



Gemeineschreiberei 3713 Reichenbach i.K.	
E 23. MRZ. 2020/SK	
Geschäfts Nr. 2019-12	Archiv Nr. 1.12.401

Verteiler

- Peter Böcher zur Erledigung

- Peter Betticher zK

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

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

Volker Wenning-Künne
+41 31 633 73 28
volker.wenning-kuenne@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Reichenbach im Kandertal
Bahnhofstrasse 30
3713 Reichenbach im Kandertal

G.-Nr.: 2019.JGK.4628

20. März 2020

**Reichenbach i. K.
Teilrevision der Ortsplanung, Änderung Baureglement und Umsetzung BMBV
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 1. Juli 2019 ist bei uns die Überarbeitung des Baureglements mit der Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement (GBR), Stand Juni 2019
- Erläuterungsbericht (EB), Stand Juni 2019

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Fachbericht vom 15. August 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.

Unter Vorbehalt der in den nachfolgenden Kapiteln bezeichneten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte können wir der Umsetzung der BMBV zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten (**mGV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte (**fGV**) müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

2. Ausgangslage

Mit dem Erlass der BMBV vom 25. Mai 2011 ist zwingend eine Anpassung der Begriffe im GBR notwendig. Diese Aufgabe möchte die Gemeinde mit dem vorliegenden Planungsgeschäft umsetzen. Neben dieser technischen Revision möchte die Gemeinde darüber hinaus auch weitere Änderungen vornehmen. Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Reichenbach i.K. wurde am 5. März 2007 vom AGR genehmigt, weshalb solche materiellen Änderungen mit den entsprechenden Begründungen grundsätzlich möglich sind.

Die Mitwirkung fand vom 30. April bis zum 30. Mai 2019 statt. Im Rahmen der Mitwirkungen gingen bei der Gemeinde keine Eingaben ein.

3. Abstimmung mit Verfahren zur Festlegung der Gewässerräume

Gemäss EB S. 4 erfolgt die Anpassung an die Gewässerschutzgesetzgebung in einem separaten aber parallel durchgeführten Verfahren. Die hierfür notwendigen zu beschliessenden Änderungen am GBR sind in Rot geschrieben, bzw. durchgestrichen und darüber hinaus grau hinterlegt.

Bis zum heutigen Datum wurde dem AGR kein Planungsgeschäft zur Festlegung der Gewässerräume in der Ortsplanung vorgelegt. Der aktuelle Stand ist daher unbekannt. Die für die Festlegung der Gewässerräume notwendigen und grau hinterlegten Änderungen sind einerseits unvollständig und können nicht im vorliegenden Verfahren vorgenommen werden. So wurde beispielsweise auf S. 5 GBR in der Einleitung ein Absatz zum Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum nicht grau hinterlegt und die Ergänzung in Art. 1 Abs. 1 GBR und auch die Löschung von Art. 56 GBR wurden nicht grau hinterlegt.

Die vorgenommenen Änderungen sowie die Skizze auf S. 55 GBR zur Festlegung der Gewässerräume sind rückgängig zu machen und im separaten Verfahren vorzunehmen. (**mGV**)

4. Änderungen Baureglement

Die nachfolgenden Punkte sind zu bereinigen. Hinweise (**H**) und Empfehlungen (**E**) wurden entsprechend gekennzeichnet.

Änderungen	Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass nur die Änderungen genehmigt werden, welche ausdrücklich in Rot als solche gekennzeichnet sind.	H
Planbeständigkeit	Alle vorgenommenen Änderungen, welche nicht mit der formellen Umsetzung der BMBV begründet werden können, unterliegen ab dem Genehmigungszeitpunkt der Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG.	H
Einführung, Mehrwert-	Sollte das Mehrwertabgabereglement bis zur Genehmigung dieser Teilrevision nicht erlassen worden sein, muss der vorliegende Absatz umgeschrieben werden.	fGV

