

**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

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 636 72 88
Telefax 031 634 5158

Gemeindeverwaltung Niederhünigen
Gemeindehaus
Dorfstrasse 14
3504 Niederhünigen

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter:
G.-Nr.:
Mail:

Philipp Bergamelli
2018.JGK.460
philipp.bergamelli@jgk.be.ch

6. Juni 2019



Niederhünigen; Neuerlass Überbauungsordnung UeO Nr. 1 "Geissrütli", 2. Vorprüfung; Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 28. November 2018 ist bei uns oben genanntes Geschäft mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan Mst.: 1:500 mit Änderung Zonenpläne 1 und 2 vom 25. Oktober 2018
- Überbauungsvorschriften vom 25. Oktober 2018
- Erläuterungsbericht vom 25. Oktober 2018

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen Mitberichte eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft:

- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 26. Februar 2019
- Amt für Kultur (AK), Kantonale Denkmalpflege (KDP), Mail-Stellungnahme vom 8. Januar 2019

Nachfolgend 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.

Mit den 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. Sie müssen somit zwingend von der Planungsbehörde bereinigt werden. Die Überarbeitung solcher Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung. Zwecks Vollständigkeit ergänzen wir ferner unsere Ausführungen mit entsprechenden Hinweisen (**H**) oder Empfeh-

3.1.4 UeO-Perimeter Zonenplan 1

Im Bereich der Parzellen Nrn. 456 resp. 518 erscheint am Rand der UeO-Perimetersignatur eine violette Linie. Falls dieser Linie eine Bedeutung zukommt, muss sie in der Legende aufgeführt werden. Falls sie aufgrund eines unbeabsichtigt aktiven Ansichtsbereichs (z.B. in Vectorworks o.ä.) in der Darstellung erscheint, ist diese Linie zu löschen. **GV**

3.2 Überbauungsvorschriften

Im vorliegenden Dokument vom 25. Oktober 2018 sind sämtliche gegenüber der vorangehenden 1. Vorprüfung vorgenommenen Änderungen in Rot dargestellt, wobei bereits im 1. Vorprüfungsverfahren vom Frühjahr 2018 Änderungen gegenüber der gültigen UeO vom 11. Oktober 2006 vorgenommen wurden. Es stellt sich die Frage, welche Änderungen nun rot dargestellt werden. Handelt es sich um Änderungen gegenüber der ersten Vorprüfung? Welches sind die Änderungen gegenüber der Fassung von 2006? Für die Auflage muss dies klaggestellt werden: nur als Änderung und differenziert gekennzeichnete Inhalte können nachvollzogen und letztlich genehmigt werden.

3.2.1 zum normativen Inhalt

Art. 3	Es bestehen zwei Absätze mit Nr. 3 = Nummerierung korrigieren	GV
Art. 3 Abs. 3	- (vgl.-44) = (vgl. Art. 11 UeV): bitte Art. und UeV ergänzen - «(...) Entsprechende Einrichtungen (Spiel- und Tummelplätze und dgl.) sind zugelassen.» = bitte Präzisierung vornehmen, dass solche Spiel- und Tummelplätze nicht innerhalb des Bereichs erstellt werden dürfen, in dem die grössere Spielfläche liegt.	E E
Art. 4 Bst. c	«Detailerschliessung Strassen » in UeP-Legende = «Detailerschliessung Strassen / Strassenparzelle »: Bezeichnungen in UeO-Plan und -Vorschriften müssen übereinstimmen .	GV
Art. 5 Abs. 1	- Fassadenhöhe: FH = Fassadenhöhe traufseitig: FH_{tr} Im Erläuterungsbericht wird auf S. 7 und 8 suggeriert, dass die bisherigen Gebäudehöhen für alle Sektoren übernommen werden und bloss die Begrifflichkeit (Fassadenhöhe traufseitig: FH_{tr}) ändert. Dem ist jedoch nicht so. Während die Gebäudehöhe gemäss Art. A132 Abs. 1 GBR in der Fassadenmitte gemessen wird, ist die Fassadenhöhe traufseitig gemäss Art. 15 BMBV: «der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie» . Es ist nicht zwingend, dass sich dieser grösste Höhenunterschied auch in der Fassadenmitte befindet. Unter Umständen sind daher die Masse in der UeO anzupassen, wenn die Gemeinde gleich hohe Gebäude wie bisher ermöglichen will.	GV H
Art. 5 Abs. 2	Mass für Gebäudeabstand nicht festgelegt – jedoch im Anhang, Abschnitt «Gebäudeabstand» Abs. 2: «Gebäudeabstand wenigstens Summe der Grenzabstände». Da gemäss vorliegendem Art. 5 Abs. 2 UeV keine Grenzabstände einzuhalten sind, ist diese Bestimmung in Verbindung mit Aussagen im Anhang widersprüchlich = heben sich gegenseitig auf .	GV
Art. 8 Abs. 2	«(...) oder braune Schieferplatten zu verwenden. Aufbauten sind (...)»	

