



28. FEB. 2021

Gemeindeverwaltung Aeschi

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

Volker Wenning-Künne / Samuel Lustenberger  
+41 31 633 73 28  
volker.wenning-kuenne@be.ch

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

Gemeinde Aeschi b. Spiez  
Bauverwaltung  
3703 Aeschi b. Spiez

G.-Nr.: 2019.JGK.4097

25. Februar 2021

**Aeschi**  
**Revision Ortsplanung**  
**2. Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. Oktober 2020 ist bei uns die Revision der Ortsplanung mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan 1 Siedlung + Landschaft Gesamtplan, 1:5'000 / 1:15'000
- Zonenplan 1 Siedlung + Landschaft Lupen, 1:2'500
- Zonenplan 2 Gewässerräume und Richtplan Langsamverkehr Gesamtplan, 1:5'000 / 1:15'000
- Zonenplan 2 Gewässerräume und Richtplan Langsamverkehr Lupen, 1:2'500
- Plan über die aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen, 1:2'500
- Baureglement (GBR)
- Erläuterungsbericht (EB)
- Erhebung der unüberbauten und überbauten Bauzonen(-reserven) (Stand 31.08.2020)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) I, Stellungnahme vom 26. November 2020
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 23. November 2020
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 26. November 2020
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abt. Naturförderung (ANF) und Fischereiinspektorat (FI), Fachbericht vom 25. November 2020
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN; vormals KAWA), Waldabteilung Alpen, Fachbericht vom 17. Dezember 2020

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 materiellen (**GV**) und formellen (**fGV**) Genehmigungsvorbehalten können wir der Revision der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten 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 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.

Darüber hinaus wurden an verschiedenen Stellen Hinweise (**H**) und Empfehlungen (**E**) zuhanden der Planungsbehörde angebracht. Diese können im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden.

## 2. Ausgangslage

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung wurde am 23. Juni 2004 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. In der Zwischenzeit wurden über die Jahre verschiedene Änderungen vorgenommen. Am 16. März 2016 wurde zudem die synoptische Gefahrenkarte in die Ortsplanung umgesetzt und der Zonenplan Naturgefahren genehmigt. Dieser Zonenplan erfährt in der aktuellen Revision der Ortsplanungsrevision keine Änderungen und bleibt rechtskräftig.

Aufgrund der geänderten gesetzlichen Vorgaben hat sich die Gemeinde dazu entschieden, ihre baurechtliche Grundordnung im Sinne des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Richtplans 2030 zu überprüfen. Gleichzeitig soll das GBR an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst und die Gewässerräume in die Ortsplanung umgesetzt werden.

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, neben einigen Neueinzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) zusätzlich auf die innere Entwicklung zu setzen und hierfür verschiedene Massnahmen in der baurechtlichen Grundordnung zu ergreifen. Die vorgenommenen Änderungen dienen grundsätzlich der gewünschten Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) und werden von uns begrüsst.

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 26. Februar bis zum 28. März 2019 statt. Die eingegangenen Eingaben wurden vom Gemeinderat überprüft und, wo sinnvoll, in die Vorprüfungsunterlagen eingearbeitet. Der Mitwirkungsbericht wurde im Rahmen der ersten Vorprüfung beim AGR eingereicht.

Die Gemeinde reichte dem AGR die Unterlagen zur Revision der Ortsplanung erstmals am 13. Juni 2019 zur Vorprüfung ein. Mit Vorprüfungsbericht vom 29. Januar 2020 teilte das AGR der Gemeinde mit, in

welchen Punkten die Planung zu überarbeiten sei. Anlässlich einer Bereinigungssitzung konnten im Nachgang weitere Unklarheiten geklärt und das weitere Vorgehen definiert werden.

Die nun vorliegende Planung wurde in verschiedenen Themen überarbeitet und verbessert. Unter Vorbehalt der nachfolgend aufgeführten Themen liegt eine umfassende und gute Ortsplanungsrevision vor, welche die räumliche und landschaftliche Entwicklung der Gemeinde Aeschi in den nächsten Jahren steuern kann und den kantonalen Zielen der Raumplanung entspricht.

