

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 Schwarzenburg
Bernstrasse 1
3150 Schwarzenburg

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter:
G.-Nr.:
Mail:

Philipp Bergamelli/Benjamin Fietkau
2019.JGK.3523
philipp.bergamelli@jgk.be.ch

04. November 2019



**Schwarzenburg;
Teilrevision der Ortsplanung, Umsetzung BMBV, Gewässerräume, Aktualisierung
Gefahrengebiete sowie Zusammenführung GBR;
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. Mai 2019 ist bei uns das oben genannte Planungsgeschäft mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Gewässerraumplan Nord im Massstab 1:5'000 vom 23. April 2019
- Gewässerraumplan Süd im Massstab 1:5'000 vom 23. April 2019
- Zonenplan Siedlung (Ortsteil Albligen) im Massstab 1:5'000 vom 23. April 2019
- Zonenplan Naturgefahren (Ortsteil Albligen) im Massstab 1:5'000 vom 23. April 2019
- Aktualisierung der Gefahrengebiete im Gebiet Dorfbach im Massstab 1:2'000 vom 23. April 2019
- Gemeindebaureglement vom 23. April 2019

sowie

- Erläuterungsbericht inkl. Mitwirkungsbericht vom 23. April 2019

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt und entsprechende Fachberichte resp. Stellungnahmen eingeholt:

- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 25. Juni 2019
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF) koordiniert mit Fischereiinspektorat (FI), Fachbericht vom 26. Juli 2019
- Amt für Wald (KAWA), Waldabteilung Voralpen, Fachbericht vom 17. Juni 2019
- KAWA, Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 5. Juni 2019
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), Fachbericht vom 24. Juni 2019
- Amt für Kultur (AK), Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 13. Juni 2019

Gestützt auf die Eingaben der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

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 Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Sie müssen somit zwingend von der Planungsbehörde bereinigt werden. Die Überarbeitung solcher Gegenstände verhindert nachträgliche, zeit- und aufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung. Zwecks Vollständigkeit ergänzen wir ferner unsere Ausführungen mit entsprechenden Hinweisen (**H**) oder Empfehlungen (**E**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung zu verbessern hilft.

2. Ausgangslage

Am 1. Januar 2011 haben die ehemals eigenständigen Gemeinden Wahlern und Albligen zur neuen Gemeinde Schwarzenburg fusioniert. Mit der eingereichten Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung strebt nun die Gemeinde Schwarzenburg die technische Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), die Ausscheidung der Gewässerräume sowie die Aktualisierung der Gefahrengebiete aufgrund der abgeschlossenen Sanierung des Dorfbaches an. Neben der Anpassung an die neuen übergeordneten Vorgaben sind weitere Anpassungen, wie die Zusammenführung der ehemals eigenständigen Gemeindebaureglemente (GBR) zu einem GBR oder die Übernahme der Struktur des Bernischen Musterbaureglements, Bestandteil der Aktualisierung.

Die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 58 BauG ist vom 15. November 2018 bis 17. Dezember 2018 erfolgt. Zudem fand am 15. November 2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Es wurden fünf Mitwirkungseingaben eingereicht. Diese wurden im Mitwirkungsbericht aufgeführt und der Umgang der Eingaben wurde beschrieben.

3. Zusammenführung Gemeindebaureglement und Planbeständigkeit

Da vorliegend die Zusammenführung der beiden Gemeindebaureglemente angestrebt wird, können die alten GBR aufgehoben werden. Dies jedoch nur unter der Bedingung, dass nachvollziehbar ausgeführt wird, für welches Gemeindegebiet, welche Artikel neu der Planbeständigkeit unterliegen. Mithin ist die Zusammenführung als Änderung (technischer oder materieller Art) auszuweisen. Dies wird dazu führen, dass auch bisher graue Artikel (bisheriges Reglement) neu Schwarz (technische Änderung) oder blau (materielle Änderung) darzustellen sind. In den Erläuterungen (Hinweisspalte oder Bericht) wäre sodann zu vermerken, ob es sich um eine materielle Änderung für Schwarzenburg oder für Albligen handelt. (**GV**)

Wir begrüssen die Übernahme der Struktur des Bernischen Musterbaureglements. Vorliegend ist jedoch zum Teil schwer nachvollziehbar, ob es sich um eine rein technische Anpassung oder um materielle Änderungen handelt. Wie auch im Erläuterungsbericht aufgeführt, werden mit der Revision diverse materielle Änderungen vorgenommen. Es ist zu beachten, dass auch die Übernahme des Musterbaureglements materielle Änderungen zur Folge haben kann. D.h. Artikel, die aus dem Musterbaureglement übernommen werden, bisher aber nicht im bestehenden GBR vorhanden waren, sind ebenfalls materielle Änderungen. Werden materielle Änderungen vorgenommen, so unterliegen diese der Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG. Änderungen bspw. bei einer späteren Gesamtrevision, sind dann nur bei erheblich geänderten Verhältnissen oder bei offensichtlichen Fehlern möglich. (**H**)

Deshalb empfehlen wir dringend neben den materiellen Änderungen auch Artikel, die aus dem Musterbaureglement übernommen werden, bisher aber nicht im bestehenden GBR vorhanden waren, als materielle Änderungen (bspw. blau) darzustellen. Artikel, welche durch die Überführung des Musterbaureglements nur sprachliche Änderungen zu Folge haben, sind als technische Änderungen ebenfalls farblich zu kennzeichnen. Genehmigungsinhalt wären demnach alle geänderten Wortlaute. (E)

4. Gemeindebaureglement

Wir empfehlen dringend die Checkliste gemäss BSIG Nr. 7/721.3/1.1 (BMBV), S. 27f. vom 1. März 2018 (BSIG BMBV) zu beachten. Werden Masse nicht geregelt, so können sie in der Gemeinde Schwarzenburg nicht angewandt werden. (H)

In der nachfolgenden Tabelle sind die Genehmigungsvorbehalte, Hinweise und Empfehlungen entsprechend ihrer Position in der Artikelstruktur dargestellt.

