



Gemeinde Ostermundigen

Kanton Bern

Teilrevision Zonenplan und Baureglement

Formelle Änderungen aufgrund:

- Umsetzung BMBV
- Waldfeststellung
- Aufhebung von Baulinien- und Alignementsplänen
- Anpassung Zonenabgrenzung Parzellen Nrn. 2780 und 2851



Abbildung 1: Bahnhof Ostermundigen Quelle: www.ostermundigen.ch

Die Planung besteht aus:

Stand: **Öffentliche Auflage**

- Baureglement
- Zonenplan Waldfeststellung

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Hinweisplan aufzuhebende Baulinien 1:5000

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

Bern, 23. Juni 2020

Impressum

Auftraggeberin:

Gemeinde Ostermundigen
Bernstrasse 65 D
3072 Ostermundigen

Auftragnehmer:

Syntas Solutions AG, Bern
bbp Geomatik AG, Gümligen

Bearbeitung:

Andreas Oestreicher
Sabine Breitenstein
Kathrin Schläpfer

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	Seite 4
1.1.	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	
1.2.	Wasserbaugesetz (WBG) und Gewässerschutzgesetz (GSchG)	
1.3.	Waldfeststellung	
1.4.	Baulinien- und Alignementspläne	
1.5.	Anpassung Zonenabgrenzung Parzellen Nrn. 2780 und 2851	
2.	Anpassung Baureglement	Seite 5
2.1.	Umsetzung BMBV	
2.2.	Waldfeststellung	
2.3.	Baulinien- und Alignementspläne	
3.	Zonenplan Gewässerräume, Waldfeststellung und Umzonung	Seite 7
3.1.	Waldfeststellung	
3.2.	Anpassung Zonenabgrenzung Parzellen Nrn. 2780 und 2851	
4.	Verfahren	Seite 9
4.1.	Information und Mitwirkung	
4.2.	Kantonale Vorprüfung	
4.3.	Öffentliche Auflage	
4.4.	Gemeindebeschluss	
4.5.	Genehmigung	

Anhang

1	Berechnungsbeispiele Umrechnung Ausnützungsziffer in oberirdische Geschossflächenziffer
2	Vorprüfungsbericht AGR vom 31.07.2019
3	Aktennotiz der Besprechung beim AGR vom 12.02.2020
4	Behandlung der Einwendungen, Übersicht vom 12.02.2020

1. Ausgangslage

Aufgrund von übergeordneten gesetzlichen Vorgaben müssen im Rahmen einer Teilrevision einige Anpassungen im Zonenplan und dem Baureglement vorgenommen, da dafür Fristen vorgegeben sind. Gemäss der geltenden Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern müssen die diesbezüglichen Vorgaben zwingend bis am 31. Dezember 2020 umgesetzt sein. Die Festlegung und Ausscheidung von Gewässerräumen basiert auf den Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

Bei Änderungen der Nutzungsplanung müssen, dort wo noch nicht erfolgt, die Waldfeststellung vorgenommen und im Zonenplan verbindliche Waldgrenzen festgelegt werden. Da in Ostermundigen noch zahlreiche, teilweise sehr alte Baulinien- und Alignementspläne in Kraft sind, erfolgt im Rahmen dieser Teilrevision deren Aufhebung, da die Abstandsvorschriften ab den öffentlichen Strassen in der kantonalen Gesetzgebung in genügendem Umfang geregelt sind.

1.1. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern ist seit 2011 rechtskräftig. Die Einführung der BMBV wurde durch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IHVB) von 2005 ausgelöst und hat zum Ziel, die schweizweit sehr unterschiedlich angewendeten Begriffe und Messweisen - beispielsweise die Messweise der Gebäudehöhe - zu vereinheitlichen und damit sowohl Planenden als auch Behörden und Grundeigentümern die Anwendung zu erleichtern.

Der Kanton Bern hat die Frist für die Einführung der BMBV auf kommunaler Stufe auf den 31. Dezember 2020 festgelegt. Zweck der vorliegenden Änderung des Baureglements und des Zonenplans ist die Anpassung an geändertes, übergeordnetes kantonales Recht. Eine eigentliche Revision / Änderung des materiellen Rechts im Baureglement ist vor kurzem eingeleitet worden, die Umsetzung wird jedoch erst weit nach dem 31. Dezember 2020 erfolgen, weshalb die Anpassungen der Messweisen vorgezogen werden.

Die Anpassungen sind jedoch lediglich formeller Natur, um bei der eigentlichen Gesamtrevision die Grundsätze über die Planbeständigkeit nicht zu verletzen. Konkret hat dies zur Folge, dass sämtliche Definitionen und Masse des bisherigen Baureglements auf ihre Vereinbarkeit mit der BMBV überprüft werden müssen. Dadurch ergeben sich formelle und inhaltliche Änderungen. Formelle Änderungen sind beispielsweise Änderungen von Namen (z.B. Untergeschoss statt Kellergeschoss) oder die Aufhebung von Definitionen, welche neu übergeordnet in der BMBV bereits in gleicher Weise enthalten sind (z.B. Messweise der Gebäudelänge).

1.2. Wasserbaugesetz (WBG) und Gewässerschutzgesetz (GSchG)

Gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) mussten die Kantone den Raumbedarf oberirdischer Gewässer (fliessende und stehende) bis Ende 2018 festlegen. Diese Aufgabe fällt auf die Gemeinden zurück, welche den Gewässerraum verbindlich in ihrer Richt- und Nutzungsplanung definieren müssen. Dadurch sollen die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz sowie die Nutzung der Gewässer (Unterhalt und Erholungsraum) gesichert werden.

Die Ausscheidung der Gewässerräume setzt umfangreiche und umfassende Berechnungen voraus, weshalb dies im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen wird. Bis dahin gelten die im Gemeindebaureglement festgelegten Bauabstände von Gewässern. Bis die Gewässerräume rechtskräftig ausgeschieden sind,

gelangen die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung zur Anwendung. Da die heute geltenden Bauabstände von Gewässern recht gross festgelegt sind, ist nicht mit Nachteilen zu rechnen.

1.3. Waldfeststellung

Aufgrund der übergeordneten Vorgaben der Waldgesetzgebung von Bund und Kanton müssen dort, wo Wald an Bauzonen angrenzt, verbindliche Waldgrenzen gemäss Art. 10 KWaG festgelegt und so die Waldfeststellung vorgenommen werden. Auch hier handelt es sich um eine planerische Massnahme, welche bei Änderungen der Instrumente zwingend vorgenommen werden muss und formeller Art ist.

1.4. Baulinien- und Alignementspläne

In Ostermundigen sind noch immer zahlreiche Baulinien- und Alignementspläne in Kraft, welche zu einem grossen Teil aus den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts stammen.

Diese Instrumente stammen aus einer Zeit vor der heutigen Nutzungsplanung, sie dienten damals im noch sehr locker bebauten Ort der Freihaltung von Räumen für Strassenneu- oder -ausbauten. (Baulinienpläne) und zur Festlegung von Ausrichtungen künftiger Überbauungen. Der Begriff „Alignement“ stammt aus dem Französischen und steht für „Ausrichtung“, „schnurgerade Reihe“ oder „Bauflecht“.

Heute sind die Strassen weitgehend erstellt und ausgebaut. Die aktuellen Bestimmungen der Strassenbaugesetzgebung des Kantons Bern beinhalten Abstandsvorschriften, welche im ganzen Kanton zur Anwendung gelangen und den gestellten Anforderungen vollumfänglich genügen. Aus diesen Gründen können die im Baureglement bzw. nachstehend aufgeführten Baulinien- und Alignementspläne ersatzlos aufgehoben werden.

1.5. Anpassung Zonenabgrenzung Parzellen Nrn. 2780 und 2851

Die vorgenommene Waldfeststellung führt dazu, dass bei den beiden Parzellen Nr. 2780 und 2851 am Steinbruchweg die Zonenabgrenzung geringfügig angepasst werden muss.

2. Anpassung Baureglement

Bei den Änderungen und Anpassungen, welche vorgenommen werden müssen, handelt es sich um formelle Anpassungen, d.h. gegenüber den heute geltenden Bestimmungen im Baureglement bleiben Art und Mass der Nutzung unverändert.

Anpassungen von Art und Nutzung, Bauabständen und weiteren Gegenständen, welche beispielsweise die Siedlungsentwicklung nach innen fördern, erfolgt im Rahmen der angelaufenen, ordentlichen Gesamtrevision der Ortsplanung.

Die Änderungen im Baureglement sind wie folgt dargestellt:

Geänderte Vorschriften

rote Farbe

Aufgehobene Vorschriften

grüne Farbe, sichtbar durchgestrichen

Die in schwarzer Farbe dargestellten Bestimmungen bleiben unverändert in Kraft.

