

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Bönigen

Änderung Baureglement: «erweiterte Besitzstandgarantie» in der Kernzone



Erläuterungsbericht

Die Vorlage besteht aus:

- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
(inkl. Mitwirkungsbericht)

September 2024

Impressum

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Bönigen
Interlakenstrasse 6
3806 Bönigen

Auftragnehmerin:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Niklaus Fahrländer, MLaw, Rechtsanwalt
Balthasar Marx, Geograf lic. phil., Raumplaner
MAS ETH
Maxime Jeanneret, Raumplaner BSc

*Abbildung Titelseite: Aussicht auf den
Brienzersee über der Gemeinde Bönigen
(Quelle: Homepage Bönigen)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Problemstellung	5
1.2 ISOS	6
1.3 Kernzone A, B, C	7
1.4 Bisherige Baureglementsänderungen	7
2. Planerische Umsetzung	8
2.1 Erweiterte Besitzstandgarantie	8
2.2 Auswirkungen der Regelungen	8
2.3 Ergänzende Anpassungen	9
3. Auswirkungen	9
3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	9
3.2 Ortsbild	10
3.3 Weitere Themen	11
4. Verfahren	11
4.1 Vorgehen	11
4.2 Öffentliche Mitwirkung	12
4.3 Kantonale Vorprüfung	16
4.4 Erste öffentliche Auflage	18
4.5 Zweite öffentliche Auflage	18
4.6 Beschlussfassung und Genehmigung	19

1. Ausgangslage

1.1 Problemstellung

In den Kernzonen (Kernzone A, B und C) in Bönigen gelten gemäss nun zur Genehmigung eingereichter baurechtlicher Grundordnung betreffend die Dimensionierung des Baukörpers folgende Masse¹: Ein kleiner Grenzabstand von 3 m - bei der Kernzone A unter Vorbehalt –, ein grosser Grenzabstand von 8 m resp. 10 m, eine Fassadenhöhe traufseitig von 7 m resp. 10 m und eine Gebäudelänge von 18 m.

Im Perimeter der Kernzonen liegen aber viele altrechtliche Gebäude, die diese Masse, insbesondere den Grenzabstand, nicht einhalten. Rechtlich gesehen sind diese Bauten von der Besitzstandsgarantie geschützt. Im Rahmen der Besitzstandsgarantie dürfen diese Bauten unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

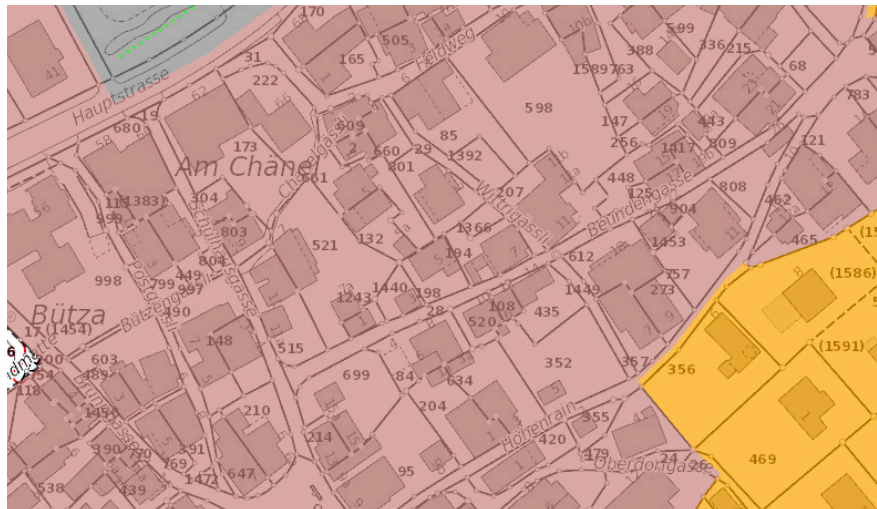


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan mit Kernzonen Bönigen

Doch gerade aufgrund der Beschränkung, die Rechtswidrigkeit dürfe nicht verstärkt werden, sind Erweiterungsbauten in der Kernzone gestützt auf die Besitzstandsgarantie kaum möglich – mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses innerhalb des nicht eingehaltenen Grenzabstandes (wie beispielsweise im Fall einer Aufstockung) wird die Rechtswidrigkeit verstärkt. Diese Hürde zur Erneuerung und Erweiterung bestehender Bauten unter Wahrung des Ortsbildes ist insb. in Zeiten der Innenverdichtung öffentlich-rechtlich stossend.

¹ Massgebend sind die an den harmonisierten Begriffen und Messweisen der BMBV Massvorschriften, die mit der Teilrevision Baureglement am 1. Januar 2022 in Kraft gesetzt wurden.