[illegible]

	regeln, wie die Messweise beim Zusammenbau mehrerer Gebäude mit dazwischenliegenden Anbauten in der Gesamtlängenausdehnung beschränkt wird. Hierzu ist zu beachten, dass beim Zusammenbau mehrerer Gebäude, die Aufhebung des Gebäudeabstandes für Anbauten nicht zulässig ist.	
Art. 5 Abs. 2 Bst. f	- Es wird vorliegend festgelegt, dass Unterniveaubauten max. 1.3 m über das massgebende Terrain ragen dürfen. Gemäss Art. 11c Abs. 3 BauV werden Unterniveaubauten an die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden min. 1.20 m über das massgebende Terrain ragen. Für Kulturland ist die Definition gemäss Art. 11c Abs. 3 BauV zwingend. Wir empfehlen daher, im ganzen Gemeindegebiet diese Definition anzuwenden. Ansonsten ist es möglich, dass in einer Parzelle teilweise unterschiedliche Messweisen bezüglich der Unterniveaubauten resp. einer allfälligen GFZo zur Anwendung gelangen. Anstatt max. 1.3 m empfehlen wir dringend das Mass des Musterbaureglements (1.2 m) zu übernehmen. - Bezüglich der Grünflächenziffer ist noch ein Mass der minimalen Humusbedeckung einzufügen.	E GV
Art. 5 Abs. 5	Diese Bestimmung ist nicht BMBV-konform. Die BMBV regelt die Grenzabstände (auch wie gemessen wird) abschliessend (vgl. Art. 22 f. BMBV). Diese Bestimmung ist anzupassen (Projizierte Fassadenlinien in den Erläuterungen berücksichtigen) und BMBV-konform zu formulieren.	GV
Art. 5 Abs. 7	- Die definierten Masse sind minimal und entsprechen nicht den Empfehlungen des Musterbaureglements. Als minimale Staffelung in der Situation gilt gemäss BSIG BMBV 2.0 m. - Wir empfehlen dringend die Masse anzupassen (Höhenstaffelung 3.0 m, in der Situation 2.0 m)	H E
Art. 5 Abs. 8 Erster Punkt	Die Formulierung ist unverständlich und nicht nachvollziehbar. Punkt 1 ist zu streichen.	GV
Art. 5 Abs. 8 Zweiter Punkt	- Die Formulierung ist unverständlich. Es ist die Definition gemäss Musterbaureglement zu übernehmen. - Wir empfehlen dringend 1.2 m anstatt 1.3 m zu verwenden.	GV E
Art. 5 Abs. 8 Dritter Punkt	- Vorliegend gibt es eine Diskrepanz zwischen Erläuterungsbericht und GBR. Gemäss Erläuterungsbericht handelt es sich um 6 m und nicht um 5 m. Der Erläuterungsbericht ist auf 5 m anzupassen. - Gemäss konsolidierter Praxis des AGR sind max. 5 m privilegiert und dies nur auf einer Fassadenseite (vgl. BSIG BMBV S. 7). Zudem können Abgrabungen nur privilegiert werden bei der Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) und nicht bei Untergeschossen. Der dritte Punkt von Art. 5 Abs. 8 GBR ist daher zu löschen. - Es ist möglich ein eigener Absatz aufzunehmen, wonach Abgrabungen bis zu 5 m auf einer Fassadenseite nicht an die Fassadenhöhe angerechnet werden.	GV GV H

Art. 5 Abs. 8 Bst. b	Betreffend der «Kniestockhöhe max. 1,6 m» bitte Kontakt mit der Denkmalpflege aufnehmen.	H
Art. 5 Abs. 8 Bst. c Erster Punkt	Der Begriff «projizierte Fassadenlinie» ist nur durch <i>Fassadenlinie</i> zu ersetzen.	GV
Art. 5 Abs. 8 Bst. c Zweiter Punkt	Nicht technisch bedingte Dachaufbauten müssen innerhalb der definierten Gesamthöhe bzw. Fassadenhöhe liegen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen über die festgelegte Maximalhöhe ragen, es ist jedoch deren Maximalmass festzulegen (z.B. 1.5 m).	GV
Art. 5 Abs. 12	Eine Abstandsprivilegierung für Schwimmbecken etc. von 2.0 m ist fraglich. Gemäss BSIG Nr. 7/721.0/10.1 erfordern diese Bauten minimal den in der jeweiligen Zone geltenden kA. Wir weisen darauf hin, die Vorschrift anzupassen.	H
Art. 6	Es ist darauf zu achten, dass einheitliche Abkürzungen verwendet werden. «kGA/gGA ist wie bei Art. 5 Abs.1 GBR durch kA/gA zu ersetzen. Alle Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind diesbezüglich zu überprüfen.	GV
Art. 6 Abs. 1	Wo befindet sich die ZöN «Dorfplatz»? Im bestehenden GBR von Albligen ist eine ZöN «Dorfplatz» aufgelistet. Bitte dazu Stellung nehmen.	GV
Art. 6 Abs. 1 ZöN 4	Auf der Schule sind Schulsportanlagen und Turnhallen zugelassen. Es sind demnach Gebäude zugelassen, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen. Eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) sollte festgelegt werden.	H
Art. 6 Abs. 1 ZöN 9 und 10	Die Gebäudelänge (GL) für ZöN 9 und 10 wird nicht nach M3 geregelt. Sie wird für die ZöN speziell festgelegt. GL nach M3 ist daher in beiden ZöNs zu löschen.	GV
Art. 7 Abs. 1 ZSF 1	- Der Begriff «Nebenbauten» ist nicht BMBV-konform. Es handelt sich um <i>Kleinbauten</i> gemäss Art. 3 BMBV.	GV
	- Der Begriff «max. Fläche» ist durch die <i>anrechenbare Gebäudefläche</i> gemäss Art. 30 Abs. 2 BMBV zu ersetzen.	GV
	- Anstelle der Begriffe «Länge» und «Breite» sind die Begriffe <i>Gebäudelänge</i> und <i>Gebäudebreite</i> gemäss Art. 12 ff. BMBV zu verwenden.	GV
Art. 13 Abs. 2	Die «Gebäudehöhe» ist durch eine <i>Gesamthöhe</i> oder <i>Fassadenhöhe</i> zu ersetzen.	GV
Art. 13 Abs. 3 Bst. b	Neubauten sind in Erhaltungszonen grundsätzlich nicht zugelassen.	H
Art. 13 Abs. 2	Der Begriff «Gebäudehöhe» ist nicht BMBV-konform. Er ist durch ein BMBV-konformer Begriff gemäss Art. 14ff. BMBV zu ersetzen.	GV

