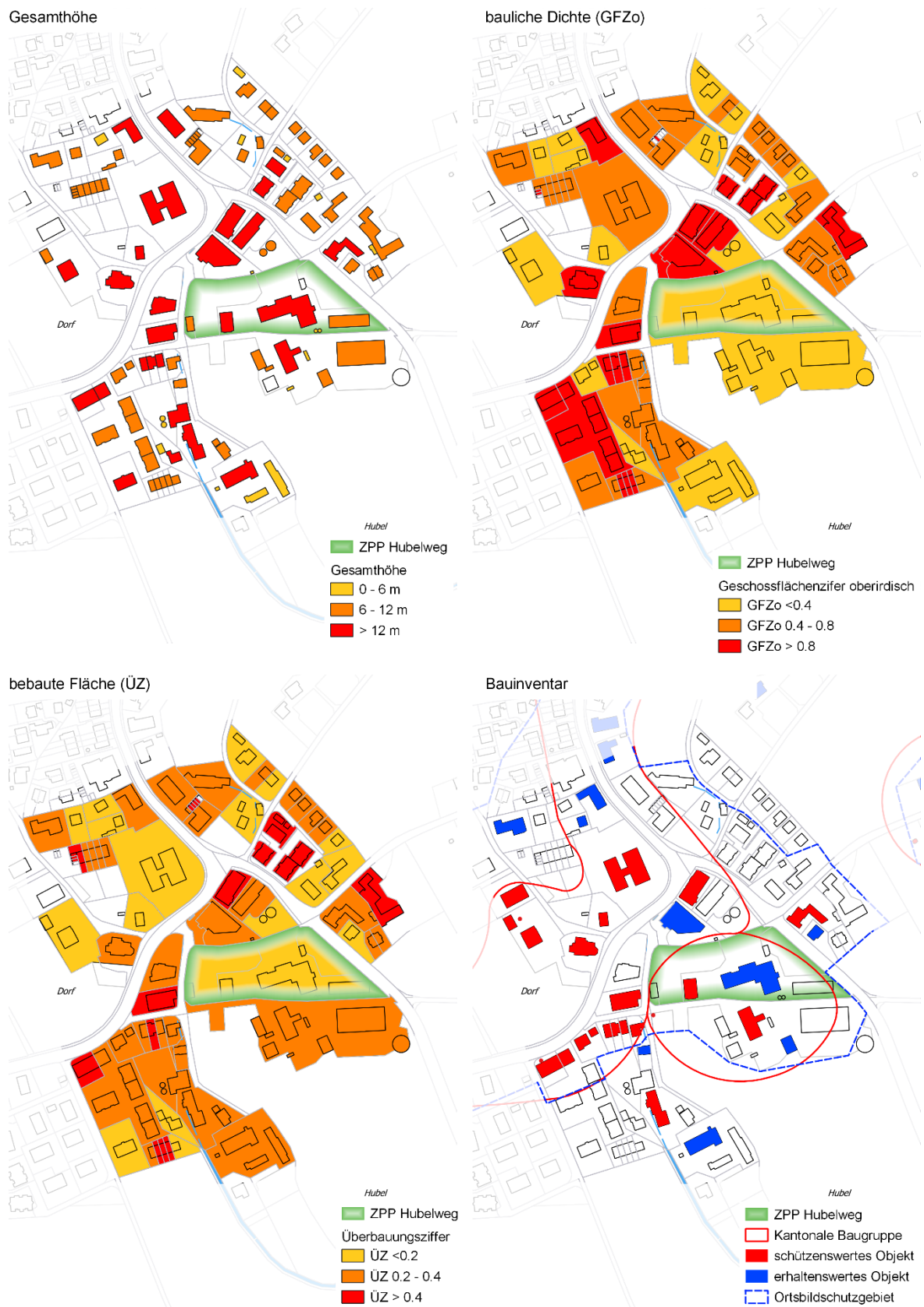


Abb. 16 Analyse der Bebauungsstruktur

Umsetzung in der ZPP Vorschrift

Um den Bedenken der kantonalen Denkmalpflege vollständig gerecht zu werden und für den Fall, dass sich im qualitätssichernden Verfahren doch zusätzliche Gestaltungsabstände und Freiräume als nötig erweisen, wird die Vorgabe der Mindestdichte im Baureglement wie folgt umgesetzt:

Mass der Nutzung:

- Es ist eine maximale Gesamthöhe von 11.0 m zulässig
- Es gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5. Sollte sich im qualitätssichernden Verfahren zeigen, dass es zur Wahrung der bestehenden Qualität des Ortsbildschutzperimeters nötig ist, kann von diesem Mass bis min. GFZo 0.4 abgewichen werden.

