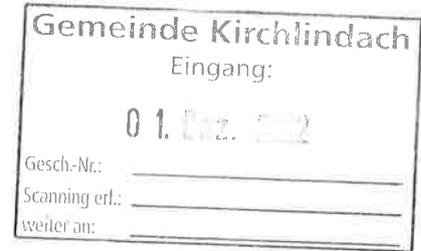




Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

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

Javier Garcia Gutiérrez
+41 31 636 06 13
javier.garciagutierrez@be.ch



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

Gemeindeverwaltung Kirchlindach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach

G.-Nr.: 2022.DIJ.4454

30. November 2022

Kirchlindach

Teilrevision Ortsplanung, Anpassung an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. Juli 2022 ist bei uns die Teilrevision der Ortsplanung (Anpassung an BMBV) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Baureglement (BMBV) vom 18. Mai 2022
- Erläuterungsbericht vom 18. Mai 2022

Wir haben die Planung geprüft und geben 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. 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.

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

2. Ausgangslage

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die technische Umsetzung der BMBV in der baurechtlichen Grundordnung. Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 die BMBV basierend auf der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB beschlossen und auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt. Die BMBV beinhaltet die notwendigen Begriffsbestimmungen sowie die Regelungen zur Messweise von Gebäudedimensionen und Abständen. Ziel ist eine Harmonisierung der Baubestimmungen über den ganzen Kanton.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision der Ortsplanung (Anpassung an BMBV) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Baureglement (GBR)

3.1 Darstellung der Änderungen

Die Änderungen werden zwar in rot und blau dargestellt, es ist aber nicht erkennbar, warum welche Farbe zum Einsatz kommt. Grundsätzlich ist darstellerisch hervorzuheben, was eine formelle und was eine materielle Änderung ist. **GV**

Zudem werden bestehende Bestimmungen BMBV-konform angepasst und gleichzeitig gestrichen (s. z.B. Art. 215 Abs. 2). Des Weiteren sind teilweise noch Bemerkungen durchgestrichen, die vermutlich im Überarbeitungsprozess entstanden sind (z.B. Art. 215 Abs. 2 lit. d, «im Mittel????»). Schliesslich sind gewisse Textpassagen nicht markiert, obwohl sie nicht dem derzeit geltenden GBR entsprechen (vgl. dazu Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln unten, z.B. ZÖN E). Die Anpassung des GBR hat systematisch zu erfolgen. **GV**

3.2 Bestimmungen im Baureglement

Art. 215 Abs. 1	Die Gemeinde hat die Freiheit zu entscheiden, ob sie die Anbauten bei der Messweise der Gebäudelänge und –breite berücksichtigen will oder nicht. Werden wie vorliegend keine Regelungen zu den Anbauten getroffen, sind die Anbauten zur Gebäudelänge und –breite dazuzurechnen. H
Art. 215 Abs. 2 lit. a+b	Der Einleitungssatz («Zudem gelten die folgenden Masse für») ist nicht zu streichen, da ansonsten die Bestimmung keinen Sinn ergibt. GV Lit. b (ALT) bezieht sich nur noch auf unbewohnte Bauten (da An- und Kleinbauten per Definition unbewohnt sind). Daher stellt sich uns die Frage, ob mit der Streichung von lit. a also keine bewohnten «kleineren Gebäude» und «Gebäude-teile» mehr möglich sein sollen. Wenn ja, wäre dies eine materielle Änderung und als solche zu kennzeichnen. H
Art. 215 Abs. 2 lit. d	Bei der Verkleinerung des Grenzabstandes handelt es sich um eine materielle Änderung, die entsprechend markiert werden muss. GV
Art. 215 Abs. 2 lit. e	Die Beschränkung der Abgrabungen auf max. ½ der Fassadenlänge kann nicht gestrichen werden. Die Beschränkung ist im GBR einzuführen (vgl. auch Anhang IV A132 Abs. 2). GV

