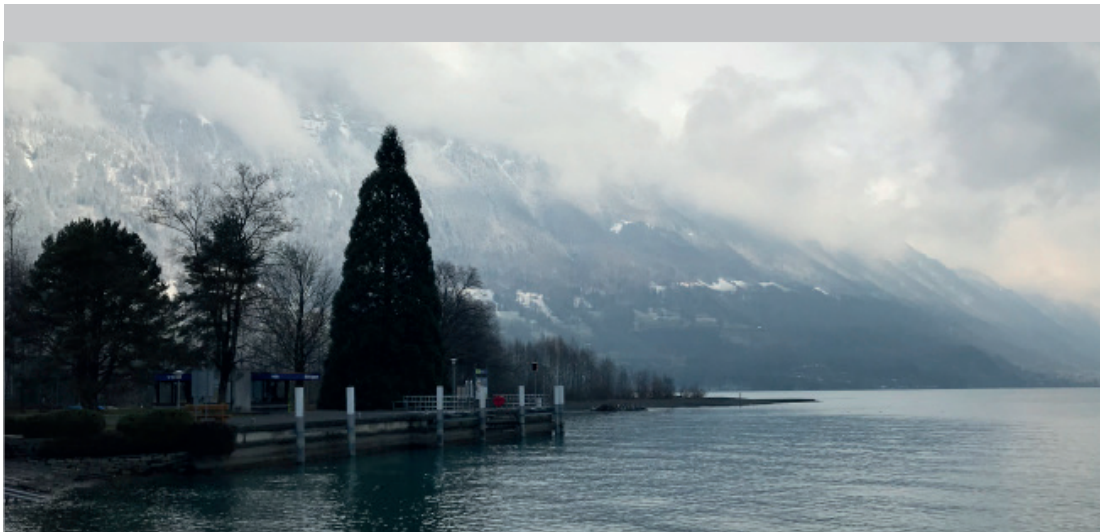


MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Bönigen

Teilrevision Ortsplanung: Umsetzung BMBV



Erläuterungsbericht

Die OP-Teilrevision besteht aus:

- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Oktober 2019

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Bönigen
Interlakenstrasse 6
3806 Bönigen

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Beat Kälin, Raumplaner HTL/Reg A FSU
Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt

Abbildung Titelseite: Der Brienersee

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Geänderte Erlasse	5
1.2 Zielsetzung	5
1.3 Vorgehen	5
2. Revision Baureglement	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Anpassungen BMBV	6
2.3 Zu den einzelnen Anpassungen	7
3. Verfahren	10
3.1 Vorgehen	10
3.2 Orientierung und Mitwirkung	11
3.3 Vorprüfung	11
3.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	11
3.5 Beschlussfassung und Genehmigung	12

1. Ausgangslage

1.1 Geänderte Erlasse

Interkantonale Vereinbarung	<p>Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)</p> <p>Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt.</p>
Zielsetzung und Inhalt	<p>Ziel der IVHB resp. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Bauproduktmarkt vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.</p>
Frist zur Umsetzung	<p>Den Gemeinden wurde zuerst eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Die Übergangsfrist wurde in der Zwischenzeit verlängert, neu müssen die baurechtlichen Grundordnungen der Gemeinden bis spätestens Ende 2023 angepasst sein. Eine Missachtung dieser Frist würde aufgrund der fehlenden Regelung der verschiedenen Masse zuerst zu einem Baubewilligungsstopp führen, der faktisch in einem Baustopp endet.</p>

1.2 Zielsetzung

Die Einwohnergemeinde Bönigen hat die letzte (Teil-)Revision der baurechtlichen Grundordnung im Jahr 2017 abgeschlossen. (Die Änderung in Sachen Ausscheidung der Gewässerräume ist zurzeit noch im Gang.) Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung hat zum Ziel, die Planungsinstrumente den im Kapitel 1.1 erwähnten Änderungen in den übergeordneten Bestimmungen entsprechend anzupassen.

Bei der Revision des Baureglements wird darauf geachtet, dass die Anpassungen an die BMBV für die einzelnen Grundeigentümer oder die einzelnen Grundeigentümerinnen zu keinen materiellen Einschränkungen führt. Weitergehende Anpassungen sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Einzige materielle Änderung ist, dass künftig in Bönigen in der Wohnzone W 3 der Bau eines Attikageschosses möglich ist (Art. 36 Abs. 6 GBR). Aufgrund dieser Änderung sind auch geringfügige Folgeanpassungen erforderlich, bspw. bei Art. 39 GBR betreffend die zulässigen Dachformen (dazu ausführlicher sogleich unter Ziffer 2.3).