### 3. Unüberbaute Bauzonenreserven und Wohnbaulandbedarf

#### 3.1 Erhebung der unüberbauten Bauzonenreserven

Gemäss dem revidierten RPG müssen die Kantone und Gemeinden Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen treffen und die Verfügbarkeit von Bauland fördern. Dazu muss bekannt sein, wo Nutzungsreserven in den rechtskräftigen Bauzonen bestehen. Diese müssen nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) von den Gemeinden beim Erlass der Nutzungsplanung in der Berichterstattung an die Genehmigungsbehörde dargelegt werden.

Zur Erhebung der unüberbauten Bauzonenreserven stellt der Kanton ein WebGIS-Tool zur Verfügung. Die Erhebung ist gemäss der Arbeitshilfe «Unüberbaute Bauzonen» und dem technischen Leitfaden<sup>1</sup> durchzuführen. Die so erhobenen und vom AGR geprüften Bauzonenreserven sind die rechnerische Grundlage für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs gemäss dem Massnahmenblatt (MB) A\_01 des kantonalen Richtplans 2030.

Die von der Gemeinde am 1. Juli 2019 eingereichte Ersterhebung der unüberbauten Bauzonenreserven wurde von uns im Rahmen der 1. Vorprüfung überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass neben den erhobenen Parzellen(-teilen) noch zahlreiche weitere unüberbaute Parzellen(-teile) bestanden, welche noch einer Überprüfung bedurften. Im Rahmen der Bereinigungssitzung konnten einige Fragen geklärt werden. Die Gemeinde hat darauf aufbauend die Erhebung der unüberbauten Bauzonenreserven überarbeitet, sodass wir der Erhebung weitestgehend zustimmen können.

Folgende Parzellen(-teile) sind noch zu ergänzen (**GV**):

- Nrn. 155 und 1369 (Parzellenteile): Die nördlichen Parzellenteile sind im WebGIS-Tool noch zu ergänzen.

#### 3.2 Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs

Dem Berechnungsblatt zum Wohnbaulandbedarf gemäss MB A\_01 des kantonalen Richtplans 2030 (Stand 1. Mai 2020) folgend, verfügt die Gemeinde Aeschi bei Spiez über einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 2.8 ha.

Zur Berechnung des tatsächlichen Bedarfs sind von diesem Wert die vorhandenen unüberbauten Bauzonenreserven (siehe Ziffer hiervoor) abzuziehen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind Einzonungen in WMK nur im Umfang des ausgewiesenen tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs zulässig.

Die Angaben zum Wohnbaulandbedarf sind nach der erneuten Überprüfung der unüberbauten Bauzonenreserven durch die Gemeinde in den Unterlagen zu aktualisieren. (**fGV**)

---

<sup>1</sup> Abrufbar unter [www.be.ch/unueerbaut](http://www.be.ch/unueerbaut)

#### 4. Räumliches Entwicklungskonzept und Umgang mit bestehenden Richtplänen

Als Grundlage für die vorliegende Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet, welches gemäss EB die Vorstellungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Aeschi über die aktuelle Ortsplanungsrevision hinaus skizziert. Im Anhang des EB findet sich ein Plan zum REK, welches als Ideensammlung und Arbeitsinstrument für die Gemeinde dienen soll. Es ist weder behörden- noch allgemeinverbindlich.

In der Gemeinde Aeschi bestehen zwei rechtskräftige Richtpläne. Einerseits handelt es sich hierbei um das Gesamtleitbild Aeschi 1996, genehmigt am 16. September 1997 und andererseits um den Kernrichtplan Süd, genehmigt am 9. April 2010.

Das Gesamtleitbild Aeschi soll im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung aufgehoben werden. Der Kernrichtplan Süd wird beibehalten und bleibt gültig.

#### 5. Ein- und Umzonungen

Unter Berücksichtigung der erhobenen unüberbauten Bauzonenreserven verfügt die Gemeinde Aeschi gemäss EB über ca. 8'610 m<sup>2</sup> Wohnbaulandbedarf gemäss MB A\_01 des kantonalen Richtplans 2030. Hierbei gilt es aber noch die erforderliche Ergänzung von Kap 3.1 dieses Berichts zu berücksichtigen.

Die Gemeinde sieht vor, verschiedene Einzonungen vorzunehmen, welche an den Wohnbaulandbedarf anzurechnen wären. Entgegen der Aufstellung aus der ersten Vorprüfung fehlt im nun vorliegenden EB eine übersichtliche Flächenberechnung der Einzonung. Damit der Umfang der geplanten Einzonungen nachvollzogen werden kann, ist der EB diesbezüglich zu ergänzen. **(fGV)**

Darüber hinaus sollen innerhalb der bestehenden Bauzonen zusätzlich Umzonungen von Nicht-WMK in WMK-Zonen vorgenommen werden.

