Kanton Bern
Canton de Berne

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

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

Hannah Adam
+41 31 633 36 59
hannah.adam@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Krauchthal
Länggasse 1
3326 Krauchthal

G.-Nr.: 2023.DIJ.2081

7. Februar 2024

Krauchthal; Änderung ZPP 4 und Überbauungsordnung Zihlacher, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 9. Februar 2023 ist bei uns die Änderung der ZPP 4 und UeO «Ziehlacher» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:
– Änderung Art. 16 Gemeindebaureglement, undatiert
– Überbauungsplan vom 3. Februar 2023
– Überbauungsvorschriften vom 3. Februar 2023

Sowie weiteren Unterlagen:
– Erläuterungsbericht vom Februar 2023
– Überbauung Wohnen am Hängelen, Studie Variante 1b (überarbeitet) vom 7. April 2022
– Fachberichte der OLK vom 31. Mai 2022, vom 14. Dezember 2021, vom 23. Februar 2021 und vom 19. Januar 2021

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

– Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) IV, Velo-, Fuss- und Wanderwege, IVS, Fachbericht vom 15. März 2023
– Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht vom 23. März 2023
– Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, Fachbericht vom 6. April 2023
– Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung, Fachbericht vom 6. November 2023

Folgende Fachstellen haben keine Anmerkungen zum Vorhaben:
– Amt für Umwelt und Energie, Mail vom 22. März 2023

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.

Mit den nachfolgend formulierten 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. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die Bestimmungen zur ZPP 4 wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 unverändert übernommen. Im Rahmen der Teilortsplanungsrevision 2020/2021 erfolgte eine rein technische Anpassung der Vorschriften. Die dazugehörige Überbauungsordnung (UeO) «Zihlacher» stammt aus dem Jahr 2003. Im Rahmen eines Bauprojekts kam die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zum Schluss, dass die Bestimmungen der bestehenden UeO nicht mehr den aktuellen Anforderungen genügen und angepasst werden müssen.

Die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft entschied sich schliesslich in Zusammenarbeit mit der OLK die bestehenden ZPP-Bestimmungen im Baureglement anzupassen und die bestehende UeO «Zihlacher» aufzuheben und eine neue UeO zu erlassen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung ZPP 4 und UeO «Zihlacher» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Änderung Baureglement

3.1 Planbeständigkeit

Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Krauchthal fand 2010 statt. 2020/2021 wurde eine Teilortsplanungsrevision durchgeführt, welche nur technische Anpassungen aufgrund der BMBV beinhaltete. In diesem Zusammenhang wurde Art. 16 Abs. 3 GBR zur ZPP 4 «Zihlacher» angepasst. Neu wurde damals eine GFZo vom 0.45 und eine max. Fh t von 7 m vorgeschrieben. (vorher AZ 0.4 und Gebäudehöhe vom 6.5 m)

In der laufenden zweiten Teilrevision der Ortsplanung (Baureglementsänderung Gesamtrevision) werden die vorliegenden Änderungen am Artikel zur ZPP 4 ebenfalls dargestellt. Gemäss dem Inkrafttretensartikel wird mit dieser OPR jedoch das ganze Baureglement neu erlassen. Somit würde mit der Genehmigung der 2. TOPR eine Planbeständigkeit gelten, welche die vorliegende Anpassung der ZPP tangieren würde.

Soll mit der aktuellen TOPR das ganze Baureglement neu erlassen werden, ist die vorliegende Änderung an der ZPP 4 von der TOPR auszunehmen. Wenn jedoch im Rahmen der TOPR nur Änderungen genehmigt werden sollen, sind die vorliegenden Anpassungen nicht als Änderung in der OPR darzustellen. **(GV)**

4. Überbauungsplan

4.1 Spielfläche

Gemäss EB S. 7 ist eine grössere Spielfläche nicht notwendig, weil weniger als 20 Familienwohnungen realisiert werden sollen. Dies ist dementsprechend in den Überbauungsvorschriften festzuhalten. Ansonsten muss eine grössere Spielfläche ausgeschieden werden. **(GV)**