hohe Nutzungsdichte im Einzelfall qualitativ nachgewiesen werden muss (vgl. Art 11c Abs. 6 BauV), jedoch gute Gründe bestehen, weshalb von einer Festlegung der Mindestdichte abgesehen werden kann. Die Gründe sind u.a.: **H**

- der UeO-Perimeter wird gegenüber dem bestehenden Wirkungssperimeter verkleinert, wodurch das in der UeO resp. innerhalb der Bauzone liegende Kulturland reduziert wird.
- der Sektor D1 wurde als Freihaltebereich ausgeschieden, wodurch die entsprechende Kulturlandfläche erhalten bleibt.
- im Sektor D2 wird eine grössere Spielfläche gemäss Art. 15 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 46 ff. BauV ausgeschieden, was der Festlegung einer Mindestdichte im Sinne von Art. 11c Abs. 6 i.V.m. Art. 11c Abs. 1 BauV widerspricht, zumal es sich dabei um den einzig möglichen Standort für die benötigte Fläche innerhalb der UeO handelt.

3.3.2 Abschnitt 4, Baulandbedarf Wohnen A_01, S. 10

Auch wenn es sich nicht um eine Umzonung, sondern um eine Aufzonung handelt, bleibt der haushälterische Umgang mit dem Boden grundlegende raumplanerische Prämisse. Es ist sinnvoll auf diesen Abschnitt zu verzichten oder eine alternative Formulierung zu wählen. **H**

3.3.3 Abschnitt 5, Änderung Schutzzonenplan

«(...). Der Landschaftsschutz ist darin ausreichend geregelt.» Wie nachfolgend unter dem Abschnitt «ökologischer Ausgleich» beschrieben, ist dieser letzte Satz zwingend ist zu streichen.

3.3.4 Abschnitt 6.2, Fazit, S. 15

«Die Massnahmen entsprechen nicht einer Aufzonung»: Diese Aussage ist falsch. Wie auf der Abbildung auf derselben Seite erkennbar ist, können die Parzellen durch die Aufhebung der Baubereiche innerhalb der UeO besser ausgenützt werden. Es handelt sich somit um eine Aufzonung und die Aussage ist zu löschen. **H**

3.3.5 Abschnitt 7.2, Vorprüfung, S. 16

«Die Unterlagen (...) zur 2. Vorprüfung eingereicht.» = bitte korrigieren. **H**

4. Empfehlungen und Hinweise

4.1 Umsetzung der primären Zielsetzungen

Die oben genannten zentralen Punkte zum Neuerlass sind nachvollziehbar, zeigen aber auch auf, dass zwischen dem Ersterlass der Überbauungsordnung (UeO) mit Genehmigungsdatum 3. März 1987 und dem heutigen «Endzustand» sehr grosse Konzessionen aufgrund der Berücksichtigung von Grundeigentümerbedürfnisse gemacht wurden. So ist aus der ursprünglich einheitlich ausgestalteten Gesamtüberbauung mit grosser Fokussierung auf Durchgrünung und Aussenraumqualität ein durchschnittliches Quartier entstanden, welches neben vier Mehrfamilienhäusern v.a. von individualisierten Einfamilienhaustypen dominiert wird.

4.2 BMBV

Hinsichtlich der BMBV-Umsetzung muss vorausgeschickt werden, dass diese in direktem Zusammenhang mit der Schaffung von anwendungsfreundlichen Überbauungsvorschriften stehen. Hierzu stellt sich insbesondere die Frage, ob die Gemeinde restlos alle konkreten Masse überprüft hat, welche für die aktuell bestehende bauliche Ausgangslage notwendig sind.

Es fehlt beispielsweise die Festlegung der vorspringenden Gebäudeteile gemäss Art. 10 BMBV. Diese Definition wird einerseits benötigt, damit diese Gebäudeteile bezüglich der Gebäudelänge zu privilegieren, andererseits damit sie in den Grenzabstand hineinragen können. Weiter zu definieren sind:

- Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)

Abschliessend regen wir im Sinne eines ökologischen Ausgleichs an, die innerhalb des UeO-Perimeters befindlichen teils grossflächigen Steingärten zu untersagen resp. den Einsatz von Herbiziden innerhalb solcher Gärten konsequent zu verbieten. **H**

6. Ausblick

Wir bitten Sie vorgenannte Genehmigungsvorbehalte zu überarbeiten und die formulierten Hinweise und Empfehlungen zu berücksichtigen. Insbesondere ist der UeP zu bereinigen, die UeV besonders hinsichtlich der Definition aller notwendigen Masse zu schärfen sowie der Erläuterungsbericht zu präzisieren. Ferner bitten wir Sie die Ausführungen zur grösseren Spielfläche sowie zum ökologischen Ausgleich umzusetzen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Philipp Bergamelli, Raumplaner

- Überzählige Dossiers retour
- Fachbericht Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF) vom 26. Februar 2019

Kopie mit Beilagen (Fachbericht):

- Boenzli, Kilchhofer & Partner, Flurstrasse 1, 3014 Bern

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Fachstellen (ANF, KDP)