##### 5.1 Umfassende Interessenabwägung und Prüfung von Alternativen

Die bernische Baugesetzgebung schreibt den Schutz des Kulturlandes vor. Gemäss Art. 8a des Baugesetzes (BauG) sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu schonen. Die Einzonung solcher Flächen ist an strenge Voraussetzungen gekoppelt, welche in Art. 11a ff der Bauverordnung (BauV) näher definiert werden.

Die auf S. 46 ff EB dargestellten Einzonungen beanspruchen alle Kulturland i.S.v. Art. 8a BauG. Gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV setzt die Beanspruchung von Kulturland in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus.

Die Einzonungsbegehren wurden im EB gegeneinander abgewogen und priorisiert und fanden Einzug in das REK der Gemeinde. Es fehlen hingegen noch immer Aussagen dazu, ob die gewünschte Entwicklung auch ohne die Beanspruchung von Kulturland erreicht werden könnte und somit Alternativen vorhanden wären. Dies ist insbesondere für die Parzellen 376, 519, 611, 150, 647 und 472. Der EB ist diesbezüglich zu ergänzen. **(GV)**

##### 5.2 Nutzungsdichte

Gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV ist bei der Einzonung von Kulturland für WMK je nach Raumtyp und Zentralitätsstruktur eine bestimmte minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) einzuhalten. Für die Gemeinde Aeschi bedeutet dies, dass auf den einzuzonenden WMK-Flächen eine Mindestdichte von 0.5 festzulegen ist. Dies soll vorliegend durch die Perimeter «Gebiete mit Mindestdichte» im Zonenplan erreicht werden. Diese Perimeter umfassen jedoch nicht alle eingezonten Flächen. Die Einzonung auf den

Parzellen Nrn. 519 und 611 ist zusammenhängend und muss daher auch als solche behandelt werden. Der Perimeter «Gebiete mit Mindestdichte» ist daher auch auf die Parzelle Nr. 611 zu erweitern. **(GV)**

Art. 11c Abs. 6 BauV schreibt jedoch vor, dass die besonders hohe Nutzungsdichte bei anderen bodenverändernden Massnahmen (bspw. Einzonungen in Nicht-WMK-Zonen) im Einzelfall qualitativ nachzuweisen ist. Hierzu genügen die allgemeinen Ausführungen von Art. 2 Abs. 2 GBR nicht. Vielmehr müssen für die einzelnen Einzonungen konkrete Angaben festgehalten werden. Diese fehlen bislang vollständig. Für die Nicht-WMK-Einzonungen sind daher geeignete Vorgaben festzulegen. **(GV)**

### 5.3 Einzonung Parzelle Nr. 647

Zur Siedlungsarrondierung soll auf der Parzelle Nr. 647 ein Teil der Parzelle entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 1096 ausgezont und stattdessen entlang der Erschliessungsstrasse wieder eingezont werden. Bei der einzuzonenden Fläche handelt es sich ebenfalls um Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung. Da auf der Parzelle Nr. 647 die Voraussetzungen für die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nach Art. 11d Abs. 1 BauV nicht erfüllt werden können, muss die einzuzonende Fläche auf 300 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Wir bitten darum, dies grafisch im EB aufzuzeigen. **(fGV)**

### 5.4 Umzonungen von ZöN in WMK

Aufgrund des Erweiterungsbaus des Primarschulhauses Dorf sollen das Schulhaus Aeschiried und der Kindergarten Dorf geschlossen werden (S. 28 EB). Die beiden ZöN sollen deshalb in WMK-Zonen umgezont werden.

