

# 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)

Weitere Unterlagen:

- |                              |
|------------------------------|
| - <b>Erläuterungsbericht</b> |
|------------------------------|

## Mitwirkung

23. September 2016

Verfasser Überbauungsordnung:

---

**Boenzli, Kilchhofer & Partner**, Raum- und Umweltplanung, 3000 Bern 22

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Umsetzung BMBV Kanton Bern .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Anpassung Baureglement an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).....</b>	<b>5</b>
	3.1 Ausgangslage .....	5
	3.2 Übersicht Umsetzung der BMBV .....	5
	3.3 Planerische Beurteilung.....	7
<b>4.</b>	<b>Zonenplanänderung (Teilumzonung ZöN in K2).....</b>	<b>7</b>
	4.1 Ausgangslage .....	7
	4.2 Planerische Beurteilung.....	9
<b>5.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>10</b>

## 1. Einleitung

### Ausgangslage

Folgende Beweggründe 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 Gemeindefusion 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, diese Parzelle, welche sich in einer Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) befindet, in eine Kernzone 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 Teilumzonung der ZöN in die K2, welche eine Änderung des Zonenplans und des Baureglements beinhaltet

### Planungsorganisation

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

## 2. Umsetzung BMBV Kanton Bern

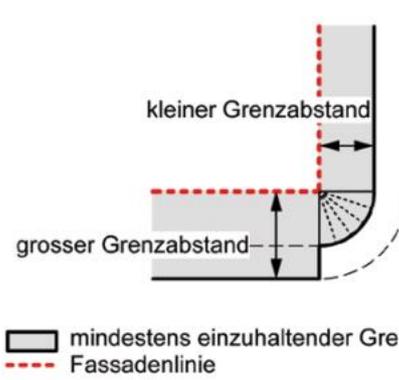
Rechtlicher Rahmen und Definition	<p>Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Zur Einführung dieser harmonisierten Baubegriffe und Messweisen hat der Regierungsrat am 25. Mai 2011 die 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.</p> <p>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.</p>
Auswirkungen für die Gemeinden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Das AGR wird der BMBV widersprechende Messweisen nicht mehr genehmigen.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li></ul>

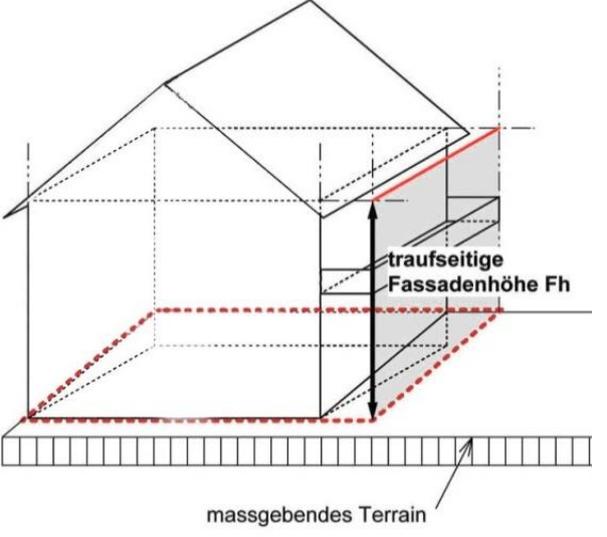
### 3. Anpassung Baureglement an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

#### 3.1 Ausgangslage

Das Baureglement stammt aus dem Jahre 2012. Einige der darin definierten Begriffe und Messweisen entsprechen nicht denjenigen gemäss der BMBV. Diese werden entsprechend angepasst.

#### 3.2 Übersicht Umsetzung der BMBV

Begriffe gemäss BMBV	Bemerkungen
<b>Klein- und Anbauten</b>  <i>Ersetzt „Unbewohnte An- und Nebenbauten“</i>	Klein- und Anbauten sind neu immer unbewohnt.
<b>Massgebendes Terrain</b>  <i>Ersetzt „Gewachsener Boden“</i>	Neuer Begriff, gleiche Messweise
<b>Kleiner und grosser Grenzabstand</b>	<p>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.</p>  <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> mindestens einzuhaltender Grenzabstand  <span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Fassadenlinie </p>
<b>Taufseitige Fassadenhöhe (Fh)</b>  <i>Ersetzt „Gebäudehöhe“</i>	Die Fh entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Diese Höhe wird nicht wie bisher in der Fassadenmitte gemessen.

