Gemeinde Mühledorf

Änderung baurechtliche Grundordnung

- Anpassung Baureglement an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- Änderung Zonenplan und Baureglement – Teilumzonung Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) in Kernzone (K2) und Grünzone (GrZ)

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

Öffentliche Auflage

12. April 2017

Verfasser Änderung baurechtliche Grundordnung:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 3

2. Umsetzung BMBV Kanton Bern 4

3. Anpassung Baureglement an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) 5

3.1 Ausgangslage 5

3.2 Übersicht Umsetzung der BMBV 5

3.3 Planerische Beurteilung 7

4. Zonenplanänderung (Teilumzonung ZöN in K2) 8

4.1 Ausgangslage 8

4.2 Planerische Beurteilung 10

5. Planbeständigkeit 10

6. Verfahren 11

1. Einleitung

Ausgangslage

Folgende Gründe haben die vorliegende Planung ausgelöst:

- Gemäss Art. 34 Abs. 1 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) müssen die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 an die neue Messweise (BMBV) anpassen. Dabei handelt es sich um eine gesetzliche Frist, welche nicht erstreckt werden kann. Diese Frist gilt für alle Gemeinden, unabhängig davon, wie gross die Gemeinden sind oder ob sie sich in Fusionsgesprächen befinden.
- Die vier Gemeinden Gelterfingen, Kirchdorf, Mühledorf und Noflen streben eine Fusion an. Bei allen Gemeinden ist die Anpassung des Baureglements an die neuen Begriffe und Messweisen noch pendent. Im Vorfeld der Fusion haben die vier Gemeinden deshalb beschlossen, die Anpassung des Baureglements bezüglich der BMBV gemeinsam an die Hand zu nehmen, so dass nach der Fusion kein zeitlicher Druck auf die Revision und die Erarbeitung einer gemeinsamen und harmonisierten Grundordnung der neuen Gemeinde besteht.
- Die Schulräume im Schulhaus Mühledorf stehen seit August 2015 leer und werden nicht mehr genutzt. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, die betroffenen Parzellen (Nr. 5 und 156), welche sich in einer Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) befinden, in die Kernzone und aufgrund fehlender Möglichkeiten weitere Flächen in eine Bauzone umzuwandeln, in eine Grünzone umzuzonen.

Beim vorliegenden Planungsgeschäft handelt es sich um eine Teilrevision der Ortsplanung. Es werden die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Zudem werden bei dieser Gelegenheit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der nicht mehr benötigten ZöN geschaffen.

Insbesondere geht es um

- die Anpassung des bestehenden Baureglements an die neuen Begriffe und Messweisen im Bauwesen
- die Umzonung der ZöN in die Kernzone K2 und die Grünzone GrZ, welche eine Änderung des Zonenplans und des Baureglements beinhaltet.

Planungs-organisation

Das vorliegende Planungsgeschäft ist technischer Natur und wird grösstenteils durch das Planungsbüro Bönzli, Kilchhofer & Partner in Bern ausgeführt. Die Anpassungen wurden zusammen mit dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung diskutiert und bereinigt.

2. Umsetzung BMBV Kanton Bern

Rechtlicher Rahmen und Definition

Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Zur Einführung dieser harmonisierten Baubegriffe und Messweisen hat der Regierungsrat am 25. Mai 2011 die BMBV beschlossen und auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV müssen die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember 2020 an die neuen Messweisen anpassen.

Die BMBV beinhaltet die notwendigen Begriffsbestimmungen sowie die Regelungen zur Messweise von Gebäudedimensionen und Abständen. Sie stellt den Gemeinden zudem mehrere Möglichkeiten zur Auswahl, eine Nutzungsziffer festzulegen, welche die bisherige Ausnützungsziffer ersetzt. Es steht den Gemeinden frei, sich für eine der Nutzungsziffern zu entscheiden, eine Kombination von Nutzungsziffern vorzusehen oder auf die Festlegung einer Nutzungsziffer zu verzichten. Im Übrigen können die Gemeinden die baupolizeilichen Masse in ihren Baureglementen weiterhin selbstständig festlegen.