Die Umzonung einer ZöN in WMK setzt voraus, dass für die öffentliche Nutzung kein Bedarf mehr besteht. Vorliegend ist jedoch unklar, ob bzw. für wie lange die betreffenden Liegenschaften noch für die Schule bzw. den Kindergarten benötigt werden. Die Gemeinde muss den konkreten Bedarf darlegen und dabei auch nachweisen, dass für die Nutzung der ZöN innert absehbarer Zeit auch anderweitig kein Bedarf mehr besteht. **(GV)**

## 6. Baureglement

|                          |   |            |
|--------------------------|---|------------|
| Lesehilfe Bst. h         | Bitte bis zur Genehmigung noch das Datum beim Reglement über die Mehrwertabgabe ergänzen.   | <b>fGV</b> |
| Art. 2 Abs. 1 Fussnote 3 | Hier sollte der Verweis auf Art. 3 Bst. f GBR lauten.   | <b>H</b>   |
| Art. 2 Abs. 3 Bst. d     | Es sind offene wie auch geschlossene vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 BMBV zulässig. Es ist unbedingt im Artikel verbindlich darauf zu verweisen, dass die privatrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden müssen. Dies, da mit Ausnahme in der Zone A bei Realisierung von geschlossenen vorspringenden Gebäudeteile in sämtlichen Zonen die privatrechtlichen Bestimmungen unterlaufen werden könnten. | <b>GV</b>  |
|                          | Aufgrund der Kommentarspalte ist nicht abschliessend klar, ob die Gemeinde nur offene vorspringende Gebäudeteile zulassen möchte. Dies ist zu präzisieren.  | <b>fGV</b> |
| Art. 2 Abs. 3 Bst. e     | Es ist zu prüfen, ob eine Regelung von Rückspringenden Gebäudeteilen in der Gemeinde Aeschi sinnvoll ist  | <b>H</b>   |
| Art. 2 Abs. 3 Bst. h     | Für das Dachgeschoss soll eine zulässige Kniestockhöhe von max. 1.80 m festgelegt werden. Das aGBR erlaubte eine Kniewandhöhe von max. 1 m im Mittel.   |            |
|                          | Im EB wird die Erhöhung einerseits durch einen notwendigen Zuschlag auf-  |            |

|                      |   |                     |
|----------------------|---|---------------------|
|                      | <p>grund der neuen Messweise und andererseits mit einer besseren Ausnutzung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen begründet.</p> <p>Die KDP bestätigt im Fachbericht vom 26. November 2020 ihren Vorbehalt aus der ersten Vorprüfung, wonach innerhalb der Ortsbildschutzperimeter die Kniestockhöhe auf 1.50 m zu beschränken ist. Dies ist entsprechend im GBR festzulegen.</p> <p>Das AGR beurteilt die drastische Erhöhung der Kniestockhöhe nach wie vor kritisch. Wir anerkennen das Ziel der Gemeinde, das Dachgeschoss besser nutzen zu wollen, stellen jedoch fest, dass sich im EB keine Auseinandersetzung mit der ortsbaulichen Wirkung stattfindet. Wir empfehlen der Gemeinde, sich diesbezüglich nochmal mit dem Thema auseinanderzusetzen und allenfalls der Empfehlung der KDP zu folgen, und die maximale Kniestockhöhe in der gesamten Gemeinde auf 1.50 m zu beschränken.</p>                    |                     |
| Art. 6 Abs. 2        | Wenn die Erneuerung des Campingplatzes zugelassen ist, müssen baupolizeiliche Masse für die Erweiterung und den Neubau von Gebäuden festgelegt werden. Diese sind zu ergänzen. Andernfalls ist darzulegen, weshalb keine baupolizeilichen Masse notwendig sind.   | GV                  |
| Art. 7               | Soweit Neu- und Erweiterungsbauten in den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) zugelassen werden, müssen hierfür baupolizeiliche Masse und Gestaltungsgrundsätze festgelegt werden (siehe dazu Art. 77 Abs. 2 BauG).   | GV                  |
| Art. 8 Abs. 4 Bst. c | Es sollte eine Höhe für das Übertagen der technisch bedingten Dachaufbauten über die Gesamthöhe festgelegt werden. Andernfalls dürften diese die Gesamthöhe nicht übertagen.  | H                   |
| Art. 8 Abs. 7        | <p>Gemäss Art. 92 Abs. 1 legt die Grundordnung für jede ZPP den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume fest. Vorliegend fehlt der Planungszweck. Dieser ist zu ergänzen</p> <p>Zusätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass der OIK I im zeitgleich laufenden Vorprüfungsverfahren zur Überbauungsordnung «Adelmatt» festgehalten hat, dass die Lärmbelastung der Kantonsstrasse allenfalls zu Problemen bei der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte führen könnte. Im ZPP-Artikel wird das Gebiet mit einer Empfindlichkeitsstufe (ES) II definiert. Spätestens im Planerlassverfahren der Überbauungsordnung muss die Lärmthematik geklärt werden. Damit es nicht zu Unstimmigkeiten zwischen ZPP-Vorschrift und Überbauungsordnung kommt, empfehlen wir der Gemeinde, die Inhalte der Planungen aufeinander abzustimmen.</p> | GV<br>E             |
| Art. 11              | <p>Die Überschrift ist unpräzise, da es auch um bedingte Einzonungen geht.</p> <p>Bei der Umzonung eines Teils der Parzelle Nr. 373 handelt es sich nicht um eine Einzonung, weshalb keine bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG erfolgen kann.</p> <p>Von den genannten Parzellen wird teilweise nur ein Teil der Parzelle eingezont, die Formulierung in Abs. 1 bezieht sich jedoch jeweils auf die ganze Parzelle. Man kann nur den eingezonten Teil auch bedingt einzonen. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Die Parzellen sind zudem im Zonenplan (bspw. mittels einer Schraffur) festzu-</p>  | H<br>GV<br>GV<br>GV |