11 Anhang 3 – Nachweise Störfallvorsorge

Im kantonalen Risikokataster sind die Gefahrenbereiche, welche durch allfällige Störfälle von Betrieben, Verkehrswegen und Gasleitungen betroffen sind, als sogenannte Konsultationsbereiche (KoBe) erfasst. In der Gemeinde Hindelbank sind die Autobahn A1, die Bahn 2000 – Strecke und die Bahnlinie Burgdorf – Bern als Konsultationsbereiche bezeichnet.

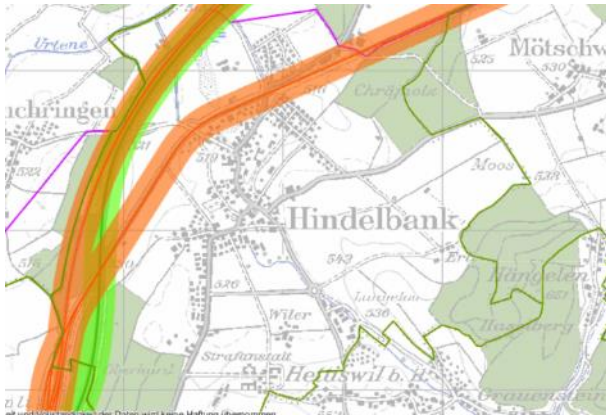


Abb. 17 Konsultationsbereiche Störfallvorsorge Hindelbank

Weiter verläuft im Bereich Bärmatte – Hurstmatt die Gasleitung der Gasverbund Mittelland AG, diese Gasleitung ist im Zonenplan hinweisend eingetragen, es besteht jedoch kein Konsultationsbereich Störfallvorsorge.

Die kantonale Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» zeigt anhand eines Ablaufschemas mit Prüfschritten auf, inwiefern das Thema Störfallvorsorge in der Nutzungsplanung berücksichtigt wird.

Triage aufgrund des Standortes

Die folgenden Änderungen der Nutzungsplanung liegen innerhalb des KoBe Bahnlinie Burgdorf – Bern:

- Einzonung weitgehend überbautes Gebiet Mettlenweg
- Aufhebung UeO und ZPP Bahnhof, Umzonung in WG2
- Umzonung Gebiet Bahnhof: Umzonung ZPP Bahnareal in Arbeitszone

Da es sich bei allen Standorten (mit Ausnahme des Aussenraums zur Parzelle Nr. 334 am Mettlenweg) um überbaute Gebiete handelt, kommen keine Alternativstandorte in Frage. Die Einzonung des Aussenraums Zur Parzelle Nr. 334 bildet eine zweckmässige Schliessung der Lücke zum bestehenden Baugebiet, ist genügend Erschlossen und betrifft keine Fruchtfolgefleichen.

Triage aufgrund der Risikorelevanz

Für diese drei Zonenplanänderungen ist in einem zweiten Schritt zu überprüfen, inwiefern die Änderungen risikorelevant sind. Die Risikorelevanz ist dann gegeben, wenn eines der folgenden Risikokriterien zutrifft:

- Der Referenzwert Bevölkerung (Ref_{Bev}) innerhalb des KoBe ist überschritten, der Referenzwert beträgt entlang von Eisenbahnanlagen 400 Personen pro «Scanner-Zelle» von 200 m x 200 m.
- Empfindliche Einrichtungen (Krankenhaus, Schule, Sportstadion etc.) sind innerhalb des KoBe neu vorgesehen oder sollen erweitert werden: dies ist in Hindelbank nicht der Fall.