4.2 Waldabstand

Gemäss dem Erläuterungsbericht (EB) S. 7 entspreche der «Waldabstand von 14.1 m» der «Wald-Baulinie aus der bisherigen Überbauungsordnung (2003)». Der Begriff «Wald-*Baulinie*» ist ein rechtlicher Begriff nach Art. 26 KWaG, welcher für die Verkürzung des Waldabstands (mit Zustimmung des AWN) steht. Der «Waldabstand» hingegen beträgt mind. 30 m (Art. 25 KWaG).
Gemäss Art. 34a Abs. 1 und 2 KWaV können Wald-Baulinien dort errichtet werden, wo grössere, zusammenhängende Baugebiete vorhanden sind. Zudem müssen sie sich auf verbindliche Waldgrenzen oder im Gelände sichtbare Grenzen abstützen. Dies ist vorliegend ausreichend sichergestellt. Auf die Waldbaulinie kann unter Einhaltung des Genehmigungsvorbehalts unter Kapitel 6.1 (Waldabstand) von Seiten des AWN zugestimmt werden. **(H)**

4.3 Vermassung

Sämtliche Festlegungen sind zu vermassen. Vorliegend sind mehrere Bereiche nicht oder unzureichend vermasst. Dabei handelt es sich beispielsweise um folgende Bereiche: **(GV)**

- Baubereiche:
  Die Baubereiche sind nur mit einzelnen Vermassungspunkten festgelegt. Es müssen erstens die gesamte Bauereiche vermasst werden und zudem auch die Rundungen in den «Ecken».
- Erschliessungsbereiche Langsamverkehr:
  Zudem sind die Erschliessungswege nur unzureichend vermasst. Dies ist ebenfalls vollständig zu vermassen.

4.4 Genehmigungsvermerke

Es fehlen in der aktuellen Darstellung der Genehmigungsvermerke die Daten der Einspracheverhandlungen, sowie die Unterscheidung in erledigte und unerledigte Einsprachen. Diese sind spätestens in den Genehmigungsunterlagen zwingend zu ergänzen. **(H)**

Zudem bezeugen gemäss Art. 120 Abs. 2 BauV die Präsidentin/der Präsident sowie die Sekretärin/der Sekretär des für den Beschluss zuständigen Organs die Annahme der Vorschriften und Pläne sowie die ordnungsgemässe Durchführung des Auflageverfahrens und die Zahl der erledigten und unerledigten Einsprachen. Da vorliegend der Gemeinderat das zuständige Beschlussorgan ist, muss der Präsident/die Präsidentin des Gemeinderats für den Gemeinderat unterzeichnen.
Anstatt «Namens der Einwohnergemeinde» muss in den Genehmigungsvermerken das Feld: «namens des Gemeinderats» heissen. **(H)**

4.5 Hecke

An die nordöstliche Ecke der ZPP grenzt eine Hecke, welche nach Art. 18 NHG, Art. 27 und Art. 28 NSchG geschützt ist. Das ANF empfihlt die Hecke im Erläuterungsbericht zu erwähnen. **(E)**

Gegenüber dieser Hecke ist gemäss Art. 14 NHG einen Abstand im Sinne eines ökologischen Puffers von 6 m zu Anlagen und von 9 m zu Hochbauten einzuhalten. Dazu ist der Schwerpunktgrünraum nordöstlich bis zur Strasse in der gleichen Breite zu erweitern. **(GV)**