1.3 Kernzone A, B, C

Bönigen ist ein Dorf mit Ortsbild von nationaler Bedeutung. Es setzt sich aus einem alten Dorfkern zwischen der Lutschine und dem Stockerberg sowie mehreren nachträglich gewachsenen Quartieren zusammen. Dabei macht die Kernzone, dessen primärer Zweck die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes im Bezug auf die Bauweise, Materialisierung und Stellung der Bauten ist, etwa einen Drittel des Siedlungsgebiet aus.

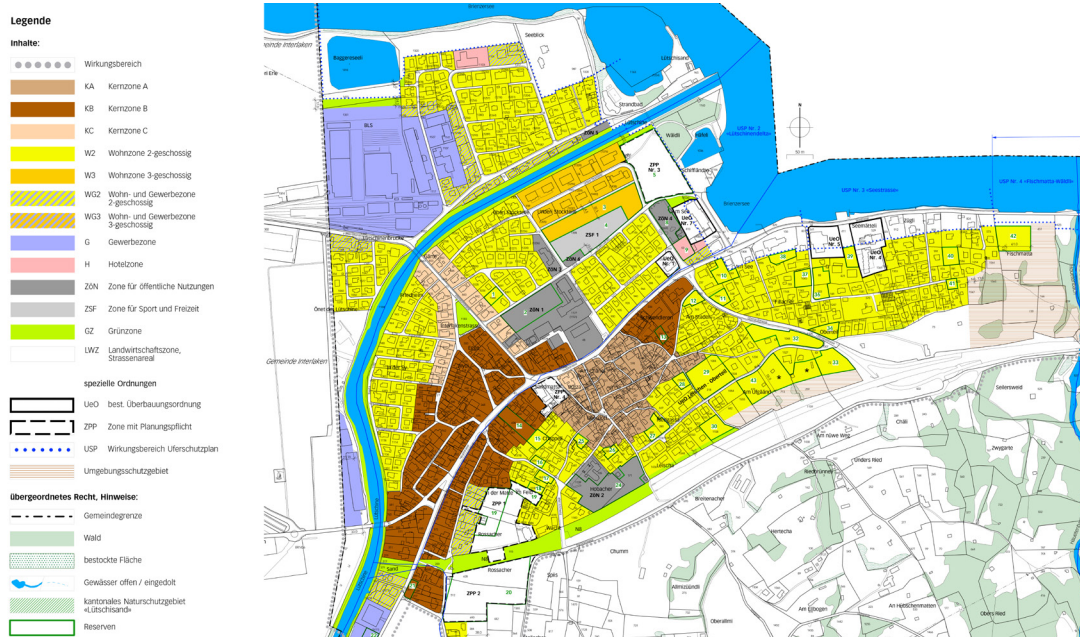


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan Bönigen. In diversen Brauntönen die Kernzonen A, B und C

1.4 Bisherige Baureglementsänderungen

Die Gemeinde Bönigen hat ihr Baureglement in den letzten Jahren aufgrund neuer Vorgaben laufend aktualisiert. Die baurechtliche Grundordnung wurde 2020 (Genehmigung 04. März 2021) mit den Gewässerräumen ergänzt; eine neuere Fassung des Baureglements befindet sich heute in der Genehmigungsphase und betrifft die Umsetzung der BMBV. Mit der Planvorlage «Gewässerräume» wurde die Ausscheidung der Gewässerräume vorgenommen, dies stellt eine Bundesaufgabe dar, welche gemäss geltender Rechtsordnung von den Gemeinden umgesetzt werden musste. Die Planvorlage «BMBV» war v.a. eine formelle Anpassung der Begrifflichkeiten und Messweisen im Bauwesen; es wurden zwei materielle Änderungen vorgenommen (Streichung der Ausnützungsziffer und neue Bestimmung zu Attikageschossen in der Wohnzone W3).

2. Planerische Umsetzung

2.1 Erweiterte Besitzstandsgarantie

Das Baureglement wird wie folgt angepasst:

Art. 43 BR (Kernzonen A, B und C) wird ergänzt. Gemäss des neu zu erlassenen Abs. 1^{bis} (Erweiterte Besitzstandsgarantie) gilt neu, dass für den Wiederaufbau bestehender Bauten, Anlagen und Einrichtungen in den Kernzonen die vorhandenen Grenz- und Gebäudeabstände gelten. Bedingung dafür ist die Einhaltung des bestehenden Standorts und der bestehenden Gebäudefläche sowie der bestehenden Masse. Damit werden der Wiederaufbau unter Wahrung des bestehenden Fussabdruckes sowie der bestehenden Masse von altrechtlichen Gebäuden ermöglicht.