|                          |   |            |
|--------------------------|---|------------|
|                          | legen. Dies fehlt vorliegend.   |            |
| Art. 14 Abs. 3<br>Bst. a | Hier ist wohl «dürfen die» statt «darf der» gemeint.  | <b>H</b>   |
| Art .14                  | Die KDP hält im Fachbericht vom 26. November 2020 fest, dass der Artikel wie folgt zu ergänzen ist: «Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig».   | <b>GV</b>  |
| Art 25 Abs 2             | Gemäss Fachbericht des AWN vom 17. Dezember 2020 befinden sich innerhalb des ausgeschiedenen Perimeters des Landschaftsschongebietes Aeschi-Allmi übrige bestockte Flächen mit Waldweidecharakter und geschlossene Wälder. Diese sind teilweise als Gerinneschutzwälder und als Objektschutzwälder Kanton ausgeschieden, welche gegenüber Lawinen Schutzfunktion einnehmen. Eine aktive Aufforstung innerhalb der bestehenden Waldungen muss daher gemäss AWN weiterhin möglich sein. Entweder ist der Passus «Aufforstungen und» zu entfernen oder wie folgt zu ändern: «Nicht zulässig sind insbesondere naturfremde Aufforstungen und Baumschulen» | <b>GV</b>  |
| Art. 25 Abs. 3           | Der Abs. besagt, dass Baugesuche «der Fachberatung» vorzulegen sind. Im restlichen GBR ist diese jedoch nicht erwähnt. Existiert die Fachberatung und wie setzt sich diese zusammen?  | <b>H</b>   |
| Art. 28 Abs. 1           | Der Verweis auf Art. 30 GBR ist falsch. Es müsste wohl Art. 29 GBR sein.  | <b>fgV</b> |
| Art. 39                  | Die Aufhebung der UeO Adelmatt ist in der Aufzählung mit aufzunehmen.   | <b>fgV</b> |
| <b>6.1 Anhang</b>        |   |            |
| Anhang 7                 | Die Messweise der Gesamthöhe bezieht sich in Bezug auf den oberen Messpunkt beim Schrägdach auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Tragkonstruktion = Sparrenlage ohne darüber liegender Wärmedämmung und Dachhaut) (Achtung: Skizze nicht mehr aktuell, siehe hierzu AGR Newsletter Nr. 24 – Dezember 2019 <sup>2</sup> ). Die vorliegende Regelung ist somit nicht BMBV-konform. Im Anhang zum GBR bezieht sich der Messpunkt auf die Sparrenlage inkl. darüber liegender Wärmedämmung und Konterlattung. Dies ist zu korrigieren.  | <b>GV</b>  |
| Anhang 10                | Hier wird beschrieben wo der Messpunkt an der Fassade liegt. Gemessen wird immer ab projizierter Fassadenlinie. Die vorliegende Formulierung ist diesbezüglich falsch und vermischt die allgemeine Messweise mit der nachträglichen Aussendämmung gemäss Art. 26 BMBV. Die Formulierung ist zu korrigieren.   | <b>GV</b>  |
| Genehmigungsvermerke     | Die Genehmigungsvermerke für das GBR sind zu ergänzen. Wir gehen davon aus, dass diese am Ende des Anhangs vorgesehen sind und somit auch der Anhang als verbindlicher Teil des GBR angesehen wird.   | <b>fgV</b> |

## 7. Gewässerräume

Die Genehmigungsvorbehalte zur Festlegung der Gewässerräume aus der ersten Vorprüfung wurden weitgehend bereinigt. Gemäss den Fachberichten des OIK I und der ANF sind die folgenden Punkte noch zu überarbeiten.