5. Überbauungsvorschriften

5.1 UeV

Art. 5 Abs. 1	Es wird bei einigen verbindlichen Inhalten des Überbauungsplans explizit *die Lage* geregelt. Dieses Vorgehen ist nicht nachvollziehbar, da bei manchen Festlegungen explizit steht, dass die «Lage» festgelegt wird und bei anderen nicht. Es wird empfohlen das Wort «Lage» überall wegzulassen. **(E)**
Art. 6 Abs. 2	Vorspringende Gebäudeteile können mit der vorliegenden Formulierung – sofern die Fassade von der Baubereichsbegrenzungslinie zurückversetzt erstellt wird – eine tiefe Ausladung aufweisen. Daher ist sicherzustellen, dass vorspringende Gebäudeteile ab Fassadenflucht höchstens 2.50 m auskragen dürfen. Dabei kann die Auskragung auch um 2.5 m über den Baubereich hinaus möglich bzw. reglementiert sein. **(GV)** Die max. GFo in Art. 8 UeV ist nur für die Baubereiche festgelegt. Vorspringende Gebäudeteile dürfen aber gemäss diesem Absatz darüber hinausragen. Diese sind zwingend der GFo anzurechnen, wenn sie geschlossen sind (offene werden nicht angerechnet). Zudem sind im Aussenbereich Kleinbauten mit einer Fläche von insgesamt 60 m^2 erlaubt (Art. 8 Abs. 6 UeV). Aus diesem Grund ist für die gesamte UeO eine GFo festzulegen und nicht nur für die Baubereiche. **(GV)**
Art. 8 Abs. 2	Aktuell wird einzig die Fh tr geregelt. Entweder muss zusätzlich noch eine Fh gi. oder eine zulässige (minimale und maximale) Dachneigung geregelt werden. **(GV)**
Art. 8 Abs. 3	Siehe dazu die Ausführungen zu Art. 6 Abs. 2 GBR. Die GFo ist für den gesamten Perimeter zu begrenzen, nicht nur für die Baubereiche.
Art. 8 Abs. 5	Im Bauverbotsstreifen sind keine Bauten zulässig. Sind Ausnahmen davon vorgesehen, ist dies in der konkreten Planung bezüglich der Sicherstellung der Sichtbermen gemäss Norm zu beurteilen. **(H)**
Art. 8 Abs. 6	Wald-Baulinien verkürzen den gesetzlichen Waldabstand dauerhaft. Sofern keine Ausnahme formuliert wird, gilt die Baulinie für alle Bauten und Anlagen. Der Absatz hält dazu fest, dass im Aussenraumbereich gemeinschaftlich genutzte Gebäude zugelassen sind. Da sich der Aussenraumbereich jedoch auch innerhalb der Wald-Baulinie befindet, entsteht ein Widerspruch zwischen der Wald-Baulinie und den Vorschriften zum Aussenraumbereich. Es muss zwingend der Nachsatz ergänzt werden: «…, soweit keine Wald-Baulinien betroffen sind». **(GV)**
Art. 10 Abs. 4	Die Abstellplätze für Fahrräder sollen nicht nur in der Einstellhalle, sondern auch «oberirdisch» zulässig sein. Es ist aber nicht klar nachvollziehbar, wo das wäre, da im Überbauungsplan kein Bereich dafür ausgeschieden wird. Es ist ein Bereich für Abstellplätze für Fahrräder zu definieren. Dies ist beispielsweise mit der Formulierung «im Aussenraumbereich» möglich. **(GV)**
Art. 14 Abs. 4	Die Gesamtbreite von Dachaufbauten inkl. DF darf über alle Nutzungsebenen max. 2/3 des darunterliegenden Fassadenabschnittes ausmachen. **(GV)**

Art. 16 Abs. 2	Die bestehende UeO kann nicht über diesen Artikel in der neuen UeO aufgehoben werden. Für die Aufhebung der bestehenden UeO ist ein separates Verfahren erforderlich (siehe Kapitel 5.2 Aufhebung der rechtsgültigen UeO). **(GV)**
Genehmigungsvermerke	Da vorliegend der Gemeinderat das zuständige Beschlussorgan ist, muss der Präsident/die Präsidentin des Gemeinderats unterzeichnen. Anstatt «Namens der Einwohnergemeinde» muss es also «namens des Gemeinderats» heissen (siehe Kapitel 4.4 zu den Genehmigungsvermerken der UeP). **(H)**

5.2 Aufhebung der rechtsgültigen UeO «Zihlacher»

Die Aufhebung der bestehenden UeO «Zihlacker» kann nicht indirekt über den Inkrafttretensartikel der neuen UeO «Zihlacher» zur ZPP 4 erfolgen, sondern muss selbst in einem ordentlichen Verfahren erfolgen.
Bei der bestehenden UeO «Zihlacker» handelt es sich ebenfalls bereits um eine UeO zur ZPP. Eine Mitwirkung ist deshalb nicht erforderlich. Da wir die gültige UeO bei uns im Handarchiv haben, muss diese nicht zusätzlich zur Vorprüfung eingereicht werden. In der Publikation für die öffentliche Auflage ist aber explizit zu erwähnen, dass die bestehende UeO «Zihlacker» aufgehoben wird und dass die vorliegende UeO «Zihlacher» zur ZPP 4 neu erlassen wird. Zudem muss die aufzuhebende UeO öffentlich aufgelegt werden. Der Beschluss des Gemeinderats muss explizit auch die Aufhebung der UeO enthalten resp. für diese separat erfolgen. In der Genehmigungsverfügung ist die Aufhebung der UeO ein separater Gegenstand und ist auch im Dispositiv aufzuführen. **(H)**