Einzonung Mettlenweg

Teil-Zelle	massgebende Personen	massgebende Fläche	RND/ha Ist	RND/ha Zus
1	10.8	1350	30	50
2	–	–	–	–
3	28.8	3600 (überbaut) 727 (unüberbaut)	30 0	50 50
4	–	–	–	–
5	4.272 2.65 23.898	543 (Einzonung) 631 (ZÖN) 5690 (Arbeitszone)	30 42 42	50 – –
6	–	–	–	–

Tab. 3 ha-Elemente Mettlenweg und massgebende Personenzahlen inkl. Herleitung

Scanner-Zelle	massgebende Personen	Planausschnitt
A (1–4)	43.2	
B (3–6)	63.22	

Tab. 4 Prüfung Scannerzellen Mettlenweg auf Risikorelevanz

Die Einzonungen sind nicht risikorelevant.

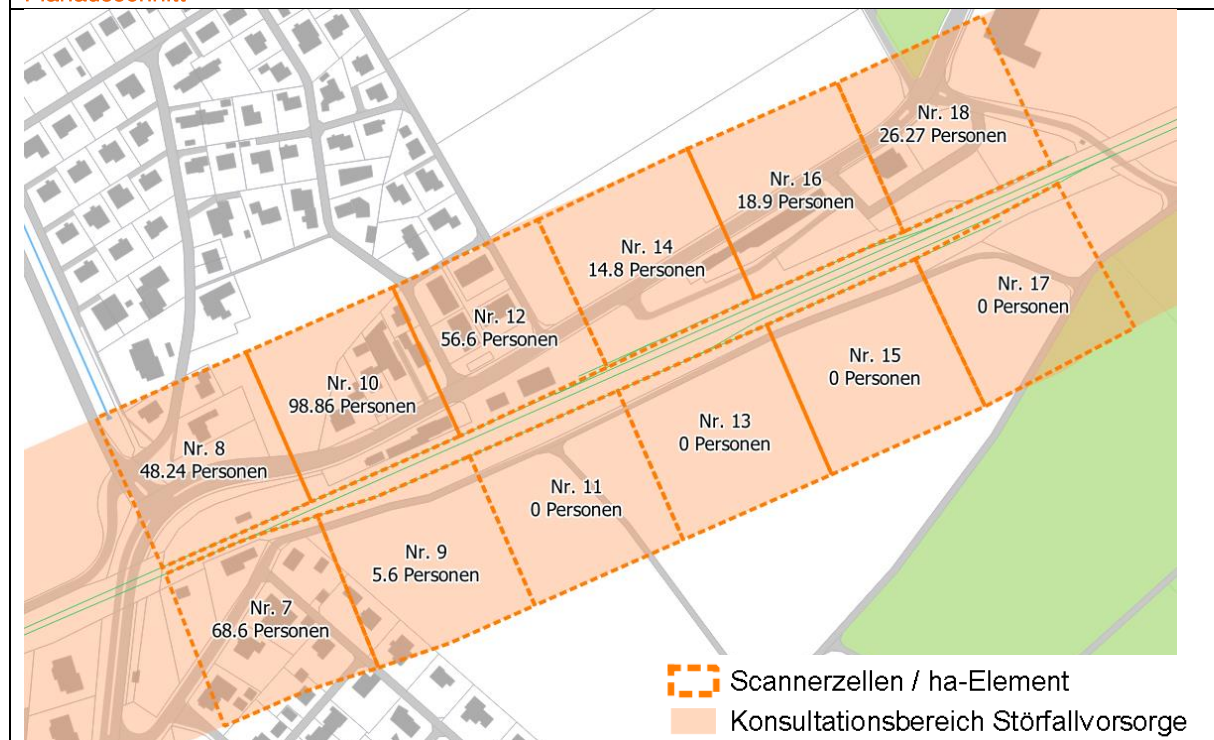
Umzonungen Bahnhof

Teil-Zelle	mass. Personen	massgebende Fläche (m2)	RND/ha Ist	RND/ha Zus
7	56.6 12.1	7077 (WG2) 2419 (W2)	80 50	– –
8	3.16 18.56 19.08 7.44	633 (W2) 2321 (WG2) 1060 (UeO Bärmatte) 1773 (Arbeitszone)	50 80 180 42	– – – –
9	5.6	1137 (W2)	50	–
10	28.24 64.45 6.17	3531 (WG2) 3581 (UeO Bärmatte) 1471 (Arbeitszone)	80 180 42	– – –
11	–	–	–	–
12	46.16 10.44	3551 (UeO Bahnhof/WG2) 2488 (Arbeitszone)	130 42	–
13	–	–	–	–
14	14.8	3526 (Arbeitszone)	42	–
15	–	–	–	–
16	18.9	4501 (Arbeitszone)	42	–
17	–	–	–	–