<sup>2</sup> Abrufbar unter  
[https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/aktuell/newsletter\\_bauen.assetref/dam/documents/JGK/AGR/de/Baubewilligungen/aktuell/agr\\_baubewilligungen\\_newsletter\\_nr\\_24\\_2019\\_de.pdf](https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/aktuell/newsletter_bauen.assetref/dam/documents/JGK/AGR/de/Baubewilligungen/aktuell/agr_baubewilligungen_newsletter_nr_24_2019_de.pdf)

### 7.1 Suld und Lautrejebach

Der Gewässerraum der Suld und des Lautrejebachs ist im Zonenplan 2 Gewässerräume und Richtplan Langsamverkehr Teil Süd nicht mehr abgebildet. Im Bereich der Überschneidung widersprechen sich der Teil Süd und der Teil Nord, in dem die Gewässerräume ausgeschieden sind. **(fGV)**

Die Suld ist zusammen mit dem Latrejebach ein ausgemarchtes Gewässer (eigenständige Gewässerparzelle). Da ein überwiegendes wasserbauliches Interesse (Gefahrengebiete mit diversen Schadenspotentialen und verschiedenen Wasserbaulichen Tätigkeiten) besteht und sich zudem noch Gewässerabschnitte ausserhalb von Wald und Sömmerungsgebieten befinden, ist der Gewässerraum der Suld, bzw. des Lautrejebachs über die gesamte Länge der Gewässerparzelle bis ins Sömmerungsgebiet hinein auszuscheiden. **(GV)**

### 7.2 Innere Horügggrabe

Die ANF stellt fest, dass die Vergrösserung der Ufervegetation auf dem Zonenplan 1 zwar realisiert wurde, der Gewässerraum auf dem Zonenplan 2 aber nicht angepasst wurde. Auch hier ist der Gewässerraum so zu ergänzen, dass die Ufervegetation inklusive 3 m Nährstoffpufferstreifen innerhalb des Gewässerraums liegt. **(fGV)**

### 7.3 Hochwasserentlastungskorridor Innere und Üssere Chappelegrabe (in Üssere Chappelegrabe)

Der unter anderem in den Bauprojekten Erschliessungsstrasse (Hochwasserschutzkonzept Chappelegand), Umschlagplatz von Allmen (Parzelle Nr. 1338) und Neuerstellung einer Lagerhalle mit Hochwasserschutzkanal (Parzelle Nr. 1336) definierte Hochwasserentlastungskorridor ist freizuhalten, damit im Hochwasserereignisfall der/einer der beiden Bäche die Ableitung im Überlastfall über den Hochwasserentlastungskorridor sichergestellt ist. Der Hochwasserentlastungskorridor ist vom Anfang der Eindolung des Innere Chappelegrabe sowie vom Üssere Chappelegrabe jeweils über die Frutigenstrasse, die Erschliessungsstrasse und den Hochwasserschutzkanal (Parz.Nr. 1336) bis zum Üssere Chappelegrabe als "Freihalteraum" in den Zonenplan und Freihalte-Bestimmungen sind ins GR aufzunehmen. **(GV)**

### 7.4 Längebodenbach/Angerebach

Wie das OIK I bereits in seiner Stellungnahme vom 4. Juli 2019 festgehalten hat, ist bei den wasserbaulichen Rückhaltebauwerken unmittelbar oberhalb der Krattigenstrasse und im Wald der Gewässerraum entlang der Wasserbauwerke einseitig mindestens 5 m gemessen ab Aussenkante Schutzbauwerk / Böschungskante Sammler zu verbreitern. **(GV)**

## 8. Zonenpläne

### 8.1 Haushälterische Bodennutzung

Gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG ist auch innerhalb von bereits bestehenden Bauzonen eine haushälterische Bodennutzung sicherzustellen. Das AGR hat die Gemeinden mit Schreiben vom 27. August 2020 darüber informiert, dass auf Parzellen, bzw. zusammenhängenden unüberbauten Flächen innerhalb der bestehenden Bauzone, mit einer Grösse von mehr als 1'500 m<sup>2</sup> ebenfalls eine Mindestdichte festzulegen ist. Die Gemeinde hat diese Vorgabe weitestgehend umgesetzt. Jedoch sind auch die Bauzonenflächen auf den Parzellen Nrn.1118 und 494 mit einem Perimeter «Gebiet mit Mindestdichte» zu versehen. **(GV)**

