

**Amt für Gemeinden
und Raumordnung**

**Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire**

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 636 72 88
Telefax 031 634 5158

Gemeindeverwaltung Grosshöchstetten
Kramgasse 3
3506 Grosshöchstetten

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter: Philipp Bergamelli
G.-Nr.: 450 18 240
Mail: philipp.bergamelli@jgk.be.ch

22. August.2018



Grosshöchstetten; Teilrevision der Ortsplanung, Ortsteil Grosshöchstetten und Ortsteil Schlosswil – Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. April 2018 ist bei uns das Begehren um Vorprüfung der Teilrevision Ortsplanung Grosshöchstetten (Ortsteile Grosshöchstetten und Schlosswil) der Gemeinde Grosshöchstetten mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

Ortsteil Grosshöchstetten

- Zonenplan Mst. 1:3000
- Gemeindebaureglement (synoptische Darstellung alt/neu)
- ZPP A UeO Vennermatte (Überbauungsvorschriften (UeV) und Überbauungsplan (UeP))
- ZPP C UeO Sonnhalde (UeV und UeP)
- ZPP D UeO Schönenboden (UeV und UeP)
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPG

Ortsteil Schlosswil

- Zonenplan Mst. 1:3000
- Gemeindebaureglement (neu)
- UeO „altes Schulhaus“ (UeV und Legende zu UeP)
- UeO „Nest-Bürkiareal“ (UeV)
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPG

Wir haben die Unterlagen selbst geprüft und bei folgenden Ämtern ein entsprechender Fachbericht eingeholt:

- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), OIK II, Fachbericht vom 23. Mai 2018
- Amt für Wald (KAWA), Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme Naturgefahren vom 23. April 2018

Unsere Beurteilung bezieht sich auf die eingereichten Pläne, Vorschriften und Erläuterungsberichte vom 6. April 2018, die dem AGR zugestellt wurden.

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten (**mGV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Formelle Genehmigungsvorbehalte (**fGV**) müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

2. Ausgangslage

Im vorliegenden Planungsgeschäft „Teilrevision Ortsplanung Grosshöchstetten“ (Ortsteile Grosshöchstetten und Schlosswil) überlagern sich sowohl gemeinderechtliche als auch planungsrechtliche Fragestellungen. Zunächst die Fusion von Grosshöchstetten und Schlosswil. Beide Gemeinden haben bisher ihre Ortsplanungen eigenständig und in entsprechender Planungskadenz umgesetzt, was grundsätzlich zu Fragen bezüglich der Planbeständigkeit führt. Dann die veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen bezüglich der Gewässerräume, der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) sowie bezüglich der Integration der Gefahrenkarte (Ortsteil Grosshöchstetten).

Die Gemeinde Grosshöchstetten unterbreitet dem AGR zwei spezifische Teilrevisionen, in welchen die Anpassungen entsprechend dem jeweiligen Ortsplanungsstand der Ortsteile vorgenommen werden.

Ortsteil Grosshöchstetten	Ortsteil Schlosswil
<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung der Gewässerräume - Umsetzung BMBV - Integration der Gefahrenkarte 	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung der Gewässerräume - Umsetzung BMBV

Dies ist aus unserer Sicht ein sinnvoller Zwischenschritt. So können die unterschiedlichen gesetzlichen Umsetzungsfristen zielführend umgesetzt werden und eine Zusammenführung der beiden baurechtlichen Grundordnungen kann anschliessend ohne Zeitdruck, und in der notwendigen thematischen Breite angegangen werden.

Nachfolgend geben wir Ihnen die Resultate unserer Vorprüfung bekannt:

3. Festlegung der Gewässerräume

Grundsätzlich müssen im Zonenplan alle Gewässerräume von Fliess- und stehenden Gewässern vollständig und lagerichtig dargestellt werden (siehe auch AHOP Kartographische Umsetzung der Gewässerräume in der Ortsplanung – Ergänzung zur AHOP Gewässerraum vom 4. April 2016). Insbesondere jene Gewässer, welche innerhalb des Baugebiets verlaufen. Dabei ist eine nachvollziehbare Unterscheidung zwischen offenen und eingedolten Gewässern nötig. Ausserhalb des Baugebietes kann auf eine Ausscheidung der eingedolten Gewässer dann begründet verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen, wie namentlich Hochwasser- und Revitalisie-

rungsprojekte, Zugänglichkeit für den baulichen Unterhalt, Interessen des Naturschutzes oder Vernetzungsvorhaben entgegenstehen.

