



Einwohnergemeinde Konolfingen
Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung 2018

Erläuterungsbericht



MITWIRKUNG

12. April 2018

Aufträge / 685 / 685_Ber_180412_Erlaeuterungen_BR.docx / 23.04.2018 / 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
- Christoph Stäussi, Geograph (M.Sc.) FSU
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz

Inhalt

Vorwort	4
1 Ausgangslage	5
2 Aktualisierung des Baureglements und des Zonenplans	6
2.1 Harmonisierte Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV).....	6
2.2 Gewässerraum	7
2.3 Naturgefahren	8
2.5 Weitere Aktualisierungen	8
2.6 Darstellung des Baureglements	8
3 Planerlassverfahren	10
3.1 Ablauf	10
3.2 Mitwirkung	11
3.3 Vorprüfung	11
3.4 Auflage	11
3.5 Beschluss	11
Anhang	12
– Mitwirkungsbericht vom ... (<i>folgt nach der Mitwirkung</i>)	
– Vorprüfungsbericht vom ... (<i>folgt nach der Vorprüfung</i>)	

Vorwort

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Aktualisierung 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.

Abkürzungsverzeichnis

A	Abs. AGR	Absatz Amt für Gemeinden und Raumordnung (Kanton Bern)
	Art.	Artikel
B	BauG BMBV	Baugesetz (Kanton Bern) Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (Kanton Bern)
R	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
U	UeO	Überbauungsordnung
Z	ZPP	Zone mit Planungspflicht

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.

Mit der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung von 2018 wird **das Baureglement an die Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV) angepasst.**

Im Jahr 2011 wurde das neue Gewässerschutzgesetz des Bundes in Kraft gesetzt. Damit erhalten die Gemeinden den Auftrag, **die Gewässerräume gemäss den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen grundeigentümerverbindlich festzulegen.**

Die Gemeinde Konolfingen muss zudem die bereits **bestehende Gefahrenkarte** (Naturgefahren) **grundeigentümerverbindlich in die baurechtliche Grundordnung umsetzen.** Zudem sind die Bestimmungen zu den Naturgefahren im Baureglement an die aktuellen Vorgaben des Kantons anzupassen.

2 Aktualisierung des Baureglements und des Zonenplans

2.1 Harmonisierte Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV)

Mit der Aktualisierung des Baureglements wird die neue kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in der Gemeinde Konolfingen umgesetzt.

Neu richten sich die Bestimmungen zu den Messweisen nach einer gesamtschweizerischen Normierung und sind grösstenteils in der kantonalen BMBV abschliessend geregelt. Es betrifft insbesondere die Gebäudehöhe, die Nutzungsziffern, die An- und Nebenbauten, die unterirdischen Bauten, die vorspringenden Bauteile sowie die Messweisen der verschiedenen Abstandsvorschriften.

Die bewährten baupolizeilichen Masse werden auf die neuen Messweisen umgerechnet:

- Die bestehenden, maximalen Nutzungsziffern werden mit dem Faktor 1.1. auf die neue Messweise erhöht;
- Die maximale Gebäudehöhe wird um 0.50 m und die Kniewandhöhe um 0.30 m erhöht. Die Umrechnung der Gebäude- und Kniewandhöhe auf die neue Messweise berücksichtigt auch die heutigen Anforderungen an die Raumhöhen sowie eine zeitgemässe Konstruktion der Steil- und Flachdächer.

Die Formulierung der geänderten Bestimmungen erfolgt auf der Grundlage des aktuellen Musterbaureglements des Kantons Bern.

Exkurs BMBV

Vgl. dazu die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (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, Abstände, 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 Regierungsrats. 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 Regierungsrats ergänzen die BMBV materiell.

2.2 Gewässerraum

Das neue Gewässerschutzgesetz des Bundes gibt den Auftrag, die Gewässerräume gemäss den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen grundeigentümerverbindlich festzulegen. Der Gewässerraum bezweckt, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Gegenüber der bisherigen Praxis beinhaltet die revidierte Gesetzgebung eine differenzierte Betrachtungsweise zur Festlegung der Gewässerräume in Inventar- und Schutzgebieten, Baugebieten und dicht überbauten Gebieten sowie in Landwirtschaftsflächen und Wald.