### 8.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind in den Zonenplänen in der Legende unter den Nichtbauzonen gemeinsam mit der Landwirtschaftszone aufgeführt. In den Plänen selber sind aber innerhalb der Quartiere einige Detai-

lerschliessungsstrassen der Bauzonen zugeordnet. Im GBR werden zu den Verkehrsflächen keine zusätzlichen Vorschriften erlassen.

Wie bereits im 1. Vorprüfungsbericht festgehalten sind die Verkehrsflächen nach den Anforderungen des kantonalen Datenmodells DM16NplBE zu erfassen. Es ist also entweder eine eigenständige Verkehrszone (eigener Layer mit farblicher Abgrenzung zu anderen Zonen) mit entsprechenden Vorschriften im GBR zu erlassen oder die Bauzonen sind bis in die Strassenmitte darzustellen. Die aktuelle Darstellung genügt den Anforderungen nicht. **(fGV)**

### 8.3 Inhalt der Legenden

Im Gesamtplan und dem Lupenplan des Zonenplan 1 «Siedlung + Landschaft» sind jeweils die gleichen Inhalte und Hinweise in der Legende dargestellt. In den Legenden dürfen allerdings jeweils nur die tatsächlich im Plan enthaltenen Inhalte und Hinweise aufgeführt sein. Beispielsweise ist die Weilerzone WEZ nur im Gesamtplan ersichtlich.

Das gleiche gilt für den Gesamtplan und den Lupenplan des Zonenplan 2 «Gewässerräume» und Richtplan Langsamverkehr. Die Legenden sind mit den jeweiligen Inhalten und Hinweisen der Pläne abzustimmen. Die Buslinien und –haltestellen sind im Zonenplan 2 nachzutragen. **(fGV)**

### 8.4 Vermassung

Die grundeigentümergebundlichen Festlegungen in den Zonenplänen müssen für jedermann eindeutig zu verorten sein. Aus diesem Grund sind alle Festlegungen, welche nicht entlang von Parzellengrenzen verlaufen oder logisch nachvollziehbar sind, vermassst oder georeferenziert werden.

Wie bereits im 1. Vorprüfungsbericht festgehalten ist dies in den Zonenplänen 1 an einigen Stellen noch nicht hinreichend erfolgt. Neben den neu vorgenommenen Einzonungen (bspw. Parzelle Nr. 519) müssen auch alle bestehenden Bauzonen vermassst werden, soweit dies nicht bereits in einer vorangegangenen Ortsplanung erfolgte (bspw. Parzelle Nr. 133). Auch Festlegungen wie Sektorengrenzen innerhalb einer ZPP (bspw. Parzelle Nr. 146) sind zu vermassen. **(fGV)**

Im Zonenplan 2 Gewässerräume und Richtplan Langsamverkehr, Teil Nord, Lupe 2 fehlt die Vermassung der Gewässerräume. **(fGV)**

Im Zonenplan 2 Gewässerräume und Richtplan Langsamverkehr ist die Vermassung der Gewässerräume der Kander fehlerhaft und unzureichend. **(fGV)**

### 8.5 Gewässerräume

Der Gewässerraum der Suld und des Lautrejbachs ist im Zonenplan 2 Gewässerräume und Richtplan Langsamverkehr Teil Süd nicht mehr abgebildet, auch nicht im Bereich der Überlappung mit dem Teil Nord, wo ein solcher abgebildet ist (siehe Ziffer 8.2 dieses Berichts).