18	26.27	6256 (Arbeitszone)	42	–
----	-------	--------------------	----	---

Tab. 5 ha-Elemente Bahnhof und massgebende Personenzahlen inkl. Herleitung

Scanner-Zelle	massgebende Personen
C (7–10)	221.3
D (9–12)	161.06
E (11–14)	71.4
F (13–16)	33.7
G (15–18)	45.17

Planausschnitt

Tab. 6 Prüfung Scannerzellen Bahnhof auf Risikorelevanz

Die Umzonungen sind nicht risikorelevant.

Grundlage Raumnutzerdichten

Den Berechnungen liegen dieselben Berechnungen zu den heutigen und zukünftigen Raumnutzerdichten zu Grunde, welche auch im Kapitel Siedlungsentwicklung nach innen angewendet werden.

Zone	Raumnutzerdichte/ha
Bebaute Gebiete in der Landwirtschaftszone	30
Wohnzone 2	50
Wohn- und Gewerbezone 2	80
UeO Bärmatte	180
Arbeitszone/ZPP Bahnhof/ZöN	42
UeO Bahnhof	130

Tab. 7 Zugrundeliegende Raumnutzerdichten für die Annahmen zur Störfallvorsorge

Umgang mit empfindlichen Nutzungen in Planungsgebieten

Auch wenn die Risikorelevanz für alle Zonenplanänderungen verneint werden kann, müssen in den drei von Planungsmassnahmen betroffenen Gebieten Vorschriften zu empfindlichen Nutzungen erlassen werden, wenn die Siedlungsentwicklung zu einer Risikoerhöhung führt. Bei den Zonenplanänderungen am Bahnhof ist dies nicht der Fall, die Art der Nutzung und das Nutzungsmass bleiben

gleich wie bisher (vgl. Tab. 5). Zu einer Risikoerhöhung kommt es einzig am Mettlenweg – die angenommene Raumnutzerdichte/ha erhöht sich von 30 auf 80. Im Baureglement wird für diese Parzellen eine empfindliche Nutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Aufgrund der NISV-Abstände werden in einem Teil des Gebiets zudem «Orte mit empfindlichen Nutzungen» gemäss NISV ausgeschlossen.

12 Anhang 4 – Siedlungsentwicklung nach innen

12.1 Begriffserklärung

In diesem Kapitel wird zwischen Nutzungsreserven und Nutzungspotentialen unterschieden.

Reserven sind gemäss den heutigen Bau- und Zonenvorschriften realisierbar.

Potentiale sind mit den Anpassungen der Ortsplanung zusätzlich realisierbar.

Ein wichtiger Begriff sind zudem die **Raumnutzer**. Die Anzahl Raumnutzer in einem Gebiet umfasst sowohl die Einwohner als auch die Beschäftigten (in Vollzeitäquivalenten).

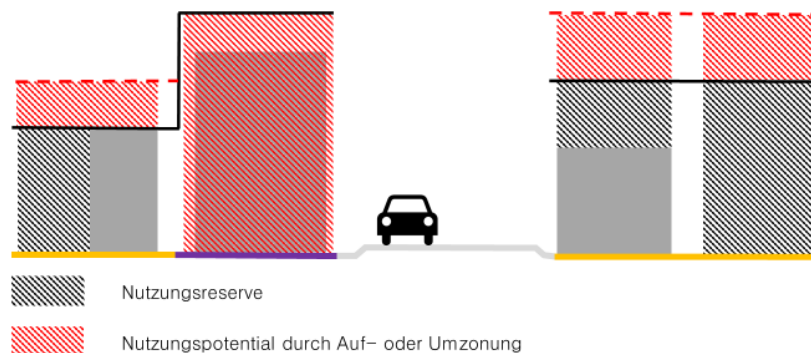


Abb. 18 Nutzungsreserven und -potentiale

12.2 Statistische Grundlagen

Für die Herleitung der bestehenden Nutzungsreserven in unüberbauten und überbauten Gebieten und der zusätzlichen Nutzungspotentiale durch Massnahmen der Ortsplanungsrevision müssen verschiedene Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnungen in Hindelbank getroffen werden. Den Berechnungen liegen die folgenden Ausgangswerte zugrunde:

Kenngrösse	Wert	Quelle/Bemerkung
Geschossfläche pro Raumnutzer Begriffe gem. BMBV Kanton Bern: https://tinyurl.com/ydd2l3s3 GF = Geschossfläche GFZ = Geschossflächenziffer GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch	65 m ²	<ul style="list-style-type: none"> durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche pro Person im Kanton Bern: 45 m² (BFS) Bei der Geschossfläche werden hingegen auch die Nebennutzflächen, Verkehrsfläche, Funktionsfläche und Konstruktionsflächen angerechnet, weshalb der Wert rund 50 % grösser ist als die reine Wohnfläche.
Massgebende Mindestdichte für den Raumtyp «Zentrumsnahes ländliches Gebiet», Nichtkulturland	0.45 GFZo	Richtplan Kanton Bern, GFZo für Nichtkulturland (Massnahmenblatt A_01)
Massgebende Mindestdichte für den Raumtyp «Zentrumsnahes ländliches Gebiet», Kulturland	0.5 GFZo	Art. 11c BauV
Massgebende Raumnutzerdichte für den Raumtyp «ZL»	39 RN/ha	Richtplan Kanton Bern (Massnahmenblatt A_01)
Heutige Raumnutzerdichte der Gemeinde	67 RN/ha	Erhebung AGR, 2019
Durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Gemeinde Hindelbank	2.2 Personen	BFS, 2016 https://www.media-

Kenngrösse	Wert	Quelle/Bemerkung
		stat.admin.ch/web/apps/glossary/index.php?n=glo-420-de
Leerwohnungsbestand	2.01%	BFS, 2019
Baulandbedarf (WMK)	3.0 ha	Richtplan Kanton Bern (Massnahmenblatt A_01)
Reserven (WMK)	1.46 ha	Erhebung georegio ag auf Grundlage Kanton, 2021, vgl. Anhang
Handlungsspielraum für Einzonungen	1.54 ha	Baulandbedarf – Reserven

Tab. 8 Annahmen und Vorgaben zur Nutzung der bestehenden Bauzonen

12.3 Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven und –potentiale

Der Auszug aus der kantonalen Plattform zur Nachführung der Baulandreserven von Wohn-, Misch- und Kernzonen ist im «Anhang 5 – Liste der Bauzonenreserven» aufgeführt.

Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen

Die Nutzungsreserven in den unüberbauten Bauzonen werden anhand zwei verschiedener Methoden abgeschätzt, für die weitere Analyse wird der Mittelwert dieser Methoden verwendet:

Schätzung 1: In den 1.46 ha unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen besteht im Falle einer Überbauung mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5 und durchschnittlich 65 m² Geschossfläche pro Raumnutzer eine Reserve für ca. 112 Raumnutzer.

Schätzung 2: Im Falle einer Nutzung mit der Raumnutzerdichte gemäss bestehender mittlerer Raumnutzerdichte (67 RN/ha) ergibt sich eine Reserve für 98 zusätzliche Raumnutzer.

Wohn- Misch- und Kernzonen (ha)	Geschossfläche (berechnet aufgrund GFZo von 0.5)	Schätzung 1: Raumnutzer (RN) (Grundlage: 65m ² GF/RN)	Schätzung 2 Raumnutzer (RN) (Grundlage: 67 RN/ha)
14'600 m ²	7'000 m ²	112 RN	98 RN
Mittelwert Nutzungsreserven		105 RN	

Tab. 9 Nutzungsreserve in unüberbauten Bauzonen

Nutzungsreserve in überbauten Bauzonen

In den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen besteht heute eine Raumnutzerdichte von 67 Raumnutzern/Hektare. Dieser Wert liegt deutlich über dem Richtwert für zentrumsnahe ländliche Gemeinden gemäss dem kantonalen Richtplan (39 RN/ha). Die Gemeinde Hindelbank vertritt die Haltung, dass sie aufgrund der hervorragenden Erschliessung und der Lage auf der Entwicklungsachse Bern–Burgdorf und der Lage im Agglomerationsperimeter Burgdorf eigentlich dem falschen Raumtyp zugeordnet ist und stellt an sich deshalb auch höhere Dichteanforderungen als die tiefen Werte des Kantons. Vorliegend werden aber auch die Richtwerte für die Zentren 3. und 4. Stufe (53 RN/ha) deutlich überschritten.