	
<p><b>Unterniveaubauten</b> <i>Ersetzt „Unterirdische Bauten“</i></p>	<p>Neuer Begriff, gleiche Messweise</p>
<p><b>Gebäudeabstand</b></p>	<p>Neue Messweise: Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p>
<p><b>Vollgeschosse</b> <i>Ersetzt „Geschosse“</i></p>	<p>Neuer Begriff, gleiche Messweise</p>
<p><b>Untergeschoss</b> <i>Ersetzt „Kellergeschoss“</i></p>	<p>Neuer Begriff, gleiche Messweise</p>
<p><b>Attikageschoss</b></p>	<p>Gemäss BMBV ist im Gegensatz zur bisherigen Regelung das Attikageschoss inskünftig bei der Messung der Fassadenhöhe zu berücksichtigen. Da die Gemeinde Mühledorf wie bisher eine separate Attikafassade von 3.00 m festlegen will, wird im Baureglement ergänzt, dass die Attikahöhe bei „der Bestimmung der traufseitigen Fassadenhöhe und der Geschosszahl nicht mitgezählt“ wird.</p>
<p><b>Kniestockhöhe</b> <i>Ersetzt „Kniewandhöhe“</i></p>	<p>Neuer Begriff; Messweise bezieht sich neu auf Oberkante Dachkonstruktion statt oberkant Dachsparren, beides ist jedoch dasselbe</p>
<p><i>Gestrichen „Winkelbauten“</i></p>	<p>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.</p>