Aufgrund dieser neuen Regelung wird die bestehende Regelung zur Besitzstandsgarantie in der Kernzone A unter Art. 43 Abs. 2 überflüssig. Diese Regelung wird ersatzlos gestrichen.

2.2 Auswirkungen der Regelungen

Geltende Regelung Viele der Bauten in Bönigen sind nicht als erhaltens- oder schützenswerte Objekte eingestuft. Entsprechend können Sie jederzeit ersetzt werden, um beispielsweise Unterhaltskosten zu senken oder mit leichter Erhöhung der Dichte Renditensteigerungen zu erzielen. In diesem Fall ist die Bestandesgarantie nicht anwendbar und es muss nach den geltenden baupolizeilichen Massen gebaut werden. Dies führt trotz Verwendung von ortsüblichen Materialien und Bauweisen zu einer Veränderung des Ortsbildes, da die ortsbauliche Struktur stark verändert wird, wie die folgende Abbildung einer möglichen Neubebauung der Beispielparzellen aus Kapitel 1.1 zeigt:

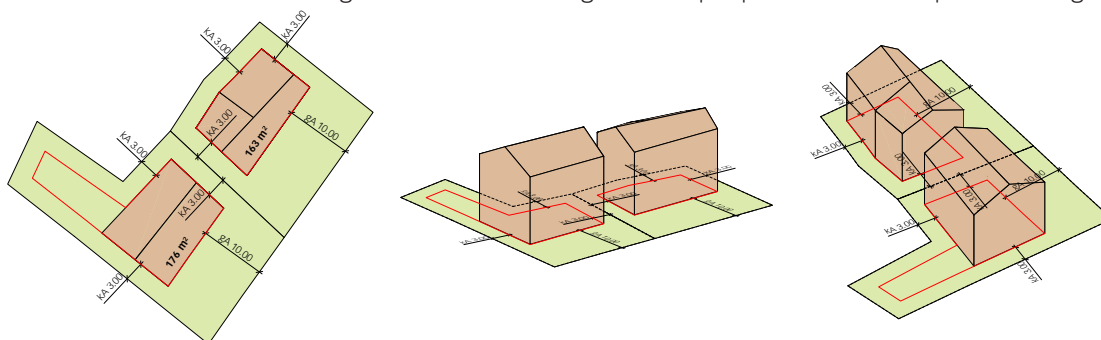


Abb. 4 Beispielsskizze von möglichen Ersatzbauten mit den geltenden Grenzabständen gemäss Baureglement ohne Berücksichtigung von Bestandesbauten

Mit den erhöhten Grenzabständen bedeutet die Erstellung eines Ersatzneubaus in der Regel, dass die Neubaute eine kleinere Grundfläche gegenüber dem ursprünglichen Bestand aufweist. Mit einer höheren Baute kann dieser Flächenverlust wettgemacht werden. Eine massgebliche Verdichtung gegenüber dem ursprünglichen Bestand ist aber nur in seltenen

Fällen möglich. So können Ersatzneubauten in der Kernzone nicht massgebend zur innenentwicklung der Gemeinde beitragen, sondern führen lediglich zu einer starken Veränderung des Ortsbildes, ohne einen Mehrwert für die Gemeinde zu erbringen.

Neue Regelung

Mit der erweiterten Besitzstandsgarantie können künftig auch in den Kernzonen B und C bestehende Gebäude ersetzt resp. wiederaufgebaut werden, wie dies bisher nur in der Kernzone A möglich wird. Damit kann zwar das ursprünglich angestrebte Innenentwicklungspotenzial durch Aufstockungen nicht ermöglicht werden, jedoch wird die Erneuerung der Bausubstanz erleichtert, insbesondere in der Kernzone B.

2.3 Ergänzende Anpassungen

Weiter werden dazu geringfügige Ergänzungen der Art. 13 BR (Offene Bauweise), Art. 29 BR (vorspringende Gebäudeteile und Dächer), Art. 32 BR (Gebäudeabstand allgemein), Art. 33 BR (Abstände bei altrechtlichen Bauten) und Art. 57 (Baupolizeiliche Masse) vorgenommen, um auf die Möglichkeit der erweiterten Besitzstandsgarantie nach Art. 43 BR hinzuweisen.

3. Auswirkungen

3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Haushälterische
Bodennutzung

Mit der bisherigen Regelung werden bauliche Erweiterungen in der Kernzone A, B und C verunmöglicht. Dies widerspricht zumindest mittelbar dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach Innen; gerade in der Kernzone, im Zentrum der Gemeinde, sollte eine sinnstiftende Innenentwicklung und Verdichtung ermöglicht werden.