Kap. 3.1 ZPP Allgemein	- Gemäss Art. 8a BauG i.V.m. Art. 11c BauV muss für unüberbaute Bauzonen, welche als Kulturland qualifiziert werden, die optimale Nutzung nachgewiesen werden. Für diese Bauzonen muss daher eine Minstdichte gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV festgelegt werden. Wobei die dort verankerte GFZo als Richtwert gilt, von welchem mittels raumplanerischer Interessenabwägung abgewichen werden kann. - Gemäss Geoportal handelt es sich bei einigen Flächen um Kulturlandflächen. Da es sich hier um Kulturlandflächen handelt, ist zwingend die Definition gemäss Art. 11c Abs. 3 BauV zu übernehmen. Dies gilt für alle ZPPs die Kulturlandflächen aufweisen. - Darüber hinaus empfehlen wir für das gesamte Gemeindegebiet diese Definition anzuwenden. Ansonsten kann in einer Parzelle teilweise unterschiedliche GFZos zur Anwendung kommen, je nach Verlauf des Kulturlandes.	H GV E
Art. 19 Abs. 4 und 7	- Auf generelle Festlegungen wie "Es gelten die Vorschriften der Zone XY..." ist zu verzichten. Mit einem solchen Verweis wird nämlich nichts anderes gesagt, als dass es möglich ist, die Vorschriften in der Grundordnung festzulegen. In einem solchen Fall hätte eine ZPP keine Berechtigung (Art. 73 Abs. 2 BauG). Als Mindestinhalt ist das Mass der Nutzung im Sinne eines Planungswerts, d.h. als festgelegtes präzises Nutzungsmass für die ganze ZPP (Nutzungsziffer, Anzahl GF oder ähnliches; vgl. Zaugg/Ludwig, N. 1 zu Art. 92-93) festzulegen. - Weitere baupolizeiliche Masse sind nicht zwingend erforderlich, müssen jedoch aufgrund der konkreten Umstände als Gestaltungsgrundsätze festgelegt werden. Die Grünflächenziffer ist keine Nutzungsziffer im engeren Sinn. Ihre Aufgabe ist die Sicherung eines erwünschten Grünanteils. Auch wenn die GZ ungefähr das Negativ der ÜZ ist, sollte sie nicht als Nutzungsziffer für die Steuerung von Bauvolumen genutzt werden. - Es ist nicht nachvollziehbar, in welchem Umfang vom Nutzungsmass abgewichen werden darf (Abs. 7). In Art. 5 Fussnote 4 wird lediglich ausgeführt, dass auf die Grünflächenziffer nicht verzichtet werden darf.	GV H H
Art. 20 Abs. 2 und 3	Vgl. Ausführungen unter Art. 19 Abs. 4 GBR.	GV
Art. 21 Abs. 3	Wir gehen davon aus, dass mit «Die Geschosszahl beträgt eins» die <i>Anzahl der Vollgeschosse</i> gemeint ist. Denn als Geschoss zählen gemäss Art. 18 ff. BMBV sowohl das Voll-, Dach-, Attika- und auch das Untergeschoss. Ist nur ein Geschoss möglich, kann u.U. kein Dachgeschoss gemacht werden.	GV
Art. 22 Abs. 3	Vgl. Ausführungen unter Art. 21 Abs. 3 GBR.	H
Art. 22 Abs. 6	Das «SBG» wurde aufgehoben und ist durch das <i>Strassengesetz (SG)</i> ersetzt worden	H

Art. 23, 24, 25 Abs. 3	Vgl. Ausführungen unter Art. 21 Abs. 3 GBR.	H
Art. 26 Abs. 5 und 6	Nicht anrechenbare Abgrabungen sind genau zu definieren (Lediglich für Zufahrten/Zugänge möglich, Max. Breite, Lage und Anzahl solcher Zugänge etc.). Vgl. auch Ausführungen unter Art. 5 Abs. 8.	GV
Art. 26 Abs. 6	Vgl. Ausführungen unter Art. 21 Abs. 3 GBR.	H
Art. 27 Abs. 2	Der Begriff «GfO» ist durch Geschossfläche (GF) zu ersetzen. Aufgrund der 1300 m ² wären auch Detailhandelseinrichtungen, welche als besondere Bauten und Anlagen gelten, zulässig. Dies erfordert in der Regel einen Erlass einer UeO. Zudem wären die Voraussetzungen für eine solche besondere Baute zu prüfen.	H
Art. 27 Abs. 4	Vgl. Ausführungen unter Art. 21 Abs. 3 GBR.	H
Art. 29	Die ZPP Nr. 11 Bahnhof kann nicht angepasst werden aufgrund der Sistierung der Genehmigung ZPP Nr. 11 <u>GBR Art. 38</u> .	GV
Art. 30 Abs. 5	Es ist unklar, was mit dem Mass von 1.5 m geregelt werden soll. Zudem ist die Fh tr unverständlich. Dies ist von der Gemeinde zu klären und die Definition hat BMBV-konform zu sein.	GV
Art. 30 Abs. 8 und 9	Es ist nicht nachvollziehbar, welche Masse für Hauptgebäude und An- und Kleinbauten einzuhalten sind. Dies ist zu klären.	H
Art. 31 Abs. 4	- Falls am max. Höhenmass in m.ü.M. festgehalten wird, ist zusätzlich der dazugehörige untere Referenzpunkt in m.ü.M. anzugeben. Dieser wurde von der Gemeinde noch nicht bestimmt und ist dementsprechend nachzuholen. - Zudem darf bei einer Messweise mit m.ü.M. kein Verweis auf die Gesamthöhe gemacht werden, da diese ein Metermass (Differenz) voraussetzt. Der Hinweis bzw. Verweis auf die Gesamthöhe ist zu löschen.	GV GV
Art. 32 Abs. 4 und 5	- Vgl. die Ausführungen zu Art. 21 Abs. 3 GBR. - Der Begriff «eingeschossige Unterstände» ist anzupassen. - Der Begriff «eingeschossige Unterstände» ist entweder durch Gebäude (<i>Unterstand</i>) oder durch An- oder Kleinbauten zu ersetzen.	H GV H
Art. 32 Abs. 5	Vgl. die Ausführungen zu Art. 21 Abs. 3 GBR.	H
Art. 33 Abs. 4	Bei der vorliegenden Umrechnung der AZ (0.4) zur GFZo (0.7) handelt es sich um eine materielle Änderung. Das angepasste Mass liegt deutlich über der vorgeschlagenen Bandbreite (Umrechnungsfaktor 1 – 1.1) des AGR. Über die ZPP Nr. 15 «Brülle Süd» gibt es im Erläuterungsbericht keine Informationen. Dies ist nachzuholen.	GV
Art. 33 Abs. 10	- Die ZPP «Taan/Stengeli» liegt im Massnahmegebiet Nr. 04 «Wärmeverbund West, Erweiterung 2» des kommunalen Richtplans Energie. Wenn vom Zeitplan her der Anschluss an diesen Wärmeverbund	H

