



Einwohnergemeinde Seftigen
Ortsplanung – Revision des Baureglements

Erläuterungsbericht

MITWIRKUNG

16. Oktober 2017

Aufträge / 669 / 669_Ber_171016_Erlaeuterungsbericht.docx / 07.11.2017 / fi

Bearbeitung

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH

Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80

info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz

Inhalt

Vorwort.....	4
1 Ausgangslage	5
2 Revision des Baureglements.....	6
2.1 Musterbaureglement RegioBV Westamt	6
2.2 Änderungen gegenüber dem Baureglement von 1991	6
2.3 Zonen- und Schutzzonenplan	9
3 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente.....	10
4 Planerlassverfahren	11

Vorwort

Raumplanungsbericht
nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht dient den Interessierten, um die Inhalte und Zusammenhänge der Revision der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können:

- auf Gemeindeebene der Gewährleistung des Wissenstransfers für nachfolgende Gemeindebehördenmitglieder,
- der Planungsbehörde zur Qualitätskontrolle der Planung,
- der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern AGR) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist

- ein zwingender Bestandteil der Planung,
- entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des AGR verfasst,
- für die Bevölkerung eine unverzichtbare Grundlage für die Mitwirkung, die Auflage und die Beschlussfassung (Gemeindeversammlung).

1 Ausgangslage

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1979) verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Raumentwicklung zu planen, den Boden haushälterisch zu nutzen, die raumwirksamen Tätigkeiten abzustimmen und dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft zu beachten. Die kantonale Baugesetzgebung (BauG 1985: Art. 53 ff.) sowie der kantonale Richtplan geben den Auftrag zur Ortsplanung und definieren Ansprüche an Inhalt und Umfang der Planungsinstrumente jeder Gemeinde. Dabei ist die baurechtliche Grundordnung periodisch einer Überprüfung zu unterziehen, der vergangenen und angestrebten Entwicklung sowie den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen anzupassen.

In einem ersten Schritt wurden im 2012 die kommunale Richtplanung und die Schutzzonenplanung (Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Gewässer, Naturgefahren) zur Mitwirkung gebracht und anschliessend vom Kanton vorgeprüft. Auf Grund diverser Änderungen in der übergeordneten Gesetzgebung werden die Instrumente zur Zeit bereinigt.

In einem zweiten Schritt wird nun das Baureglement der aktuellen Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton angepasst. Insbesondere erfolgt eine generelle Anpassung an die Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV) sowie an die revidierte kantonale Baugesetzgebung. Zudem sind materielle Anpassungen auf Grund der geänderten Baukultur und der Anwendungspraxis vorgesehen. Die Anpassungen führen zu einer Neufassung des Baureglements (Totalrevision).

Die Beschlussfassung über den Schutzzonenplan und das überarbeitete Baureglement soll an der gleichen Gemeindeversammlung erfolgen. Gleichzeitig wird der Gemeinderat den kommunalen Richtplan beschliessen. Alle Instrumente sollen am 1. Januar 2019 in Kraft treten.

2 Revision des Baureglements

Das aus dem Jahr 1990 stammende Baureglement von Seftigen wird grundlegend revidiert, auf die wesentlichen Aspekte der Bau- und Aussenraumgestaltung beschränkt und vereinfacht, sowie an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst.

2.1 Musterbaureglement RegioBV Westamt

Die Gemeinden im Einzugsgebiet der RegioBV Westamt haben beschlossen, schrittweise die einzelnen baurechtlichen Grundordnungen zu harmonisieren. Im Hinblick auf die Fristen zur Umsetzung von übergeordneter Gesetzgebung erarbeitete die RegioBV Westamt im Auftrag der Gemeinden und auf Basis des kantonalen Musterbaureglements eine auf die regionalen Bedürfnisse abgestimmte Systematik der baurechtlichen Grundordnung mit einem adaptierten Musterbaureglement.

Die Neufassung des Baureglements von Seftigen erfolgt auf der Grundlage dieses Musterbaureglements der RegioBV Westamt.

2.2 Änderungen gegenüber dem Baureglement von 1991

Das Baureglement umfasst das kommunale Bau-, Planungs- und Umweltrecht mit den rechtlichen Bestimmungen zur Qualität des Bauens und Nutzens sowie zu den einzelnen Flächen, Perimetern und Signaturen des Zonen- und Schutzzonenplans. Es enthält Bestimmungen zu Siedlungsgebieten wie auch zur Landschaft und gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Die wichtigsten Revisionsinhalte sind:

- Das Baureglement wird an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst und alle bereits übergeordnet geregelten Inhalte gegenüber dem alten Reglement weggelassen; dadurch ergibt sich inhaltlich eine wesentliche Vereinfachung und Entschlackung des Reglements. Für nachfolgende Themen finden sich im Baureglement daher keine Regelungen mehr: für das Bewilligungsverfahren, die Erschliessung, die Neben- und

Gemeinschaftsanlagen, alle übergeordnet geregelten Messweisen und Abstände, die Gesundheit, die Verfahrensvorschriften der Bau- und Planungsverfahren und die Baupolizei.