3.1 Ortsteil Grosshöchstetten

3.1.1 Gewässernetz

Das Gewässernetz ist im Zonenplan gemäss GN5 nicht vollständig abgebildet: Mülibach, Chaltegrabe und Holzmattgrabe fehlen und sind zu vervollständigen. Ferner sind im Zonenplan die offenen Fliessgewässer lagerichtig dargestellt aber die eingedolten Gewässerabschnitte im Baugebiet fehlen **(mGV)**:

- Für offene Gewässer und eingedolte Fliessgewässer im Baugebiet gilt eine Lagegenauigkeit von > 1 Meter
- Eingedolte Fliessgewässer ausserhalb des Baugebietes sind nach bestem Wissen im Zonenplan als Hinweis darzustellen.

3.1.2 Gewässerraum

Der Erläuterungsbericht behandelt den Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums am Mühlebach und am Chaltegrabe im Baugebiet mit dem Verweis, dass es sich um eine Sauberwasserleitung handle. Dem kann nicht zugestimmt werden, handelt es sich doch um ein Fliessgewässer gemäss Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz WBG). Grundsätzlich sind alle eingedolten Bachläufe nach Art. 3 WBG als Gewässer zu betrachten und können nicht als Sauber- oder Regenwasserleitung im Sinne der Siedlungsentwässerung behandelt werden. **(mGV)**

Im Bereich der Mühle und des ARA-Areals wird aufgrund des Bauinventars, der Standortgebundenheit und des öffentlichen Interesses auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet. Anlagen im Bauinventar und alle übrigen Anlagen haben eine Besitzstandsgarantie. Jedoch sind die Standortgebundenheit sowie das öffentliche Interesse im vorliegenden Fall nicht gegeben und auf die Ausscheidung des Gewässerraums über dem eingedolten Fliessgewässer entlang des Mühlebachwegs kann nicht verzichtet werden. Ob in diesem Bereich die Bezeichnung eines „dicht überbauten“ Gebietes Sinn voll ist, obliegt der Beurteilung durch die Gemeinde. **(mGV)**

Ausserhalb des Siedlungsgebietes und des Waldes des Ortsteils Grosshöchstetten stehen unseres Erachtens keine überwiegenden Interessen im Raum. Deshalb könnte auf die Ausscheidung des Gewässerraums in diesen Bereichen begründet verzichtet werden.

Wird bei gewissen Gewässerabschnitten auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet, muss im Baureglement zwingend als Hinweis der Art. 39 WBV erwähnt werden:

„Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen in-innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist“.

Im Baureglement Art. 13. wird willentlich auf die Absätze 4 ff verzichtet, da das Musterbaureglement nicht der aktuellen Bundesgesetzgebung entspreche. Die Absätze 4 ff sind ins Baureglement zu übernehmen. **(mGV)**

3.1.3 Gewässernetz und Gewässerraum in den ZPP/UeO

ZPP A UeO Vennermatte, ZPP C UeO Sonnhalde, ZPP D UeO Schönenboden: keine Bemerkungen.

3.2 Ortsteil Schlosswil

3.2.1 Gewässernetz

Gemäss der Legende wird im Zonenplan keine Unterscheidung zwischen offenen und eingedolten Fließgewässern vorgenommen. Diesbezüglich ist der Gewässerraum zu ergänzen. **(mGV)**

- Für offene Gewässer und eingedolte Fließgewässer im Baugebiet gilt eine Lagegenauigkeit von > 1 Meter
- Eingedolte Fließgewässer ausserhalb des Baugebietes sind nach bestem Wissen im Zonenplan als Hinweis darzustellen.

3.2.2 Gewässerraum

Die Festlegung des Gewässerraums an den offenen und den eingedolten Fließgewässern genügt den minimalen bundesrechtlichen Vorgaben. Dem Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums bei den eingedolten Gewässern im Bereich der ZPP Nr. 3 können wir zustimmen.

Ausserhalb des Siedlungsgebietes und des Waldes des Ortsteils Grosshöchstetten stehen unseres Erachtens keine überwiegenden Interessen im Raum. Deshalb könnte auf die Ausscheidung des Gewässerraums in diesen Bereichen begründet verzichtet werden.

Wird bei gewissen Gewässerabschnitten auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet, muss im Baureglement zwingend als Hinweis der Art. 39 WBV erwähnt werden:

„Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen in- innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist“.

Im Baureglement Art. 13. wird willentlich auf die Absätze 4 ff verzichtet, da das Musterbaureglement nicht der aktuellen Bundesgesetzgebung entspreche. Die Absätze 4 ff sind ins Baureglement zu übernehmen. **(mGV)**

3.2.3 Gewässernetz und Gewässerraum in den ZPP/UeO

Überbauungsordnungen ZPP Nr. 1 „altes Schulhaus“ und UeO Nr. 2 „Nest“-Bürkiareal keine Bemerkungen

4. Naturgefahren

Im Ortsteil Grosshöchstetten wurden die Naturgefahren korrekt in den Zonenplan übertragen. Die Baureglementsartikel entsprechen den Vorgaben.

