

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

EINWOHNERGEMEINDE MÜHLEDORF
Eingegangen 22. März 2017
Zur Kenntnis:

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 77 73
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Gemeindeverwaltung Mühledorf (BE)
Dorf 16
3116 Mühledorf BE

Sachbearbeiterin:
G.-Nr.:
Mail:

Sibylla Streich
450 16 869
sibylla.streich@jgk.be.ch

21. März 2017



Mühledorf; Änderung Zonenplan und Baureglement, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. Dezember 2016 ist bei uns die Änderung des Baureglements (Anpassung an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV sowie Art. 11 ZöN Schulhaus) und die Änderung des Zonenplans mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement (Stand 13. Dezember 2016)
- Änderung Zonenplan (Stand 13. Dezember 2016)
- Erläuterungsbericht (Stand 13. Dezember 2016)

Wir haben die Unterlagen intern geprüft sowie eine Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege eingeholt (siehe Fachbericht KDP vom 27. Januar 2017 in Beilage).

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.

2. Ausgangslage

Mit der vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung soll das Baureglement an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen angepasst werden (BMBV). Dies wird – abgesehen von ein paar notwendigen Korrekturen – vorliegend erreicht.

Gleichzeitig soll ein Teil der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN Schulhaus) in eine Kernzone zweigeschossig umgezont und die Bestimmungen in Art. 11 ZöN entsprechend angepasst werden. Diese Massnahme ist jedoch in vorliegender Art nicht genehmigungsfähig und muss angepasst werden.

3. Beurteilung

3.1 Baureglement

Die Prüfung des überarbeiteten Baureglements beschränkte sich vornehmlich auf die als Änderungen bezeichneten (rot markierten) Passagen. Offensichtliche (weitere) Fehler oder Artikel mit Anpassungsbedarf, die wir feststellten, werden in nachstehender Tabelle auch aufgeführt.

Bei den nachfolgend fett markierten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte.

Artikel, Eingabestelle	Antrag
Art. 4 Abs. 2 , Dachgestaltung AGR	In der „neuen“ ZöN sind gemäss Art. 10 keine Hochbauten gestattet, somit gibt es keine freie Dachform oder Attikageschoss. Abstimmen mit Art. 10.
Art. 4 Abs. 6 , Dachvorbauten für Balkone AGR	Die Bestimmung in Art. 4 Abs. 6 zur Regelung der Dachvorbauten für Balkone ist nicht BMBV-kompatibel und muss geändert werden.
Art. 10 Abs. 1 , Mass der Nutzung AGR	Die Abkürzung VZ in der Tabelle stimmt nicht mit jener in den Hinweisen überein (VZ statt VG). Bereinigen.
Art. 10 Abs. 2 lit. a+b AGR	Bei der Abkürzung zu Grenzabstand ist das „G“ überflüssig.
Art. 10 Abs. 2 lit. c , Unterniveaubauten AGR	Die Masse fehlen. Prüfen: Allenfalls wäre es sinnvoll, hier gleich die Masse für Untergeschosse und Dachgeschosse festzulegen (statt in Art. 38).
Art. 10 Abs. 2 Resp. Art. 4 Abs. 6 AGR	Im Baureglement werden keine Masse für die unterirdischen Gebäude festgelegt, ebenso keine für die vorspringenden und rückspringenden Gebäudeteile. Diese Elemente werden somit in der Gemeinde nicht möglich sein, ist dies so gewollt?
Art. 11 , Zone für öffentliche Nutzungen AGR	Vgl. Bemerkungen zu Kap. 3.2
Art. 13 Abs. 3, ZSF Wegacher AGR	Hier sollte von traufseitiger Fassadenhöhe gesprochen werden (FHtr).
Art. 30 Abs. 2 und 4 , Grenzabstand AGR	Anstelle von „Grundstücksgrenze“ muss es heissen „ <i>Parzellengrenze</i> “.
Art. 31 Abs. 2 , Tiefbauten AGR	Der Begriff „Tiefbauten“ ist nicht BMBV-konform.
Art. 34 Abs. 5, Gesamthöhe AGR	Es wird die Messweise zur Gesamthöhe wiedergegeben. Im BR gibt es aber keine definierten Gesamthöhen (Hinweis, kann belassen werden).