	in Frage kommt, sollte gemäss AUR eine Anschlusspflicht in Betracht gezogen werden. Das AUE macht deshalb folgenden Formulierungsvorschlag: <i>«Die Gebäude sind an den Wärmeverbund West anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt ist, dass angeschlossen werden kann. Andernfalls ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen».</i> - Vgl. auch Ausführungen unter 3.1 Energie.	H
Art. 33 Abs. 11	- Die Gemeinden können nur den gewichteten Energiebedarf weiter begrenzen. Minergie oder Minergie-P kann nicht vorgeschrieben werden. - Das AUE macht folgenden Formulierungsvorschlag: <i>«Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um (z.B. 15 %) zu unterschreiten.»</i>	H E
Art. 34 Abs. 4	- Der Begriff «Höhe» ist durch die Formulierung <i>höchste Punkt</i> zu ersetzen. - Wir empfehlen dringend konkrete Angaben zur Höhe zu machen. Mit dem Verweis auf die W2 ist nicht klar, ob Fh tr, Fh gi oder Fh a zu Tragen kommt.	GV E
Art. 34 Abs. 5	Bei der vorliegenden Umrechnung der AZ (0.4) zur GFZo (max. 0.7) handelt es sich um eine materielle Änderung. Das angepasste Mass liegt deutlich über der vorgeschlagenen Bandbreite (Umrechnungsfaktor 1 – 1.1) des AGR. Es sind Erläuterungen erforderlich.	GV
Art. 36 Energie	Das AUE weist daraufhin, dass die Formulierung der vorliegenden Energiebestimmung nicht möglich ist. Die ZPP Bernaville liegt im Massnahmegebiet M02 «Wärmeverbund West» des kommunalen Richtplans Energie. Demnach ist ein mit Holz und solarbetriebener Wärmeverbund seit 2012 in Betrieb, um das Wohnheim Bernaville mit Wärme zu versorgen. Sinnvollerweise werden die neuen Gebäude ebenfalls an diesen Wärmeverbund angeschlossen. Das AUE empfiehlt entsprechend die Aufnahme einer Anschlusspflicht anstelle der vorliegenden Formulierung. Vgl. auch Ausführungen unter 3.1 Energie.	H H
Art. 39 Abs. 1	Es gibt eine Diskrepanz zwischen den aufgeführten baurechtlichen Ordnungen und dem Planverzeichnis des AGR. Bitte klären. Folgende Überbauungsordnungen fehlen: - Wartgässli - Überbauungsordnung (Wahlern) 12.04.1991 - Höhlen - Bühl - Überbauungsordnung (Wahlern) 12.04.1991 - Wartgässli - Wart - Überbauungsordnung (Wahlern) 12.04.1991 - Schlüchtern - Überbauungsplan mit SBV (Wahlern) 18.02.1981 inkl. Revisionen/Änderungen 14.02.1989 und 22.09.1983 - Galgenzelg-Nord - Überbauungsplan mit SBV (Wahlern) 16.11.1977 inkl. Revisionen/Änderungen 29.10.1981	H

	- Bernaville - Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV (Wahlern) 18.02.1975	
Art 44 Abs. 2 Fussnote 1	Vgl. Ausführungen unter Art. 5 Abs. 1	H
Art. 45	Wenn die Vorschrift angepasst werden soll, dass ist der vollständige Musterbaureglement Artikel zu übernehmen. D.h. die Bestimmung ist dahingehend zu ergänzen, dass Dacheinschnitte bei K-Objekten nicht zulässig sind. Zudem weisen wir darauf hin, dass Dachaufbauten auf gut einsehba- ren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützens- werten Bauten untersagt sind.	GV H
Art. 45 Abs. 2	Die vorliegende Regelung ist sehr grosszügig ausgelegt. Die Dachge- staltung wird sehr stark geprägt. Die Vorschrift ist durch die Gemein- den nochmal zu überprüfen.	H
Art. 45 Abs. 3	Sind Dachaufbauten auf lediglich einer oder mehreren Nutzungsebe- nen zulässig? Bitte klären und präzisieren.	H
Art. 45 Abs. 5	Der erforderlicher Abstand zu Gratlinien bitte klären und allenfalls prä- zisieren.	H
Art. 50 Abs. 4 Hinweise	Wenn die Verordnung über die Fachberatung bereits besteht, bitte dass Datum von der Inkraftsetzung hinzufügen.	H
4.3 Energie	- Das AUE hält im Fachbericht vom 24. Juni 2019 fest, dass die beste- henden Energievorschriften im GBR nicht mehr genehmigungsfähig sind. Da es sich vorliegend eigentlich um eine Teilrevision handelt und die Gemeinde Schwarzenburg an einer Gesamtrevision arbeitet, ist es vorliegend nicht zwingend, die Energie relevanten Vorschriften anzupassen. Die Bemerkungen des AUE sind vorliegend eingearbei- tet. Bei der Erarbeitung der eigentlichen Ortsplanungsrevision sind die Vorbehalte des AUE bitte zu berücksichtigen. - Damit obengenannter Sachverhalt zu tragen kommt, dürfen die ener- gie relevanten Vorschriften, bei denen vorliegend Änderungen ge- macht werden und von Seiten des AUE nicht genehmigungsfähig sind, auch nicht verändert werden (Art. 52. Abs. 3). Wenn die Vor- schriften angepasst werden sollen, dann ist die Stellungnahme des AUE zu berücksichtigen und auf die jeweiligen Artikel gilt dann die Planbeständigkeit.	H GV
Art. 52 Abs.1	Im Kantonalen Energiegesetz (KE nG) wird abschliessend festgelegt, welche Energiebestimmungen die Berner Gemeinden in die Grundord- nung aufnehmen können. Die Gemeinden dürfen gemäss Art. 13 Abs. 1 KE nG für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile davon in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen die Ver- pflichtung einführen, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen oder Gebäude an ein Fernwärmenetz anzuschliessen. Weiter besteht die Möglichkeit, den gewichteten Energiebedarf (ehe- mals Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie) weiter zu begrenzen, ei-	H