5. BMBV

Die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) bedarf einer sorgfältigen Überarbeitung. Zwecks Übersichtlichkeit finden Sie im **Anhang** eine umfassende Tabelle, welche sämtliche Begriffe und Messweisen in den GBR sowie in den unterschiedlichen ZPP/UeO auflistet. Wir verweisen in dieser Tabelle anhand der verwendeten falschen (~~durchgestrichen~~) sowie der korrekten Begriffe und Messweisen (**in fett**) auf die zu überarbeitenden Artikel. **(alle fGV)**

Wir bitten Sie zudem sämtliche BMBV-konformen Begriffe und Messweisen auch in den Erläuterungsberichten zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

6. Ergänzungen zu den Zonenplänen

In den Zonenplänen beider Ortsteile werden v.a. Korrekturen im Bereich der Gewässerräume notwendig sein. Präzisierungen finden sich hierzu unter Kapitel 3. Ausserdem sollen sowohl im Zonenplan als auch in der Legende die eingedolten und offenen Fliessgewässer nachvollziehbar dargestellt werden. Sinnvollerweise wird der Gewässerraum jeweils entsprechend vermasst und der Verlauf soll in jedem Fall georeferenziert hinterlegt sein. Zudem ist die Wahl des Masstabs von 1:3000 eher ungewöhnlich und ein zielführender Umgang ist wenig praktikabel. **(fGV)**

7. Ergänzungen zu den Baureglementen

Grundsätzlich unterscheiden sich die Gemeindebaureglemente (GBR) beider Ortsteile in ihrer Darstellungsweise und der Artikelstruktur. Wenn das entsprechende GBR Ortsteil Grosshöchstetten die Änderungen nachvollziehbar in Form der Spalten „heutiger Text“ / „neuer Text, Entwurf“ darlegt, sind diese im GBR Ortsteil Schlosswil nicht nachvollziehbar dargestellt. Dies soll im Rahmen der kommenden öffentlichen Planaufgabe korrigiert werden. **(fGV)**

Vor einer allfälligen Genehmigung muss ferner auf die Datierung von Gesetzesbeschlüssen resp. deren Rechtskraft verzichtet werden. Sobald eine Zeitangabe angeführt wird, sind allfällige nachfolgende übergeordnete Gesetzesänderungen wirkungslos, da immer auf den angegebenen Stand Bezug genommen werden muss. **(fGV)**

Wichtig ist zudem die Beibehaltung der „Allgemeinen Bestimmungen“ am Beginn der GBR. Sie verweisen auf die unterschiedlichen, massgebenden Staatsebenen und Hierarchiestufen innerhalb der anwendbaren Gesetzgebungen. **(fGV)**

Die nachfolgende Auflistung entspricht der Artikelstruktur in den Gemeindebaureglementen und umfassen die allgemeinen Bestimmungen zu den ZPP/UeO. In einem zweiten Schritt werden die ZPP/UeO präzisiert.

7.1 Ortsteil Grosshöchstetten

Art. 4 resp. Art 18

Wird im GBR nicht ausreichend geregelt. Eine entsprechende Höhe wird nur bezüglich der Kleinbauten festgeschrieben. **(fGV)**

Art. 9 Abs. 2 (Randspalte)

Das Musterbaureglement (MBR) ist keine zwingende kantonale Vorgabe. Ferner umschreibt Art. 11c Abs. 3 BauV eine Definition bzw. Abgrenzung der Geschossflächenzahl oberirdisch (GFZo). Obgleich die GFZo nur im Zusammenhang mit dem Schutz des Kulturlandes zwingend festgesetzt werden muss, sollte die Gemeinde die GFZo aus Praktikabilitätsgründen generell verwenden. Zudem wird in ART 28 Abs. 2 BMBV eindeutig aufgelistet, welche spezifischen Flächen der Gebäude zur Geschossfläche (GF) gehört. **(fGV)**

Art 10

In den baupolizeilichen Massen wird eine Fassadenhöhe Attika FH_a erwähnt. Diese Messweise ist nicht BMBV-konform. Das zulässige Mass kann entweder traufseitig mit einer zusätzlichen Massangabe geregelt werden, messbar ab Fassadenhöhe traufseitig oder die zulässige Fassadenhöhe schliesst das Attikageschoss mit ein, was eine Angabe der Gesamthöhe ergibt. In der Randspalte wird ferner der Höhenzuschlag resp. die Differenz zwischen alter und neuer Messweise bezüglich Dachkonstruktion dargestellt. Diese Messweise wird nicht korrekt nachvollzogen: OK Unterdach anstelle OK Konterlattung. Ferner ist die Wahl der Höhendifferenz von plus 20 cm abschliessend mit der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) zu klären (siehe auch Art. 29 GBR – Kniestockhöhe).

