



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Isabelle Menétrey
+41 31 636 01 53
isabelle.menetrey@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Bönigen
Interlakenstrasse 6
3806 Bönigen b. Interlaken

G.-Nr.: 2022.DIJ.4403

11. Juli 2023

Bönigen; Teilrevision Ortsplanung, erweiterte Besitzstandsgarantie in der Kernzone, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 1. Juli 2022 ist bei uns die Teilrevision Ortsplanung, erweiterte Besitzstandsgarantie in der Kernzone mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Baureglement vom 21. Juni 2022

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht (inkl. Mitwirkungsbericht) vom 21. Juni 2022

Wir haben bei der folgenden Fachstelle eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Kultur, Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 23. August 2022

Gestützt auf die Stellungnahme der Fachstelle und unserer eigenen Beurteilung 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 BauG¹). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten 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. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

¹ Baugesetz

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (E) und Hinweisen (H), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die Gemeinde Bönigen beabsichtigt mit der vorliegenden Anpassung des Baureglements eine erweiterte Besitzstandsgarantie für die Kernzonen zu realisieren. Neu sollen Erweiterungen bzw. Wiederaufbauten (inkl. Aufstockungen) von altrechtlichen Gebäuden, welche die heutigen baulichen Masse aufgrund ihrer Setzung und ihres Fussabdruckes nicht einhalten können, ermöglicht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Erweiterungen nicht zu einem veränderten Fussabdruck führen dürfen.

Die Bevölkerung konnte vom 10. Februar bis und mit 14. März 2022 zu den Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht nach Art. 58 BauG liegt vor.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision Ortsplanung, erweiterte Besitzstandsgarantie in der Kernzone zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Anpassungen Baureglement

3.1 Allgemeines

Art. Nr. Eingabestelle	Bemerkungen
Art. 29 Abs. 1 AGR	Wir empfehlen Ihnen den Vorbehalt hier zu streichen und dafür in Art. 57 anbringen (siehe «Weiteres» bei Bemerkung zu Art. 43 Abs. 1 ^{bis}). E
Art. 43 Abs. 1 ^{bis} AGR	<p>«Aufbauten» Der Wortlaut dieses Absatzes spricht von «Aufbauten», im Erläuterungsbericht ist aber von «Aufstockungen» die Rede (siehe beispielsweise die Ausführungen auf Seite 5, 6, 8 und 14 des Erläuterungsberichts). In Art. 43 Abs. 1^{bis} ist daher ebenfalls der Begriff «Aufstockungen» zu verwenden. Dies ist entsprechend zu bereinigen. GV</p> <p>«Dieselbe Gebäudefläche» Diese Wortwahl ist irreführend und die Vorschriften stehen im Widerspruch zu den Ausführungen im Erläuterungsbericht: Bei einem Abbruch könnte nach dieser Formulierung der Standort verschoben werden, solange das neue Gebäude den flächenmässig gleichen Abdruck hätte. Laut den Ausführungen auf Seite 14 des Erläuterungsberichts geht es aber darum, dass der bisherige Standort beibehalten wird. Somit muss in Art. 43 Abs. 1^{bis} ebenfalls vom bisherigen oder demselben Standort gesprochen werden. Es sind daher beide Begriffe «am bisherigen Standort mit derselben anrechenbaren Gebäudefläche» zu verwenden. GV</p> <p><i>Weiteres</i> Der angehängte Satzteil «und gehen den Abständen nach Art. 57 BR vor» ist nicht nötig und macht den Satz schwer lesbar. Er kann gestrichen werden. Klarer wäre es, in Art. 57 einen Vorbehalt für Art. 43 Abs. 1^{bis} einzufügen.</p>

Steht der Vorbehalt in Art. 57 kann auch auf den Vorbehalt in Art. 29 Abs. 1 verzichtet werden. **E**

Widerspruch zu Abs. 2

Da Abs. 1^{bis} vor den Unterscheidungen der verschiedenen Kernzonen in den Abs. 2 bis 4 steht, ist nach unserer Auslegung davon auszugehen, dass er für alle drei Kernzonen (A bis C) gelten soll. Dies ergibt sich auch aus der Formulierung «in den Kernzonen» (Plural).