	nen Nutzungsbonus einzuführen (KEnG Art. 14) oder ein gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk vorzuschreiben (KEnG Art. 15). Ausserdem haben die Gemeinden keine Kompetenz grundeigentümergebundene Weisungen und Richtlinien zur Energieversorgung zu erlassen. Dieser Absatz ist anzupassen oder zu streichen.	
Art. 52 Abs. 3	Die Gemeinden verfügen über keine Kompetenz um die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes zu verlangen (vgl. Ausführungen unter Art. 52 Abs. 1). Der Begriff «Energiekonzept» gibt es im KEnG bzw. in der KEnV nicht mehr. Gemäss Art. 62 Abs. 1 KEnG wird die Einhaltung der Minimalanforderungen an die Energienutzung im Baubewilligungsverfahren geprüft. Dabei sind die massgeblichen Nachweise (winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz, Einhaltung des gewichteten Energiebedarfs etc.) mit dem Energienachweis (amtliche Formulare der EnDK) zu erbringen (Art. 61 KEnV). Dieser Absatz ist zu überarbeiten. Vgl. auch Ausführungen unter 3.1 Energie.	H H
Art. 58 Abs. 4	Die Formulierung «und im Waldareal» ist zu löschen.	GV
Art. 60 Abs. 2	Wenn mit dieser Bestimmung nicht noch zusätzliche Einzelbäume, Baumgruppen etc. geschützt werden, dann könnte dieser Absatz mit Blick auf Art. 59 Abs. 1 GBR (Wiederholung) gestrichen werden.	H
Art. 68	Vgl. Ausführungen unter Kap. 3.	GV
UeO Schlüchtern	- Vorliegend im GBR (Papierformat) soll die UeO Schlüchtern vom 18. Februar 1981 aufgehoben werden. In der digitalen Version des GBR wird die UeO nicht aufgehoben, sondern wird inkl. Änderungen unter Art. 39 aufgeführt. Der Status der UeO Schlüchtern ist zu klären. - Sollte die UeO Schlüchtern aufgehoben werden, ist zu klären, was neu gelten soll resp. welcher Regelbauzone das Gebiet zugeteilt werden soll?	GV H
Genehmigungsvermerke	Die Genehmigungsvermerke müssen durch die Gemeindepräsidentin oder Gemeindepräsidenten sowie durch die Gemeindeschreiberin oder Gemeindeschreiber zu unterschreiben. Dies gilt für alle Genehmigungsvermerke. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Versammlungsleiterin und die Sekretärin aufgeführt sind.	H
Art. A2 Hinweise	Es wird auf einen Mindestgebäudeabstand verwiesen. Dieser fehlt jedoch im vorliegenden GBR. Die Gemeinde Schwarzburg sollte klären, ob sie diesen noch aufnehmen möchte.	H
Art. A4 Abs. 2	Wir empfehlen den Text anzupassen:... <i>bestimmt die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Baugesuchsteller...</i>	E
Art. A9 Abs. 2	«Kleinbauten» sind zu löschen. Sie sind nicht mit dem «Hauptgebäude» verbunden und werden daher nicht an die Gebäudelänge angerechnet.	GV

A11	Wir empfehlen dringend die Definition der GFZo gemäss Art. 11c Abs. 3 BauV zu verwenden. So muss die Gemeinde nicht zwei verschiedene Definitionen der GFZo verwenden. Dies kann zu Anwendungsschwierigkeiten führen. Vgl. Ausführungen unter Art. 5 Abs. 2 Bst. f GBR und Kap. 3.1 ZPP GBR.	E
Skizze	Für eine bessere Nachvollziehbarkeit empfehlen wir Skizzen zur BMBV, welche in der Gemeinde Schwarzenburg zur Anwendung kommen, zu ergänzen. Wir empfehlen den Anhang mit Abbildung 3: <i>Uferbereich nach NHG und Pufferstreifen nach ChemRRV</i> der Arbeitshilfe (AHOP) «Gewässerraum» des Kantons Bern (Stand 15.07.2017) zu ergänzen.	E E

5. Gewässerraumplan Nord und Süd

5.1 Gewässerräume

Die Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen zeigen, dass bei der Ausscheidung der Gewässerräume noch Korrekturen und Bereinigungen notwendig sind. Insbesondere der OIK I hält fest, dass die Ausscheidung der Gewässerräume vorliegend nicht ausreicht. Die Gewässerräume sind demnach grundlegend zu überarbeiten. **(GV)**

Weiter sind folgende Punkte zu beachten:

- Es ist aufzuzeigen, wie die Gewässerräume der Gewässer (insbesondere Sense, Schwarzwasser, Dorfbach) ermittelt wurden. U.a. ist nicht nachvollziehbar, ob eine Erhöhung der Gewässerräume entlang vom Dorfbach und Schwarzwasser aufgrund der mittleren Priorität gemäss Revitalisierungsplanung des Kantons vorgenommen wurde. Im Erläuterungsbericht ist eine nachvollziehbare Herleitung der Gewässerraumbreiten darzulegen. **(GV)**
- Es ist darzulegen, wie der reduzierte Gewässerraum innerhalb des dicht überbauten Gebiets am Dorfbach festgelegt wurde und ob dieser Gewässerraum ausreicht, um den Hochwasserschutz langfristig sicherzustellen. **(GV)**
- Die Erweiterung der ermittelten, minimalen Gewässerräume in Schutzgebieten und zur Gewährung des Hochwasserschutzes (Schritt 3 nach Arbeitshilfe Gewässerraum) ist im Erläuterungsbericht nicht ausreichend abgehandelt und ist deshalb zu präzisieren. An Sense und Schwarzwasser ist der Gewässerraum mindestens bis zum Perimeter des Auenschutzgebietes zu erweitern, damit die in der Auenverordnung festgelegten Schutzziele erreicht werden können (auch im Wald). **(GV)**