Dies betrifft auch die Praktikabilität der Höhendifferenz von 20 cm im Ortsteil Grosshöchstetten gegenüber der Massangabe von 30 cm im Ortsteil Schlosswil. (fGV)

Art. 16 Abs. 2

Missverständliche Formulierung resp. überflüssiger Absatz.

Art 18 Abs. 2

Anbauten sind gemäss Art. 12 BMBV grundsätzlich an die Gebäudelänge anzurechnen. Rechtswidriger Absatz. (mGV)

Art. 19 Abs 2

Was bezeichnet „weitere Bauten und Anlagen ohne Gebäudecharakter“?

Art. 23

Gesamthaft ist Art 23 missverständlich. Der Begriff der Fassadenflucht fehlt um eine Bezugnahme zu den vorspringenden Gebäudeteile vorzunehmen. Ferner ist die Bezeichnung Dachgeschosse nicht zulässig. Es ist die Einzahl zu verwenden, da es nicht mehrere Dachgeschosse geben wird. Zudem ist der Begriff Dachvorsprünge im Zusammenhang mit den vorspringenden Gebäudeteilen missverständlich, da dieses Bauteil generell aus der Fassadenflucht hervorspringt. Absatz 4 ist unnötig, da dieser von Kleinbauten und nicht von Hauptgebäuden spricht. (fGV)

Art. 24 Abs. 1

Höhe von Gebäuden nicht BMBV-konform und unvollständig, da die Gesamthöhe auch für Klein- und Nebenbauten definiert werden müssen. (fGV)

Art. 24 Abs. 2

Missverständlich, da eine Relation zwischen Grundriss und Gebäudevolumen hergestellt wird. Dieser Absatz ist zu ergänzen/erläutern. (fGV)

Art. 24 Abs. 3

Abgrabungen sind nur für Hauseingänge zulässig allenfalls ist zu klären, ob es für Garageneinfahrten zulässig ist. In der vorliegenden Formulierung können Abgrabungen an allen vier Fassadenseiten vorgenommen werden. (fGV)

Art. 25 Abs. 3

Für technisch bedingte Dachaufbauten ist ein Maximalmass festzulegen. (fGV)

Art. 25 Abs. 4

Messweise mittels Höhenkote wird vom AGR akzeptiert.

Art. 26 Abs. 1

Missverständliche Formulierung. Bitte um vollständige Übernahme des Art. 212 Abs. 5 MBR. (fGV)

Art. 27 Abs. 2

Die Massangabe ist v.a. in Verbindung mit Art. 24 Abs. 2 zu präzisieren. (fGV)

Art. 28

Gesamter Artikel ist zu überarbeiten. Insbesondere fehlt die Definition des Untergeschosses gemäss Art 19. BMBV . Ferner ist eine Regelung zu Abgrabungen bereits in Art. 24 Abs.3 GBR enthalten. (fGV)

Art. 30 Abs. 2

Der Begriff „Erschliessungsfassade“ ist nicht BMBV-konform. Zudem ist die Vorschrift wiederum in Verbindung mit Art. 24 Abs. 3 missverständlich, da auf allen Seiten eine Erschliessung organisiert werden kann und somit auf jeder Seite eine Rückversetzung erfolgen könnte (siehe auch Rand-

spalte zu neuem Art. 25 Abs. 2 auf Seite 37). Dadurch liegt ein Verstoss gegen Art. 21 BMBV vor, worin eine Rückversetzung auf mindestens einer Gebäudeseite verlangt wird. Art. 21 gibt zudem auch die zulässige Formulierung vor (siehe Tabelle BMBV). **(fGV)**

Art. 30 Abs. 3

Dieser Absatz ist zu überarbeiten. Insbesondere sollte erläutert werden, aus welchen Überlegungen die Massangabe von 40 cm unberücksichtigt bleiben soll. Dies scheint ein zufällig gewähltes Mass, welches auch aus Gründen des Witterungsschutzes keinen Sinn macht. **(fGV)**

Art. 30 Abs. 4

Höhe des Attikageschosses nicht BMBV-konform. **(fGV)**

Art. 36

Hier fehlt die Angabe einer Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

Art. 39 Abs. 2 sowie Art. 40 Abs. 3

Die Relation zwischen AZ und GFZ0 ist gemäss BSIG zu überprüfen und korrekt wiederzugeben. Falls die GFZ0 > AZ ist die Vorschrift anwendbar. Falls GFZ0 < AZ: **(fGV)**