2.1. Umsetzung BMBV

Dadurch, dass teilweise die Messweisen und Begriffsdefinitionen deutlich geändert haben, entstehen einige unvermeidbare Änderungen. Nachfolgend zwei Beispiele:

Artikel	Bisher	Neu nach BMBV
27	<ol style="list-style-type: none"> 1 Für den Begriff und die Berechnung der Ausnützungsziffer ist die BauV massgebend. 2 Für das Mass der zulässigen Ausnützungsziffer gilt Art. 86. 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der Begriff der Geschossfläche (GF) richtet sich nach Art. 28 BMBV. 2 Für das Mass der zulässigen oberirdischen Geschossflächenziffer gilt Art. 86. 3 Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche 4 Unterniveaubauten und Untergeschosse werden der GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.
30	<ol style="list-style-type: none"> 1 Für die Abstände von Gebäuden und baulichen Anlagen gegenüber öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen gelten folgende Abstände vom Fahrbahnrand aus gemessen (Radwege werden nicht zur Fahrbahn gerechnet): <ol style="list-style-type: none"> a) Strassen der Basiserschliessung: mindestens 5.00 m b) Strassen der Detailerschliessung: mindestens 3.60 m c) Fusswege und selbständige Radwege: mindestens 2.00 m 2 Das Vorland ist der Bereich zwischen dem Fahrbahnrand und der Baulinie bzw. den baulichen Anlagen. Für Bauten und Anlagen in der Bauverbotszone gelten die kantonalen Bestimmungen. Die Ausgestaltung des Vorlandes richtet sich nach Art 14. 	<p>Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, sind von Strassen im Gemeingebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen folgende Strassenabstände einzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Kantonsstrassen und Strassen der Basiserschliessung 5.00 m b. Strassen der Detailerschliessung 3.60 m c. Selbständige Fuss- und Radwege 2.00 m <p>Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.</p> <p>Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss SG vom 4. Juni 2008 und SV vom 29. Oktober 2008.</p>

In Artikel 86 haben die neuen Begriffe und Messweisen Auswirkung auf die zulässigen Werte der Baubauungsdichte. Für die Umrechnung der heute gültigen Ausnützungsziffer (AZ) auf die neu geltende oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) wurden bestehende Bauten in Zonen mit AZ (W3, WG3, K4) beurteilt und deren GFZo ermittelt. In einer Tabelle (siehe Anhang) wurde die realisierte AZ der ermittelten GFZo gegenübergestellt und so ein Umrechnungsfaktor berechnet. Für die nun in Artikel 86 festgelegte GFZo wurde die Umrechnung auf ein sinnvolles Mass gerundet. Tendenziell wurde im Sinne der inneren Verdichtung und der Beibehaltung der Legalität mit dem höchsten ermittelten Faktor (1,138) umgerechnet.

Auf die Anpassungen der einzelnen ZPP-Vorschriften wird in der Teilrevision verzichtet. Diese werden im Zuge der ordentlichen Ortsplanungsrevision dort wo erforderlich vorgenommen. Falls nach 2023 eine Überbauungsordnung (UeO) ausgearbeitet werden muss und die ZPP-Vorschriften noch nicht angepasst sind, kann diese UeO im Verfahren nach Art. 88 BauG erlassen werden. An der gemeinsamen Besprechung zur Vorprüfung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern diesem Vorgehen zugestimmt.

2.2. Waldfeststellung

Heute ist in Art. 32 GBR festgehalten, dass sich der Waldabstand nach der kantonalen Gesetzgebung richtet und mindestens 30 m beträgt. Bei Bauvorhaben auf Grundstücken, welche an Waldareal angrenzen, muss heute durch die zuständigen Stellen der kantonalen Waldabteilung jeweils fallweise beurteilt und festgelegt werden, wo genau sich die Waldgrenze befindet.

Neu werden im Zonenplan die Waldgrenzen verbindlich festgelegt und bezeichnet, welche wie Baulinien wirken.

2.3. Baulinien- und Alignementspläne

Diejenigen Baulinien- und Alignementspläne, welche aufgehoben werden, sind in Art. 105 GBR aufgelistet und in einem Übersichtsplan 1:5000 dargestellt. Dieser Plan hat nur hinweisenden Charakter.

3. Zonenplan Waldfeststellung und Umzonung Teilflächen Parzellen Nrn. 2786 und 2851

3.1. Waldfeststellung

Als Wald gelten Flächen, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt sind und Waldfunktionen erfüllen können. Entstehung, Nutzungsart und Bezeichnung sind im Grundbuch nicht massgebend (Art. 2 Abs. 1 WaG). Als Wald gelten auch unbestockte oder ertraglose Flächen eines Waldgrundstücks wie Blössen, Waldstrassen und andere forstliche Bauten und Anlagen sowie Grundstücke, für die eine Aufforstungspflicht besteht.

Beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen nach dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 ist eine Waldfeststellung und das Festlegen der Waldgrenze in jenem Bereich anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen werden (Art. 10 WaG). Mit der Festlegung der Waldgrenze wird der dynamische Waldbegriff aufgehoben. Gemäss Art. 13 des Waldgesetzes heisst dies, dass Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen, d.h. innerhalb der Bauzone, nicht als Wald gelten. In Ostermundigen fehlt das Festlegen der Waldgrenzen noch.

Mit der Waldfeststellung werden die Waldgrenzen verbindlich festgelegt. Der Waldabstand in den Bauzonen ist so künftig nicht mehr der Dynamik und der natürlichen Entwicklung des Waldes unterworfen.

Bei sämtlichen Wäldern, deren Ränder an die Bauzone angrenzen, werden die Grenzen, ab welchen der gesetzlich vorgegebene Waldabstand gemessen wird, mit einer Linie festgelegt.



Abb. verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG

Die Waldfeststellung wurde in enger Zusammenarbeit mit der dafür zuständigen Waldabteilung Mittelland des Kantons Bern vorgenommen

3.2. Anpassung Zonenabgrenzung Parzellen Nrn. 2780 und 2851

Die beiden Parzellen Nrn. 2780 und 2851 am Steinbruchweg sind teilweise der Wohn- und Gewerbezone WG 2 und teilweise dem Waldareal zugewiesen. Durch die vorgenommene Waldfeststellung hat sich der Waldrand nach Süden hin verschoben. Dadurch vergrössern sich auf diesen beiden Grundstücken die Teilflächen, welche der WG 2 zugewiesen sind. Die Anpassung muss im Zusammenhang mit dieser Teilrevision vorgenommen werden und ist formeller Natur.

Da bei Bauvorhaben der gesetzliche Waldabstand von 30 m, gemessen ab der festgelegten Waldgrenze, eingehalten werden muss, sind die Nutzungsmöglichkeiten sehr gering und beschränken sich im Wesentlichen auf den Besitzstand auf den beiden Grundstücken.



Abb. Zonenplan Neu Wohn- und Gewerbezone WG 2

4. Verfahren

4.1. Information und Mitwirkung

In der Zeit vom 14. Januar 2019 bis und mit 15. Februar 2019 wurden die Unterlagen zum vorliegenden Planungsgeschäft gemäss Art. 58 BauG zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Im Rahmen der Mitwirkung konnten so Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden.

Innerhalb der Auflagefrist gelangten folgende Eingaben ein:

- SVP Sektion Ostermundigen, Schreiben vom 19.01.2019

Die SVP Sektion Ostermundigen teilt mit, dass nach erfolgtem Studium der Mitwirkungsunterlagen keine Einwände oder Änderungsvorschläge unterbreitet werden.

Stellungnahme der Gemeinde

Wird zur Kenntnis genommen.

- EVP Ostermundigen, Schreiben vom 17.02.2019

Eingabe:

- Art. 42 GBR Baugestaltung, Grundsätze

Es wird festgestellt, dass in der jüngeren Vergangenheit bei Neuüberbauungen technische Dachaufbauten installiert wurden, welche in Widerspruch zu den Vorgaben zur Baugestaltung stehen. Es werden Beispiele in der Überbauung Sommerrain dokumentiert.

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren werden diese Elemente nicht profiliert, dadurch können sich betroffene Nachbarn kein Bild über Grösse und Umfang machen.

Es wird darum ersucht, dieses Manko in der eigentlichen Revision der Ortsplanung zu berücksichtigen und jetzt schon dafür zu sorgen, dass Ausrutscher wie im Sommerrain nicht mehr vorkommen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Art und Umfang der Profilierung ist im Dekret über das Baubewilligungsverfahren des Kantons Bern geregelt und gilt für alle Gemeinden.

Zum Zeitpunkt der Baueingabe sind in aller Regel u.a. die technisch bedingten Dachaufbauten nicht bekannt. Nach Erhalt der Baubewilligung werden diese im Zuge der Erarbeitung des Ausführungsprojektes geplant.

Gestützt auf die heute geltenden Bestimmungen in Art. 42 Abs. 2 GBR, wonach für die Abstimmung „Gliederung, Ausbildung, Material der Fassade und des Daches“ massgebend sind, kann die Baubewilligungsbehörde mit entsprechenden Auflagen im Bauentscheid bereits heute schon reagieren. Die Anregung wird aufgenommen.

Eingabe:

- Art. 57a GBR Nutzungserhöhung bei energieeffizienten Bauten

Anlässlich der Mitwirkung zum Art. 57a GBR im Jahre 2007 hat die EVP sinn-gemäss Folgendes angeregt: Der Ausnützungsbonus für „Minergie-Standard“ wird nur so lange gewährt, als das übergeordnete Recht nicht ohnehin diesen oder einen gleichwertigen Standard fordert. Eine Belohnung als Anreiz macht nur für ausserordentliche Bemühungen Sinn.

Die EVP ist nach wie vor der Meinung, dass der Anreiz so gestaltet werden müsste, dass es sich lohnt, einen noch höheren Standard anzustreben.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Anregung wird im Grundsatz unterstützt. Da es sich jedoch um eine materielle Änderung der Vorschriften in Art. 57a GBR handelt, erfolgt die diesbezügliche, vertiefte Auseinandersetzung im Zuge der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

Eingabe:

- Zonenplan Gewässerräume, Waldfeststellung und Umzonung

Die EVP ist der Meinung, dass die Vorgaben des Kantons sinnvoll angepasst wurden.

Stellungnahme der Gemeinde

Wird zur Kenntnis genommen.

4.2. Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit, sowie auf Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben.

