

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

20. DEZ. 2019

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 77 73
Telefax 031 634 51 58

Gemeindeverwaltung Krauchthal
Länggasse 1
3326 Krauchthal

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin: Sibylla Streich
G.-Nr.: 2019.JGK.4796
Mail: sibylla.streich@be.ch

18. Dezember 2019

Krauchthal: Teilrevision Ortsplanung, Umsetzung Gewässerraum und BMBV Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV



Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. Juli 2019 sind bei uns die Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan Gewässerräume Teil Nord 1:5'000 (3. Juni 2019)
- Zonenplan Gewässerräume Teil Süd 1:5'000 (3. Juni 2019)
- Baureglement (3. Juni 2019)
- Erläuterungsbericht und Bericht nach Art. 47 RPV (Juni 2019)
- Mitwirkungsbericht (Juni 2019)

Neben internen Stellen haben einen Fachbericht verfasst:

- Abteilung Naturförderung (ANF; 19. Oktober 2019)
- Tiefbauamt Oberingenieurkreis IV (TBA OIK IV; 23. September 2019)
- Amt für Wald, Waldabteilung Mittelland (KAWA/WAM; 25. September 2019)

Gestützt auf die Stellungnahmen 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. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Unter Vorbehalt der nachfolgend bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

2. Ausgangslage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung will die Gemeinde die «Pflichtaufgaben» resp. die gesetzlichen Aufträge der Festlegung der Gewässerräume und der Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) erfüllen. In einem nachgelagerten Schritt soll dann die Ortsplanung gesamtrevidiert werden.

Bei den Gewässerräumen besteht noch Überarbeitungsbedarf, indem einzelne Erhöhungen und Ergänzungen vorzunehmen sind, vgl. nachfolgend. Die Unterlagen werden dem TBA OIK IV erneut zur Beurteilung zu unterbreiten sein.

3. Umsetzung Gewässerräume

3.1 Gewässernetz

Das Gewässernetz ist laut TBA OIK IV grundsätzlich vollständig abgebildet, wobei der Dorfbach / Mühlebach im Bereich der ehemaligen Wasserkraftkonzessionen Nrn. 43 G 29 und 43 G 30 in Hettiswil dem Wasserbaugesetz untersteht und im Zonenplan darzustellen ist.

3.2 Gewässerräume

Dorfbach / Mühlebach Hettiswil:

Für den oben genannten Dorfbach / Mühlebach Hettiswil ist ein Gewässerraum auszuscheiden (Vorbehalt). Das TBA OIK IV weist in seinem Fachbericht darauf hin, unter welchen Umständen allenfalls auf die Darstellung des Gewässers und Bezeichnung eines Gewässerraums verzichtet werden könnte. Falls die Gemeinde diesen Weg beschreiten möchte, hat sie die entsprechenden Nachweise zu erbringen und zur Prüfung einzureichen.

Kleine Fliessgewässer:

Das TBA OIK IV erachtet die GWR an den kleinen Fliessgewässern mit 11 m als ausreichend.

Hauptgewässer:

Die GWR an den Hauptgewässern (Chrouchtalbach, ev. Tannbodebach, Laufebach und Hettiswilbächli) genügen laut TBA OIK IV hingegen den minimalen bundesrechtlichen Vorgaben nicht. Es verlangt, dass die Gewässerräume der genannten Hauptgewässer zu überprüfen sind. Insbesondere muss der Gewässerraum des Chrouchtalbachs spätestens ab dem Zusammenfluss mit dem Tannbodenbach bis zur Gemeindegrenze zu Burgdorf überprüft und sukzessive erhöht werden (Vorbehalt).

Gebiet «Paulismatt» (Parzelle Nr. 2520):

Das TBA OIK IV verlangt, dass der Gewässerraum von mind. 11 m komplett neben der Kantonsstrasse zu führen ist (Vorbehalt).

Fehlende Gewässerräume:

Die ANF stellt fest, dass folgende Gewässerräume fehlen, welche zu ergänzen sind (Vorbehalt): Juckebach / Tannlibodenbach (2'607'785 / 1'204'656 bis 2'608'050 / 1'204'549), Mueshafebach (2'607'822 / 1'204'650 bis 2'607'890 / 1'204'345).

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 (Schwändibach: 2'609'415 / 1'205'645 bis mind. 2'609'664 / 1'205'466 ; Strickhaule: 2'610'100 / 1'207'173 bis mind. 2'609'893 / 1'207'180 ; Bänzloch: 2'610'110 / 1'206'797 ; Steinerebächli: 2'608'900 / 1'207'425 bis 2'608'825 / 1'208'320 ; Zufluss Stadelbach: 2'610'875 / 1'207'215 bis 2'610'665 / 1'207'100); Vorbehalt.