Art. 40 Abs. 2 und 3

Zu den Angaben der GFZ0 muss innerhalb der ZPP B Bühlmatte eine Korrektur vorgenommen werden: Teile der Parzelle Nr. 124 sowie die gesamte Parzelle Nr. 12 liegen gemäss Hinweiskarte Kulturland im Bereich des Kulturlandes innerhalb der Bauzone. Dies führt unweigerlich zu den Vorgaben zum Schutz des Kulturlandes, insbesondere zu Art. 11c Abs. 6 BauV, wonach bei der Beanspruchung von Kulturland durch bodenverändernde Nutzungen die besonders hohe Nutzungsdichte im Einzelfall qualitativ nachzuweisen ist. Ferner beschreibt Art. 11c Abs. 1 für Wohn-Misch- und Kernzonen einen Mindestdichte nach Raumtyp und Zentralitätsstruktur. Für Grosshöchstetten gilt demnach eine GFZ0 von min. 0.6 (Raumtyp: Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen). **(fGV)**

Art. 41 Abs. 3 und Art. 41a Abs. 3

Der Verweis auf Art. 11 GBR ist falsch. Es sollte wohl neu auf Art. 4 Abs. 3 GBR verwiesen werden. Dieser macht Aussagen zur Dachgestaltung. **(fGV)**

Art. 46 Abs. 3

Der Verweis auf den neuen Art 45 GBR ist falsch. Dieser macht keine Aussagen zur Zone WG3. **(fGV)**

Art. 56

„Tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt“ ist falsch. Korrekterweise sollte die Formulierung: „Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft“ gewählt werden. Absatz 1 kann unverändert belassen werden. **(fGV)**

7.2 Ortsteil Schlosswil

Art. 211

Begriff „Hochbaute“ ist nicht BMBV-konform. Ferner ist der korrekte Terminus „Gebäude“ mit Klein- und Anbauten zu ergänzen. **(fGV)**

Art. 212 ff

Der Artikel ist gesamthaft zu überarbeiten da Widersprüche zu BMBV sowie den Vorgaben des BSIG bestehen. Ferner ist zu prüfen, ob im vorliegenden Artikel nicht zu viele Masse vorgegeben

werden resp. ob deren Anwendung praktikabel ist. Weitere Themen welche die Gemeinde im Zusammenhang mit Art 212 präzisieren soll: Abgrabungen, Erhöhung der Gesamt- resp. der Fassadenhöhe um 30 cm, Fassadenhöhe traufseitig resp. Fassadenhöhe giebelseitig in Verbindung mit einem zulässigen Hangzuschlag, unbewohnte Bauten. **(fGV)**

Art. 311 ff

Es ist zu klären, inwiefern die ZPP Nr. 1 von Kulturland innerhalb der Bauzone betroffen ist. Sofern es sich um Kulturland handelt ist eine Mindestdichte gemäss Art. 11c Abs. 6 BauV qualitativ nachzuweisen. **(mGV)**

Art 312 Abs. 5

Der Begriff „Bautiefe“ ist nicht BMBV-konform und grundsätzlich unbestimmt. Da keine materiellen Änderungen vorgenommen werden kann der Begriff hier stengelassen werden.

Art. 313 Abs. 3

Da im gesamten GBR bei den Grenzabständen die Ergänzung „min.“ verwendet wird, ist dies in diesem Artikel auch so zu verwenden. Ferner fehlt bei der Fassadenhöhe traufseitig der Stern (*) zwecks Verweis auf den Nachsatz. Zudem ist die Verwendung der Fassadenhöhe traufseitig auf der Firstseite der Pultdächer missverständlich. Es ist zu klären, ob es sich hier nicht um die Giebelfassade handelt. **(fGV)**

Art. 414 Abs. 4

„Auf der untersten Nutzungsebene“ ist nicht BMBV-konform. Die Beschreibung muss mit „Dachgeschoss“ ergänzt werden. **(fGV)**

Art. 601 Abs. 2

Dieser Absatz ist unnötig und kann gestrichen werden. Absatz 1 genügt gemäss MBR vollumfänglich. **(fGV)**

Art 602

In einem dritten Absatz die Formulierung: „Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft“ ergänzen. **(fGV)**

Anhang

Da Anhang 1 das BMBV wiederholt, kann darauf verzichtet werden. Sollte dieser Abschnitt nach wie vor beibehalten werden hat er wörtlich dem BMBV zu folgen. **(fGV)** Zudem wird Art. A142 Abs. 3 doppelt aufgeführt.