Mit Schreiben vom 31.07.2019 stellte das AGR den Vorprüfungsbericht zu (siehe Anhang 2). Die diesbezüglichen Inhalte wurden anlässlich einer Besprechung vom 12.02.2020 behandelt. Es wird auf die diesbezügliche Aktennotiz im Anhang verwiesen (siehe Anhang 3). Die Ergebnisse und Hinweise sowie der Umgang sind in einer Übersicht dargestellt (siehe Anhang 4).

Wie bereits erwähnt, wurde dabei entschieden, im Rahmen der Teilrevision auf die Ausscheidung von Gewässerräumen zu verzichten, dies erfolgt im Zuge der bevorstehenden Gesamtrevision.

4.3. Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechtigte Organisationen Einsprache erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

Mit Beschluss vom 23.06.2020 hat der Gemeinderat den Änderungen gemäss den vorliegenden Dokumenten zugestimmt und diese zu Händen der öffentlichen Auflage freigegeben.

Die öffentliche Auflage wurde im Amtsblatt vom 29.07.2020 und im Anzeiger Region Bern vom 29.07.2020 und 05.08.2020 publiziert. Die Dokumente können vom 30.07.2020 bis 28.08.2020 auf der Gemeinde Ostermundigen, Dienststelle Planung, und auf der Gemeindehomepage eingesehen werden.

4.4. Gemeindebeschluss

Die Beschlussfassung zu dieser Teilrevision obliegt dem Grossen Gemeinderat.

4.5. Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat wird das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Abkürzungen

- RPV Raumplanungsverordnung
- BauG Baugesetz des Kantons Bern
- BauV Bauverordnung des Kantons Bern
- WBG Wasserbaugesetz
- GSchG Gewässerschutzgesetz
- KWaG Kantonales Waldgesetz
- GBR Gemeindebaureglement
- BMBV Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
- IHVB Interkantonale Vereinbarung über die Begriffe und Messweisen
- GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch
- GF Geschossfläche

Anhang

1 Berechnungsbeispiele Umrechnung Ausnutzungsziffer AZ in oberirdische Geschossflächenziffer GFZo

Beispiele Gebäude AZ GFZ Berechnung

Strasse	Hausnummer	Zone	Parzellennummer(n)	Bemerkung	aGsF	BGF realisiert	max. AZ nach GO	AZ ist	GFo	GFZo	Umrechnungsfaktor AZ zu GFZo
Bernstrasse	42	K4	4633 3622 3644, 3623, 3643, 3790, 3621, 3784	nur Pläne EG und Keller, hochgerechnet	1287	790	1.2	0.614	790.00	0.614	1
Bachstrasse	7, 7a, 9	W3	3842	Geamtüberbauung	2608	2303.2	0.8	0.883	2490.89	0.955	1.082
Bernstrasse	149, 151, 153	W3	3842	BG 1961, Ausbau innerhalb Volumen mög	1581	1320	0.8	0.835	1408.00	0.891	1.067
Blankweg	54, 62	W3	2903	im Bau 2017	3685	3120	0.8	0.847	3065.70	0.832	0.982
Eichweg	17	W3	2790	Umbau 2016	1213	1248	0.8	1.029	1288.33	1.062	1.032
Oberdorfstrasse	33+35	W3	1480	BG 1960, DG nicht ausgebaut	1912	1231.2	0.8	0.644	1400.70	0.733	1.138
Alpenstrasse	9	WG3	1398	Neubau ca. 2011	766	691.92	0.8	0.903	725.52	0.947	1.049
Bahnhofstrasse	16	WG3	2134	Neubau ca. 2002	2063	1903.5	0.8	0.923	1914.52	0.928	1.005
Bernstrasse	96a und b	WG3	4361	BG 2015	790	715.99	0.8	0.906	728.96	0.923	1.019
Grubenstrasse	17	WG3	1104	Küses Holzwerkstatt, BG 2006	467	207.15	0.8	0.444	207.15	0.444	1

Mögliche Umrechnungsfaktoren und Resultate

Durchschnittlicher Umrechnungsfaktor	AZ best.	GFZo neu	GFZo gerundet
1.037	0.8	0.8296	0.83
	0.5	0.5185	0.52
	0.6	0.6222	0.63
	1.2	1.2444	1.25
Höchster Umrechnungsfaktor	AZ best.	GFZo neu	GFZo gerundet
1.138	0.8	0.9104	0.92
	0.5	0.569	0.57
	0.6	0.6828	0.69
	1.2	1.3656	1.37

Getrennt nach Zonen

Höchster Umrechnungsfaktor W3	AZ best.	GFZo neu	GFZo gerundet
1.138	0.5	0.569	0.57
	0.8	0.9104	0.92
Höchster Umrechnungsfaktor WG3 <td>AZ best.</td> <td>GFZo neu</td> <td>GFZo gerundet</td>	AZ best.	GFZo neu	GFZo gerundet
1.117	0.6	0.6702	0.68
	0.8	0.8936	0.9
Höchster Umrechnungsfaktor K4 <td>AZ best.</td> <td>GFZo neu</td> <td>GFZo gerundet</td>	AZ best.	GFZo neu	GFZo gerundet
1	1.2	1.2	1.2

Legende

- aGsF anrechenbare Grundstücksfläche
- BGF Bruttogeschossfläche
- AZ Ausnutzungsziffer
- GO Grundordnung
- GFo Geschossfläche oberirdisch
- GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch

2 Vorprüfungsbericht Amt für Gemeinden und Raumordnung Kanton Bern vom 31.07.2020

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

EINGEGANGEN - 5. Aug. 2019

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

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

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 33
Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

Gemeindeverwaltung Ostermundigen
Bernstrasse 65 D
Postfach 101
3072 Ostermundigen

Sachbearbeiter:
G.-Nr.:
Mail:

Frank Weber / Benjamin Fietkau
2019.JGK.2381
Frank.Weber@jgk.be.ch

31.07.2019



Ostermundigen

Teilrevision Ortsplanung BMBV, Festlegung von Gewässerräumen, Aufhebung von Baulinien sowie Bereinigung von Waldgrenzen Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 28. März 2019 ist bei uns die Teilrevision der Ortsplanung mit der Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), der Festlegung von Gewässerräumen, Aufhebung von Baulinien sowie die Bereinigung von Waldgrenzen mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan Gewässerräume + Waldfeststellung Nord, 1:2000 vom 19. März 2019
- Zonenplan Gewässerräume + Waldfeststellung Süd, 1:2000 vom 19. März 2019
- Hinweisplan Baulinien, 1:5000 vom 11. Dezember 2018
- Baureglement vom 19. März 2019
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 19. März 2019

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), Fachbericht vom 6. Mai 2019
- Amt für Wald (KAWA), Waldabteilung Mittelland, Fachbericht vom 31. Juli 2019
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 13. Mai 2019
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 6. Mai 2019

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen 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 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 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. Sie müssen somit zwingend von der Planungsbehörde bereinigt werden. Die Überarbeitung solcher Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

2. Ausgangslage

Mit der eingereichten Teilrevision der Ortsplanung strebt die Gemeinde Ostermundigen die technische Umsetzung der BMBV und die Festlegung der Gewässerräume an. Darüber hinaus soll, neben den Anpassungen, die Waldgrenzen bereinigt und Baulinien- Alignementspläne aufgehoben werden.

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Ostermundigen wurde am 17. März 1995 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine formale Teilrevision gemäss den oben genannten Punkten. Eine Gesamtrevision der Ortsplanung mit materiellen Änderungen wurde von der Gemeinde Ostermundigen vor kurzem gestartet.

Die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 58 BauG ist vom 14. Januar bis zum 15. Februar 2019 erfolgt. Die Mitwirkungsbeiträge wurden in den Erläuterungsbericht (EB) integriert und der Umgang der Beiträge wurde beschrieben.

3. Umsetzung der BMBV und weitere Änderungen

3.1 Allgemein

Die Gemeinde Ostermundigen hat im Erläuterungsbericht darzulegen, dass sich die Messweisen nur aufgrund der BMBV-Umstellung geändert haben. Dies insbesondere bei der Umrechnung BGF zu GfO wie auch bei der Höhenregelung. Da die Gemeinde Ostermundigen eine eigentliche Ortsplanungsrevision (OPR) mit materiellen Änderungen vor kurzem eingeleitet hat und es sich vorliegend um die Überführung des «gesetzgeberischen Auftrages» handelt, werden nur formelle Änderungen vorgenommen. Werden materielle Änderungen vorgenommen, so unterliegen diese der Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG. Änderungen sind dann nur bei erheblich geänderten Verhältnissen oder bei offensichtlichen Fehlern möglich. Daher ist nachzuweisen, ob die Änderungen wirklich aufgrund der Messweisen Änderungen vorgenommen wurden oder ob es sich hier um materielle Änderungen handelt. (**GV**)

Die Gemeinde Ostermundigen hat einige Masse, welche durch die BMBV festgelegt werden können, nicht in das Baureglement (BauR) aufgenommen. So fehlt es beispielsweise an einer Regelung zur maximalen Höhe der technisch bedingten Dachaufbauten oder rückspringende Gebäudeteile sind nicht definiert. Diese haben auch Einfluss auf die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo). Werden Masse nicht geregelt, so können sie in der Gemeinde nicht angewandt werden. Wir empfehlen dringend die Checkliste gemäss BSIG Nr. 7/721.3/1.1, S. 27f. vom 1. März 2018 zu beachten.