### 3.3 Planerische Beurteilung

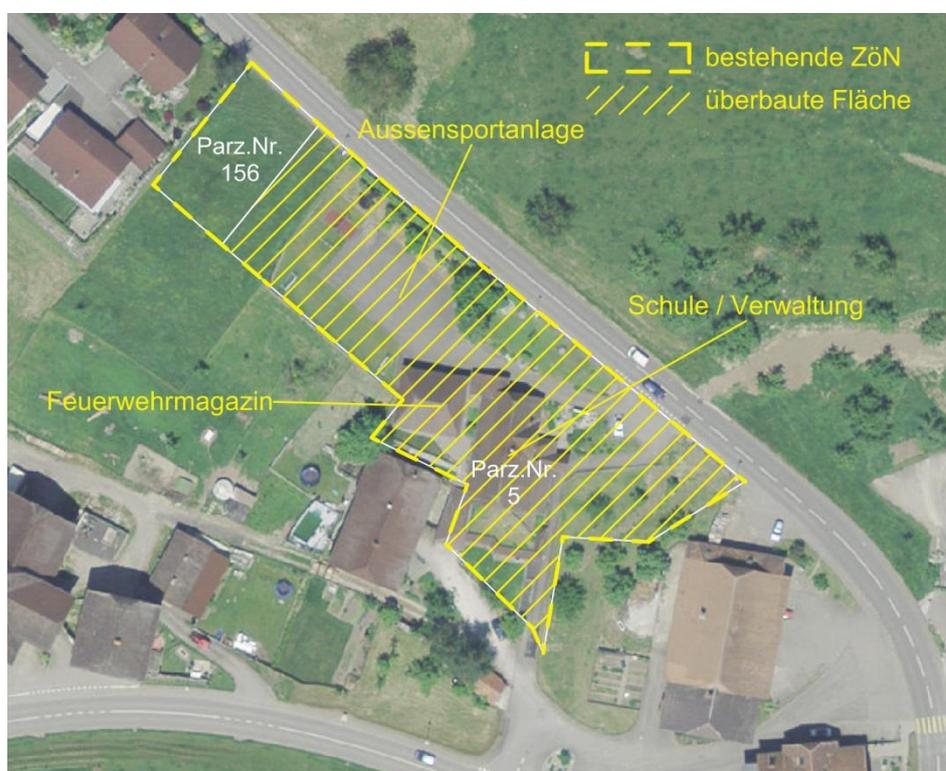
Allgemein

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

## 4. Zonenplanänderung (Teilumzonung ZöN in K2)

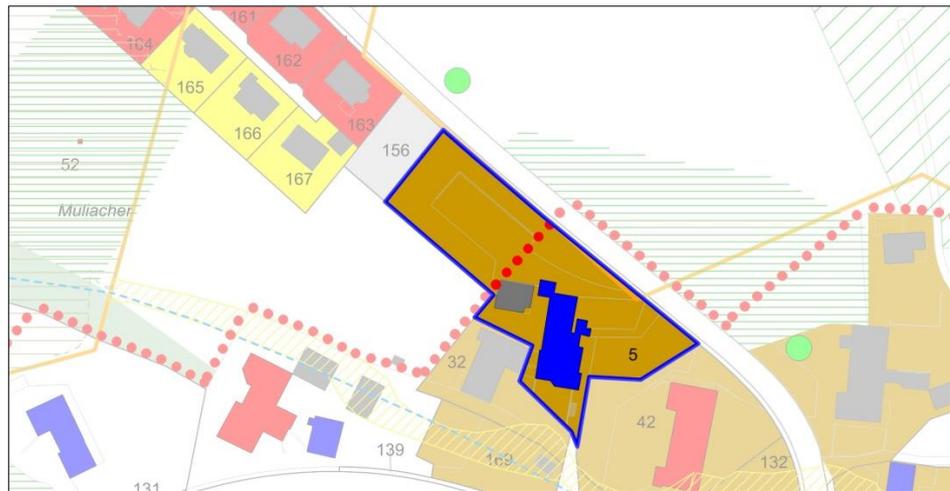
### 4.1 Ausgangslage

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 unüberbaute Parzelle Nr. 156 kann jedoch nicht umgezont werden, da damit der 15-jährige Baulandbedarf geltend gemacht werden würde. Mühledorf verfügt aber über kein Bauzonenkontingent gemäss Massnahmenblatt A\_01 des kant. Richtplans.

Änderung Zonenplan Die Parzelle Nr. 5 wird von der ZöN in die K2 umgezont.



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 waren Bestimmungen zu Gemeindeverwaltung, Primarschule, Turnhalle, Aussensportanlagen und Feuerwehrmagazin enthalten. Aufgrund der Umzonung verbleibt nur die unbebaute Parzelle Nr. 156 im Nordwesten in der ZöN. Die verschiedenen Nutzungen gemäss Baureglement fallen entsprechend weg. Neu wird für die reduzierte ZöN die Nutzung „öffentliche Aussenanlage (Spielfläche, Parkierung etc.)“ festgehalten. Das Baureglement wird entsprechend angepasst. Für den neuen Nutzungszweck ist die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe nicht mehr nötig.

Der Artikel 11 wird wie folgt geändert:

Artikel 11

<i>Bestehend</i>	<i>Neu</i>
<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.	<sup>1</sup> <i>unverändert</i>
<sup>2</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Masstabelle (Art. 10) des GBR.	<sup>2</sup> <i>unverändert</i>
<sup>3</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:  1) Gemeindeverwaltung Zeitgemässe Sanierung, Erneuerung und Erweiterung möglich, auch für Wohnzwecke. Bei Sanierungen, Erneuerungen und Erweiterungen ist die kant. Denkmalpflege zwingend beizuziehen. Es gilt die Lärmempfindlichkeits-	<sup>3</sup> In der Zone gelten folgende Bestimmungen:  Öffentliche Aussenanlage: Spielfläche, Parkierung etc.

<p>stufe III gemäss LSV.</p> <p>2) Primarschule, Turnhalle Zeitgemässe Sanierung, Erneuerung und Erweiterung möglich, auch für Wohnzwecke. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.</p> <p>3) Aussensportanlagen Zeitgemässe Erneuerung und Erweiterung sowie Neuerstellung von zweckbestimmten Aussensportanlagen möglich. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.</p> <p>4) Feuerwehrmagazin bestehend; zeitgemässe Sanierung, Erneuerung und Erweiterung möglich. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.</p>	
---	--

Beim Artikel 10 Absatz 1 werden bei den baupolizeilichen Massen zur ZöN die traufseitige Fassadenhöhe  $F_h$  gestrichen und der minimale kleine Grenzabstand  $k_A$  von 3.00 auf 1.00 m reduziert, da keine Hochbauten mehr zugelassen sind.

#### 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 darf die unüberbaute Parzelle Nr. 156 nicht umgezont werden. Aus raumplanerischer Sicht wäre die Umzonung dieser Parzelle in die K2 sicherlich sinnvoll. Mit der neuen Nutzungsart „öffentliche Aussenanlage“ wird eine Nutzung festgelegt, welche einen gewissen Spielraum bietet und dem Bedürfnis der Gemeinde entspricht.

## 5. 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 liegen vom 29. September bis am 28. Oktober 2016 zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung Kirchdorf zur Einsichtnahme öffentlich auf. Die Unterlagen können zudem auch auf der Homepage [www.Muehle-be.ch](http://www.Muehle-be.ch) eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Vorprüfung

Öffentliche Auflage

Beschluss Gemein-  
de

Genehmigung AGR