Art. A145

Da der Gewässerraum im Zonenplan flächig eingetragen wird, ist diese Regelung zu überdenken und entsprechend anzupassen. **(fGV)**

Art. A151 Abs. 2 und 3

Die Umschreibung der GFZu ist missverständlich und soll überprüft werden. Zunächst soll die Gemeinde festlegen was zur GFZo resp. zur GFZu gehören soll. Die Abgrenzung zwischen einer allgemeine Definition der Unterniveaubauten sowie der GFZo kann dabei zu einer Vereinfachung führen. Allenfalls genügt es auch zu erwähnen, dass die GFZu frei wählbar ist. **(fGV)**

8. Ergänzungen zu den ZPP/UeO

8.1 Ortsteil Grosshöchstetten

8.1.1 ZPP A UeO Vennermatte

Art. 5 Abs. 4

Die Berechnung der zulässigen Geschossflächen oberirdisch sind insbesondere hinsichtlich der Relation AZ mit GFZo zu überprüfen. **(fGV)**

Art. 5 Abs. 5

Unter den einzelnen Baubereichen sind gemäss Art. 32 Abs. 2 BMBV keine Nutzungsübertragungen zulässig. Dieser Absatz verstösst gegen übergeordnetes Recht und ist zu löschen. **(fGV)**

Art. 22

„Tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt“ ist falsch. Korrekterweise sollte die Formulierung: „Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft“ gewählt werden. **(fGV)**

8.1.2 ZPP C UeO Sonnhalde

Art. 5 Abs. 3

Unter den einzelnen Baubereichen sind gemäss Art. 32 Abs. 2 BMBV keine Nutzungsübertragungen zulässig. Dieser Absatz verstösst gegen übergeordnetes Recht und ist zu löschen. **(fGV)**

Art. 5 Abs. 4

Dieser Absatz ist insgesamt missverständlich. Insbesondere der Verweis auf das GBR von 2005 verunklärt die Anwendbarkeit. Zunächst wurde dieses GBR mit der Genehmigung des rechtsgültigen im Jahr 2006 aufgehoben. Wird darüber hinaus auf das alte GBR verwiesen, so liegt eine materielle Änderung vor, für die erheblich geänderte Verhältnisse dargelegt werden müssen. Zudem müsste explizit darauf hingewiesen werden und der Artikel in den Anhang der Überbauungsvorschriften aufgenommen werden. Die Gemeinde muss hier eine sinnvollere Vorschrift vorschlagen. **(fGV)**

Art. 5 Abs. 6

Die „Höhe ab Niveau Sockelgeschoss“ ist nicht BMBV-konform. Dies trifft ebenso auf den Begriff „Höhe“ zu und auf die Bezeichnung „OK Vorplatz“. **(fGV)**

Art.10

Was umschreiben „ebenflächige Stützmauern nach GBR“? Missverständliche Vorschrift und somit zu präzisieren. **(fGV)**

Art. 13

„Tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt“ ist falsch. Korrekterweise sollte die Formulierung: „Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft“ gewählt werden. Absatz 1 kann unverändert belassen werden. **(fGV)**

Genehmigungsvermerke

Diese fehlen und können nicht überprüft werden. **(fGV)**

8.1.3 ZPP D UeO Schönenboden

Art. 26

„Tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt“ ist falsch. Korrekterweise sollte die Formulierung: „Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft“ gewählt werden. Absatz 1 kann unverändert belassen werden. (fGV)

8.1.4 Ergänzungen zu den Überbauungsplänen

Die Überbauungspläne sind vollständig und mit allen notwendigen Anpassungen an die hier bearbeiteten Revisionsinhalte einzugeben. (fGV)

8.2 Ortsteil Schlosswil

8.2.1 ZPP Nr. 1 altes Schulhaus

Art. 3

Eine Angabe der Gesamthöhe als Höhenkote in m.ü.M ist zulässig. Allerdings muss die gewählte Methode in der gesamten ZPP/UeO konsequent angewendet werden (siehe BSIG Nr. 7/721.3/1.1, Stand 1. März 2018, Seite 7). (fGV)

Art. 12 Abs. 6

Der Begriff Dachlänge ist im BMBV nicht definiert. Gemäss MBR wird hierzu eine Relation zur Gebäudelänge gemacht. (fGV)

Art. 15

Der Terminus „Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage“ ist im BMBV nicht definiert. Eine Präzisierung ist notwendig. (fGV)

Art. 27

Der bestehende Absatz kann so übernommen werden. Ein zweiter Absatz mit der Formulierung „Die Änderungen treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft“ ist zu ergänzen. (fGV)

8.2.2 UeO Nr.2 Nest – Bürkiareal

Art 4 Abs. 3

Artikel 5 wird im Rahmen der Teilrevision überarbeitet. Ein korrekter Verweis muss somit überprüft werden. (fGV)

Art 8 Abs. 2

Die Zitierung des Bewilligungsdekret ist nicht korrekt. Bitte in Art. 6 BewD ändern.