5.2 Dicht überbaute Gebiete

Vorliegend scheidet die Gemeinde dicht überbaute Gebiete aus und reduziert entsprechend den Gewässerraum. Gemäss Art. 41a Abs. 4 Bst. a kann in dicht überbauten Gebieten die Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Bei der vorliegenden Planung ist darzulegen, wie der reduzierte Gewässerraum innerhalb des dicht überbauten Gebiets festgelegt wurde und ob dieser Gewässerraum ausreicht, um den Hochwasserschutz langfristig sicherzustellen (vgl. Ausführungen unter Kap. 5.1). **(GV)**

Sollte nachgewiesen werden, dass der Hochwasserschutz in dicht überbauten Gebieten mit reduziertem Gewässerraum gewährleistet ist und die Zustimmung durch den OIK II gegeben ist, ist folgendes zu beachten:

Die Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete in der Nutzungsplanung muss nicht zwingend abschliessend erfolgen. Es ist möglich, im Baubewilligungsverfahren noch weitere Gebiete als dicht

überbaut zu bezeichnen. Falls die Beurteilung abschliessend sein soll, können in einem späteren Baubewilligungsverfahren ausserhalb der definierten Bereiche keine weiteren Ausnahmegewilligungen für das Bauen in dicht überbauten Gebieten erteilt werden. Da ein entsprechender Vorbehalt im Erläuterungsbericht fehlt, ist davon auszugehen, dass die Festlegung abschliessenden Charakter hat. Die Gemeinde hat sich hierzu mindestens im Erläuterungsbericht zu äussern. **(GV)** Wir empfehlen einen Vermerk im GBR.

Darüber hinaus stellen wir fest, dass das Gebiet 4b entlang des Dorfbachs (Abschnitt Parz. Nrn. 4268 bis 4441 (4441 teilweise)) weitgehend frei von Bauten und Anlagen ist. Zudem handelt es sich bei diesem Abschnitt gemäss ISOS um eine «U-Zo» Umgebungszone sowie «U-Ri» Umgebungsrichtung. Wir beurteilen diesen Abschnitt als nicht dicht überbaut. Ebenso beurteilen wir die Parzelle Nr. 3453 in der «Walki» als nicht dicht überbaut. **(GV)**

5.3 Verzicht und Zerstückelung des Gewässerraums

Für eingedolte Gewässer ist nicht nur in der Bauzone, sondern auch im Umfeld von Gebäuden ausserhalb der Bauzone ein Gewässerraum auszuscheiden. D.h. dort, wo Bauten und Anlagen (Gebäude, Strassen, Werkleitungen) innerhalb von 15 m zum vermuteten oder gesicherten Gewässer vorhanden sind, ist die genaue Lage von eingedolten Gewässern zu überprüfen oder zu erheben und ein Gewässerraum auszuscheiden (bspw. im Bereich der Parz. Nr. 3135). **(GV)**

Wo nur für kurze Gewässerabschnitte auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet wird, die Lage des Gewässers aber bekannt ist, ist der Gewässerraum durchgehend auszuscheiden und wo sich offene und eingedolte Abschnitte abwechseln, ist der Verlauf des Gewässers oftmals klar. Damit fällt eine Begründung für einen Verzicht gemäss AHOP «Gewässerraum» weg. Es ergeben sich dadurch jedoch Vorteile in der Anwendung. So wird die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Fall von eingedolten Gewässern nicht eingeschränkt. Ausserdem müssen sonst Baugesuche auf kurzen Abschnitten unterschiedlich behandelt werden. Die Gewässerräume sind dahingehend zu überprüfen und ein Gewässerraum ist auszuscheiden (bspw. Widegrabe im Bereich Einmündung Hänseliloch). **(GV)**

5.4 Ufervegetation

Damit die vorliegende Planung auch dem Fachbereich Flora / Fauna / Lebensräume genügend Rechnung trägt, ist die Ufervegetation zu erfassen und der Gewässerraum ist soweit zu erhöhen, dass die Ufervegetation und der Nährstoffpufferstreifen von 3 m Breite innerhalb des Gewässerraumes zu liegen kommen. Auch Waldareal kann Uferbestockung sein. Im Erläuterungsbericht wird zwar angeführt, dass das gesamte Gemeindegebiet überprüft wurde, dennoch beantragt die ANF die Überprüfung aller Gewässerräume unter diesen Gesichtspunkten. Der Gewässerraum ist mindestens an folgenden Gewässern auf einzelnen Teilstrecken zu erhöhen **(GV)**:

- Zufluss Studegrabe: Auf Parzellen Nrn. 3561 und 5315
- Studegrabe: Auf Parzellen Nrn. 3491 und 1776
- Wagertegrabe: Auf ganzer Länge
- Dorfbach: Auf Parzellen Nrn. 2938, 244, 2286 und 958
- Schürligrabe und Steibach: Auf ganzer Länge
- Zufluss Steibach: Auf Parzellen Nrn. 1788 und 1833
- Muttebach und Zuflüsse: Entlang mehrerer Abschnitte
- Haltebach, Gassergraben und Zuflüsse: Entlang mehrerer Abschnitte
- Offene Abschnitte Wengerligräbli und Zuflüsse

5.5 Asymmetrische Ausscheidung von Gewässerräumen

Werden Gewässerräume asymmetrisch ausgeschieden, dann führt es dazu, dass in der Regel gewisse Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer viel stärker belastet werden, als die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf der gegenüberliegenden Seite des Gewässers. Demzufolge sind eine asymmetrische Ausscheidung von Gewässerräumen nur in seltenen und gut begründeten Ausnahmefällen (z.B. bei besonderen topographischen Verhältnissen oder bei speziellen Überbauungssituationen) möglich. **(H)**

Gemäss Erläuterungsbericht wurde bei einigen speziellen Überbauungssituationen oder bei besonderen topographischen Verhältnissen eine asymmetrische Lösung gewählt (z. B. Wagerte- und Studegrabe). Es sind alle Abschnitte (mit Begründung) zu nennen, bei denen eine asymmetrische Lösung gewählt wurde. **(GV)**

5.6 Vermassung und graphische Darstellung

Die breitesten Stellen der Gewässerräume sind vollständig zu vermessen. Zudem ist nicht immer ersichtlich, wo der Gewässerraum breiter bzw. kleiner wird (bspw. Parzelle Nr. 5030). Auch sind die Gewässerraumbreiten betreffend Schwarzwasser und Sense nicht nachvollziehbar (vgl. auch Ausführungen unter Kap. 5.1). So weist die grafische Darstellung teilweise ungewöhnliche «Ecken, Verbreiterungen und Verschmälerungen» auf. Die Vermassungen der Gewässerräume sind zu überprüfen und die Darstellung ist zu verbessern bzw. klarzustellen. **(GV)**

5.7 Legende

Alle «Festlegungen», welche in der Legende enthalten sind, haben im Zonenplan ersichtlich zu sein. Ansonsten sind sie unter «Festlegungen» zu entfernen und allenfalls unter den «Hinweisen» aufzuführen. Folglich ist das «dicht überbaute Gebiet» im Gewässerraumplan Nord aus den «Festlegungen» zu entfernen. **(GV)**

5.8 Genehmigungsvermerke

Vgl. Ausführungen unter Kap. 4.