Mit der vorliegenden Baureglementsänderung wird dieser Umstand teilweise behoben. Wiederaufbauten von altrechtlichen Gebäuden, welche die heutigen baulichen Masse aufgrund ihrer Setzung und ihres Fussabdrucks nicht einhalten können, können neu auch in den Kernzonen B und C wiederaufgebaut werden. Dies trägt etwas zur haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen bei, indem eine Hürde zur baulichen Erneuerung, namentlich der Zwang zum Ersatzbau, beseitigt wird.

Planbeständigkeit

Die Gemeinde hat 2017 und 2018 aufgrund von geänderten übergeordneten Vorgaben zwei Teilrevisionen der baurechtlichen Grundordnung vorgenommen. Die Baureglements- und Zonenplanänderung zu den Gewässerräumen wurde im März 2020 bewilligt, während sich die Teilrevision des Bauregementes zur Umsetzung der BMBV noch in der Genehmigung befindet.

Im Rahmen dieser Planungen wurden keine bzw. im Fall der Umsetzung BMBV möglichst wenige materielle Änderungen vorgenommen; es sollten lediglich die übergeordneten Vorgaben zu GWR und BMBV umgesetzt werden.

Bei der vorliegenden Planung geht es jedoch um materielle Änderungen; mit den vorgesehenen Anpassungen des Baureglements werden bauliche Erneuerungen auch in den Kernzonen B und C ermöglicht. Somit handelt es sich um Korrekturen materieller Natur, welche losgelöst von den bereits erwähnten Teilrevisionen behandelt werden müssen. Die vorliegende Planvorlage durchbricht die Planbeständigkeit. Sie steht jedoch nicht im Konflikt zu der Planbeständigkeit der vorerwähnten Planungen.

3.2 Ortsbild

Die Kernzonen A, B und C dienen vorerst der Erhaltung des Ortsbildes. Gemäss Art. 43 BR wird im Baubewilligungsverfahren in allen drei Kernzonen ein Nachweis der Einordnung ins Ortsbild, der entsprechenden Gestaltung des Gebäudes und der Erschliessung verlangt. Diese Voraussetzung muss auch ein Ersatzneubau erfüllen.

In der Kernzone A ist die traditionelle Bauweise im Bezug auf Form, Materialisierung und Farbe der Gebäude (Sockelgeschoss Massivbau, Obergeschoss aus Holz, traditionelle Fenster und Dachvorsprünge) zu übernehmen. Dazu sind die bestehenden Gassen und Strukturen zu erhalten. In der weniger sensiblen Kernzone B ist vor allem die Bauweise bezogen auf die Ausprägung der Sockelgeschosse (Massivbau) und Obergeschosse (Holz) zu übernehmen. In der Kernzone sind unter Vorbehalt der Einpassung in die bestehende Bebauungsstruktur auch eine zeitgemässe Materialisierung und Gestaltung möglich.

Mit der vorliegenden Änderung des Baureglements werden weder diese Forderungen aufgehoben noch die bestehende Bebauungsstruktur und geltenden baupolizeilichen Masse der Gebäude verändert; es werden lediglich der Wiederaufbau bei altrechtlichen Bauten sowie Ersatzneubauten innerhalb des bestehenden Fussabdrucks und der bestehenden Masse ermöglicht. So kann eine Erneuerung der bestehenden Gebäude bzw. ein Ersatzneubau unter Einhaltung der anspruchsvollen Gestaltungsvorschriften ermöglicht werden. Die Tatsache, dass heute viele Bauten anhand der neuen Vorschriften, d.h. nicht mit demselben Fussabdruck bzw. am selben Ort neu gebaut werden dürften, spricht zugunsten der neuen Regelung, da die Bebauungsstruktur mit der alten Regelung in vielen Fällen verändert würde.

Mit der vorgesehenen Änderung des Baureglements kann eine Innenentwicklung in der Kernzone auch ohne grössere strukturellen Veränderungen ermöglicht werden, wohingegen Neubauten nach geltender Vorschrift

einen schwerwiegenden Eingriff ins Ortsbild darstellen. Die neue Regelung der erweiterten Besitzstandgarantie hat keine Auswirkungen auf die Anwendung des ISOS, welche weiterhin vorbehalten bleibt.