1.3 Vorgehen

Anpassung Baureglement	Die Umsetzung der BMBV erfolgt im bestehenden Baureglement. Wo die Messweisen der BMBV gegenüber den bisherigen abweichen, werden die dazugehörigen Masse entsprechend den Zielsetzungen (Kapitel 1.2) überprüft und allenfalls angepasst.
Verfahren	Die Teilrevision erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage, kantonaler Vorprüfung, Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und kantonaler Genehmigung.
Gewässerraum	Nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision ist der Erlass des sog. Gewässerraumes, dieser ergeht in einem separaten Verfahren. Dieses Verfahren ist bereits zur Vorprüfung eingereicht.

2. Revision Baureglement

2.1 Grundlagen

Als Grundlage für die Anpassungen des Baureglements dienen:

- BMBV
- Die am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revisionen des BauG und der BauV
- BSIG Informationen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (BSIG Nr. 7/721.3/1.1)
- Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in die kommunalen Baureglements, Zonenpläne und Überbauungsordnungen (Stand 1. März 2018)

2.2 Anpassungen BMBV

Wie bereits einleitend ausgeführt, stellt die BMBV den Gemeinden nur noch eine abschliessende Palette der Messweisen und Definitionen für die baupolizeilichen Bestimmungen zur Verfügung.

Bei einzelnen Begriffen ist eine blosser «Übersetzung» möglich. So müssen «unbewohnte An- und Nebenbauten» neu als «An- und Kleinbauten» bezeichnet werden.

Bei den von der BMBV abschliessend zur Verfügung gestellten Begriffen handelt es sich um folgende Kategorien:

- das massgebende Terrain
- Gebäudebegriffe
- Gebäudeteile
- Länge, Breite, Höhen
- Geschosse
- Abstände und Abstandsbereiche

- Nachträgliche Aussendämmung
- Nutzungsziffern

2.3 Zu den einzelnen Anpassungen

Vorab

Die mit der vorliegenden Revision des Baureglements vorgenommenen Änderungen sind ausschliesslich – mit Ausnahme der Attikaregelung – formelle Anpassungen und führen, soweit möglich zu keinen materiellen Anpassungen.

Aufgrund des Erlasses der BMBV als kantonale Verordnung mit der Absicht die Begrifflichkeiten und Messweisen im Bauwesen zu vereinheitlichen, wurden dementsprechend v.a. Änderungen im Kapitel B «Baupolizeiliche Vorschriften» vorgenommen.

Nutzungsziffern

Die Ausnützungsziffer (AZ) darf nicht mehr verwendet werden. Am nächsten zur Ausnützungsziffer kommt die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo). Dabei muss jedoch erfahrungsgemäss die bisherige AZ mit dem Faktor 1.1 multipliziert werden.

An die Geschossfläche nach Art. 28 BMBV werden folgende Flächen eines Gebäudes angerechnet: Hauptnutzflächen (HNF), Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF), Konstruktionsflächen (KF) und Funktionsflächen (FF), wobei Flächen nicht angerechnet werden, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegen.

An die Geschossflächen oberirdisch werden die Flächen, die im Untergeschoss liegen nicht angerechnet. Eine Bezugnahme nur auf Art. 28 BMBV genügt nach Ansicht des AGR nicht, zumal Art. 28 BMBV nicht zwischen oberirdisch und unterirdisch unterscheidet. Der Vollständigkeit halber wird daher neu in Art. 40 GBR nicht nur auf Art. 28 BMBV, sondern auch auf Art. 11c BauV verwiesen. Hiernach werden Unterniveaubauten und Unter-