Kapitel 2

Titel gemäss BMBV korrigieren: siehe Anhang, 2.3. (fGV)

Art. 11 Abs. 2 und Art. 17

Die Definition der berg- und talseitige Fassadenhöhe traufseitig ist zu überdenken. Möglicherweise reicht eine Höhenangabe der Fassade traufseitig und kann mit einem entsprechenden Hangzuschlag präzisiert werden. (fGV) Demgegenüber gibt Art. 17 eine ausschliessliche Definition der Fassadenhöhe vor. Es fehlt die Präzisierung der betroffenen Fassadenseite: trauf- oder giebelseitig? (fGV)

Art. 13, Art. 20 und Art. 21

Nach der Teilrevision des GBR gibt es den Art. 16, 35 resp. 39 GBR nicht mehr. Ein korrekter Verweis muss überprüft werden. **(fGV)**

Kapitel 3

Titel gemäss BMBV korrigieren: siehe Anhang, 2.3. **(fGV)**

8.2.3 Ergänzungen zu den Überbauungsplänen

Die Überbauungspläne sind auf deren Vollständigkeit (Überbauungsplan UeO Nr. 2 Nest - Bürkiareal fehlt) sowie BMBV-Konformität hin zu prüfen. Ferner sind die Legenden sowie Genehmigungsvermerke zu überarbeiten. **(fGV)**

9. Erläuterungsberichte

Je umfangreicher die unterschiedlichen gesetzlichen Planungsvorgaben werden, desto grösseren Stellenwert erhält der Erläuterungsbericht (EB) nach Art. 47 RPG. Darin sollen sämtliche relevanten Planungsinhalte aber auch begründete Abweichungen von gesetzlichen Vorgaben, welche aus einer umfassenden Interessenabwägung resultieren, nachvollziehbar dargelegt werden. Das heisst es sollen darin auch spezifische Charakteristiken der Planung oder der Gemeinde hervorgehoben sowie die wesentlichen Planungsgrundlagen beschrieben werden.

Bei der Prüfung der EB haben sich im wesentlichen Formulierungen ergeben, welche nicht BMBV-konform sind. Ferner sollen für beide EB die Erläuterung der unterschiedlichen Messweisen der Fassadenhöhen vs. Gesamthöhen nachvollziehbar überarbeitet werden. **(fGV)**

9.1 Ortsteil Grosshöchstetten

Auf Seite 6 EB Grosshöchstetten wird subsummiert, dass es sich bei der Unterscheidung der ZPP/UeO in Gemeinderatskompetenz erlassen resp. erlassen in Kompetenz des Stimmvolkes, um eine reine Praxis des AGR handelt. Dies bedarf einer Anpassung, denn die Unterscheidung erfolgt auf der Grundlage des Art. 34 BMBV. Dieser gibt vor, dass für UeO gemäss Art. 88 BauG keine Anpassungspflicht besteht. **(fGV)**

9.2 Ortsteil Schlosswil

Es ist in den EB auch darauf zu achten, dass die rechtlichen Vorgaben korrekt angewendet werden und keiner Interpretation unterzogen werden. Wenn bereits oben erwähnte scheinbare AGR-Praxis nicht den Tatsachen entsprechen, so ist im EB Ortsteil Schlosswil klar auszuführen, wie auf Seite 10 von einem gewissen Handlungsspielraum bezüglich Art. 49 BauV gesprochen werden kann. **(fGV)**

10. Hinweise

Wir gehen abschliessend davon aus, dass im Rahmen der Überarbeitung auch Orthographie und Interpunktion kontrolliert werden.

11. Ausblick

Wir bitten Sie, die Unterlagen gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht zu bereinigen, die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen, und die Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Wir sind anschliessend gerne bereit das Planungsgeschäft nochmals zu prüfen.

Bitte beachten Sie im Rahmen der Überarbeitung besonders die Themen Gewässerräume, Naturgefahren aber auch wo nötig das Kulturland (ZPP/UeO). Im Zusammenhang mit dem BMBV wird eine umfassende Anpassung ohne weiteres umsetzbar sein.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Philipp Bergamelli, Raumplaner

- Überzählige Dossiers retour
- Fachbericht Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), OIK II
- Stellungnahme Naturgefahren Amt für Wald (KAWA), Abteilung Naturgefahren

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- IC Infraconsult AG, André König, Kasernenstrasse 27

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- TBA, OIK II
- KAWA, Abteilung Naturgefahren

Anhang – Tabelle BMBV

1. Ortsteil Grosshöchstetten

1.1 Baureglement

Hauptbauten > Hauptgebäude	Art. 4 Abs. 1 / Art. 4 Abs. 4 / Art. 34 Abs. 1 / Art. 35 Abs. 1 / Art. 41 Abs. 3
Fassadenlänge > Gebäudelänge	Art. 4 Abs. 3
Oberstes Geschoss – falls (bitte definieren): Dachgeschoss > oberstes Vollgeschoss	Art. 4 Abs. 3
Unterirdische Bauten und Anlagen > unterirdische Bauten	Art. 9 Abs. 3
Gebäudefläche > anrechenbare Gebäudefläche (aGF)	Art. 18 Abs. 1
Tiefbauten > unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten	Art. 19 Abs. 3 / Art. 21 Abs. 1
In der Summe > zulässig	Art. 23 Abs. 1
Installationen > technisch bedingte Dachaufbauten	Art. 25 Abs. 3
Gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss > ... darunter liegenden Geschoss	Art. 30 Abs. 2
Gesamthöhe > Gebäudehöhe	Art. 35a Abs. 2
Maximalfläche > anrechenbare Gebäudefläche	Art. 35a Abs. 2
Dachausbau / Dachraum > Dachgeschoss	Art. 39 Abs. 2 / Art. 41a Abs. 2
An- und Nebenbauten > An- und Kleinbauten	Art. 41 Abs. 2