6. Erläuterungsbericht

6.1 Waldabstand

Der Erläuterungsbericht führt im Punkt 6.3 «Abstände» den Waldabstand von 14.1 m auf. Dieser sei von der Wald-Baulinie aus der bisherigen Überbauungsordnung von 2003 übernommen worden. Damals wurden jedoch noch keine eigentlichen Wald-Baulinien festgehalten, sondern nur der Waldabstand definiert. Die Waldabteilung Burgdorf-Oberaargau hatte im Jahr 2002 dazu festgehalten, dass alle Bauvorhaben innerhalb der UeO, welche die gesetzlich geforderten Mindestabstände gegenüber dem Wald unterschreiten, einer forstlichen Ausnahmebewilligung bedürfen (Art. 25 u. 26 KWaG).
Wir empfehlen den letzten Satz des Kapitels 6.3 «Abstände» folgendermassen umzuformulieren: «[...] der Waldabstand von 14.1 m aus der bisherigen Überbauungsordnung (2003) als Wald-Baulinien übernommen [...]». **(E)**

Sofern die Wald-Baulinie als solches künftig in der Überbauungsordnung festgehalten wird, muss der Sachverhalt zur Einrichtung genauer erläutert werden. Hierzu gehören Erläuterungen zum Vorliegen der besonderen Verhältnisse, des grösseren zusammenhängenden Baugebietes, zum Verlauf der Waldgrenze, zu allfällige Unterhaltsvereinbarungen am Waldrand sowie weiteren möglichen Kleinbauten und Anlagen im Waldabstand. **(GV)**

Das AWN weist darauf hin, dass Baugesuche im kantonalen Waldabstand jedoch innerhalb einer Wald-Baulinie, nicht durch das AWN beurteilt werden. Bezüglich der Haftung weisen sie daher darauf hin, dass gemäss Art. 27 KWaG folgendes gilt:
«Ist eine Baute oder Anlage mit einer Ausnahme bewilligt worden, ist für allfälligen, vom Wald oder dessen Bewirtschaftung ausgehenden Schaden die Haftung wegbedungen, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist.» **(H)**

6.2 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die UeO soll über die Strasse östlich des Perimeters erschlossen werden. Diese Strasse ist als Objekt BE 2605 von lokaler Bedeutung mit Substanz im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz ausgeführt. Als Substanz werden insbesondere die Böschungen seitlich der Strasse genannt.
Diese Böschungen entlang der Strasse müssen zwingend erhalten bleiben. Falls durch die Überbauung ein Ausbau der Strasse notwendig wird, muss dies berücksichtigt werden. **(H)**

7. Empfehlungen und Hinweise

7.1 Überbauungsstudie

Mit dem Fachbericht vom 31. Mai 2022 nahm die OLK zu einem Zwischenstand der Planung Stellung. Darin wurden mehrere Punkte genannt, welche noch zu überarbeiten sind. Einerseits wird gefordert, mindestens eine Variante mittels Modellstudie, Fassade und Schnitten im Detail auszuarbeiten und der OLK erneut zur Beurteilung vorzulegen. Andererseits wurden mehrere Punkte genannt, welche in Bezug auf die Siedlungsrand- und Terraingestaltung noch verändert werden müssen.
In der Vorprüfung wurden die Unterlagen der OLK nicht nochmal zugestellt. Gemäss unseren Unterlagen wurde die OLK nach dem Bericht vom 31. Mai 2022 nicht erneut beigezogen. Wir empfehlen die Forderungen des Berichts (besonders die Modellstudie, Fassade und Schnitte), falls nicht bereits abgesprochen, nochmals der OLK vorzulegen. **(E)**

7.2 Entwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

7.3 Erschliessung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

8. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:
– Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
– Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
– die Auflageexemplare
– Publikationstexte
– die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
– ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
– ein Protokollauszug der Gemeindeversammlungder Sitzung des Gemeinderates
der Sitzung des Gemeindeparlaments
– kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Hannah Adam
07.02.2024 18:06
Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Hannah Adam
Raumplanerin

Fachberichte
– TBA, OIK IV, Velo-, Fuss- und Wanderwege, IVS, Fachbericht vom 15. März 2023
– AWA, Fachbericht vom 23. März 2023
– AWN, Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, Fachbericht vom 6. April 2023
– LANAT, ANF, Fachbericht vom 6. November 2023

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)
– georegio ag
–
Kopie per E-Mail
– Regierungsstatthalteramt Emmental
– AUE, OIK IV, AWA, AWN, ANF