Gewässer an der Gemeindegrenze:

An Gemeindegrenzen ist der Gewässerraum beidseitig zu eruieren, aber nur einseitig für die Gemeinde festzulegen. Bei den Gewässern an der Gemeindegrenze fehlt eine spezielle Vermessung.

Liegt wirklich der gesamte Gewässerraum, also 11 m gemäss Legende, auf dem Gebiet der Gemeinde Krauchthal? Falls nein: Der Gewässerraum, der auf dem Gemeindegebiet liegt, ist zu vermassen (Vorbehalt).

Kantonale Überbauungsordnung (KUeO) Laufengraben:

Der in der kantonalen Überbauungsordnung festgelegte Gewässerraum sollte im Zonenplan hinweisend dargestellt werden mit Verweis auf die KUeO (Empfehlung AGR in Analogie zu anderen Gemeinden).

Erhöhung des Gewässerraums nach Art. 41a Abs. 3 GSchV:

Die ANF verlangt, dass für alle Gewässer die Erhöhung des Gewässerraums zu prüfen sei, insbesondere jedoch für Gewässer und Abschnitte, bei welchen Ufervegetation vorhanden ist (gemäss Orthofoto deutlich sichtbar beim Hängelebach, Chrouchtalbach und Stadelbach). Bei Gewässern mit Ufervegetation ist der Gewässerraum entsprechend zu erhöhen (Vorbehalt).

Im kantonalen Naturschutzgebiet Nr. 100 «Unterbergental» ist der Gewässerraum gemäss der Biodiversitätskurve auszuscheiden (Vorbehalt).

3.3 Dicht überbaute Gebiete

Den Beurteilungen «dicht überbautes Gebiet» kann gefolgt werden.

3.4 Zonenplan Gewässerräume Teil Nord

Darstellung Bauzone: Die Bauzone ist im Gebiet Berg/Hettiswil zu gross dargestellt. Bei den Parzellen Nrn. 2167 und 2583 handelt es sich nicht um Bauzone. Die Einzonung, welche das AGR am 14.4.2014 genehmigt hatte, wurde mit Entscheid des Rechtsamts der JGK vom 2.11.2016 aufgehoben und die Einzonung nicht genehmigt. Die Abgrenzung der Bauzone ist entsprechend zu reduzieren.

4. Umsetzung BMBV, Baureglement

Bei den nachfolgend fett markierten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte.

Artikel Nr, Eingabestelle	Inhalt
Lesehilfe AGR	Baurechtliche Grundordnung: Es werden 2 Zonenpläne erlassen (Nord und Süd), dies könnte präzisiert werden.
Art. 2 AGR	Die Zonenordnung kennt 3 Wohnzonen, gemäss aktuellem Baureglement werden sie wie folgt abgekürzt: W1, W2 und W2G. Sollen bei der Art der Nutzung die Abkürzungen der Zonen eingefügt werden, bzw. soll die aktuell verwendete Abkürzung «W» präzisiert werden, so sind sämtliche Wohnzonen aufzuzählen. Ansonsten ist die Art der Nutzung in der W2G nicht geregelt.
Art. 2 Mischzonen AGR	In den Mischzonen sind gemäss jetzigem Reglement auch Verkaufsgeschäfte bis 500 m ² Verkaufsfläche zulässig. Dieses Lemma ging im neuen BauR vergessen oder wurde absichtlich weggelassen. Sollen materielle Änderungen vermieden werden, ist das Lemma zu ergänzen. Andernfalls ist diese Änderung im Erläuterungsbericht zu dokumentieren und genießt im Anschluss an die Rechtskraft der Planung Planbeständigkeit.
Art. 3 Abs. 1 AGR	Gemäss aktualisierter Praxis des AGR steht es den Gemeinden frei, einen kommunale Regelung einzuführen, wonach die Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden. Sollte sich die Gemeinde Krauchthal dafür entscheiden, ist Folgendes zu beachten (Hinweis): - Eine solche Regelung führt nur dann nicht zu einer materiellen Änderung, wenn Anbauten schon bisher nicht an die Gebäudelänge angerechnet wurden. Das aktuelle Baureglement der Gemeinde Krauchthal enthält zwar die Regelung, dass beim Mehrbreitenzuschlag Anbauten bei der Bestimmung der Breite nicht miteingerechnet werden (Art. 212 Abs. 4