3.3 Weitere Themen

Aus der BR-Änderung ergeben sich keine geänderten Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf die folgenden Themen:

- Verkehr und Luftreinhaltung
- Lärmschutz
- Denkmalpflege
- Grundwasser
- Gewässerschutz
- Naturgefahren
- Fruchtfolgeflächen
- Kulturland
- Gewässer- und Ufervegetation, Wald, Hecken und Feldgehölze
- Geschützte Arten, Wildtiere
- Archäologische Schutzobjekte

4. Verfahren

4.1 Vorgehen

Die Baureglementsänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

4. Quartal 2021– 1. Quartal 2022	Entwurf und Bereinigung Baureglementsänderung
Februar–März 2022	öffentliche Mitwirkung
Juli 2022–Juli 2023	kantonale Vorprüfung
Juli–August 2023	Bereinigung nach Vorprüfung
September– Oktober 2023	1. öffentliche Auflage
Mai 2024	Einspracheverhandlung und Anpassung der Planungsvorlage aufgrund der Einsprache
August– September 2024	2. öffentliche Auflage
Oktober 2024	evtl. Einspracheverhandlungen und Beschluss Gemeinderat
Dezember 2024	Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung

4.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 10. Februar bis 14. März 2022 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung wurden alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen. Es wurde eine Mitwirkungseingabe durch den Heimatverein Bönigen eingereicht. Die Aussagen der Eingabe werden nachfolgend zusammengefasst und mit den Antworten des Gemeinderates dargestellt.

Hinweis

Die Mitwirkung erfolgte mit einer Planungsvorlage, welche auch eine Aufstockung im Rahmen der baurechtlichen Masse auf der bestehenden Grundfläche der Gebäude vorsah. Entsprechend sind für die Planungsvorlage ab der 2. öffentlichen Auflage nicht mehr alle Punkte der Mitwirkungseingaben relevant.

<i>Anliegen der Mitwirkenden</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderates</i>
Legitimation	
Der Heimatverein Bönigen ist durch seine Statuten und sein Alter von über 50 Jahren zur nach Art. 35a BauG zur Mitwirkung legitimiert.	Kenntnisnahme
Formelles	
Die Unterlagen und Publikationen verweisen jeweils auf unterschiedliche Artikel des Baugesetzes (Art. 58 ff. bzw. Art. 60 BauG) als Bezugsartikel zur öffentlichen Mitwirkung.	Wird korrigiert. Art. 58 ff. ist richtig.
Die Publikation der Mitwirkungsaufgabe erfolgte 7 Tage nach Start der Mitwirkung.	Die Publikation im amtlichen Anzeiger erfolgte am 17. und am 24. Februar 2022. Das BauG gibt eine «angemessene» Frist vor. Dies ist aus Sicht der Gemeinde auch mit der Publikation eine Woche nach dem eigentlichen Start der Auflage der Fall.
Beiträge und Gedanken zur Ortsplanung	
Der Heimatverein erläutert die Geschichte und Entstehung des Siedlungs- und Ortsbildes von Bönigen anhand von diversen Literaturausschnitten.	Die Entwicklung der Gemeinde ist eine wichtige Rahmenbedingung zur Planung in der Kernzone. Die Ausführungen werden dankend zur Kenntnis genommen.
Ausgangslage	

Anliegen der Mitwirkenden

Stellungnahme des Gemeinderates

Im Erläuterungsbericht (Kap. 1.1) werden bereits die neuen baupolizeilichen Masse gemäss der noch nicht genehmigten Teilrevision BMBV genannt. Dies ist aus Sicht des Heimatvereins täuschend. Es sollten die geltenden Masse erläutert werden bzw. sollte mindestens eine entsprechende Synopse eingefügt werden.

Inzwischen ist die Teilrevision BMBV vom AGR genehmigt (9. Dezember 2021) und von der Gemeinde in Kraft gesetzt (1. Januar 2022). Auf Grund der zeitlichen Überlagerung mit dem Vorlauf zur öffentlichen Mitwirkung war dies in der Mitwirkungsvorlage nicht nachgeführt. Die Erläuterungen werden nun entsprechend angepasst.

Ohnehin gilt nach der öffentlichen Auflage bereits die Vorwirkung der neuen Bestimmungen. Da die Vorlage sowohl in der öffentlichen Auflage wie auch in der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung unbestritten war, konnte von einer Gültigkeit dieser neuen Vorschriften ausgegangen werden. Der Gemeinderat verzichtet deshalb auf einen Ableich mit nicht mehr gültigen Vorschriften.

Die Kernzonen sind in Bönigen bereits verdichtet, insbesondere die Kernzone A. Die Aussage im Erläuterungsbericht, dass der heutige Zustand öffentlich-rechtlich stossend sei, ist falsch.

Unter diesem Licht ist unklar, welche Umstände den Gemeinderat bewegen, diese Teilrevision erlassen. Es wird ein Anstoss von Dritten vermutet.

