



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
info.agr@be.ch
www.be.ch/agr

GAJ / KON

Gemeindeverwaltung Laupen	
E	28. NOV. 2024
Akt.-Nr.	

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

EINSCHREIBEN

Gemeindeverwaltung Laupen
Neuengasse 4
3177 Laupen BE

G.-Nr.: 2023.DIJ.9109

27. November 2024

Einwohnergemeinde Laupen
Genehmigung der Überbauungsordnung und Zone mit Planungspflicht «Laupen Süd»
Anhörung im Sinne von Art. 61 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen Gemeinderätinnen und Herren Gemeinderäte
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der Überbauungsordnung (UeO) und Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Laupen Süd» stellen wir fest, dass die vom Gemeinderat am 7. August 2023 bzw. am 17. Juni 2024 beschlossene UeO und die von der Gemeindeversammlung am 15. Juni 2023 beschlossene ZPP nicht in allen Punkten genehmigungsfähig ist. Problematisch erweist sich folgender Inhalt:

1. Art. 317 Abs. 5 «ZPP Laupen Süd»

Die Lemmata 5 und 7 der ersten öffentlichen Auflage sind nicht deckungsgleich mit den entsprechenden Lemmata im Genehmigungsexemplar. Zwischen der ersten öffentlichen Auflage und der Genehmigung wurden beide Lemmata mit dem Zusatz «öffentlich zugänglicher» ergänzt, ohne die Änderungen öffentlich aufzulegen.

Das Auflage- und das Genehmigungsexemplar sind nicht deckungsgleich. Das rechtliche Gehör bzw. die Möglichkeit zur Einspracheerhebung durch die Betroffenen ist mittels erneuter öffentlicher Auflage nachzuholen. **GV**

Lemma 7 ist des Weiteren entsprechend den Genehmigungsvorbehalt zu Art. 19 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften (UeV) zu überarbeiten. **GV**

2. Überbauungsplan

Der Hinweis «Ein- und Ausfahrt Bösingenstrasse» ist im Überbauungsplan (UeP) als Festsetzung aufzunehmen, nicht lediglich als Hinweis. Die Festlegung ist entsprechend zu vermessen bzw. zu georeferenzieren. **GV**

3. Überbauungsvorschriften

3.1 Art. 5 «Inhalte der Überbauungsordnung»

Die im UeP festgelegte Brücke ist vorliegend zu ergänzen. Des Weiteren ist die Brücke im UeP zu vermassen. **GV**

3.2 Art. 7 Abs. 2 «Mass der Nutzung»

Die Geländer werden immer der Gesamthöhe angerechnet, auch wenn diese um 1.0 m zurückversetzt sind. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen. **GV**

Der Begriff «Dachaufbauten» ist nicht BMBV-konform und daher durch «technisch bedingte Dachaufbauten» zu ersetzen. **GV**

Absturzsicherungen sind nicht technisch bedingt und müssen daher der Gesamthöhe angerechnet werden. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen. **GV**

3.3 Art. 8 Abs. 1 «Bereich für Anbauten»

Anbauten sind immer unbewohnt. Gartenzimmer gelten als bewohnt und können nicht unter die Anbauten subsumiert werden. Daher sind entweder die Gartenzimmer aus der Vorschrift zu entfernen oder im UeP werden zwei unterschiedliche Baubereich festgelegt, einer für Anbauten und einer für Gartenzimmer. **GV**

3.4 Art. 14 «Referenzkonzept»

Der Wortlaut von Art. 14 UeV ist derzeit auf mehrere Arten auslegbar, womit unklar bleibt, welche Inhalte als verbindlich anzusehen sind, da auch eindeutige Aussagen in den Unterlagen (insb. im Erläuterungsbericht) fehlen, wie die Gemeinde diese Norm auslegt. In Abs. 1 wird festgehalten, dass die prägenden Elemente im Referenzkonzept verbindlich seien, wobei auf den Anhang verwiesen wird und gleichzeitig gesagt wird, in welchen Artikeln der UeV diese formuliert werden. Dies kann einerseits so verstanden werden, dass der ganze Anhang verbindlich sein soll und es zudem in den genannten UeV-Artikeln geregelt wird (wie dies in der Einsprache von Frau und Herr Schlegel verstanden wird). Andererseits kann es so verstanden werden, dass nur die in den UeV geregelten Bestimmungen verbindlich sein sollen und der Verweis auf den Anhang rein deklaratorischen / unverbindlichen Charakter hat. Zudem geht aus den Unterlagen auch nicht klar hervor, welcher Anhang gemeint ist, da dieser nicht den UeV direkt angehängt wurde, sondern im Anhang nur wieder aufgezählt wird. Einerseits befindet sich in den Unterlagen das Referenzkonzept Laupen Süd bzw. der Schlussbericht vom 17. Januar 2022, nebenbei gibt es aber auch noch ein unbetitelt Dokument mit Visualisierungen und Plänen (Dateiname: 508_Schlussbericht_Anhang_220411). Sofern gemäss Titel tatsächlich der Schlussbericht vom 17. Januar 2022 gemeint ist, lässt sich daraus nicht eindeutig schliessen, was verbindlich ist, sondern es müsste detaillierter vorgebracht werden, welche Teile davon verbindlich sein sollen. Es ist von der Gemeinde daher darzulegen, wie der Art. 14 auszulegen ist. Auch in Bezug auf Abs. 2 ist darzulegen, dass der Artikel nur so verstanden werden kann, dass damit nur von den unverbindlichen Teilen des Referenzkonzepts abgewichen werden kann (s. auch Hinweis in der Vorprüfung). **GV**