<p>Art. 35 Abs. 2, Attikageschoss AGR</p>	<p>Die Fassadenhöhe ist inkl. der Brüstung zu messen. Wenn nun gemäss Art. 35 Abs. 2 ein Gebäude mit der max. Fassadenhöhe bis oberkant Flachdachanbau gebaut wird, so darf eine allfällige Attika nicht mit einem Geländer versehen werden, da sonst die Fassadenhöhe wegen der Brüstung traufseitig um mind. 1m überschritten würde. Art. 35 Abs. 2 ist zu ändern, z.B. mit der Bestimmung, dass die Fassadenhöhe traufseitig inkl. Attika um 2 m erhöht werden darf. Alternativ wird empfohlen, dass die Gemeinde ein Mass festlegt, ab wann die Brüstung nicht mehr an der Fassadenhöhe anzurechnen ist (Mass für eine Zurückversetzung der Brüstung, siehe BSIG zur BMBV, Erläuterungen zu Art. 15 , Seite 8) oder es kann auch eine Gesamthöhe definiert werden.</p>
<p>Art. 38 Abs. 3, Geschosse AGR</p>	<p>Das zulässige Mass der Kniestockhöhe fehlt.</p>
<p>Art. 39, Gewässerraum AGR</p>	<p>Der Artikel zum Gewässerraum ist in der Gemeinde Mühledorf noch nicht konform mit der Bundesgesetzgebung. Somit gelten die Abstandsvorschriften des Bundes.</p>

3.2 Zonenplan

Die Umzonung von der ZöN in die Kernzone K2 ist im vorgesehenen Umfang nicht möglich (vgl. auch unsere Stellungnahme vom 8. Juni 2016). Der Kernzone kann lediglich das überbaute Gebiet (inkl. Hartplatz) mit kleinem Grenzabstand zugeschlagen werden. Die umzuzonende Fläche ist zu reduzieren (Genehmigungsvorbehalt).

Zur Umzonung der Parzelle Nr. 5 weist die KDP auf die besondere ortsbauliche Situation hin (vgl. Fachbericht KDP vom 27. Januar 2017) und empfiehlt, für das Gebiet eine Zone mit Planungspflicht ZPP mit entsprechenden Vorschriften zu erlassen, welche die besonderen Anforderungen berücksichtigen. Die Abgrenzung des Ortsbildschutzperimeters ist zu überprüfen.

Die Restfläche der ZöN, welche unüberbaut ist und in der ZöN verbleiben soll, wurde damals eingezont, weil der Bedarf für die Schule ausgewiesen wurde. Dieser Bedarf fällt mit der Umzonung des Schulhauses dahin. Der jetzige Zweck der Restfläche mit „Öffentliche Aussenanlage: Spielfläche, Parkierung, etc.“ ist vorliegend im Moment nicht begründet. Sofern die Gemeinde den Bedarf für die öffentliche Nutzung nicht begründen kann, muss diese Fläche wieder zurück in die Landwirtschaftszone fallen. Weiter ist zu beachten, dass, wenn es sich um Kulturland handelt, die Erstellung von Parkplätzen im Kulturland dem Grundprinzip der Schonung des Kulturlandes widersprechen würde. Vorliegend kann die ZöN „öffentliche Aussenanlage“ nicht genehmigt werden.

3.3 Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht (S. 6) steht, dass Unterniveaubauten der neue Begriff für unterirdische Bauten sei. Dies ist nicht korrekt. Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gelten unterschiedliche Definitionen und somit auch verschiedene Masse. Vorliegend ist diese Aussage aber wohl lediglich darauf bezogen, dass die Gemeinde die Unterniveaubauten nach BMBV bisher unterirdische Bauten genannt hat. Bitte präzisieren.

3.4 Hinweise und Bemerkungen

Gegenstand der Änderung der baurechtlichen Grundordnung sind nur die gekennzeichneten Änderungen. Wir empfehlen der Gemeinde, nur die geänderten Artikel aufzulegen resp. deutlich zu kennzeichnen, welche Artikel Gegenstand der öffentlichen Auflage sind.