Die bestehenden Bauzonen sind heute – mit Ausnahme der unüberbauten Reserven – weitgehend gemäss den baupolizeilichen Möglichkeiten genutzt. Zusätzliche quantifizierbare Nutzungsreserven bestehen somit nicht, es bestehen aber zusätzliche Nutzungspotentiale mit Massnahmen im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision.

Nutzungspotential in überbauten Gebieten durch vorgesehene Zonenplanänderungen

Massnahme	Fläche [m ²]	RND heute [RN/ha]	RND Zukunft [RN/ha]	Zusätzli- che RN	Realisier- bar bis 2030 (%)
Einzonung weitgehend überbauter Gebiete in Regelbauzone (nur überbaute Bereiche)	14500	30	40	14	3 RN (20 %)
Aufzonung W1 in W2	44300	40	45	22	5 RN (20%)
Bärmatte (2018 genehmigte Umzonung WG2 in UeO Bärmatte)	9829	45	180	132	132 RN (100%)
Nutzungspotential				168 RN	140 RN

Tab. 10 Nutzungspotentiale durch Massnahmen im überbauten Gebiet

Nutzungspotential durch Einzonungen

Massnahme	Fläche [m ²]	RND heute [RN/ha]	RND Zukunft [RN/ha]	Zusätzli- che RN	Realisier- bar bis 2030 (%)
Einzonung «Wässermatte», Parzelle 323	6500	0	120	78	78
Einzonung «Hubelweg», Parzelle 272 (unüberbaut)	4900	0	40	20	20
Einzonung «Hubelweg», Parzelle 272 (überbaut)	4600	30	40	5	5
Einzonung Parzelle 1065 (bessere Nutzung Baulandreserve)	400	0	65	3	3
Einzonung Parzelle 334 Auffüllen Baulücke	706	0	50	4	4
Nutzungspotential durch Einzonungen					110 RN

Tab. 11 Nutzungspotentiale durch Einzonungen

Mengengerüst

Reserven und Potentiale bis 2030	Total ca. 355 RN		
Reserven in unüberbauten Bauzonenreserven	105 RN		
Reserven in überbauten Gebieten durch Massnahmen (bis 2030)		140 RN	
Nutzungspotential durch Einzonungen			110 RN

Tab. 12 Mengengerüst der Nutzungsreserven und -potentiale

12.4 Aktivierung der Innenentwicklungsreserven und -potentiale**Unüberbaute Parzellen**

Die Nutzungsreserven werden durch die folgenden Massnahmen aktiviert:

Massnahme	Bemerkung / Stand
Gespräche mit ausgewählten Grundeigentümern	Mit diversen Grundeigentümern wurden Gespräche über die vorgesehenen Massnahmen und die zukünftigen Absichten auf den Parzellen geführt. Gestützt darauf wurden die Massnahmen der Ortsplanung festgelegt.
Formulierung neue ZPP Vorschriften	Bei der Formulierung der neuen ZPP Vorschriften wird grosses Gewicht darauf gelegt, dass neben einer minimalen Dichte im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen auch eine hohe Siedlungsqualität erreicht wird. Die Gemeinde Hindelbank hat bereits bisher gute Erfahrungen mit qualitätssichernden Verfahren gemacht und wendet diese auch weiterhin an.
Überprüfung der allgemeinen Zonenvorschriften (Abstände, Höhen etc.)	Die baupolizeilichen Masse der einzelnen Zonen wurden überprüft und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen überprüft (z.B. Reduktion gA/kA in 3-geschossigen Zonen, Aufhebung Überbauungsziffer). Damit können die verbleibenden unüberbauten Reserven dichter überbaut werden.
Prüfung von Mindestdichten für ausgewählte Reserven und Neueinzonungen	Auf Reserven, die Kulturland im Sinne des Baugesetzes umfassen, wird neu eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch festgelegt, die im Falle einer Bebauung zwingend erreicht werden muss.