Das AUE hält im Fachbericht vom 6. Mai 2019 fest, dass die bestehenden Energievorschriften im BauR nicht mehr genehmigungsfähig sind. Da es sich vorliegend um eine Teilrevision handelt und die Gemeinde Ostermundigen an einer Gesamtrevision arbeitet, ist es vorliegend nicht zwingend, die Energie relevanten Vorschriften anzupassen. Der Fachbericht des AUE ist beigelegt. Bei der Erarbeitung der eigentlichen Ortsplanungsrevision sind die Vorbehalte des AUE bitte zu berücksichtigen.

3.2 Baureglement

Die **Genehmigungsvorbehalte** in der Tabelle sind **fett** dargestellt und müssen zwingend vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden.

Hinweis: Zum Teil wiederholen sich dieselben nicht BMBV-konforme Begriffe/Formulierungen im gesamten BauR. Aus arbeitsökonomischen Gründen wird nicht immer jede Erwähnung in der untenstehenden Tabelle aufgezählt.

Art. 1 Abs. 1	Zur baurechtlichen Grundordnung gehören auch die beiden Zonenpläne Gewässerräume + Waldfeststellung Teilbereich Nord und Süd. Zudem gehören die beiden Zonenpläne Naturgefahren Teilbereich Nord und Süd, welche am 23. Oktober 2017 vom AGR genehmigt wurden, ebenfalls dazu. Diese sind auch aufzuführen.
Art. 5 Abs. 2	Der Verweis auf Art. 6 Abs. 1 Bst. g BewD ist falsch.
Art. 5 Abs. 2	Der Begriff «Firsthöhe» ist durch <i>Gebäudehöhe</i> und der Begriff «Gartenhäuser» ist durch <i>Kleinbauten</i> zu ersetzen.
Art. 12. Abs. 1	Der Begriff «Nebenbauten» ist nicht BMBV-konform. Es handelt sich um <i>Kleinbauten</i> gemäss Art. 3 BMBV. Der Begriff «Nebenbauten» ist im gesamten BauR gemäss BMBV nicht erlaubt und ist daher durch <i>Kleinbauten</i> zu ersetzen.
Art. 12 Abs. 3 Bst. a	Die Begriffe «Gewachsenes Terrain» sowie «fertiges Terrain» sind nicht BMBV-konform. Gemäss Art. 1 BMBV handelt es sich hierbei um das <i>massgebende Terrain</i> .
Art. 14 Abs. 2	Das Strassenbaugesetz ist nicht mehr in Kraft. Es handelt sich um das <i>Strassengesetz SG</i> .
Art. 16 Abs. 2	Der Begriff «gewachsenen Boden» ist nicht BMBV-konform. Gemäss Art. 1 Abs. 1 BMBV handelt es sich hierbei um das <i>massgebende Terrain</i> .
Art. 21	Der OIK II empfiehlt einen Absatz 6 wie folgt einzufügen: <i>Für Kantonsstrassen gilt die kantonale Gesetzgebung (SG vom 4. Juni 2008 und SV vom 29. Oktober 2008).</i>
Art. 23 Abs. 2	Der Begriff «Gebäudetiefe» ist nicht BMBV-konform. Es handelt sich um die <i>Gebäudebreite</i> gemäss Art. 13 BMBV.
Art. 24/3/c	Der Begriff «Nebengebäude» ist nicht BMBV-konform. Es handelt sich um <i>Kleinbauten</i> .
Art 27. 4	Es wird definiert, was zur Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) und was zur Geschossflächenziffer unterirdisch GFu gehört. Wir empfehlen jedoch dringend, die Definition gemäss Art. 11c Abs. 3 BauV zu verwenden. Ansonsten bestehen in der Gemeinde Ostermundigen plötzlich zwei verschiedene Varianten der GFZo, was zu Anwendungsschwierigkeiten führen kann.
Art. 28 Abs. 3	In Art. 27 BMBV wird geregelt, was zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt (vgl. auch Skizze S. 16 BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom März 2018).

	Demzufolge kann die Gemeinde Ostermundigen nicht selbst festlegen, was zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt und was nicht. Der Absatz ist dementsprechend anzupassen.
Art. 30	Die kantonale Gesetzgebung geht weiter als die hier aufgeführten Punkte. Aus Sicht des OIK II gibt es zwei Varianten: Zum einen kann Art. 30 ersetzt werden mit der Aussage "Es gelten die Abstände gemäss SG vom 4. Juni 2008 und SV vom 29. Oktober 2008". Zum anderen kann Art. 30 wie im BauR vorgeschlagen lauten, ist dann aber mit der Bemerkung "Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss SG vom 4. Juni 2008 und SV vom 29. Oktober 2008" zu ergänzen.
Art. 31 Abs. 2	Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist in den <i>Zonenplänen Gewässerräume + Waldfeststellung Teilbereich Nord und Süd</i> als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). Bitte Absatz anpassen.
Art. 31 Abs. 5	Der Begriff «Zonenplan Gewässerraum» bitte anpassen. Siehe Ausführungen zu Art. 31 Abs. 2 BauR.
Art. 36 Abs. 1	Es gibt keine «mittlere» Fassadenhöhe gemäss BMBV. Der Begriff «mittlere» ist zu streichen. Die Fassadenhöhe traufseitig ist demgegenüber BMBV-konform.
Art. 36 Abs. 1	Der Begriff «Grundfläche» ist nicht BMBV-konform. Gemäss Art. 30 Abs. 2 BMBV handelt es sich um die <i>anrechenbare Gebäudelfläche</i> .
Art. 37 Abs. 1	Bei den «vollständig unter dem massgebenden Terrain liegenden Bauten und Bauteilen» handelt es sich um <i>unterirdische Bauten</i> nach Art. 5 BMBV. Es ist daher der Begriff der <i>unterirdischen Bauten</i> zu verwenden. Unterirdische «Bauteile» sind nicht BMBV-konform.
Art. 37 Abs. 2	Gemäss Art. 6 BMBV sind Unterniveaubauten Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. Es spielt dabei keine Rolle ob eine Fassade freigelegt wurde oder nicht. Die Formulierung «und bei denen höchstens eine Fassade freigelegt ist», ist daher zu löschen.
Art. 39 Abs. 1	Der Begriff «Offene Bauteile» ist durch <i>vorspringende Gebäudeteile</i> gemäss Art. 10 BMBV (vgl. Art. 35 Abs. 2 BauR) sowohl im Absatz als auch in der Marginale zu ersetzen. Zudem können vorspringende Gebäudeteile nicht mit der «Fassadenlänge», sondern nur mit dem zugehörigen Anteil des Fassadenabschnittes definiert werden. Es ist eine BMBV-konforme Definition gemäss Art. 10 BMBV zu wählen.
Art. 43	In diesem Artikel wird die Staffelung erwähnt. Die Masse sind nicht definiert. Diese sind zu definieren.
Art. 43 Abs. 2	Der Begriff «Gebäudetiefe» ist nicht BMBV-konform. Es handelt sich um die Gebäudebreite gemäss Art. 13 BMBV.
Art. 43 Abs. 3	Der Begriff «Bauteil» ist nicht BMBV-konform. Es handelt sich um <i>Gebäudeteil</i> .

Art. 43 Abs. 4	Der Begriff «Offene Bauteile» ist durch <i>vorspringende Gebäudeteile</i> gemäss Art. 10 BMBV zu ersetzen. Bei den «eingeschossigen, unbeheizten Wintergärten» handelt es sich höchstwahrscheinlich um eine <i>Anbaute</i> nach Art. 4 BMBV. Diese werden gemäss S.6 der BSIG Weisung vom März 2018 an die Gebäudelänge angerechnet. Dieser Absatz ist daher BMBV-konform zu formulieren (Wintergarten wird an die Gebäudelänge und -breite angerechnet).
Art. 44	In diesem Artikel wird die Staffelung erwähnt. Die Masse sind nicht definiert. Diese sind zu definieren. Siehe auch Art. 43 BauR
Art. 44 Abs. 3	Gemäss konsolidierter Praxis des AGR müssen Abgrabungen auf eine Fassadenseite beschränkt werden. Ansonsten tritt das Untergeschoss zu stark in Geltung. Der Absatz ist dementsprechend anzupassen. Zudem können Giebfelder nach BMBV nicht höhenprivilegiert werden. Diese sind grundsätzlich innerhalb der max. zulässigen Fassadenhöhe zu realisieren. Folglich ist «sowie Giebfelder» zu löschen.
Art. 44 Abs. 4	Diese Regelung geht nicht auf. Die Fassadenhöhe traufseitig kann nicht auf jeder Seite eines Gebäudes eingehalten werden. Sondern bei Gebäuden mit Satteldach lediglich auf den Traufseiten. Die Bestimmung ist dementsprechend anzupassen.
Art. 45 Abs. 1	Das «Vollgeschoss» ist grundsätzlich in Art. 18 Abs. 1 BMBV geregelt und nicht in Art. 18 bis 21 BMBV. Der Absatz ist anzupassen.
Art. 45 Abs. 2	Mit der hier gewählten Definition wird definiert, wann ein Untergeschoss <u>kein</u> Vollgeschoss ist. Die Definition ist dementsprechend anzupassen.
Art. 45 Abs. 3	Gemäss konsolidierter Praxis des AGR können Abgrabungen nur bei der Bemessung der Fassadenhöhe privilegiert werden. Es ist daher nicht möglich, eine zusätzliche Privilegierung für Abgrabungen bei den Geschosse zu erlassen. Dieser Absatz ist zu löschen.
Art. 47 Abs. 1 drittes Lemma	Bei «eingeschossige, bewohnten Bauten an ein mehrgeschossiges Gebäude» handelt es sich <i>um vorspringende Gebäudeteile</i> gemäss Art. 10 BMBV. Sie sind daher so zu nennen. Zudem handelt es sich um eine materielle Änderung. Werden materielle Änderungen vorgenommen, so unterliegen diese der Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG. Änderungen sind dann nur bei erheblich geänderten Verhältnissen oder bei offensichtlichen Fehlern möglich. (vgl. Kapitel 3.1)
Art. 47 Abs. 1 viertes Lemma	«Art. 36 Abs. 3» gibt es nicht mehr.
Art. 50	Wir empfehlen dringend auch die Höhe der technisch bedingten Dachaufbauten gemäss Anhang 1 Fig. 4.1.a BMBV zu regeln (analog Art. 414 Abs. 5 MBR). Ansonsten müssen diese innerhalb der Fassadenhöhe bzw. der Gesamthöhe liegen.