Im Baureglement werden die Bestimmungen zu den Gewässerräumen nach dem kantonalen Muster festgelegt. Im Zonenplan werden die Gewässerräume als flächige Überlagerung dargestellt. Die Gewässerachsen der offenen und eingedolten Fliessgewässer sind als Hinweis dargestellt. Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in bestehenden Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO) vor.

Weiterführende Erläuterungen zur Festlegung der Gewässerräume sind im Bericht «Einwohnergemeinde Konolfingen: Festlegung Gewässerräume in der baurechtlichen Grundordnung, Erläuterungsbericht» vom 12.04.2018 enthalten.

2.3 Naturgefahren

Bisher waren die Gefahrengebiete (Naturgefahren) gemäss der aktuellen Gefahrenkarte als Hinweis im Zonenplan dargestellt. In der aktualisierten baurechtlichen Grundordnung werden nun die aktuellen Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Inhalte der synoptischen Gefahrenkarte neu als grundeigentümerverbindliche Festlegungen dargestellt: Gefahrengebiete mit «erheblicher Gefährdung» (→ «rotes» Gefahrengebiet), mit «mittlerer Gefährdung» (→ «blaues» Gefahrengebiet), mit «geringer Gefährdung» (→ «gelbes» Gefahrengebiet). Auch die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe müssen dargestellt werden.
- Im Baureglement werden die Bestimmungen zu den Gefahrengebieten gemäss der kantonalen Arbeitshilfe für die Ortsplanung «Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung» angepasst.

2.5 Weitere Aktualisierungen

Die Bestimmungen zum Planungsausgleich werden bezüglich dem am 01.01.2018 in Kraft getretenen Reglement über die Mehrwertabgabe der Einwohnergemeinde Konolfingen angepasst.

Ebenfalls werden die Bestimmungen zum Fachausschuss Baugestaltung der Anwendungspraxis angepasst und präzisiert.

2.6 Darstellung des Baureglements

Für eine bessere Lesbarkeit des Baureglements sind die einzelnen Artikel in eine rechtsverbindliche Normen-Spalte und in eine erläuternde, hinweisende Kommentar-Spalte gegliedert. Die Kommentare, welche bisher im Anhang 3 des Baureglements enthalten waren, werden ebenfalls der übergeordneten Gesetzgebung angepasst und präzisiert. Die Formulierung der geänderten Kommentare erfolgt auf der Grundlage des aktuellen Musterbaureglements des Kantons Bern.

rechtsverbindliche
Normen-Spalte

Kommentar-Spalte

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohnzonen, Dorfzone, Mischzone und Arbeitszone	
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete werden mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert.
Zone	Abk.	Nutzungsart ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe II ²⁾ 	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Dorfzone	D	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe III – Dienstleistungen – Gastgewerbe und Beherbergung – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht- und Mastbetriebe – Verkauf 	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m ² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnung zu erlassen.

Abb. 1: Darstellung des Baureglements mit Normen-Spalte und Kommentar-Spalte

3 Planerlassverfahren

3.1 Ablauf

Das Planerlassverfahren für die Aktualisierung des Baureglements sowie die Festlegung der Gewässerräume in der baurechtlichen Grundordnung läuft wie folgt ab:

1. **Mitwirkung** → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden 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 werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. **Öffentliches Auflageverfahren** → Die Planungsinstrumente liegen 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 müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. **Beschlussfassung des Gemeinderats und Urnenabstimmung** → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. **Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung** → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

3.2 Mitwirkung

folgt nach der Mitwirkung...

3.3 Vorprüfung

folgt nach der Vorprüfung...

3.4 Auflage

folgt nach der Auflage...

3.5 Beschluss

folgt nach dem Beschluss...

Anhang

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