geschoss an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

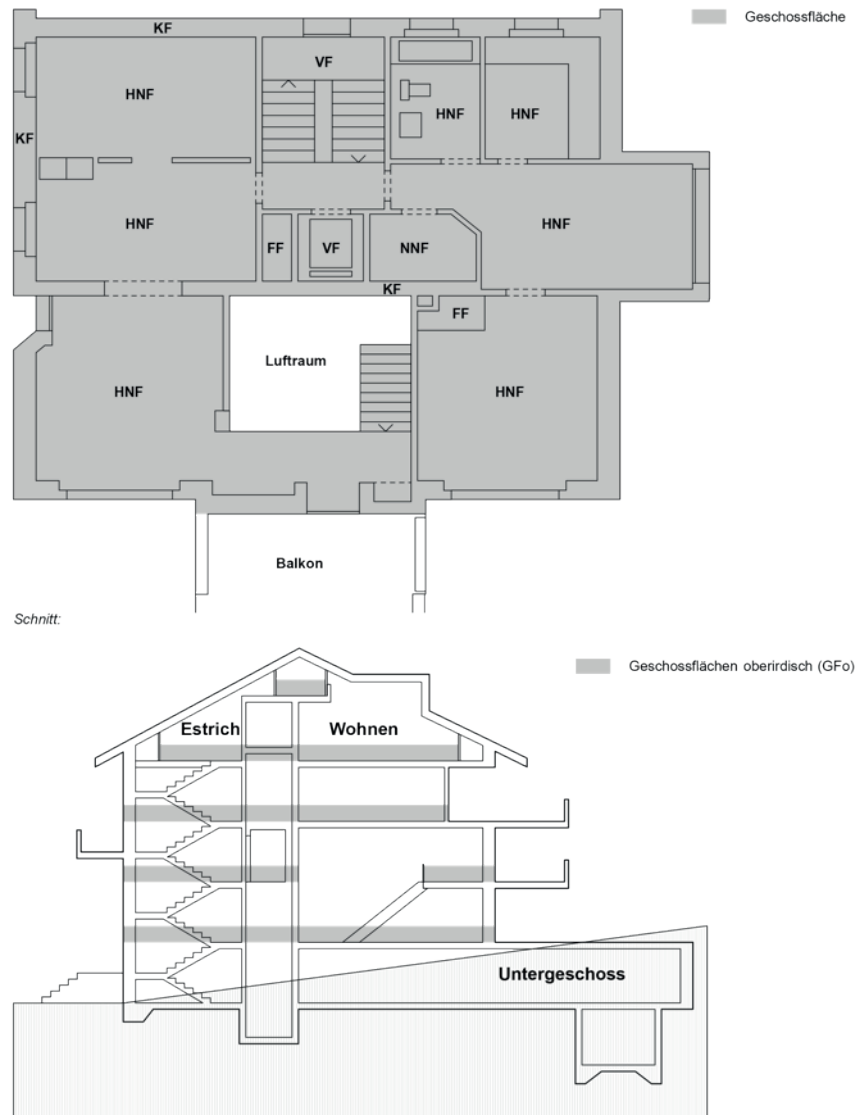


Abb. 1 Geschossflächen oberirdisch

Höhenbestimmungen

Die bisherige Gebäudehöhe musste mit dem Begriff der Fassadenhöhe traufseitig ersetzt werden. Als oberer Referenzpunkt (vgl. Abbildung 2) gilt weiterhin die Oberkante des Dachsparrens. Das anstelle des Dachsparrens neu der Begriff «Dachkonstruktion» verwendet wird, ändert nichts am eigentlichen Referenzpunkt, sondern ist nur begrifflicher Natur.

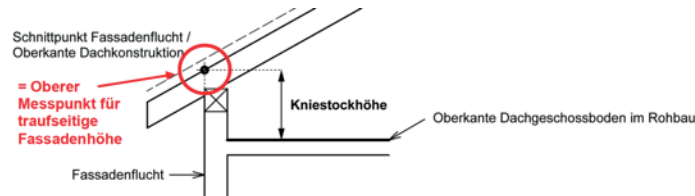


Abb. 2 Oberer Referenzpunkt Fassadenhöhe traufseitig

Dagegen ändert sich materielle in Bezug auf die Höhenbestimmungen, dass nicht wie bis anhin das zulässige Höchstmass in der Fassadenmitte gemessen wird, sondern, dass der grösste Höhenunterschied zur Bemessung der zulässigen Fassadenhöhe – sei es traufseitig oder sei es giebelseitig – massgebend ist.

Schliesslich darf betreffend Höhenbestimmungen auch die Firsthöhe nicht mehr verwendet werden. Anstelle der Firsthöhe gilt neu der Begriff der Fassadenhöhe giebelseitig (bspw. Art. 39 Abs. 1 drittes Lemma GBR). I.d.R. ist der First mittig ausgerichtet, womit in diesen Fällen zumindest der grösste Höhenunterschied und die Fassadenmitte weiterhin deckungsgleich sein wird.

Massgebendes
Terrain

Weitere Anpassungen

Das gewachsene Terrain muss neu «massgebendes Terrain» genannt werden (Art. 1 BMBV). Es entspricht dem bisherigen gewachsenen Terrain. Der Begriff «gewachsenes Terrain» darf nur noch in sog. Gestaltungsvorschriften verwendet werden. In Gestaltungsvorschriften findet die BMBV keine Anwendung und die Gemeinde ist in diesen Sachen weiterhin autonom (siehe bspw. Art. 17 GBR).

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

Abb. 3 Auszug BMBV Art. 1

Geschosse

Die anzurechnenden Geschosse werden neu als Vollgeschosse bezeichnet. Nicht als Vollgeschosse zählen das Untergeschoss (bisher Kellergeschoss) und das Obergeschoss sowie das Attikageschoss. Die Definitionen wurde den neuen Gegebenheiten angepasst, wobei sie keine inhaltlichen Anpassungen erfahren (insbesondere Art. 36 GBR). Besonders zu erwähnen ist, dass künftig der Begriff «Erdgeschoss» nicht mehr verwendet werden darf; zu verwenden ist neu das sog. «erste Vollgeschoss».