Art. 50 Abs. 2 Bst. b	Es gibt keine «bewohnten An- und Nebenbauten» bzw. Kleinbauten gemäss BMBV. Dies ist dementsprechend anzupassen.
Art. 51 Abs. 2 und 3	Diese Regelung ist nicht BMBV-konform. Gemäss Art. 21 BMBV muss das Attikageschoss auf mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein. Das Mass der Rückversetzung beträgt in der Regel gemäss S. 13 BSIG vom 1. März 2018 mind. 2 m. Weshalb die Gemeinde Ostermundigen hier weniger wählt ist zu begründen. Dieser Absatz ist dementsprechend anzupassen.
Art. 51 Abs. 4	Gemäss Anhang 1 des MBR Art. A111 Abs. 5 wird bei Attiken mit Vordächern die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen. D.h. es gilt der äusserste Dachvorsprung als Messpunkt für die Rückversetzung des Attikas. Dies ist in den Absatz einzubauen.
Art. 51 Abs.5	Anstelle von «Aufbauten» ist der Begriff <i>Dachaufbauten</i> zu verwenden.
Art. 55	Der Begriff «Kellergeschoss» ist nicht BMBV-konform. Es handelt sich um <i>Untergeschoss</i> gemäss Art. 19 BMBV.
Art. 59 Abs. 3	Der Begriff «Verkaufsfläche» ist ein altrechtlicher Ausdruck. Gemäss Art. 20 BauG hat es <i>Verkauf bis 150 m2 Geschossfläche</i> zu heissen.
Art. 59a Abs. 4	Bei den «Bausteinen» handelt es sich allenfalls um <i>Baubereiche</i> .
Art. 60 Abs. 2	Siehe Ausführungen zu Art. 59 Abs. 3
Art. 61 Abs. 2	Der Begriff «Erdgeschoss» ist nicht BMBV-konform. Es handelt sich um das <i>1. Vollgeschoss</i> gemäss Art. 18 BMBV.
Art. 61 Abs. 4	Der Begriff «Obergeschoss» ist nicht BMBV-konform. Das erste Obergeschoss ist gemäss Art. 18 BMBV das <i>2. Vollgeschoss</i> .
Art. 61 Abs. 6	Hierbei handelt es sich nicht um eine BMBV-konforme Definition einer Höhe. Es ist eine der Höhen gemäss Art. 14 ff. BMBV zu verwenden.
Art. 63 Abs. 2	«Einkaufszentren» ist ein altrechtlicher Begriff. Gemäss Art. 20 BauG handelt es sich um Detailhandelseinrichtungen.
Art. 63a Abs. 1	Siehe Ausführungen zu Art. 59 Abs. 2 BauR und Art. 63. Abs. 2 BauR. Es ist hier vor allem auf Art. 20 BauG hinzuweisen. Gemäss Art. 20 BauG gelten Detailhandelseinrichtungen als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m2 ist. Der Begriff «Verkaufsfläche» ist anzupassen.
Art. 63a Abs. 4	Gemäss konsolidierter Praxis des AGR ist es nicht möglich eine Höhenmessweise nach BMBV (Fassadenhöhe, Gesamthöhe) und eine Höhenangabe in m.ü.M. im selben «Gebiet» zu haben. Die Gemeinde Ostermundigen hat sich für eine der beiden Varianten zu entscheiden. Wird an der m.ü.M.-Regelung festgehalten, ist auch ein unterer Referenzpunkt genügend zu bestimmen.

	Die Grünflächenziffer ist gemäss Art. 31 BMBV zu definieren und nicht mittels «anrechenbarer Landfläche» wie in der Fussnote dargelegt.
Art. 65	Siehe Ausführungen zu Art. 63a Abs. 1 BauR
Art. 67 Höhe der Attikageschosse in ZPPs	Im Gegensatz zur bisherigen Regelung ist das Attikageschoss inskünftig bei der Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe jeweils zu berücksichtigen. Zur Messung der Fassadenhöhe gilt dabei als oberer Messpunkt der oberste Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses und als unterer Messpunkt der tiefstliegende Punkt auf den Fassadenlinien des gesamten Gebäudes. Bei zurückversetzten Attikageschossen wird der obere Messpunkt auf die entsprechende Fassadenflucht zum unteren Messpunkt verlängert (vgl. BSIG vom 1. März 2018, S. 14). Die Gemeinde hat verschiedene «Spezialregelungen» des Attikageschosses in den ZPPs. Für die «normalen» Attikas ist die Höhenmessweise (Art. 86 BauR) in Ordnung. Es ist auch noch in den ZPPs zu definieren, wie hoch diese Attikageschosse sein dürfen. Ansonsten sind sie nur innerhalb der Gesamthöhe bzw. Fassadenhöhe traufseitig möglich. Die Gemeinde hat dies zu überprüfen und je nachdem eine zusätzliche Höhe für die Attikageschosse zu definieren.
Art. 67	Es wird verschiedentlich auf altrechtliche Bestimmungen verwiesen.
Art. 68 Abs. 4	Anstelle von «Geschosszahl» ist die <i>Anzahl der Vollgeschosse</i> gemäss Art. 18 BMBV zu verwenden. Zu den Geschossen zählen nach Art. 18 ff. BMBV auch das Unter-, Dach- und Attikageschoss. Der Begriff «Dachausbau» ist nicht BMBV-konform. Es handelt sich um ein <i>Dachgeschoss</i> .
Art. 68 Abs. 4	Abschnitt Fassadenhöhe traufseitig: Hier gilt grundsätzlich dasselbe wie bei Art. 68 Abs. 4 BauR. Sind im Absatz <i>Vollgeschosse</i> gemäss Art. 18 BMBV gemeint? Werden die Geschosse wie im Absatz benannt, sind bspw. bei «dreigeschossigen Bauten» nur drei Geschosse möglich. Bspw. ein Untergeschoss, ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss. Ist dies gewollt oder sind Vollgeschosse nach Art. 18 BMBV gemeint? Die Vorschriften sind je nach dem anzupassen.
Art. 73, Art. 78, Art. 79, Art. 79 a und b	Die maximale Fassadenhöhe traufseitig kann nicht in «m.ü.M.» angegeben werden. Es ist eine Höhenmessweise nach BMBV anzugeben.
Art. 75 Abs. 5	Die Bestimmung ist nicht BMBV-konform. Der Absatz ist zu korrigieren.
Art. 76 Abs. 1	Handelt es sich um ein «eingeschossiges» Gebäude oder um ein Gebäude mit einem Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)? Je nach dem sind Anpassungen vorzunehmen.
Art. 79 Abs. 14	Handelt es sich um ein «eingeschossige» Baute oder um eine Baute mit einem Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)? Je nach dem sind Anpassungen vorzunehmen.
Art. 79c Abs. 6	Siehe Ausführungen zu Art. 59 Abs. 3 BauR

Art. 79c Abs. 11	Siehe Ausführungen zu Art. 79 Abs. 14 BauR
Art. 79d Abs. 8	Siehe Ausführungen zu Art. 59 Abs. 3 BauR
Art. 81 Abs. 2 ZöN A	Die Bestimmung «Bauteile im Grenzabstand» ist durch <i>vorspringende Gebäudeteile</i> (Art. 10 BMBV) <i>im Grenzabstand</i> zu ersetzen. Die maximale Fassadenhöhe traufseitig kann nicht in «m.ü.M.» angegeben werden.
Art. 81 Abs. 2 ZöN A	Es ist nicht nachvollziehbar, ob in der ZöN A ein Dachgeschoss erlaubt ist oder nur ein Vollgeschoss. Je nach dem sind Anpassungen vorzunehmen.
Art. 81 Abs. 2 ZöN P	«Ausnützungsfrei» Das «frei» gehört nicht gestrichen.
Art. 81 Abs. 2 ZöN Q Art. 82 Abs. 2 V, W, Y, U3	Der Begriff «Grundfläche» ist nicht BMBV-konform. Gemäss Art. 30 Abs. 2 BMBV handelt es sich um die <i>anrechenbare Gebäudefläche</i> .
Art. 82 Abs. 2 Y, U2, U3	Handelt es sich um ein «eingeschossige» Baute oder um eine Baute mit einem Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)? Je nach dem sind Anpassungen vorzunehmen.
Art. 85 Abs. 4	Für Silobauten ist eine BMBV-konforme Höhe gemäss Art. 14 ff. BMBV zu wählen.
Art. 86 Abs. 1	Gegenüber dem aktuell gültigen BauR ändert sich die Fassadenhöhe bei den Baupolizeilichen Massen. Weder in den ZPPs noch in den ZöNs wird die Höhe aufgrund des Wechsels von der Fassadenhöhe zur Fassadenhöhe traufseitig geändert. Die Gemeinde hat im EB die Änderung der Fassadenhöhe traufseitig darzulegen.
Art. 86 Abs. 4 Bst. a	Es ist nicht nachvollziehbar, ob es sich hierbei um eingeschossige Bauten oder um Bauten mit einem Vollgeschoss (Art. 18 BMBV) handelt. Der Absatz ist je nachdem anzupassen. Zudem ist die Fassadenhöhe zu präzisieren.
Art. 86 Abs. 4 Bst. b	Der Begriff «Erdgeschoss» ist nicht BMBV-konform. Es handelt sich um das 1. Vollgeschoss gemäss Art. 18 BMBV.
Art. 88	Die KDP weist darauf hin, den Begriff «Siedlungsschutzgebiet» mit dem Begriff <i>Strukturerhaltungsgebiet</i> zu ersetzen.
Art. 88 Abs. 3	Der Begriff «Dachstockausbau» ist nicht BMBV-konform. Gemäss Art. 20 BMBV handelt es sich um den <i>Dachgeschossausbau</i> .
Art. 94 Abs. 2	Für die Rodungsbewilligung von Hecken ist das Regierungsstatthalteramt zuständig.