Auswirkungen für die Gemeinden

- Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wird der BMBV widersprechende Messweisen nicht mehr genehmigen.
- Für Gemeinden, die am 1. Januar 2021 die baurechtliche Grundordnung nicht angepasst haben, gelten gemäss Art. 34 Abs. 3 BMBV automatisch die Bestimmungen der BMBV. Dies führt faktisch zu einem Baustopp, denn die Verordnung enthält zwar Messweisen jedoch keine Masse. Die Masse und die Auswahl aus den möglichen Messweisen müssen durch die Gemeinden festgelegt werden.
- Das AGR ruft diejenigen Gemeinden, welche die BMBV noch nicht umgesetzt haben, dringend dazu auf, die erforderlichen Anpassungen des Baureglements im ordentlichen Verfahren umgehend an die Hand zu nehmen, damit ein Baustopp ab 1. Januar 2021 verhindert werden kann.

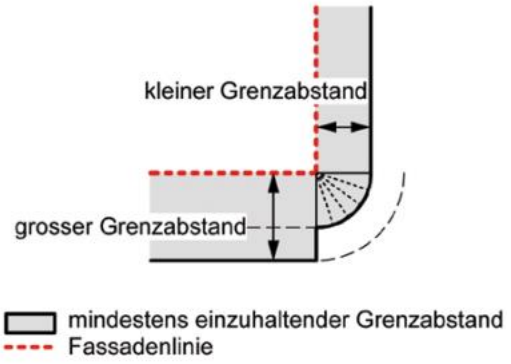
3. Anpassung Baureglement an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

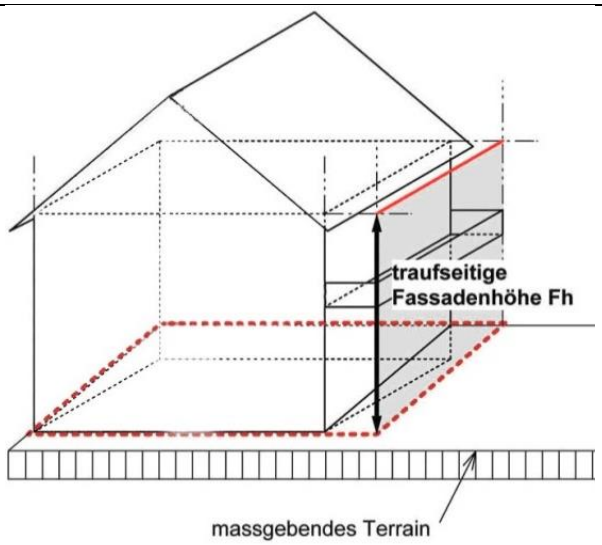
3.1 Ausgangslage

Das Baureglement datiert von 2012. Einige der darin definierten Begriffe und Messweisen entsprechen nicht denjenigen gemäss der BMBV. Diese werden entsprechend angepasst.

In Bezug auf die Umsetzung der BMBV hat das AGR im Vorprüfungsbericht vom 21. März 2017 auf einige Mängel im genehmigten Baureglement hingewiesen, welche im Rahmen der vorliegenden Änderung ebenfalls bereinigt werden müssen. Diese Anpassungen sind ebenfalls in der vorliegenden Übersicht aufgeführt.

3.2 Übersicht Umsetzung der BMBV

Begriffe gemäss BMBV	Bemerkungen
An- und Kleinbauten *Ersetzt „Unbewohnte An- und Nebenbauten“*	An- und Kleinbauten sind neu immer unbewohnt.
Massgebendes Terrain *Ersetzt „Gewachsener Boden“*	Neuer Begriff, gleiche Messweise
Kleiner und grosser Grenzabstand	Neue Messweise: Der Grenzabstand ist die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. 
Traufseitige Fassadenhöhe (Fh) *Ersetzt „Gebäudehöhe“*	Die Fh entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Dies Höhe wird nicht wie bisher in der Fassadenmitte gemessen.