1.2 ZPP A UeO Vennermatte

Baufeld > Baubereich	Insgesamt überarbeiten
ÖK-EG > OK 1. VG (erstes Vollgeschoss)	Art.3 d)
Hauptbauten > Hauptgebäude	Art. 4 Abs. 1 / Art. 10 / Art. 21
Unterirdische Bauteile > unterirdische Bauten	Art. 19

1.3 **ZPP C UeO Sonnhalde**

Baufeld > Baubereich	Insgesamt überarbeiten
Hauptbauten > Hauptgebäude	Art. 5 Abs. 3 / Art. 10 / Art. 21
Baufeld für Kleinbau > Baubereich für Kleinbauten	Art. 5 Abs. 5

1.4 **ZPP D UeO Schönenboden**

Baufeld > Baubereich	Insgesamt überarbeiten
Hauptbauten > Hauptgebäude	Art. 4 Abs. 3 / Art. 7 Abs. 1 / Art. 7 Abs. 2 / Art. 9 Abs. 2 / Art. 17 Abs. 1 / Art. 17 Abs. 2 / Art. 18 Abs. 1 / Art. 19 Abs. 2 / Art. 20
Nebentbauten > Kleinbauten	Art. 8 Titel / Art. 13a
Gebäudehöhe > Gesamthöhe	Art. 8
Dachausbau > Dachgeschoss	Art. 9 Abs. 3
Firsthöhe > Fassadenhöhe oder Gesamthöhe	Art. 9 Abs. 3
1. Obergeschoss > 2. Vollgeschoss (2. VG)	Art. 10 Abs 1

2. **Ortsteil Schlosswil**

2.1 **Baureglement**

Gebäudefläche (aGBF) > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)	Art. 212 Abs. 2 Bst. a
In der Summe > zulässig	Art. 212 Abs. 2 Bst. d
Ausladung > zulässige Tiefe gegenüber der Fassadenflucht	Art. 212 Abs. 2 Bst. d
OK-EG > OK 1. VG (erstes Vollgeschoss)	Art.212 Abs. 2 Bst. f
Wohnbauten > Wohngebäude	Art. 214 Abs. 1
Gebäudehöhe > Gesamthöhe	Art. 215 Abs. 2
Gebäudefassade > Fassadenflucht	Art. 215 Abs. 2
Nebentbauten > Kleinbauten	Art. 221 ZöN
Silohöhe > in Entsprechung > Gesamthöhe für	Art 241 Abs. 2

Silos	
3 Geschosse > 3 Vollgeschosse	Art. 311 Abs. 3
Neubauten > neue Gebäude	Art. 311 Abs. 4 / Art. 312 Abs. 4
Fassadenlänge des obersten Geschosses > Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses	Art. 414 Abs. 4
Gebäudefläche > anrechenbare Gebäudefläche	Art. 414 Abs. 7

2.2 ZPP Nr. 1 altes Schulhaus

Baufeld > Baubereich	Insgesamt überarbeiten
An- und Nebenbauten > An- und Kleinbauten	Art. 3 e) / Art. 17 (Marginale und Titel 4.)
Geschlosszahl > Anzahl Vollgeschosse	Art. 3 i)
Gebäudehöhen > Gesamthöhen	Art. 3 j) / Art 18
Bauten > Gebäude	Art. 5
Hauptbauten > Hauptgebäude	Art. 9 Abs. 1 / Art. 12 Abs. 6 / Art. 14 / Art. 15
Fertiges Terrain > massgebendes Terrain	Art. 18
Erdgeschossgrundriss > Grundriss 1. Vollgeschoss	Art. 23 Abs. 2

2.3 UeO Nr. 2 Nest – Bürkiareal

Baufeld > Baubereich	Insgesamt überarbeiten
Hauptbauten > Hauptgebäude	Art. 3 b), c) / Titel 2. Kapitel / Titel 3. Kapitel / Art. 14
Geschlosszahl > Anzahl Vollgeschosse	Art. 15
Max. Gebäudegrundfläche > anrechenbare Gebäudefläche (aGF)	Art. 17
Erdgeschossgrundriss > Grundriss 1. Vollgeschoss	Art. 22 Abs. 2