Art. 100 Abs. 1 Bst a	Zur baurechtlichen Grundordnung gehören auch die beiden Zonenpläne Gewässerräume + Waldfeststellung Teilbereich Nord und Süd sowie die beiden Zonenpläne Naturgefahren Teilbereich Nord und Süd. Siehe auch Ausführungen zu Art. 1 Abs. 1
Art. 100 Abs. 1 Bst b	Hierbei handelt es sich um eine altrechtliche Bestimmung. Der Gemeinderat entscheidet nun gemäss Art. 66 Abs. 5 BauG über die Überbauungsordnungen (UeOs) zu den Zonen mit Planungspflicht (ZPPs)
Art. 104	Bei dieser Teilrevision handelt es sich lediglich um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Es ist daher ein Inkrafttretensartikel (-absatz) der Änderungen in das BauR aufzunehmen. Bspw.: «Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Änderungen des Baureglements und des Erlasses der Zonenpläne Gewässerraum und Waldfeststellung Teilbereich Nord und Süd, treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.»
Art. 105 und 106	Gestützt auf die Ausführungen in Kap. 4.6 ist im BauR die Aufhebung, bzw. die Beibehaltung und Ergänzung der beiden, erwähnten Waldabstandslinienpläne zu erwähnen.
Art. 105 Bst. e	Es ist nicht nachvollziehbar, was mit diesen Plänen passiert. Werden diese aufgehoben? Wenn ja, sollte dieser Absatz umformuliert werden, damit man versteht, weshalb diese Pläne aufgelistet werden.
Anhang III	Es ist nicht klar offensichtlich, dass es sich hierbei um BMBV-Artikel handelt. Wir empfehlen den Titel dahingehend zu ändern. Zudem sollten nur Skizzen von Messweisen verwendet werden, welche in der Gemeinde Ostermundigen zur Anwendung kommen. Wir empfehlen, die überflüssigen Skizzen zu streichen.

4. Zonenpläne Gewässerräume + Waldfeststellung Nord und Süd

4.1 Festlegung der Gewässerräume

Für die Ausscheidung der Gewässerräume übernimmt die Gemeinde Ostermundigen die zurzeit rechtsgültigen Bauabstände von Gewässern. Dadurch genügt der durch die Gemeinde festgelegte Gewässerraum den Anforderungen gemäss Art. 41a GSchV bei weitem. Jedoch wird durch die Übernahme Bauabstände, der Gewässerraum viel grösser, als wenn er nach der Gewässerschutzgesetzgebung berechnet würde. Die Gemeinde Ostermundigen muss sich bewusst sein, dass es durch die grosse Ausscheidung der Gewässerräume zu erheblichen Nutzungseinschränkungen kommt.

Zudem wird im Erläuterungsbericht auf Seite 5 folgendes aufgeführt: «Diese Berechnung wird erst im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen. Im Zuge der vorliegenden Teilrevision werden die Gewässerachsen durch einen Geometer aufgenommen. Für die Festlegung der Gewässerräume als Korridore werden die heute geltenden Abstände übernommen. Somit wird auch bei dieser Anpassung an übergeordnetes Recht der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit im Zuge der bevorstehenden Gesamtrevision dannzumal nicht verletzt.» Diese Aussage ist nicht korrekt. Die Gemeinde Ostermundigen erlässt die Zonenpläne Gewässerräume + Waldfeststellung Teilbereich Nord und Süd. Darin werden die Gewässerräume verbindlich festgelegt. Es ist nicht möglich, die Gewässerräume während der OPR nochmals anders festzulegen (mit der korrekten

Berechnung). Die Gemeinde Ostermundigen würde die Planbeständigkeit gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG verletzen.

Grundsätzlich müsste die Gemeinde Ostermundigen die Gewässerräume nicht schon jetzt festlegen, sondern kann dies auch erst im Rahmen der OPR machen, wenn die effektiven Gewässerraumbreiten definiert werden. Da die Frist zur Umsetzung der Gewässerräume am 31. Dezember 2018 abgelaufen ist, gelten nun die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der GschV. Die Gewässerräume sind hier zwar breiter als sie bei einer «eigenen» Festlegung der Gemeinde wären, nichtsdestotrotz sind sie sehr wahrscheinlich weniger einschneidend als die von der Gemeinde Ostermundigen nun ausgeschiedenen Gewässerräume.

Deshalb empfehlen wir dringendst die Gewässerräume entweder in der vorliegenden Teilrevision korrekt zu berechnen und auszuschneiden oder aber das Thema Gewässerraum aus der vorliegenden Teilrevision heraus zu halten.

Bei der korrekten Festlegung der Gewässerräume sind die Thematiken (Erhöhung von Gewässerraumbreiten etc.) der Arbeitshilfe (AHOP) «Gewässerraum» zu beachten.

4.2 Symmetrische / Asymmetrische Ausscheidung von Gewässerräumen

Die Gewässerräume werden teilweise asymmetrisch ausgeschieden. Das führt dazu, dass gewisse Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer viel stärker belastet werden, als die Eigentümerinnen und Eigentümer auf der gegenüberliegenden Seite des Gewässers. Demzufolge sind eine asymmetrische Ausscheidung von Gewässerräumen nur in seltenen und gut begründeten Ausnahmefällen (z.B. bei besonderen topographischen Verhältnissen oder bei speziellen Überbausituationen) möglich. Die zwingenden Gründe sind von der Gemeinde Ostermundigen darzulegen. (GV)

Wir weisen darauf hin, dass an Gemeindegrenzen der Gewässerraum beidseitig zu eruieren ist, aber nur einseitig für die Gemeinde festzulegen ist.

4.3 Stehende Gewässer

Sollte es sich bei den «stehenden Gewässern» nicht um künstliche Gewässer handeln, ist ebenfalls ein Gewässerraum auszuschneiden.

4.4 Dicht überbaute Gebiete

Gemäss Art. 31 Abs. 5 gelten die im Zonenplan Gewässerraum gekennzeichneten Abschnitte «Dicht überbaute Gebiete» als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV. In den Zonenplänen Gewässerräume + Waldfeststellung Teilbereich Nord und Süd ist jedoch nicht ersichtlich, wo im Sinne Art 41c Abs. 1 Bst. a GschV "dicht überbaut" ist und wo nicht. Möchte die Gemeinde Ostermundigen dicht überbaute Gebiete ausschneiden, dann sind diese zusätzlich im Zonenplan darzustellen sowie in der Legende aufzuführen. (GV) Sollen keine dicht überbaute Gebiete festgelegt werden, dann kann Art. 31 Abs. 5 gestrichen werden.

Die Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete in der Nutzungsplanung muss nicht zwingend abschliessend erfolgen, es ist möglich, im Baubewilligungsverfahren noch weitere Gebiete als dicht überbaut zu bezeichnen. Falls die Beurteilung abschliessend ist, können in einem späteren Baubewilligungsverfahren ausserhalb der definierten Bereiche keine weiteren Ausnahmegewilligungen für das Bauen in dicht überbauten Gebieten erteilt werden. Die Gemeinde hat sich hierzu mindestens im EB zu äussern. (GV) Wir empfehlen darüber hinaus einen Vermerk im BauR.

Gemäss AHOP «dicht überbaut» soll für die Beurteilung der dicht überbauten Gebiete ein Betrachtungsperimeter von ca. 100x50m ausgewiesen werden, welcher sich auch an bestehende, logisch abgrenzbare Situationen anpassen kann. Innerhalb dieses Korridors wird geprüft, ob der Gewässerraum zu mehr als 50% der Strecke von Bauten und Anlagen betroffen ist. Ist dies der Fall, wird

anschliessend anhand von Beurteilungskriterien der konkrete Abschnitt untersucht. Die Ausführungen zum Umgang mit dem Thema «dicht überbaut» sind im EB darzulegen und allenfalls die dicht überbauten Abschnitte gemäss AHOP aufzuzeigen.