Tab. 13 Massnahmen zur Aktivierung der unüberbauten Reserven

Überbaute Parzellen

Die Nutzungsreserven in den bereits überbauten Gebieten werden durch die folgenden Massnahmen aktiviert:

Massnahme	Bemerkung / Stand
Überprüfung der Zonenzuteilung	Einzelne Gebiete werden einer Zone mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen. Dies betrifft insbesondere die Aufzoning der Bärmatte von der W1 in die W2.
Überprüfung der überbauten ZPPs	Dort wo die ZPPs und UeOs vollständig realisiert wurden und keine Festlegungen enthalten, die langfristig gesichert werden müssen, wurde eine Aufhebung geprüft. Dadurch ergeben sich z.T. zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.
Überprüfung der allgemeinen Zonenvorschriften (Abstände, Höhen etc.)	Durch die Anpassung der allgemeinen Zonenvorschriften werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten insbesondere in älteren Quartieren erhöht, mit einer Sanierung wird so auch eine Wohnraumerweiterung ermöglicht.
Beratungsangebote	Die Gemeindeverwaltung unterstützt Grundeigentümer regelmässig bei der Beurteilung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf überbauten Grundstücken. (Voranfragen, Beratungen, Auskünfte)
Aktives Bodenmanagement	Die Gemeinde verfügt noch über einzelne Bauzonenreserven. Die eigenen Grundstücke

	und Liegenschaften der Gemeinde werden möglichst effizient genutzt. Bei der Aufgabe einer Nutzung wird eine Umnutzung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen geprüft. Dadurch, dass die Gemeinde die Grundeigentümerin der ZPP Wässerplatte ist, hat sie grossen Einfluss auf die zeitliche Entwicklung und die Art der Umsetzung auf dieser Parzelle, dabei wird ein grosser Wert auf eine angemessene Dichte aber auch auf eine hohe Siedlungsqualität gelegt.
--	--

Tab. 14 Massnahmen zur Aktivierung der überbauten Parzellen

12.5 Monitoring / Controlling

Der Umsetzungsstand der Massnahmen zur Innenentwicklung wird jeweils im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen geprüft.

13 Anhang 5 – Liste der Bauzonenreserven

Bestehende unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1)						
Überprüfte und ergänzte unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuchkreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal		anrechenbare Fläche in m ²
432		1	Kernzone	Kernzone ländlich		774
90		1	Kernzone	Kernzone ländlich		1 065
608		0	Kernzone	Kernzone ländlich		723
533		0	Kernzone	Kernzone ländlich		805
726		0	Kernzone	Kernzone ländlich		629
349		1	Kernzone	Kernzone ländlich		348
89		1	Kernzone	Kernzone ländlich		1 414
502		0	Kernzone	Kernzone ländlich		559
580		0	Kernzone	Kernzone ländlich		470
396		1	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse		553
299		1	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse		900
745		1	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse		577
287		1	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse		600
308		0	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	Mischzone, 2 Geschosse		627
802		0	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	Mischzone, 2 Geschosse		946
1064		0	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	Mischzone, 2 Geschosse		1 200
294		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse		242
917		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse		632
918		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse		655
593		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse		897
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung						14 616

Tab. 15 Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen

14 Anhang 6 – Liste der Einzonungen von unüberbauten WMK-Zonen

Geplante Änderungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.2)						
+ Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu		anrechenbare Fläche in m2
272		1	LWZ	ZPP 4 Hubelweg		4 638
334		1	LWZ	Wohn- und Gewerbezone		711
Total Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen						5 349
+ Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu		anrechenbare Fläche in m2
1065		1	Grünzone	Wohn- und Gewerbezone		402
323		1	ZöN	ZPP Wassermatte		6 655
Total Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen						7 057
Bilanz geplante Änderungen in den Wohn-, Misch und Kernzonen						12 406

Tab. 16 Ein- und Umzonungen

Zusammenfassung	
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung	14 616
+ Total Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen	5 349
+ Total Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen	7 057
- Total Auszonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen	0
- Total Umzonungen von Wohn-, Misch und Kernzonen in übrige Bauzonen	0
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen nach Ortsplanungsrevision	27 021

Tab. 17 Zusammenfassung der Bauzonenreserven nach Ortsplanungsrevision