	<p>BauR). Eine Aussage dazu, dass Anbauten allgemein bei der Gebäudelänge nicht angerechnet werden, fehlt aber im Reglement. Falls in Krauchthal dennoch die Praxis existiert, Anbauten nicht an die Gebäudelänge anzurechnen, wäre dies im Erläuterungsbericht auszuführen, damit hinreichend dokumentiert ist, dass die Aufnahme einer expliziten Regelung lediglich die bestehende Praxis darstellt und zu keiner materiellen Änderung führt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des Weiteren wird diesfalls dringend empfohlen, zu regeln, wie die Messweise beim Zusammenbau mehrerer Gebäude mit dazwischenliegenden Anbauten in der Gesamtlängenausdehnung beschränkt wird (Art. 7 Abs. 3). Hierzu ist zu beachten, dass beim Zusammenbau mehrerer Gebäude, die Aufhebung des Gebäudeabstandes für Anbauten nicht zulässig ist. <p>Sollte die Gemeinde an der aktuellen Vorlage festhalten, wonach die Anbauten an die Gebäudelänge angerechnet werden, ist Folgendes zu beachten (Hinweis):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Erhöhung der Gebäudelänge führt nur dann zu keiner materiellen Änderung, wenn die Anbauten bisher nicht an die Gebäudelänge angerechnet wurden. Entsprechend ist auch hier der Erläuterungsbericht mit Ausführungen zur bisherigen Praxis zu ergänzen, falls eine solche trotz fehlender Bestimmung im Baureglement existiert. - Um zu vermeiden, dass die ganze, neue Gebäudelänge durch ein Hauptgebäude ausgeschöpft werden kann, könnte bestimmt werden, welcher Anteil eines Gebäudes resp. der Gebäudelänge einen Anbau enthalten darf. <p>Im Übrigen sind die Änderungen in der Spalte GL nicht nachvollziehbar, da sie in den unterschiedlichen Zonen verschieden oder gar nicht geändert werden. Falls die Gebäudelänge nicht in allen Zonen um dasselbe Mass erhöht wird, sind im Erläuterungsbericht zudem die Gründe hierfür darzulegen (Vorbehalt). Die Masse für Anbauten sind in allen Zonen gleich geregelt. Es ist deshalb nicht ersichtlich, weshalb die Gebäudelänge nicht in allen Zonen um dasselbe Mass verlängert werden sollte.</p>
<p>Art. 3 Abs. 1 AGR</p>	<p>Die Abkürzung GFZ wird in der BMBV für die Geschossflächenziffer benützt. Die Grünflächenziffer wird mit GZ abgekürzt. Bitte korrigieren.</p>
<p>Art. 3 Abs. 2 AGR</p>	<p>Die Wohnzone «Grossacher Krauchthal» 2-geschossig wurde bisher mit W2G abgekürzt. Hier ist nun von WG2 die Rede. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um ein Versehen handelt und die Zonenart nicht von einer Wohnzone zu einer Mischzone ändern soll. Bitte klären.</p> <p>Es steht zudem zweimal «Gebäudebreite», anstatt einmal «Gebäudelänge». Handelt es sich dabei um eine Absicht? Die Formulierung ist unklar, was wird damit bezweckt? Ist ferner sichergestellt, dass es sich bei der Seite, die hier mit «Gebäudebreite» bezeichnet wird, immer um die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks handelt, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst? Bitte prüfen und allenfalls korrigieren.</p>
<p>Art. 3 Abs. 4 AGR</p>	<p>Bisher war lediglich talseitig eine Mehrhöhe gestattet. Diese Beschränkung wurde vorliegend nicht übernommen. Sollte neu auch hangseitig eine Mehrhöhe zulässig sein, wäre darin eine materielle Änderung zu erblicken. Möglich ist demgegenüber eine allseitige Mehrhöhe mit Ausnahme der Hangseite, z.B. «Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.». Bitte korrigieren oder die materielle Änderung im Erläuterungsbericht thematisieren.</p>
<p>Art. 4 Abs. 7 AGR</p>	<p>Die gewählte Formulierung ist BMBV-konform und nicht zu beanstanden. Da die Gemeinde möglichst auf materielle Änderungen verzichten will, wird auf Folgendes hingewiesen: Bei den 5.0 m handelt es sich um einen Richtwert. Die aktuelle Regelung des Art. 212 Abs. 6 lit. e (Abgrabungen 4.0 m, bei Fassadenlängen von mehr als 12.0 m 1/3 der Fassadenlänge jedoch max. 8.0 m) hält diesen Richtwert grundsätzlich ein. Wird die bestehende Regelung mit einem Zusatz ergänzt, dass Abgrabungen, die nicht an die Höhe angerechnet werden, lediglich auf einer Gebäudeseite zulässig sind, wird die bestehende Regelung als BMBV-konform angesehen und könnte beibehalten werden. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass ein Kellereingang mit Treppe nicht als Abgrabung qualifiziert wird, sofern es sich um einen im Normbereich liegenden Abgang handelt (d. h. das Terrain wird nicht als Ganzes abgegraben und die Fassade des Gebäudes tritt nicht in Erscheinung). Solche Kellereingänge können demnach weiterhin erstellt werden und sind für die Höhenmessweise nicht relevant.</p>
<p>Art. 7 Abs. 3 AGR</p>	<p>Sollte die Gemeinde eine kommunale Regelung einführen, wonach Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden, wird dringend empfohlen, zu regeln, wie die Messweise</p>