Art. 215 Abs. 2 lit. f	Bis jetzt wurde im GBR kein Grenzabstand von der Sitzplatzüberdachung geregelt. Es handelt sich daher um eine materielle Änderung, die entsprechend zu kennzeichnen ist. GV
Art. 215 Abs. 2 lit. h + A139 lit. b, c und d	Regelt eine Gemeinde nur eine $F_{h_{tr}}$, impliziert dies aus der Messweise zur Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV), das einzig Flachdächer ohne Attika erstellt werden können. Sollen auch Attikageschosse möglich sein, ist eine $F_{h_{gl}}$, eine F_{h_A} (Attika) oder eine Höhe wie folgt zu definieren: « $G_h = F_{h_{tr}} + 3.50 \text{ m}$ ». Zudem ist auch der dazugehörige Anhang IV A139 lit. b zu überarbeiten. GV Die Rückversetzung ist auf die Vordachkante zu messen. Die vorliegende Bestimmung ist entsprechend anzupassen. Entsprechend ist auch A139 lit. c und d anzupassen. GV
Art. 215 Abs. 2 lit. i	Wir weisen die Gemeinde darauf hin, dass wenn kein Näherbaurecht von einem Eigentümer einer Privatstrasse besteht, der Zugang und der Parkplatz 1 m von dieser Strasse weggerückt werden muss. H
Art. 215 Abs. 2 lit. j	Der Begriff «Grundriss» ist nicht BMBV-konform und ist daher durch «projizierte Fassadenlinie» zu ersetzen. GV
Art. 215 Abs. 2 lit. m + A147	Die materielle Änderung mit dem Fahrbandrand ist entsprechend zu kennzeichnen, ebenso im Anhang IV A147 GBR. GV
Art. 215 Abs. 3	Die Gemeinden müssen bei der Einführung der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) immer auch regeln, was zu dieser gehört. Es ist u.a. zwingend zu definieren, ob die Untergeschosse bzw. die Unterniveaubauten dazuzählen oder nicht. GV
Art. 22 ZöN A	Diese ZöN wurde bereits anlässlich einer geringfügigen Änderung vom 4. November 2020 an die BMBV (+ weitere Änderungen, z.B. Streichung erster Satz zu Aus- und Neubauten) angepasst. Die Bestimmung ist daher nicht zu markieren, da sie bereits dem geltendem GBR entspricht. GV
Art. 22 ZöN E	Die Erweiterung der Zweckbestimmung als Parkplatz stellt eine materielle Änderung dar. Die Beschreibung der Grundzüge der Überbauung und Gestaltung, welche nicht markiert ist, entspricht nicht dem heutigen GBR (dort steht «bestehend»). Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen. GV
Art. 22 ZöN F	Diese ZöN wurde bereits anlässlich einer geringfügigen Änderung vom 8. November 2021 an die BMBV (+ weitere Änderungen) angepasst. Die Bestimmung ist daher nicht zu markieren, da sie bereits dem geltendem GBR entspricht. GV
Art. 712	Der ursprüngliche Inkrafttretensartikel in Art. 712 ist nicht zu streichen. Der Artikel ist um einen Absatz 2 zu ergänzen, in welchem das Inkrafttreten der BMBV-Anpassung geregelt wird. GV
Anhang I ZPP 2	In der ZPP sind Fehler vorhanden. So entsprechen die Angaben zur GFo nicht dem rechtskräftigen Zustand. Die Bestimmung ist zu überarbeiten. GV
Anhang I ZPP 6	Diese ZPP wurde im 2014 geringfügig geändert. Die ZPP präsentiert sich vorliegend aber ohne diese Änderungen. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen. GV

Anhang I ZPP 7	Die ZPP 7 ist zu streichen, da sie noch gar nicht genehmigt wurde. Gemäss letzten Informationen wies die Gemeindeversammlung im November 2021 die Planung zurück an den Gemeinderat. GV
Anhang IV A123	In der Hinweisspalte wird von «Vordachauskragung» gesprochen. Dieser Begriff ist durch «Dachvorsprung» zu ersetzen. H
Anhang IV A 142	Die dazugehörige Skizze ist abgeschnitten, da sie über den Seitenrand hinausragt. H
Technisch bedingte Dachaufbauten	Vorliegend werden die technisch bedingten Dachaufbauten nicht definiert. Die Gemeinde hat die technisch bedingten Dachaufbauten festzulegen und ein maximales Mass (Höhe) zu definieren. GV

4. Weiteres Vorgehen

Die Unterlagen sind gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht zu bereinigen. Die Genehmigungsvorbehalte sind auszuräumen und die Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Da die Änderungen nicht richtig markiert wurden, empfehlen wir der Gemeinde, die Planung nach der Bereinigung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Anschliessend ist die bereinigte 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 Regierungsstatthalteramt 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



Javier Garcia Gutiérrez
Raumplaner

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- IC Infraconsult AG
- AGR-Intern: KON, SUR