	
Unterniveaubauten / Unterirdische Bauten *Ersetzen die bisher unter dem Begriff „Unterirdische Bauten“ zusammengefasste Festlegung*	Die Gemeinde hat bisher „Unterniveaubauten“ und „unterirdische Bauten unter dem Begriff mit „unterirdische Bauten“ zusammengefasst. Nach BMBV sind diese beiden Begriffe zu unterscheiden, da für beide unterschiedliche Definitionen und Masse gelten. Im rechtsgültigen Baureglement fehlen zudem Masse, welche zwingend für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten definiert werden müssen. Das Baureglement wird wie folgt ergänzt: Unterniveaubauten: Grenzabstand von 1.0 m; neu dürfen Unterniveaubauten im Mittel aller Fassaden max. 1.20 herausragen (gemäss Art. 11c Abs. 3 der neuen BauV vom 1. April 2017) Unterirdische Bauten: Grenzabstand von 1.0 m
Vorspringende Gebäudeteile *Der Begriff wird neu mit Massen ergänzt*	Im rechtsgültigen Baureglement fehlen die Masse zu den vorspringenden Gebäudeteilen. Die Festlegung „vorspringenden Gebäudeteile“ wird wie folgt ergänzt: - Zulässiges Mass über die Fassadenflucht hinaus max. in m 2.00 - Zulässiger Anteil des Fassadenabschnittes max in % 50 -
Gebäudeabstand	Neue Messweise: Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Vollgeschosse *Ersetzt „Geschosse“*	Neuer Begriff, gleiche Messweise
Untergeschoss *Ersetzt „Kellergeschoss“*	Neuer Begriff, gleiche Messweise
Attikageschoss	Bezüglich der Attika wird neu die Frage des Rücksprunges definiert.
Kniestockhöhe *Ersetzt „Kniewandhöhe“*	Neuer Begriff; Messweise bezieht sich neu auf Oberkante Dachkonstruktion statt Oberkante Dachsparren, beides ist jedoch dasselbe. Das Mass der Kniestockhöhe fehlte bisher. Neu wird das Baureglement mit dem das Mass 1.20 m ergänzt.
Gestrichen „Winkelbauten“	Die Definition der Winkelbauten basiert auf die mittlere Abstandlinie. Diese kommt in der BMBV nicht mehr vor. Deshalb wird im neuen Baureglement auf die Bestimmung von Winkelbauten verzichtet.
Gebäudelänge, Gebäudebreite	Ergänzung, dass die An- und Kleinbauten sowie die Untergeschosse bzw. Unterniveaubauten der Gebäudelänge und –breite nicht angerechnet werden.