### 8.6 Aufhebung verbindliche Waldgrenzen

Die Waldabteilung Alpen hält in ihrer Stellungnahme vom 17. Dezember 2020 fest, dass die Aufhebung der verbindlichen Waldgrenzen durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) zu genehmigen ist. Daher muss auf dem Plan «Aufzuhebende verbindliche Waldgrenzen» unter «Genehmigungsvermerke» unterhalb von «Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am» eine zusätzliche Linie mit «Aufhebung der verbindlichen Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) am» ergänzt werden. Der Plan ist mit den andern Unterlagen in die öffentliche Auflage miteinzubeziehen. **(fGV)**

## 9. Landschaftsplanung

### 9.1 Inventarplan

In Kap 6.2 EB werden die landschaftsrelevanten Inventare aufgelistet und zudem grafisch zwei Ausschnitte aus dem Inventarplan gezeigt. Im Gegensatz zur ersten Vorprüfung lag den jetzt eingereichten Unterlagen jedoch kein Inventarplan bei. Gemäss der Arbeitshilfe «Kommunale Landschaftsplanung»<sup>3</sup> ist der Inventarplan zwingender Bestandteil der Minimalanforderungen an die Landschaftsplanung. Der Plan ist daher jedem gedruckten Dossier zur Genehmigung beizulegen. **(fGV)**

Die ANF weist in ihrem Fachbericht vom 25. November 2020 darauf hin, dass im Kapitel 6.2 EB noch nicht alle Trockenstandorte aufgeführt sind. Die noch zu ergänzenden Standorte können dem Fachbericht entnommen werden. Weiter ist beim Objekt Dreispitz-Schwalmere-Morgenberghorn VFO 20.12.1976 die «Herkunft» mit dem entsprechenden Objekt / Gebiet zu ersetzen. **(H)**

### 9.2 Inhalte im Zonenplan

Die Landschaftsschutzgebiete ERT aus dem regionalen Richtplan wurden deckungsgleich als Landschaftsschongebiete im Zonenplan übernommen. Dies führt jedoch im Landschaftsschongebiet Däschli-matten zu Überlagerungen mit Bauzonen. Hier ist der Perimeter des LSchG anzupassen und an die Grenze der Bauzonen zu legen. **(fGV)**

Die ANF weist darauf hin, dass im Zonenplan 1 Siedlung + Landschaft die Trockenstandorte 3797 und 4603 gemeinsam das nationale TWW Objekt 5904 bilden. In der Legende ist das TWW-Objekt als eigene Signatur aufzunehmen und in der Karte entsprechend von den regionalen TS unterscheidbar darzustellen. **(fGV)**

## 10. Erläuterungsbericht

Die Gemeinde hat noch kein Mehrwertabgabereglement erlassen. Im EB sollten die Parzellen, welche wahrscheinlich abgabepflichtig sind, erwähnt werden. Ohne entsprechendes Reglement hat die Gemeinde zumindest bei Einzonungen eine Mehrwertabschöpfung durchzuführen, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 142 ff BauG erfüllt sind. Die Entwürfe der Mehrwertabgabeverfügung müssen im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage mitaufliegen. **(H)**

Das AöV hält im Fachbericht vom 23. November 2020 erneut fest, dass die Arbeitszone «Chapelle» an die Gleisanlage der Bahnlinie Thun – Visp (Lötschberg Basistunnel) angrenzt und somit stark durch Bahnlärm vorbelastet ist.

Obschon keine Nutzungsanpassung in diesem Gebiet vorgesehen ist, würde es das AöV sehr begrüßen, wenn die Thematik Eisenbahnlärm / Lärmschutz / Bauen in lärmbelastetem Gebiet genauso abgehandelt wird wie bspw. das Kapitel zur Störfallvorsorge (vgl. S. 59 EB).

Bezüglich Lärmbelastung durch die Eisenbahnlinie sei darauf zu achten, dass bei den zukünftigen Bauvorhaben die Belastungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Nach Art. 31 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Grenzwerte gemäss LSV eingehalten werden. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (mittels Lärmgutachtens) ist durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sicherzustellen. **(H)**

<sup>3</sup> Abrufbar unter <https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/landschaftsplanung.html>

## 11. 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). Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt.

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 **8-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 (8-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 Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern ein solches 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. 61 Abs. 6 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](http://www.geo.apps.be.ch) - Datenmodell).

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Volker Wenning-Künne  
Raumplaner

Beilagen

- Prüfbericht des AGR zur Erhebung der unüberbauten Bauzonenreserven
- Fachberichte inkl. Beilagen (AöV, ANF/FI, AWN, KDP, OIK I)

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- Panorama AG, Münzrain 10, 3005 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental
- ADB
- AöV
- ANF
- AWA
- AWN, Waldabteilung Alpen
- FI
- JI
- KDP
- OIK I
- AGR-Intern: WAB, ZID, SAM, BAF, FLM