In Abs. 2 von Art. 43, der die Kernzone A näher regelt, steht aber, dass bestehende Gebäude «an ihrem Standort und im vorhandenen Ausmass und Volumen» um- und wiederaufgebaut werden dürfen. Bei einer «Aufstockung» wird das Ausmass und Volumen klar vergrössert. Somit entsteht ein Widerspruch zwischen dem neuen Abs. 1^{bis} und dem bisherigen Abs. 2. In Abs. 2 muss somit «und im vorhandenen Ausmass und Volumen» gestrichen werden. **GV**

3.2 Genehmigungsvermerke Änderungen 2022

Die Gemeinde Bönigen hat am 3. November 2021 eine Voranfrage zum Verfahren des vorliegenden Geschäfts beim AGR eingereicht. Gemäss Rückmeldung vom 24. November 2021 handelt es sich um ein ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff BauG. Die Genehmigungsvermerke sind entsprechend anzupassen. **GV**

4. Hinweis

4.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und Bauinventar

Bönigen ist im ISOS als Dorf von nationaler Bedeutung verzeichnet. Gemäss dem eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetz kann ein Abweichen der ungeschmälernten Erhaltung bei Bundesaufgaben nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6, Abs. 2). **H**

Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). **H**

Das Vorhaben und seine strategischen Auswirkungen auf das Ortsbild von Bönigen sind aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege im Hinblick auf die Innenverdichtung nachvollziehbar. Die vorgeschlagene erweiterte Besitzstandgarantie berücksichtigt die historischen dörflichen Bebauungs- und Freiraumstrukturen und hinsichtlich dieser Grundsätze gewährleistet eine angemessene rechtliche Sicherheit für eine ortsbildverträgliche Verdichtung nach Innen. **H**

5. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die

Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV 6-fach
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Isabelle Menétrey
Raumplanerin

Beilagen

- überzählige Dossiers zurück
- Fachbericht KDP

Kopie per E-Mail mit Fachberichten

- Planungsbüro info@ecoptima.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- KDP



Bildungs- und Kulturdirektion
Amt für Kultur
Denkmalpflege

Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern
+41 31 633 40 30
denkmalpflege@be.ch
www.be.ch/denkmalpflege

Alberto Fabbris
+41 31 635 98 28
alberto.fabbris@be.ch

Denkmalpflege, Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Isabelle Menétrey
Nydegasse 11/13
3011 Bern

23.08.2022

Fachbericht Denkmalpflege

Geschäfts Nr. der Bewilligungsbehörde: 2022.DIJ.4403

Bönigen: Teilrevision Ortsplanung, erweiterte Besitzstandgarantie in der Kernzone, Vorprüfung

1. Allgemeines

Beurteilungsgrundlagen:

- AGR-Dossier vom 7. Juli 2022

ISOS und Bauinventar

Bönigen ist im ISOS als Dorf von nationaler Bedeutung verzeichnet.

Gemäss dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz NHG kann ein Abweichen der ungeschmälernten Erhaltung bei Bundesaufgaben nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6, Abs. 2).

Bauinventar: Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz).

2. Beurteilung

Das Vorhaben und seine strategischen Auswirkungen auf das Ortsbild von Bönigen sind aus unserer Sicht im Hinblick auf die Innenverdichtung nachvollziehbar. Die vorgeschlagene erweiterte Besitzstandgarantie berücksichtigt die historischen dörflichen Bebauungs- und Freiraumstrukturen und hinsichtlich dieser Grundsätze gewährleistet eine angemessene rechtliche Sicherheit für eine ortsbildverträgliche Verdichtung nach Innen.

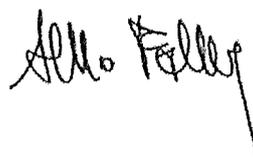
Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege kann das Vorhaben ohne Auflagen genehmigt werden.

3. Auflagen

-

Freundliche Grüsse

Denkmalpflege

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alto Fabbris', with a long vertical stroke extending downwards from the end of the signature.

Alberto Fabbris
Bauberatung und Ortsbildpflege