4.5 Verbindliche Waldgrenzen

Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen dort eine Waldfeststellung durchzuführen, wo Bauzone an den Wald grenzen. Das KAWA hält in ihrem Fachbericht fest, dass beim Steingrübliweg im Jahr 2007 bei einer Teilrevision der Ortsplanung bereits eine verbindliche Waldgrenze auf der Parzelle 7411 verfügt wurde. Diese ist richtigerweise als Hinweis übernommen worden. Jedoch fehlt in dessen Verlängerung die verbindliche Waldgrenze auf der angrenzenden Parzelle 1021. Unter Einbezug des Geometers und des KAWA, Waldabteilung Mittelland, ist dort eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 WaG festzulegen. **(GV)**

4.6 Wald-Baulinien

Das KAWA führt aus, dass südlich dem Deisswilwald sowie südwestlich dem Ostermundigenberg (Dennigkofenweg) ältere Wald-Baulinien (damals „Waldabstandslinien“ genannt, Genehmigung durch den Regierungsrat vom 11.01.1963) bestehen. Im BauR (Art. 105 und 106) stehen keine Angaben, ob diese Waldabstandslinienpläne explizit beibehalten oder aufgehoben werden sollen. Im ersten Fall müssten diese Linien in der Legende als Hinweise („rechtskräftige Wald-Baulinien“) dargestellt werden. Im zweiten Fall, falls dies die Absicht der Gemeinde wäre, diese Wald-Baulinien erneut von der Waldabteilung genehmigen zu lassen, wäre der Eintrag als Festlegungen korrekt. Zudem ist betreffend Wald-Baulinien ein Kommentar (Umgang mit den Waldabstandslinienplänen) im EB noch einzufügen.

Die vom KAWA genannten rechtskräftigen Wald-Baulinien erstrecken sich teilweise über das Landwirtschaftsgebiet. Es handelt sich um die folgenden Abschnitte:

- Rütibüel (Parzellen 1372, 1284, 5347)
- Gümligental (Parzelle 1229).

Gemäss Art. 34a KWaV können Wald-Baulinien dort festgelegt werden, wo Bauzonen an den Wald grenzen und rechtskräftig verfügte Waldgrenzen nach Art. 10 WaG bestehen. Aus Sicht der Waldabteilung Mittelland sind diese Abschnitte im vorliegenden Verfahren nun aufzuheben. Sollte dereinst eine landwirtschaftliche Baute dort erstellt werden, wird die Frage des Waldabstandes im Baubewilligungsverfahren fallweise beurteilt.

Zusammenfassend sind die aufzuhebenden Abschnitte von Wald-Baulinien im Zonenplan mit einer spezifischen Signatur einzutragen und in der Legende unter Festlegungen als „Aufzuhebende Wald-Baulinien“ zu bezeichnen. **(GV)**

4.7 Vermassung

Alle Festsetzungen müssen vermassst sein, somit sind auch die Waldbaulinien zu vermassen. Zudem sind die Vermassungen der Gewässerräume zu überprüfen. Beispielsweise ist der Übergang von 80 m Gewässerraum auf 40 m Gewässerraum besser zu vermassen oder im Bereich der Parzelle Nr. 6427. **(GV)**

Die neu ausgeschiedene Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) ist dort zu vermassen, wo sich die Nutzungsart innerhalb derselben Parzellen ändert. **(GV)**

4.8 Legende

Im Zonenplan Gewässerräume + Waldfeststellung Teilbereich Nord wird keine «Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)» ausgeschieden. Dementsprechend kann diese Zone auch nicht hier festgelegt werden. Sie ist entweder unter den Hinweisen aufzuführen oder aber ganz zu löschen. **(GV)**

4.9 Genehmigungsvermerke

Die Zonenpläne Gewässerräume + Waldfeststellung Teilbereich Nord und Süd werden zum ersten Mal erlassen. Die Formulierung «(der Änderungen vom ...)» kann gelöscht werden.

5. Hinweisplan Baulinien

Beim Hinweisplan handelt es sich nicht um ein Genehmigungsgegenstand. Gestützt auf die obigen Ausführungen in Kap. 4.6 könnten die beiden, aufzuhebenden Abschnitte der Wald-Baulinien informativ jedoch auch hier eingetragen werden.

6. Erläuterungsbericht

Allgemein: Der Erläuterungsbericht ist nicht sehr detailliert. Beispielsweise wird nicht darauf eingegangen, wie die verschiedenen Messweisen der BMBV umgesetzt wurden, dass es keine materiellen Änderungen im Baureglement bei den Messweisen zur Folge hat.

Seite 5 (Festlegung im Gemeindebaureglement): Die Formulierung ist wie folgt anzupassen «Innerhalb des Gewässerraums sind nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende...». Fruchtfolgeflächen FFF im Gewässerraum können zudem gemäss Art. 41c^{bis} Abs. 1 GSchV nach wie vor den FFF-Beständen angerechnet werden

Seite 6 (Anpassung Zonenabgrenzung): Gemäss Zonenplan Gewässerräume + Waldfeststellung sind von der Anpassung der Zonenabgrenzung die Parzellen Nrn. 2851 und 2786 betroffen.

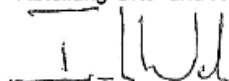
7. Ausblick

Wir bitten Sie, die Unterlagen aufgrund des Vorprüfungsberichtes zu bereinigen und die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen. Nachdem insbesondere die Frage nach der Ausscheidung der Gewässerräume geklärt ist, sind wir gerne bereit, die Planung nochmals zu prüfen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Frank Weber, Planer

Beilagen

- Fachberichte (KAWA, OIK II, AUE, KDP)

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- Syntas Solutions AG, Wasserwerksgasse 20, Postfach 90, 3000 Bern 13

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- KAWA
- OIK II
- AUE
- KDP

3 Aktennotiz der Besprechung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 12.02.2020



Gemeinde Ostermundigen

Teilrevision Ortsplanung – Zonenpläne und Gemeindebaureglement

Umsetzung BMBV, Aufhebung Baulinien, Waldfeststellung, Ausscheidung Gewässerräume

AKTENNOTIZ

der Besprechung vom Mittwoch, 12. Februar 2020, 14.00 Uhr, beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Nydegasse 11, 3011 Bern, Sitzungszimmer Allegro 4. OG

Anwesend

- | | |
|--------------------------|--|
| - AGR Bern | - Frank Weber |
| | - Patrick Zundel |
| - Gemeinde Ostermundigen | - Walter Wirz |
| - bbp geomatik AG | - Kathrin Schläpfer (bis und mit Trakt. 4) |
| - Syntas Solutions AG | - Andreas Oestreicher (Aktennotiz) |

1. Begrüssung, Vorstellungsrunde

Frank Weber begrüsst zur Besprechung, die anwesenden Personen stellen sich kurz vor.

2. Allgemeine Informationen

Walter Wirz informiert über den Stand der Umsetzung ÖREB das Projekt O'mundo. Der Richtplan Raumentwicklungsstrategie wird demnächst beim AGR zur Vorprüfung eingereicht. Die Behandlung und Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat erfolgt im Herbst 2020. Mit den eigentlichen Revisionsarbeiten der Ortsplanung wird ab 2021 gestartet.

3. Aufhebung Baulinien, Waldfeststellung, Zonenpläne

1.1. Baulinien

Die Aufhebung der noch zahlreich vorhandenen Baulinien erfolgt insbesondere deshalb, da diese nicht mehr zur Raumsicherung erforderlich sind. Das Strassennetz ist erstellt. Die Baulinien stammen aus einer Zeit, als dies noch nicht der Fall war. Zudem wurden sie von den damaligen Viertelsgemeinden Ostermundigen, Ittigen und Bolligen erlassen, sie sind grösstenteils nicht mehr auffindbar.

Der Übersichtsplan mit den aufzuhebenden Baulinien ist nicht Gegenstand der Genehmigung, er dient erläuternd.

1.2. Waldfeststellung

Die Waldfeststellung im Gebiet Steingrübli muss noch vorgenommen werden. Kathrin Schläpfer setzt sich mit der Waldabteilung in Verbindung.

Im Gebiet Dennikofen ist eine Waldbaulinie festgelegt, welche auch im Landwirtschaftsgebiet liegt. Für die Gemeinde gibt es keine Gründe, diese aufzuheben, sie wird belassen.

1.3. Zonenplan

Auf den Parzellen Nrn. 2786 und 2851 werden die Flächen zwischen der heutigen Bauzone WG 2 und der Waldbaulinie eingezont. Diese Einzonung ist zu vermessen.

Diese Einzonung betrifft nur den Zonenplan Süd, auf der Legende Zonenplan Nord ist die WG 2 wegzulassen.

4. Ausscheidung Gewässerräume

Bei der Ausscheidung der Gewässerräume, wie dies vorgesehen und in den Plänen dargestellt ist, handelt es sich um eine materielle Änderung. Vorliegend erfolgte die Ausscheidung mit den Massen (Gewässerabstände), wie diese im geltenden GBR festgelegt sind. Insbesondere beim Lötchenbach sind die gemäss GBR festgelegten Abstände wesentlich grösser, als wenn sie nach den geltenden Vorgaben ausgeschieden werden müssten.

Auf die Ausscheidung der Gewässerräume im Zuge der laufenden Teilrevision wird verzichtet, dies erfolgt im Zuge der bevorstehenden Gesamtrevision. Bis dahin gelangen bei Bauvorhaben die Übergangsbestimmungen gemäss GSchG zur Anwendung. Vermutlich werden auch die diesbezüglichen Abstände teilweise geringer sein.

5. Umsetzung BMBV – Behandlung Vorprüfungsbericht

Grundlage der Beratungen bilden der Vorprüfungsbericht des AGR vom 31.07.2019 zusammen mit den Fachberichten AUE, KAWA, KDP und OIK II. Die Behandlung erfolgt anhand einer Übersicht mit gelb hinterlegten Einwendungen.

Die Behandlung erfolgt anhand der Liste „Behandlung der Einwendungen“. Die besprochenen Anpassungen / Ergänzungen / Änderungen werden auf dieser Liste festgehalten, sie wird dieser Aktennotiz als integrierender Bestandteil beigelegt.