Auch der Begriff Sockelgeschoss darf demnach nicht mehr verwendet werden. Da aber gerade in der Kernzone A das Sockelgeschoss als wichtige Gestaltungsvorschrift galt, erlaubt sich die Gemeinde Bönigen auch künftig eine Bezugnahme auf das Sockelgeschoss. Neu wird auf die sog.

«Sockelpartie» Bezug genommen. Damit dies auch rechtlich zulässig ist, steht der Sockelpartie jeweils der BMBV-konforme Begriff «Untergeschoss» nach (siehe Art. 43 Abs. 2 zweiter Absatz GBR).

Betreffend Geschossigkeit gilt neu zudem, dass der Bau eines Attikageschosses zulässig ist (nur in der Wohnzone W3). Ein Attikageschoss gilt nicht als Vollgeschoss, wenn es bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2 m zurückversetzt ist. Die Geschosshöhe des Attikageschosses beträgt max. 3.50 m. Aufgrund der neuen Attikabestimmung wurde auch Art. 39 Abs. 1 GBR geringfügig angepasst.

Abkürzungen	Die Abkürzungen im Allgemeinen wurden an die BMBV angepasst, bspw. steht in der Tabelle zu den baupolizeilichen Massen für die Fassadenhöhe traufseitig «Fh tr» oder für die Anzahl Vollgeschosse «VG».
Vorspringende Gebäudeteile	Die BMBV verlangt, dass das Mass, um welches vorspringende Gebäudeteile maximal über die Fassadenflucht ragen dürfen, definiert wird. Die bestehende Bestimmung (Art. 29 GBR) genügt dieser neuen Anforderungen bereits heute, eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.
An- und Kleinbauten	Die bisherigen unbewohnten An- und Nebenbauten sind nach BMBV neu An- und Kleinbauten. Die Masse werden unverändert übernommen. Damit auch das alte Regime für bewohnte Nebenbauten übernommen werden kann, gilt in Bönigen neu eine Privilegierung in Bezug auf die Grenzabstände für sog. «kleine Gebäude mit einer anrechenbaren Grundfläche von max. 30 m ² (Art. 30 Abs. 3 GBR).
Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	Die BMBV schafft eine neue Kategorie von Bauten. Die bisherigen unterirdischen Bauten gelten als Unterniveaubauten, die unterirdischen Bauten nach BMBV dürfen (mit Ausnahme des Zugangs) an keiner Stelle über das massgebende Terrain ragen.

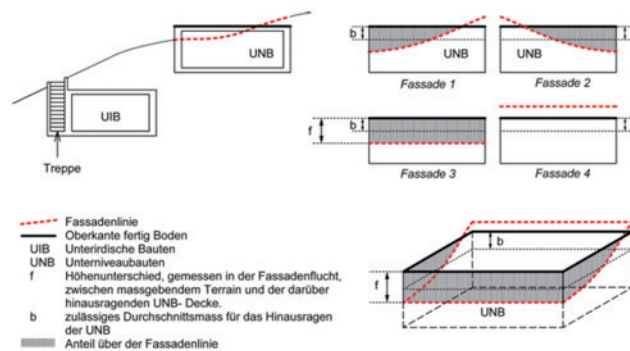


Abb. 4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten gemäss BMBV

Übrige Artikel

Die weiteren Baureglementsbestimmungen wurden entsprechend den Ausführungen hievor auf die neuen Begriffe angepasst.

3. Verfahren

3.1 Vorgehen

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

bis August 2019	Entwurf und Bereinigung Revision Baureglement / Erläuterungsbericht
16. September 2019	Beschluss Gemeinderat
17. Oktober bis 18. November 2019	Öffentliche Mitwirkung ggf. Mitwirkungsveranstaltung
[zu bestimmen]	Auswertung / Freigabe Gemeinderat
[zu bestimmen]	Kantonale Vorprüfung
[zu bestimmen]	Bereinigung nach Vorprüfung / Freigabe Gemeinderat
[zu bestimmen]	Öffentliche Auflage
anschliessend	evtl. Einspracheverhandlungen
anschliessend	Beschluss Gemeinderat
anschliessend	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

3.2 Orientierung und Mitwirkung

Die Mitwirkung findet mit einer öffentlichen Auflage vom 17. Oktober bis 18. November 2019 statt. Im Rahmen der ordentlich publizierten Mitwirkung werden alle interessierten Personen dazu eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen. Im Rahmen einer Mitwirkungssprechstunde vom [zu bestimmen] wird den Einwohnerinnen und Einwohnern von Bönigen die Möglichkeit geboten, der Gemeinde Fragen zur Teilrevision zu stellen.

3.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben.

3.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die von der Planung betroffen sind, und berechnigte Organisationen Einsprache gegen die Planung erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

3.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.