Hinweis bezüglich Fusion mit den Gemeinden Gelterfingen, Kirchdorf und Noflen: Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass eine vollständige Harmonisierung der Baureglemente erst nach der Gemeindefusion angestrebt wird. Hierzu muss auf die Planbeständigkeit hingewiesen werden: Eine Zusammenführung der Reglemente wird in der Frist der Planbeständigkeit möglich sein, sofern wesentlich geänderte Verhältnisse vorliegen.

In den Gemeinden Gelterfingen, Kirchdorf und Noflen ist bewusst kein Attikageschoss möglich, während dies in Mühledorf zugelassen wird. Diese Festlegung wird auch nach der Fusion Bestand haben.

4. Weiteres Vorgehen

Die Änderung des Baureglements kann nach dessen Bereinigung gemäss Art. 60 BauG öffentlich aufgelegt werden. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen ist die Änderung des Baureglements von der Gemeindeversammlung zu beschliessen und an uns in 6-facher Ausführung zur Genehmigung nach Art. 61 BauG einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Sibylla Streich, Raumplanerin

- Überzählige Dossier retour
- Fachbericht KDP vom 27. Januar 2017

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Boenzli, Kilchhofer - Partner, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- KDP

Erziehungsdirektion
des Kantons Bern

Direction de
l'instruction publique
du canton de Berne

Amt für Kultur

Office de la culture

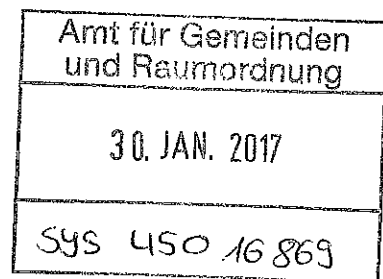
Denkmalpflege

Service des monuments
historiques

Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern

Telefon 031 633 40 30
Telefax 031 633 40 29
www.be.ch/denkmalpflege
denkmalpflege@erz.be.ch

Lukas Auf der Maur
Direktwahl: 031 633 48 82
lukas.aufdermaur@erz.be.ch



Amt für Gemeinde und Raumordnung
Frau Sibylla Streich
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Bern, 27. Januar 2017

Fachbericht KDP

G/Nummer der Leitbehörde: 450 16 869

Mühledorf; Änderung Zonenplan und Baureglement, Vorprüfung

ALLGEMEINES

Beurteilungsgrundlagen:

- Baureglement mit Anpassungen vom 13. Dezember 2016
- Erläuterungsbericht vom 13. Dezember 2016
- Änderung Zonenplan vom 13. Dezember 2016

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz wurde Mühledorf als Dorf von lokaler Bedeutung bewertet.

BEURTEILUNG

Baureglement

Hinweis: Unter Art. 38 Abs. 3 BR fehlt wohl das zulässige Mass für die Kniestockhöhe. Ansonsten sind zum Baureglement und den Anpassungen an die BMBV keine Bemerkungen anzubringen.

Änderung Zonenplan

Die zur Umzonung vorgesehene Parzelle Nr. 5 stellt heute einen Freiraum zwischen zwei verschiedenen Ortsbildteilen (W1/W2C und älterer Dorfkern) dar. Sie liegt an der Hauptachse und ist von verschiedenen Standorten im Dorfkern einsehbar. Eine Überbauung stellt einen neuen baulichen Eingang in den Ortskern dar und muss auf die Hanglage und die beiden Ortsbildteile reagieren. Die Parzelle mit dem erhaltenswerten K-Objekt Dorf 16 liegt teilweise innerhalb der Bauinventar-Baugruppe A des alten Dorfes. Eine Bebauung der Freifläche, als anspruchsvolle Aufgabe mit einer Vielzahl unterschiedlicher Anforderungen, ist entsprechend bedeutsam für die künftige Ortsentwicklung. Wir empfehlen deshalb das Gebiet in eine Zone mit Planungspflicht umzuzonen, um mittels entsprechender Vorschriften die nötigen Anforderungen sicherstellen zu können.

Freundliche Grüsse



Lukas Auf der Maur