- Für die einfachere Anwendung und die Beseitigung von Doppelspurigkeiten wird eine saubere Trennung der Regelungen zu Art und Mass der Nutzung, den Gestaltungsvorschriften, den überlagernden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie zum Schutz und der Gestaltung von Ortsbild und Landschaft angestrebt.
- Die bewährten Bestimmungen bezüglich Zonenvorschriften und baupolizeilicher Masse werden in das neue Baureglement übernommen. Die Bestimmungen zur Gewerbezone werden deutlich vereinfacht und besondere Bauprojekte werden zukünftig mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (i.R. Überbauungsordnungen) und nicht mehr über die Grundnutzungszonen geregelt.
- Die Bestimmungen zu den Messweisen richten sich nach der gesamtschweizerischen Normierung der Messweisen und sind grösstenteils in der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abschliessend geregelt. Die bewährten baupolizeilichen Masse werden in das neue Baureglement übernommen und auf die neuen Messweisen umgerechnet.
- Die noch beschränkt mögliche bauliche Entwicklung in den Grundnutzungszonen soll – wie auf den benachbarten Parzellen – nach den bestehenden baupolizeilichen und gestalterischen Spielregeln erfolgen (unbebaute Bauparzellen innerhalb der Grundnutzungszonen finden sich im weitgehend überbauten Gebiet). Daher wurden die siedlungsprägenden Spielregeln in das neue Baureglement übertragen, jedoch auf diejenigen beschränkt, die das Ortsbild prägen.
- Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an, allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist («Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt»). Die Qualitätssicherung bei der Abweichung von den Standard-Regeln der Baugestaltung erfolgt durch den Beizug der kommunalen Fachberatung oder mit einem qualitätssichernden Verfahren.

- Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden überarbeitet: Grundsätzlich sind das Satteldach, das Krüppelwalmdach und das Flachdach (mit Attikageschoss) erlaubt (Standard-Regel). In der Dorfkernzone und der alten Dorfkernzone ist das Flachdach jedoch nur mit einer entsprechenden Qualitätssicherung gestattet. Andere Dachformen sind möglich, wenn die entsprechende Qualitätssicherung nachgewiesen werden kann.
- Die Formulierung der Bestimmungen zu den Bau- und Nutzungsbeschränkungen werden den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben angepasst.
- Die Einstufung der grundeigentümergebundenen Schutzwürdigkeit von Baudenkmalern erfolgt neu nur noch im Bauinventar und nicht mehr in der baurechtlichen Grundordnung. Damit soll eine weitere Doppelspurigkeit beseitigt sowie Differenzen zwischen Inventar und kommunaler Festlegung im Hinblick auf die Revision des Bauinventars vorgebeugt werden.
- Für eine bessere Lesbarkeit sind die einzelnen Artikel in eine rechtsverbindliche Normen-Spalte und in eine erläuternde, hinweisende Kommentar-Spalte gegliedert. In der Beilage (zum Baureglement) werden übergeordnete Schutzobjekte- und -gebiete im Siedlungsgebiet erläutert, insbesondere die gesetzlichen Grundlagen und Wirkungen der im Bauinventar als schützens- und erhaltenswert eingestufteten sogenannten Baudenkmalern.

Exkurs BMBV

Im Jahr 2008 beschloss der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Hauptziel dieses Konkordats ist es, 30 formelle Baubegriffe wie Höhen, Abständen, Nutzungskoeffizienten etc. zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich definiert und gehandhabt werden. Diejenigen Kantone, die dem Konkordat beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen.

Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen, wie sie das interkantonale Konkordat vorschreibt, erfolgt im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrates. Diese Verordnung mit dem Titel «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) ist am 1. August 2011

in Kraft getreten. Die BMBV bestimmt in Art. 34 Abs. 1, dass die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) bis zum 31. Dezember 2020 den neuen Bestimmungen und Messweisen anpassen müssen. Anlässlich der Ortsplanungsrevision muss die BMBV ins Baureglement umgesetzt werden. Die BSIG-Weisung (Nr. 7/721.3/1.1) zur BMBV respektive der Vortrag des Regierungsrates ergänzen die BMBV materiell.

2.3 Zonen- und Schutzzonenplan

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt.

Mit der Revision des Baureglements erfolgen im Zonenplan keine Änderungen. Für den Entwurf des Schutzzonenplans (Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Gewässer, Naturgefahren) wurde 2012 die Mitwirkung durchgeführt und anschliessend durch den Kanton vorgeprüft. Die Auflage und der Beschluss des Schutzzonenplans erfolgen zusammen mit dem Baureglement.

Allfällige Zonenplanänderungen oder neue Überbauungsordnungen werden jeweils im Rahmen eines eigenständigen Planerlassverfahrens durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Grundsätzlich gilt, dass für Vorhaben, welche nicht in einer Grundnutzungszone realisiert werden können, besondere baurechtliche Ordnungen (z.B. Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) erlassen werden. Das gleiche gilt für Areale, die differenzierte Nutzungsbestimmungen, oder besondere Gestaltungs- und/oder Erschliessungsvorgaben bedingen.

3 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente

Mit der Revision des Baureglements wird das Baureglement vom 9. November 1990 mit Änderung bis 2016 vollständig ersetzt. Der Zonenplan und die rechtskräftigen Überbauungsordnungen bleiben unverändert in Kraft.

4 Planerlassverfahren

Das Verfahren für den Erlass der baurechtlichen Grundordnung ist in Art. 4 und Art. 25ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie in den Art. 58ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) bestimmt:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet das Baureglement zur öffentlichen Mitwirkung. Es liegt während der öffentlichen Mitwirkung auf und wird an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird das Baureglement unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen hin geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Das Baureglement liegt 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechtigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat und dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Das aufgelegte und gegebenenfalls bereinigte Baureglement wird den Stimmberechtigten an einer Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über allfällige, unerledigte Einsprachen.

Anhang

- Mitwirkungsbericht vom ... (folgt nach der Mitwirkung)
- Vorprüfungsbericht vom ... (folgt nach der Vorprüfung)