Mit der Teilrevision BMBV wurde die Ausnützungsziffer gestrichen, womit die zulässige Dichte der Bauzonen einzig durch die Grenzabstände und zulässigen Gebäudeabmessungen bestimmt wird. In der Kernzone sind durch die traditionelle Bebauungsstruktur und die kleinteilige Parzellierung die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände nicht eingehalten, so dass Ersatzneubauten am bisherigen Standort ohne Sonderregelung ausgeschlossen wären. Auch eine im Hinblick auf Wohnhygiene und Innenentwicklung wünschenswerte Erneuerung der Bausubstanz ist meist ausgeschlossen. Mit den neuen Bestimmungen werden Ersatzneubauten, Vergrößerungen der Geschosshöhen und Aufstockungen erleichtert.

Unverändert vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Gestaltung und Proportion der Gebäude sowie zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild.

Anliegen der Mitwirkenden

Stellungnahme des Gemeinderates

	Ohne die Bestimmung sind der zeitgemässen Erneuerung der Bausubstanz harte Grenzen gesetzt. In der Folge droht diese vernachlässigt zu werden, wenn sich Investitionen nicht «lohn». Auf grösseren Grundstücken müssten Ersatzneubauten unter Einhaltung der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände aus der historisch gewachsenen baulichen Dichte gerissen werden, was das Ortsbild empfindlich stören könnte.
Die Aussagen über den Ortskern im Erläuterungsbericht sind rudimentär. Das ISOS wird nicht erwähnt. Da die Erhaltung des Ortsbildes eine zentrale Frage der Planung ist, sind diese Ausführungen zu erweitern und mit den Aussagen des ISOS zu ergänzen.	Kenntnisnahme. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.
Mitte 2019 wurde mit einer Baureglementsänderung die Kernzone C aufgehoben (neu Kernzone B). Es ist nicht verständlich, weshalb die Kernzone C weiterhin im Baureglement genannt wird.	Das Baureglement wurde nicht angepasst; die Kernzone C besteht nach wie vor. Mitte 2019 hat der Kanton das revidierte kantonale Bauinventar bezüglich der Baugruppen in Kraft gesetzt. Dabei wurden die früheren Baugruppen zu nur noch 2 Baugruppen A und B zusammengeführt. Dies erzeugt jedoch keine Änderung der Kernzonen in Zonenplan und Baureglement.
Gemäss EB wurden mit der Baureglementsänderung BMBV keine Materiellen Änderungen (Ausnahme Attikageschosse W3) vorgenommen. Dies ist nicht richtig, es wurden mehrere materiellen Änderungen vorgenommen (siehe MW-Eingabe vom 18.11.19). insbesondere Art. 57 Abs. 4 wurde ohne Begründung und Zusammenhang zur BMBV gestrichen. Dabei wirft die Mitwirkende die Frage auf, ob diese Änderung (Aufhebung der AZ) als erster Schritt zur vorliegenden Änderung geplant worden war.	Art. 57 Abs. 4 zur Ausnützungsziffer wurde gestrichen, da diese nach BMBV nicht mehr zulässig ist. Die gemäss BMBV zulässige Geschossflächenziffer GFZ umfasst alle umbauten Flächen (inkl. Keller, Einstellhallen, Estrich und dergleichen). Eine Differenzierung in ober- und unterirdische Flächen ist insbesondere an Hanglagen schwierig und kann im Einzelfall zu erheblichen Verzerrungen führen. Die Gemeinde entschied sich deshalb für die ersatzlose Aufhebung der AZ.
	Ein direkter Zusammenhang zur vorliegenden Vorlage besteht nicht.

Anliegen der Mitwirkenden

Stellungnahme des Gemeinderates

Planerische Umsetzung

Die Konsequenzen der vorliegenden Änderungen werden für Laien kaum verständlich aufgezeigt. Die Wahrung des Fussabdrucks altrechtlicher Gebäude genügt für den Schutz und Erhalt nicht. Es ist umfassend darzustellen, was mit der Änderung genau ermöglicht wird und was die Konsequenzen für das Ortsbild sind.

Kenntnisnahme.
Der Erläuterungsbericht wird zum besseren Verständnis mit Bebauungsskizzen (Umsetzungsbeispiel) ergänzt.

Auswirkungen

Unter Vorwand der haushälterischen Bodennutzung wird ein Konstrukt aufgestellt, dass die Siedlungsentwicklung nach Innen im Kern nicht möglich ist, um den Schutz in der Kernzone aufzuweichen. Dem Argument, die Siedlungsentwicklung nach Innen sei im Kern nicht möglich, widerspricht die Mitwirkende vehement.