3.3 Planerische Beurteilung

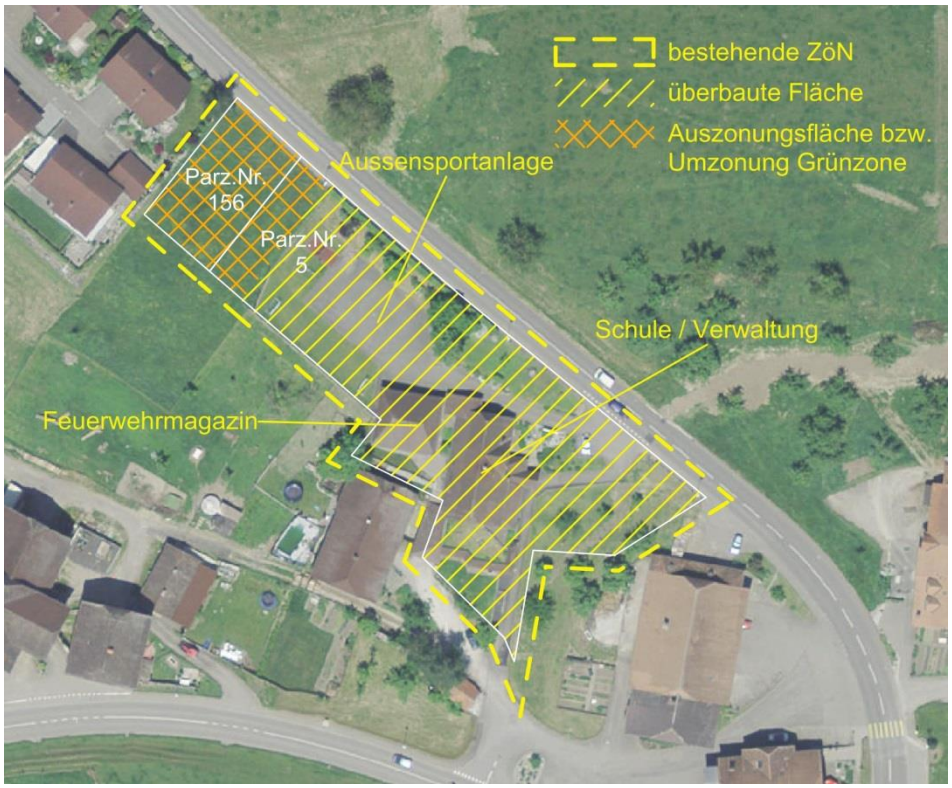
Allgemein

Die Umsetzung der BMBV konnte ohne Anpassungen der baupolizeilichen Masse vorgenommen werden. Leidglich die Begriffe bzw. die Definitionsweisen wurden teilweise ersetzt.

4. Zonenplanänderung (Teilumzonung ZöN in K2)

4.1 Ausgangslage

Mit der neuen regionalen Schulorganisation der Gemeinden Kirchdorf, Gerzensee, Mühledorf und Noflen wurden auf den 01.01.2015 die Schulen auf zwei Schulstandorte konzentriert. Deshalb stehen die Schulräume im Schulhaus Mühledorf seit August 2015 leer und werden nicht mehr genutzt. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, diese Parzelle in eine Kernzone (K2) umzuzonen.



Der Gemeinderat hat das AGR in einer Voranfrage gebeten, das Vorhaben zu prüfen. Das kantonale Amt hat eine Genehmigung in Aussicht gestellt unter der Bedingung, dass nur das überbaute Teilgebiet umgezont wird. Die Teilfläche der Parzelle Nr. 5, die an die Parzelle Nr. 156 angrenzt, gilt als unüberbaut und die ebenfalls unüberbaute Parzelle Nr. 156 müssen jedoch einer Grünzone oder einer Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Der Bedarf einer ZöN ist nicht mehr nachgewiesen.

Die betroffene Restfläche der ZöN ist als Reservefläche für öffentliche Aufgaben ausgeschieden. Mit der Umzonung der überbauten Teilfläche ist für die unüberbaute Teilfläche kein Bedarf mehr ausgewiesen.

Eine Umzonung der unüberbauten Teilfläche in eine Wohnbauzone ist ausgeschlossen, da Mühledorf über kein zusätzliches Bauzonenkontingent gemäss Massnahmenblatt A_01 des kant. Richtplans verfügt.

Änderung Zonenplan

Der überbaute Teil der Parzelle Nr. 5 wird von der ZöN in die K2 umgezont. Die übrige Fläche und die Parzelle Nr. 156 werden der Grünzone zugewiesen.

Änderung Baureglement

Die Kernzone K2 ist eine bestehende Zonenart und im Baureglement festgelegt. Bezüglich der neuen K2 ist deshalb keine Anpassung im Baureglement nötig.

Im bestehenden Baureglement sind für die ZöN in der Gemeinde die entsprechenden Bestimmungen im Artikel 11 festgelegt. Darin sind Bestimmungen zu Gemeindeverwaltung, Primarschule, Turnhalle, Aussensportanlagen und Feuerwehrmagazin enthalten. Aufgrund der Umzonung in die K2 bzw. Grünzone kann der Artikel 11 ersatzlos gestrichen werden.

Die Umzonung in die Grünzone bedingt dafür einen entsprechenden neuen Artikel 11 (der neue Artikel übernimmt die Artikelnummer 11 der gestrichenen ZöN) im Baureglement, da diese Zonenart bisher in der Gemeinde Mühledorf noch nicht existierte.

Der Artikel 11 wird wie folgt formuliert:

	Normativer Inhalt	Hinweise
	Art. 11	
Grünzone	Für die Grünzonen gilt Art. 79 BauG.	Vgl. Art. 79 BauG

Beim Artikel 9 wird die Zeile „Zone für öffentliche Nutzung“ durch „Grünzone“ ersetzt.