6. Zonenplan Naturgefahren (Ortsteil Albligen)

Die Naturgefahren sind von der Gemeinde in ihrer Nutzungsplanung festzulegen. Sie sind daher nicht als Hinweise, sondern als Inhalte aufzuführen. Die Legende ist daher in Festlegungen und Hinweise zu unterteilen. Der Zonenplan Naturgefahren ist dementsprechend anzupassen. **(GV)**

Wir empfehlen, auch die Restgefährdung (gelb-weiße Zone) zu übernehmen. **(E)**

Betreffend Genehmigungsvermerke vgl. Ausführungen unter Kap. 4 **(H)**

7. Aktualisierung der Gefahrenggebiete im Gebiet Dorfbach

Vgl. Ausführungen unter Kap. 6 Zonenplan Naturgefahren (Ortsteil Albligen) **(GV)**

7.1 Interessenabwägung

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung im Jahre 2010 wurde die Gefahrenkarte in die Zonenpläne Naturgefahren Teil Nord sowie Teil Süd eingetragen. Im Rahmen dieser Revision wurde mit Verweis auf aktuell laufende Hochwasserschutzmassnahmen auf eine detaillierte Interessenabwägung verzichtet, dies muss im Rahmen dieser Revision gemäss AHOP «Naturgefahren» nun nachgeholt werden. **(GV)**

Gemäss dem Massnahmenblatt D_03 des kantonalen Richtplans müssen bei der Integration der Gefahrenkarte in die Nutzungsplanung die Bauzonen überprüft werden. Unüberbaute Parzellen in der Bauzone, welche im roten und blauen Gefahrenggebiet ist, sind in der Regel (unüberbaute Parz.

im roten Gefahrengebiet grundsätzlich immer) auszuzonen. Es müssen nun die gemäss Massnahmenblatt geforderten Interessensabwägungen durchgeführt und im Erläuterungsbericht dargelegt werden so wie auch Bau- und Nutzungsbeschränken in das GBR aufgenommen werden. Obwohl die Gefahr durch die getroffenen Hochwasserschutzmassnahmen reduziert wurde, liegen immer noch grosse Teile der Bauzone im blauen Gefahrengebiet und ein Teil sogar teilweise im roten Gefahrengebiet (bspw. Parz. Nr. 2371). Die Gemeinde hat dies aufzuarbeiten und Massnahmen umzusetzen. Zudem ist bzgl. der sich aktuell in Umsetzung befindlichen Hochwasserschutzmassnahmen einen Zeitplan nachzureichen, um eine Interessenabwägung bis vor der Genehmigung der vorliegenden Planung vornehmen zu können. **(GV)**

Kann bis zur Genehmigung keine Interessenabwägung vorgenommen werden, so müsste eine zeitliche Sistierung der betroffenen unüberbauten Bauzonen von Amtes wegen vorgenommen werden. **(H)**

7.2 Abschnitt Änderung / Grenze Perimeter Gefahrenkarte

Da der exakte Perimeter nicht erkennbar ist, ist der Abschnitt der Änderung schwer auszumachen. So wird vor allem beim weiter untenliegenden Abschnitt nicht klar, wo die Änderung beginnt, und wo sie aufhört. Folglich ist die Änderung präziser darzustellen. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde auch klarzustellen, ob sie den gesamten hier abgebildeten Perimeter neu genehmigen will oder ob sie nur einen Änderungsperimeter genehmigen möchte. **(GV)**

8. Zonenplan Siedlung (Ortsteil Abligen)

8.1 Umzonung und Kulturland

Vorliegend wird die Gewerbezone in eine Mischzone umgezont. Es handelt sich dabei um eine materielle Änderung auf Ebene Zonenplan und es wird der Wohnbauandbedarf geltend gemacht. Die Gemeinde löst damit die Pflicht aus, im Zonenplan die Minstdichten gemäss Art. 11c Abs. 3 BauV auf den unüberbauten Kulturlandparzellen in der Bauzone festzulegen. Gemäss dem Massnahmenblatt C_02 des kantonalen Richtplans gehört Schwarzenburg zum Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachse und wird als Zentren 4. Stufe und Tourismuszone». Gemäss dem Massnahmenblatt C_01 hat es die Zentralitätsstruktur eines regionalen Zentrums von kantonaler bzw. 3. Stufe. Die Gemeinde Schwarzenburg hat daher eine Minstdichte von 0.7 GFZo (Richtwert) für jede unüberbaute Kulturlandparzelle in der Bauzone festzulegen. Zudem muss für die unüberbauten Nichtkulturland Parzellen Nrn. 382 und 279 im Durchschnitt eine Minstdichte von 0.60 festgelegt werden. **(GV)**

Wir empfehlen die Minstdichte mittels Schraffur im Zonenplan darzustellen und einen entsprechenden Artikel bzw. Absatz im GBR aufzunehmen. Vgl. auch Ausführungen unter Kap. 4, ZPP / Allgemein. **(E)**

8.2 Aufzonung

Die rechtsgültigen Wohnzonen (W)2 sowie W2^{FH} (Firsthöhe) von Abligen werden neu der W2 zugewiesen. Es handelt sich dabei um eine Aufzonung gemäss Art. 142a Abs. 2 BauG. Die Gemeinde Schwarzenburg besitzt ein Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), welches die Aufzonungen regelt. Die Gemeinde hat daher den entsprechenden Mehrwert abzuschöpfen. Da es sich bei der Erhebung der Mehrwertabgabe nicht um eine Genehmigungsvoraussetzung handelt, steht dies vorliegend nicht entgegen der Planung. Die entsprechenden Mehrwertabgabeverfügungen müssen jedoch unabhängig davon noch zwingend nachgeholt werden. Werden vorliegende Unterlagen zur Genehmigung eingereicht, so ist spätestens das Reglement über die Mehrwertabgabe beizulegen. **(H)**