Siehe obige Ausführungen. Faktisch wird die Verdichtung des Kerns mit der herkömmlichen Besitzstandgarantie blockiert.

Wie in den Unterlagen richtig erläutert, durchbricht die Vorlage die Planbeständigkeit. Ob sie im Konflikt zu den vorerwähnten Planungen (GWR, BMBV) steht, sei offengelassen; insgesamt wurden aber seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung 7 (mit der vorliegenden Planung 8) Teilrevisionen vorgenommen. Den Mitwirkenden sind weitere in Vorbereitung stehende Planungen bekannt. Die Planbeständigkeit ist auch aus diesem Winkel zu betrachten.

Kenntnisnahme. Die verschiedenen Teilrevisionen der letzten Jahre mussten durchgeführt werden, um veränderten gesetzlichen Grundlagen und Anforderungen gerecht zu werden. Eine Gesamtrevision der Ortsplanung ist momentan nicht angebracht, da kein grundsätzlicher Änderungsbedarf besteht.

Begehren

Der Heimatverein hat nicht im Sinn, ein «Ballenberg» aus Bönigen zu machen. Auch in der Kernzone soll moderne Architektur ihren Platz finden. Gegen die Vertretung dritter Interessen oder Kahlschläge spricht sich der Verein jedoch entschieden aus. Am Schutz der Kernzonen soll festgehalten werden.

Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde die befürchteten Kahlschläge vermeiden, und zwar indem auch in der Kernzone massvoll und unter Wahrung des Ortsbildes und der (unveränderten) Gestaltungsvorschriften verdichtet werden kann.

Mit den bereits existierenden Bauvorschriften zur Kernzone A ist nicht zu befürchten, dass eine Verdichtung das Ortsbild der Gemeinde verunstaltet.

<i>Anliegen der Mitwirkenden</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderates</i>
Der Heimatverein Bönigen bittet den Gemeinderat, die vorliegende Planung zurückzuziehen und die Änderung des Baureglements zu verzichten.	Kenntnisnahme Der Gemeinderat hält an der Planungsvorlage fest und führt die weiteren Verfahrensschritte fort.
Aufgrund der vorerwähnten, zahlreichen Problemen, welche es in den nächsten Jahren zu lösen gibt, beantragt der Heimatverein den Gemeinderat, eine Gesamtrevision der Ortsplanung durchzuführen. Mittels Mitwirkungsverfahren soll sich die Bevölkerung in diesem Rahmen zu den verschiedenen aufgeworfenen Fragestellungen äussern können.	Kenntnisnahme Momentan gibts es in der Böniger Ortsplanung mehrere «Detail-Baustellen», welche gezielt und schnell zu lösen sind. In diesem Rahmen hat die Bevölkerung jeweils mehrfach (Mitwirkung, Auflage, Beschlussfassung) die Möglichkeit sich zum konkreten Begehren zu äussern und auch neue Anliegen einzubringen. Der Handlungsspielraum der Gemeinde insgesamt ist sowohl räumlich wie auch planungsrechtlich eingeschränkt, weshalb eine Gesamtrevision der Ortsplanung nicht sinnvoll ist.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüfte das Amt für Gemeinden und Raumordnung die vorliegende Baureglementsänderung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben.

Nach der Vorprüfung wurden entsprechend den Rückmeldungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung zur verschiedenen Anpassungen der Baureglementsänderung vorgenommen, die der Klärung der neuen Besitzstandsgarantie dienen:

Hinweis

Die Vorprüfung erfolgte mit einer Planungsvorlage, welche auch eine Aufstockung im Rahmen der baurechtlichen Masse auf der bestehenden Grundfläche der Gebäude vorsah. Entsprechend sind für die Planungsvorlage ab der 2. öffentlichen Auflage nicht mehr alle Punkte der Mitwirkungsangaben relevant.