Wir empfehlen der Gemeinde, nur die bereits aufgeführten UeV-Artikel als prägende und somit verbindliche Elemente aufzunehmen und den Schlussbericht als unverbindliche Beilage im Anhang zum Erläuterungsbericht aufzuführen. **E**

3.5 Art. 19 Abs. 1 «Gemeinschaftlicher Aussenraum, Typ II»

Im Vorprüfungsbericht vom 17. August 2022 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass es widersprüchlich ist, wenn im «gemeinschaftlichen» (d.h. gemäss EB im «siedlungsbezogenen») Aussenraum ein öffentlicher Kinderspielplatz realisiert werden soll. Die Gemeinde wurde angewiesen, den Begriff «öffentlich» durch «gemeinschaftlich» zu ersetzen.

Dieser Raum wird im titelerwähnten Artikel nun als «öffentlich zugänglicher Aussenraum» aufgeführt. Soll kein Enteignungstitel generiert werden, dann ist dieser Raum als «gemeinschaftlicher Aussenraum» zu bezeichnen. **GV**

Soll tatsächlich ein öffentlicher Kinderspielplatz realisiert werden, welcher einen Enteignungstitel generieren würde, wäre dessen Bedarf nachzuweisen. **H**

3.6 Art. 23 Abs. 1 «Langsamverkehr» und Art. 24 Abs. 3 «Fussverkehr»

Die titelerwähnten Absätze der zweiten öffentlichen Auflage sind nicht deckungsgleich mit den entsprechenden Absätzen im Genehmigungsexemplar. Neu wird in Art. 23 Abs. 1 UeV erwähnt, dass das Areal für den Langsamverkehr «öffentlich zugänglich» zu gestalten ist. In Art. 24 Abs. 3 UeV wird die Fuss- und Radverbindung neu als öffentlich «zugänglich» definiert. Zwischen der zweiten öffentlichen Auflage und der Genehmigung wurden beide Absätze somit ergänzt, ohne die Änderungen öffentlich aufzulegen.

Das Auflage- und das Genehmigungsexemplar sind nicht deckungsgleich. Das rechtliche Gehör bzw. die Möglichkeit zur Einspracheerhebung durch die Betroffenen ist mittels erneuter öffentlicher Auflage nachzuholen. **GV**

Wir weisen die Gemeinde darauf hin, dass mit der Bezeichnung «öffentlich zugänglich» ein Enteignungstitel generiert wird. **H**

3.7 Genehmigungsvermerke

Die zweite öffentliche Auflage ist als solche zu deklarieren. Ferner ist zu erwähnen, dass es sich um ein gemischt-geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV handelt. Weiter fällt uns auf, dass der Gemeinderatsbeschluss vom 17. Juni 2024 nicht aufgeführt wurde. Dieser ist zu ergänzen. **H**

4. Weitere Empfehlungen und Hinweise

4.1 Veloverkehr

Die Bösingenstrasse zählt als Hauptverbindung für den Veloalltagsverkehr. Zudem führen zwei Freizeitroutes an ihr entlang. Das Gebiet ist also für den Langsamverkehr bestens erschlossen. Der OIK II empfiehlt, mehr Veloabstellplätze zu realisieren, als gesetzlich erforderlich ist und diese an einfach zugänglichen Standorten zu platzieren. **E**

4.2 Überbauungsvorschriften

Art. 10 «Velounterstände»

Es ist nicht nachvollziehbar, was mit «25 m² pro Baute» gemeint ist. Uns stellt sich die Frage, ob ein Velounterstand pro Hauptgebäude erstellt werden soll oder ob die Anzahl frei ist und die 25 m² sich nur auf die Fläche des Velounterstands beziehen. Wir bitten die Gemeinde nachvollziehbar zu erläutern, wie die Bestimmung zu verstehen ist. **H**

5. Verfahren

Die eingereichte Planung ist im Sinne der obenstehenden Erwägungen zu überarbeiten. Die Überarbeitung kann im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV vorgenommen werden.

Im Sinne von Art. 61 Abs. 3 BauG erlauben wir uns, Sie zum in der Ziffer 1 genannten Inhalt und zum geplanten Vorgehen anzuhören. Wir bitten um Ihre diesbezügliche **schriftliche und begründete Antwort innert 30 Tagen ab Erhalt dieses Schreibens**.

Für Ihre Kenntnisnahme danken wir Ihnen bereits im Voraus bestens. Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Noëlle Köchli
Rechtsanwältin

Kopie per E-Mail an:

– Regierungsstatthalteramt Bern–Mittelland