Beim Artikel 10 Absatz 1 wird die Zeile der ZöN bei den baupolizeilichen Massen ersatzlos gestrichen.

4.2 Planerische Beurteilung

Mit der Aufgabe des Schulbetriebs entsprechen die Nutzungsarten der bestehenden ZöN nicht mehr dem heutigen Zustand. Eine Umzonung schafft die Voraussetzungen für eine sinnvolle Umnutzung. Dabei steht die gemischte Nutzung im Vordergrund, da das Gebiet zentral liegt und gut erschlossen ist. Die Gemeinde schafft damit die Voraussetzungen, dass im überbauten Gebiet neuer Raum für Wohnen und Gewerbe geschaffen werden kann. Die Umzonung des überbauten Gebiets entspricht der inneren Verdichtung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Aufgrund des ausgeschöpften Baulandkontingents dürfen die unüberbauten Flächen der Parzelle Nr. 5 und der Parzelle Nr. 156 nicht umgezont werden. Aus raumplanerischer Sicht wäre die Umzonung dieser Fläche in die K2 sicherlich sinnvoll. Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung (ausgeschöpftes Baulandkontingent) muss jedoch die betroffene Fläche in die Grünzone umgezont werden.

5. Planbeständigkeit

Bei Änderungen ist grundsätzlich die Gewährleistung der Planbeständigkeit zu prüfen.

Die vorliegende Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgt im Hinblick auf die Umsetzungsfrist der BMBV. Bewusst wurde auf eine Gesamtrevision der Ortsplanung verzichtet, da eine solche erst im Zusammenhang mit der anstehenden Gemeindefusion und der damit angestrebten Harmonisierung der baurechtlichen Grundordnungen erfolgen soll. Eine Gesamtrevision ist aus zeitlichen Gründen (Umsetzungsfrist BMBV Ende 2020) nicht möglich. Ein Vergleich der vier Baureglemente der Fusionsgemeinden zeigt ein beachtliches Harmonisierungspotenzial. So bestehen heute z. B. insgesamt fünf verschiedenen Wohnzonen W2. Eine Vereinfachung ist daher erstrebenswert. Mit der vorliegenden Anpassung sollen deshalb bezüglich der Planbeständigkeit keine Spielräume für die Gesamtrevision verbaut werden.

Mit der Anpassung des Baureglements werden daher im Hinblick auf die Planbeständigkeit nur die Begriffe und Messweisen auf die BMBV angepasst. Nebst der Zonenordnung werden die baupolizeilichen Masse Grenzabstände, Fassadenhöhen, Gebäudelängen- und breiten, Geschosszahlen etc. bewusst nicht verändert, damit diese im Rahmen einer Gesamtrevision allenfalls angepasst werden können, ohne dass die Planbeständigkeit verletzt wird.

Die Planbeständigkeit ist lediglich für die im Baureglement rot dargestellten Änderungen (insbesondere Begriffe, Messweisen, Festlegung zu Unterniveaubauten etc.) sowie die Zonenplanänderung massgebend.

6. Verfahren

Das Verfahren der Änderung der baurechtlichen Grundordnung richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentlichen Auflage, Beschluss Gemeinderat, Gemeindeversammlung sowie die Genehmigung des AGR).

Mitwirkung

Die Unterlagen lagen vom 6. Oktober bis am 6. November 2016 zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung Mühledorf zur Einsichtnahme öffentlich auf. Die Unterlagen konnten zudem auch auf der Homepage www.muehledorf-be.ch eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Es gingen keine Mitwirkungen ein.

Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht ist auf den 21. März 2017 datiert. Die Unterlagen wurden aufgrund der vom Kanton geäusserten Genehmigungsvorbehalte bereinigt. Die Bereinigung beinhaltet einige eher geringfügige materielle und formelle Änderungen im Baureglement und die Anpassung der Zonenplanänderung.

Öffentliche Auflage

Beschluss Gemeinde

Genehmigung AGR