Stand Vorprüfung	Neu
<p>Art. 43 Abs. 1bis Für den Wiederaufbau sowie Aufbauten bis zu dem geltenden Höhenmass nach Art. 57 BR bestehender Bauten, Anlagen und Einrichtungen gelten in den Kernzonen die vorhandenen Grenz- und Gebäudeabstände, sofern dieselbe Gebäudefläche eingehalten wird, und gehen den Abständen nach Art. 57 BR vor.</p>	<p>Art. 43 Abs. 1bis Für den Wiederaufbau sowie Aufbauten Aufstockungen bis zu dem geltenden Höhenmass nach Art. 57 BR bestehender Bauten, Anlagen und Einrichtungen gelten in den Kernzonen die vorhandenen Grenz- und Gebäudeabstände, sofern dieselbe Gebäudefläche eingehalten wird, der Wiederaufbau bzw. die Aufstockung am bisherigen Standort mit derselben anrechenbaren Gebäudefläche stattfindet, und gehen den Abständen nach Art. 57 BR vor.</p>
<p>Art. 43 Abs. 2 <i>unverändert</i></p>	<p>Art. 43 Abs. 2 In der Kernzone A wird die Übernahme der traditionellen Bauweise in Bezug auf Form, Farbe und Material verlangt (ortsfremde Materialien sind nicht gestattet). Gassen und Freiräume müssen in der heutigen Form und Ausdehnung erhalten bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Bestehende Gebäude dürfen an ihrem Standort und im vorhandenen Ausmass und Volumen um- und wiederaufgebaut werden. Die Sockelpartie / das Untergeschoss ist in Massivbauweise verputzt, die darüber liegenden oberen Vollgeschosse, resp. das Dachgeschoss sind in Holz auszuführen. Fenster sind in der historischen Anordnung und Teilung zu erhalten und auszuführen. Dachvorsprünge der traditionellen Bauweise sind zu übernehmen. Dächer sind mit einheitlichen, nicht engobierten Ziegeln einzudecken. Beton- und Blechgaragen sind nicht erlaubt.</p>
<p>Art. 57 Abs. 1 <i>unverändert</i></p>	<p>Art. 57 Abs. 1 Für die Bauzonen gelten folgende kleine Grenzabstände (kA), grosse Grenzabstände (gA), Gebäudehöhen (GH), Geschosshöhen (GZ), Gebäudelängen (GL) sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 LSV. Vorbehalten bleibt die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 43 Abs. 1bis BR.</p>

Zusätzlich wurden die Genehmigungsvermerke der Baureglementsänderung angepasst. Es erfolgt eine ordentliche Baureglementsänderung mit Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Mit diesen Änderungen wird allen in der Vorprüfung vorgebrachten Genehmigungsvorbehalten Rechnung getragen. Von den Hinweisen und Empfehlungen nimmt der Gemeinderat Kenntnis, insbesondere von der zustimmenden Beurteilung der erweiterten Besitzstandsgarantie durch die Kantonale Denkmalpflege.

4.4 Erste öffentliche Auflage

Die gemäss der Vorprüfung bereinigte Vorlage wurde vom 7. September bis 9. Oktober 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Einsprachefrist ging eine Einsprache eines Einwohners ein. Die Einsprache bemängelte, dass mit der Änderung bisher eingeschossige An- und Kleinbauten künftig mit den vollen Massen der Kernzone, ohne Berücksichtigung von Grenzabständen ausgebaut werden könnten und es dadurch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft käme.

Der Gemeinderat würdigt dieses Anliegen und kommt zur Überzeugung, dass diesem Aspekt bisher zu wenig Rechnung getragen wurde. Er beschliesst deshalb, die Änderung des Baureglements anzupassen und nur noch die erweiterte Besitzstandsgarantie auf die Kernzone B auszuweiten.

Dazu wird der neue Art. 43 Abs. 1bis umformuliert:

Stand 1. öffentliche Auflage:

^{1bis} Für den Wiederaufbau sowie Aufstockungen bis zu dem geltenden Höhenmass Art. 57 BR bestehender Bauten, Anlagen und Einrichtungen gelten in den Kernzonen vorhandenen Grenz- und Gebäudeabstände, sofern der Wiederaufbau bzw. die Aufstockung am bisherigen Standort mit derselben anrechenbaren Gebäudefläche statt-

Stand 2. öffentliche Auflage:

^{1bis} Für den Wiederaufbau in der bestehenden Höhe bestehender Bauten, Anlagen und Einrichtungen gelten in den Kernzonen die vorhandenen Grenz- und Gebäudeabstände der Wiederaufbau am bisherigen Standort mit derselben anrechenbaren Gebäudefläche stattfindet.

Am 21. Mai 2024 wurde die Einspracheverhandlung durchgeführt und dem Einsprecher die vorgesehene Änderung eröffnet. Da sein Anliegen damit erfüllt ist, zog er die Einsprache am 31. Mai 2024 zurück.

4.5 Zweite öffentliche Auflage

Mit der Änderung aufgrund der Einsprache zur ersten Auflage wurde die Planungsvorlage substantiell verändert. Deshalb erfolgt eine zweite Auflage, in welcher wiederum von der Planung betroffene Personen, welche unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, sowie berechnete Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG gegen die Änderung und Absicht, schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Die Unterlagen lagen vom 5. August bis 4. September 2024 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprache zu den aufgelegten Unterlagen ein.

4.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Anschliessend wird die Planung zur Genehmigung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR eingereicht.