In Ergänzung dazu wird folgendes festgehalten:

- Das AGR empfiehlt, die ZPP-Vorschriften auch BMBV-konform anzupassen.
- Seitens der Gemeinde besteht heute die Haltung, auf die Anpassungen der ZPP-Vorschriften zu verzichten und dies im Zuge der ordentlichen Ortsplanungsrevision vorzunehmen. Sofern nach 2023 eine UeO ausgearbeitet werden muss und die ZPP-Vorschriften noch nicht angepasst sind, könnte diese UeO im Verfahren nach Art. 88 BauG erlassen werden. Aus Sicht des AGR ist dieses Vorgehen möglich.
- Sofern die ZPP-Vorschriften angepasst werden, sind die Höhen in absoluten Metern oder dort wo die Höhen in m.ü.M. angegeben sind, eine untere Referenzhöhe in m.ü.M. festzulegen.
- Im Erläuterungsbericht sind die diesbezüglichen Überlegungen darzulegen.
- Art. 50 GBR: Attikarücksprung ist BMBV-konform zu regeln.
- Art. 105 GBR: diejenigen Vorschriften, welche bereits aufgehoben sind, werden nicht mehr aufgeführt.

6. Weiteres Vorgehen, Termine

- GBR und Zonenpläne werden bis Mitte März 2020 bereinigt.
- Die Behandlung durch die Planungskommission zu Händen des Gemeinderates erfolgt am 01.04.2020.
- Nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Auflage.

Schluss: 16.00 Uhr

Für die Aktennotiz

sig. Andreas Oestreicher

Beilage:

- Liste Behandlung der Einwendungen mit Ergebnissen der heutigen Besprechung

Geht an:

- Alle Anwesende



Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

4 Behandlung der Einwendungen, Übersicht vom 12.02.2020



Einwohnergemeinde Ostermundigen
 Teilrevision Ortsplanung BMBV, Festlegung von Gewässerräumen, Aufhebung von
 Baulinien sowie Bereinigung von Waldgrenzen
 Vorprüfung – Bericht Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kanton Bern vom
 31.07.2019

Behandlung der Einwendungen

Stand: 12.02.2020

Ergebnisse der Besprechung beim AGR

Kap.	Einwendungen	Behandlung
3.1	Allgemein	
	Nachweis formelle Änderungen (GV)	ist in Ziff. 1.1 EB grundsätzlich dargelegt, im Anhang werden die vorhandenen Berechnungsbeispiele aufgeführt
	Festlegung der Masse BMBV	im aktuellen GBR fehlen Bestimmungen zu technisch bedingten Dachaufbauten -> Regelungen werden aufgenommen. Gemäss BMBV muss die Regelung jetzt erfolgen.
	Fachbericht AUE (Energievorschriften)	kein Handlungsbedarf, Neuregelung im Rahmen der ordentlichen Revision OP.

3.2	Baureglement (GV)	
	Art. 1 Abs. 1	wird ergänzt
	Art. 5 Abs. 2	streichen, da baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen kantonal d.h. übergeordnet geregelt sind. Es handelt sich um einen Nachvollzug übergeordneter Vorgaben.
	Art. 5 Abs. 2	Begriffsanpassungen erübrigen sich, da Abs. 2 ersatzlos gestrichen wird.
	Art. 12 Abs. 1	wird angepasst
	Art. 12 Abs. 3 Bst. a	wird angepasst
	Art. 14 Abs. 2	wird angepasst

Art. 16 Abs. 2	wird angepasst
Art. 21	Abs. 6 wird eingefügt
Art. 23 Abs. 2	wird angepasst
Art. 24 Abs. 3 Bst. c	wird angepasst
Art. 27 Abs. 4	wird angepasst
Art. 28 Abs. 3	streichen, wird durch BMBV definiert.
Art. 30	wird gemäss Vorschlag OIK II ergänzt
Art. 31 Abs. 2	wird angepasst
Art. 31 Abs. 5	wird angepasst
Art. 36 Abs. 1	wird angepasst
Art. 36 Abs. 1	wird angepasst
Art. 37 Abs. 1	wird angepasst
Art. 37 Abs. 2	wird angepasst
Art. 39 Abs. 1	wird BMBV konform formuliert
Art. 43 Abs. 2	wird angepasst
Art. 43 Abs. 3	Staffelung wird bei Gesamtrevision festgelegt. Heutige Bestimmung wird bis dahin unverändert belassen, Tatbestand der Rechtsbeständigkeit tritt nicht ein.
Art. 43 Abs. 4	wird BMBV konform formuliert
Art. 44 Abs. 3	wird BMBV-konform angepasst
Art. 44 Abs. 4	wird angepasst
Art. 44 Abs. 8	do. Art. 43 Abs. 3
Art. 45 Abs. 1	wird angepasst
Art. 45 Abs. 2	wird angepasst
Art. 45 Abs. 3	wird angepasst
Art. 47 Abs. 1 drittes Lemma	wird angepasst
Art. 47 Abs. 1 viertes Lemma	wird angepasst

Art. 50	Dachaufbauten werden geregelt
Art. 50 Abs. 2 Bst. b	wird angepasst
Art. 51 Abs. 2 und 3	Die umfassende Neuregelung erfolgt im Zuge der Gesamtrevision. Gemäss BMBV muss eine Seite vollständig frei sein. Gemäss A 111 Abs. 5 Musterbaureglement wird bei Attiken mit Vordächern die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.
Art. 51 Abs. 4	jetzige Fassung wird belassen
Art. 51 Abs. 5	wird angepasst
Art. 55	wird angepasst
Art. 59 Abs. 3	wird angepasst, jedoch ab und nicht bis
Art. 59a Abs. 4	Der Begriff „Baustein“ im baurechtlichen Sinne gibt es nicht, er stammt aus dem Richtplan Oberfeld. Wird ersetzt durch Baubereich.
Art. 60 Abs. 2	wird angepasst
Art. 61 Abs. 2	wird angepasst
Art. 61 Abs. 4	wird angepasst
Art. 61 Abs. 6	Begriff Erdgeschoss gibt es nicht mehr, ersetzen durch 1. Vollgeschoss
Art. 63 Abs. 2	wird angepasst
Art. 63a	Detailhandelseinrichtung gilt als Begriff (siehe auch AHOP vom November 2018) Entweder Höhen in absoluten Metern festlegen oder bei der Festlegung in m.ü.M. muss auch untere Höhe in m.ü.M. eingesetzt werden.
Art. 65	wird angepasst, siehe auch Art. 63a
Art. 67 bis 79	siehe Aktennotiz Festlegung der Höhen BMBV konform Begriffe Detailhandelseinrichtung anpassen

	Art. 81 Abs. 2 ZöN A	wird angepasst
	Art. 81 Abs. 2 ZöN A	Änderung im geringfügigen Verfahren ist vorgesehen, vorliegend auch ändern.
	Art. 81 Abs. 2 ZöN P	wird angepasst
	Art. 81 Abs. 2 ZöN Q, Art. 82 Abs. 2 V, W, Y, U3	Begriffe gemäss BMBV verwenden
	Art. 82 Abs. 2 Y, U2, U3	Begriffe gemäss BMBV verwenden
	Art. 85 Abs. 4	wird angepasst
	Art. 86 Abs. 1	Anpassungen so begründen, dass keine materielle Änderung erfolgt.
	Art. 86 Abs. 4 Bst. a	wird angepasst
	Art. 86 Abs. 4 Bst. b	wird angepasst
	Art. 88	wird angepasst
	Art. 88 Abs. 3	wird angepasst
	Art. 94 Abs. 2	wird angepasst
	Art. 100 Abs. 1 Bst. a	wird angepasst
	Art. 100 Abs. 1 Bst. b	Gewässerräume streichen
	Art.104	wird angepasst
	Art. 105 und 106	wird angepasst
	Art. 105 Bst. e	wird angepasst
	Anhang III	wird angepasst

4.	Zonenpläne Gewässerräume + Waldfeststellung Nord und Süd	
4.1	Festlegung der Gewässerräume Nutzungseinschränkungen – Bau- abstände	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
	Rechtsbeständigkeit – Aussage nicht korrekt	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
	Streichen der Gewässerräume in dieser Teilrevision	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020

4.2	Symmetrische / Asymmetrische Ausscheidung von Gewässerräumen	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
	Zwingende Gründe für asymmetrische Ausscheidung	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
4.3	Stehende Gewässer	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
	Ausscheiden Gewässerraum	
4.4	Dicht überbaute Gebiete	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
	Dicht überbaute Gebiete ausscheiden oder Art. 31 Abs. 5 streichen	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
	Äusserung im Erläuterungsbericht und BauR zu Gebieten (abschliessend ja/nein)	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
	Ausführungen zu dicht überbaut im EB darlegen	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
4.5	Verbindliche Waldgrenzen	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
	Verbindliche Waldgrenze bei Parzelle 1021 festlegen	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
4.6	Wald-Baulinien	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
4.7	Vermassung	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
	Waldbaulinien vermessen	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
4.8	Legende	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
	Löschung WG 2	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
4.9	Genehmigungsvermerke	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
	„(der Änderung vom ...)“ löschen	

5.	Hinweisplan Baulinien	
	Hinweisplan nicht Genehmigungsgegenstand	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020

6.	Erläuterungsbericht	
	Bericht ist nicht detailliert	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
	Seite 5 Festlegung im GBR – Anpassung Formulierung	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020
	Seite 6 Anpassung Zonenabgrenzung	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020

7.	Ausblick	
	Bereinigung und Ausräumung der Genehmigungsvorbehalte	siehe Aktennotiz vom 12.02.2020