8.3 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Es sind keine Nummerierungen der ZöN's im Zonenplan ersichtlich. **(GV)**

8.4 Verkehrsflächen

Der Zonenplan ist entsprechend den Vorgaben zum DM16 auszugestalten. D.h. die aktuell noch weiss ausgeschiedenen „Strassen“ sind entweder als eigenständige *Verkehrszonen* zu erlassen oder die entsprechend angrenzenden Bauzonen sind hälftig bis zur Strassenmitte zu fassen (vgl. Handbuch DM16). **(GV)**

9. Erläuterungsbericht

Seite 6, Ziff. 3.1.2, Adaption und Transformation bisheriger Bestimmungen:

Wir weisen darauf hin, dass auch die Vorschriften, welche das Musterbaureglement als Mindestanforderung verlangt, als materielle Änderungen (sofern sie neu eingefügt werden) gelten. D.h. sie unterliegen neu der Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG. Vgl. Ausführungen unter Kap. 3. **(H)**

Seite 8, Grünflächenziffer:

In den Arbeitszonen soll neu auf eine Grünflächenziffer verzichtet werden. Hierbei handelt es sich um eine materielle Änderung. Sofern sich in den Arbeitszonen Kulturlandflächen befinden, müsste für diese nun eine Mindestdichte festgelegt werden. Zudem kann beim Verzicht auf eine Grünflächenziffer in den Arbeitszonen davon ausgegangen werden, dass die gesamten Umgebungsflächen versiegelt werden. Gerade hinsichtlich des Klimawandels resp. den zunehmenden Hitzeperioden ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob nicht zumindest eine extensive Begrünung der Dächer vorgeschrieben werden soll, zumal Neubauten im Arbeitszonen meist Flachdächer aufweisen. **(H)**

Seite 10, Rechtskräftige Überbauungsordnungen:

Es ist unklar, weshalb die UeO J/K nicht in Art. 40 GBR geregelt wird. Bitte dazu Stellung nehmen. **(H)**

Seite 13, Berechnung des Gewässerraums: Hochwasserkurve

Wir empfehlen die Aussage bezüglich Biodiversitätskurze dahingehend zu ergänzen, dass auch andere Gebiete wie z.B. BLN-Gebiete relevant sind. **(E)**

Seite 17, Integration baurechtliche Grundordnung Albligen:

Vgl. Ausführungen unter Kap. 3 Zusammenführung Gemeindebaureglement und Planbeständigkeit.

Seite 18, Wohnzone 2:

Vgl. Ausführungen unter Kap. 8.2 Aufzonung.

Seite 20, Überprüfung der bestehenden Bauzonen:

Vgl. Ausführungen unter Kap. 7 Aktualisierung der Gefahrengebiete.

Seite 23, Ziff. 4.2:

Vorliegend werden mehr materielle Änderungen gemacht, als aufgezählt wird. Auch Übernahmen aus dem Musterbaureglement können materielle Änderungen sein. Vgl. Ausführungen unter Kap. 3 Zusammenführung Gemeindebaureglement und Planbeständigkeit. **(H)**

Seite 24, Zukünftige Gesamtrevision der OP:

Aufgrund der vielen materiellen Änderungen des GBR und demzufolge der Auslösung der Planbeständigkeit der materiellen Änderungen, kann die Gemeinde nicht eine vollumfängliche Überarbeitung sämtlicher Planungsinstrumente vornehmen. Änderungen sind nur noch möglich, wenn die

erheblich geänderten Verhältnisse nachgewiesen werden können oder wenn es sich um offensichtliche Fehler handelt. Vgl. Ausführungen unter Kap. 3 Zusammenführung Gemeindebaureglement und Planbeständigkeit. **(H)**

9.1 Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Die Potenzialstudie SEin wird nicht als behördenverbindliches Planungsinstrument nach BauG erlassen. Mit dem Beschluss durch den Gemeinderat bildet sie aber ein strategisches Grundlagendokument für den Gemeinderat im Hinblick auf die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinde. Die Potenzialstudie hat auch im Hinblick auf eine zukünftige Gesamtrevision der Ortsplanung eine wichtige Bedeutung und dient auch als wichtige Grundlage zur Aktivierung des Innenentwicklungspotentials. Die vorliegende Potenzialstudie SEin erfüllt die Anforderungen gemäss der Massnahmenblatt A_07: «SEin fördern» des kantonalen Richtplans auf einem qualitativ hohen Niveau. Damit ist auch die Voraussetzung erfüllt, falls im Rahmen einer zukünftigen Nutzungsplanung (Gesamtrevision, Teilrevision oder Zonenplanänderung) der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird.

Im Zusammenhang der Teilrevision wird die Potenzialstudie SEin nicht geprüft. Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass Parzellen und Parzellenteile als unüberbaute Parzellen gelten, wenn die freie Fläche > 300m² (mindestens 1. Hauptbaute) ausmachen. **(H)**

10. Ausblick

Wir bitten Sie, aufgrund des vorliegenden Berichts die Bereinigung anzugehen. Wir weisen nochmals darauf hin, dass insbesondere nachfolgende Punkte zu überarbeiten sind:

- Thematik Zusammenführung GBR und Planbeständigkeit
- Vollständige BMBV-konforme Anpassung des GBR
- Nachvollziehbare Ausscheidung der Gewässerräume
- Thematik Kulturland/Mindestdichte
- Interessenabwägung/Gefahrengebiete

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
- Fachberichte (OIK II, ANF/FI, KAWA Waldabteilung Voralpen, KAWA Abt. Naturgefahren, KDP, AUE)

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- BHP Raumplan, Kaspar Reinhard, Bernhard LederFliederweg 10, 3000 Bern 14

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- OIK II
- ANF
- FI
- KAWA, Waldabteilung Voralpen
- KAWA Abt. Naturgefahren
- AUE
- KDP
- AGR/KPL BAF und BES
- AGR/BI BEU