ausgleich		
Art. 13 Abs. 1	Der Begriff <i>Obergeschoss</i> ist nicht BMBV-konform und muss bspw. durch den Begriff <i>Vollgeschoss</i> nach Art. 18 BMBV ersetzt werden.	mGV
Art. 15 Abs. 4	Hier handelt es sich um eine Gestaltungsvorschrift. Dennoch sind Begriffe gemäss BMBV zu verwenden. Vorliegend handelt es sich um die <i>sichtbare giebelseitige Fassadenhöhe</i> und die <i>sichtbare traufseitige Fassadenhöhe</i> . Dies ist zu korrigieren.	fGV
Art. 16 Abs. 1	Statt dem Begriff <i>entsprechende Fassadenlänge</i> ist hier vom <i>dazugehörigen, darunterliegenden Fassadenabschnitt</i> zu sprechen.	fGV
Art. 16 Abs. 2	Hier werden die Dachaufbauten aus dem Artikel gestrichen. Was gilt nun für diese? Dies ist durch die Gemeinde zu klären.	mGV
	Statt von der <i>Geschosslänge</i> ist von der <i>Gebäudelänge oder -breite</i> zu sprechen.	fGV
Art. 16 Abs. 3	Auch hier ist der Begriff <i>Fassadenlänge</i> wie in Art. 16 Abs. 1 zu korrigieren.	fGV
Art. 16 Abs. 4	Der Begriff <i>Aufbauten</i> ist durch den Begriff <i>Dachaufbauten</i> zu ersetzen.	fGV
Art. 16 allgemein	Wir empfehlen an dieser Stelle auch die <i>technisch bedingten Dachaufbauten</i> gemäss Art. 414 Abs. 5 GBR zu regeln. Ansonsten müssten diese innerhalb der definierten Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) liegen.	E
Art. 17 Abs. 2	Die Regelung ist aufgrund des ergänzten Art. 17 Abs. 1 GBR unklar. Aktuell wären hier nun auch glänzende Materialien erlaubt. Wir empfehlen, diesen Absatz ebenfalls zu präzisieren.	E
Art. 20 Abs. 1	Der Begriff <i>kleine anrechenbare Grundfläche</i> ist nicht BMBV-konform. Es gibt nach Art. 30 Abs. 2 BMBV lediglich eine <i>anrechenbare Gebäudefläche</i> . Die Definition dieser Gebäude ist daher so nicht möglich.	mGV
	Wir empfehlen, für diese Gebäudetypen mit einer anrechenbaren Gebäudefläche bis <i>xx m²</i> zu regeln.	E
Art. 20 Abs. 2	Wintergärten sind vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 10 BMBV. Sie müssen daher wie diese definiert werden, weshalb die vorliegende Regelung nicht genehmigungsfähig ist.	mGV
	Wir empfehlen, diesen Absatz zu löschen und eine BMBV-konforme Lösung nach Art. 10 BMBV bei der allgemeinen Regelung zu den vorspringenden Gebäudeteilen in Art. 30 GBR aufzunehmen.	E
Art. 24	Vgl. Ziffer 3 dieses Berichts.	mGV
Art. 27 Abs. 1	Der Begriff <i>gewachsener Boden</i> ist nicht BMBV-konform und muss durch das <i>massgebende Terrain</i> gemäss Art. 1 BMBV ersetzt werden.	fGV
	Darüber hinaus müssen gemäss Art. 31 GBR auch Unterniveaubauten und unterirdische Bauten einen Grenzabstand einhalten. Unterniveaubauten ragen auch über das massgebende Terrain hinaus. Damit keine Diskrepanz zwischen Art. 27 Abs. 1 GBR und Art. 31 GBR entsteht, muss der vorliegende Absatz ergänzt werden, dass Unterniveaubauten abstandsprivilegiert sind.	mGV
Art. 27 Abs. 2	Aus unserer Sicht gibt es nur eine beschattete Längsseite. Die Änderungen sind zu entfernen.	fGV
Art. 29 Abs. 1	Weder <i>Gebäude</i> noch <i>Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Grundfläche</i> sind BMBV-konform. Für die Gebäude mit kleiner anrechenbarer Grundfläche verweisen wir auf die Ausführungen zu Art. 20 Abs. 1 GBR. Bei den beschriebenen Gebäuden handelt es sich zudem um <i>vorspringende Gebäudeteile</i> , welche in Art. 30 GBR separat geregelt werden. Der Absatz ist daher vollständig zu streichen.	mGV

Abs. 2 e	vorgenommen. Für diese (insb. für die Infrastrukturbauten) sind nun baupolizeiliche Grundzüge festzulegen.	
Art. 46 Abs 2 h und i	Bei diesen beiden ZöN werden materielle Änderungen vorgenommen und neue eine bauliche Erweiterung ermöglicht. Im EB wurde zu diesem Thema lediglich vermerkt, dass die ZöN aktualisiert und an die bestehenden Gegebenheiten angepasst wurden. Diese Aussage genügt nicht, um eine materielle Änderung zu begründen. Es ist darzulegen, weshalb hier nun zusätzlich zu der bestehenden Überbauung eine bauliche Erweiterung vorgesehen, bzw. ermöglicht wird.	mGV
Art. 46 Abs. 2 i, m und p	Bei diesen drei ZöN handelt es sich um ehemalige Schulstandorte. An diesen ZöN werden materielle Änderungen vorgenommen und der Zweck «Schule» aus den Zweckbestimmungen gestrichen. Stattdessen wird als neuer Zweck «Ehemaliges Schulhaus» aufgenommen. Diese Zweckbestimmung alleine rechtfertigt nicht den Titel einer ZöN. Insbesondere dann nicht, wenn neben einem Turnplatz und allenfalls ein Kindergarten auch Wohnraum zulässig ist. In einer ZöN kann eine Wohnnutzung nur als untergeordnete Nebennutzung zu weiteren öffentlichen Nutzungen ermöglicht werden. Die Bezeichnung der ZöN als ehemaliges Schulhaus impliziert, dass diese Gebäude nun stärker bzw. hauptsächlich für Wohnnutzungen genutzt werden können. Es gilt daher zu klären, welcher Zweck mit dieser Änderung verfolgt wird. Sofern eine weitergehende Wohnnutzung ermöglicht werden soll, sind die ZöN in eine entsprechende Regelbauzone umzuzonen. Andernfalls ist in der Zweckbestimmung der ZöN klar zu vermerken, dass Wohnen nur als untergeordnete Nebennutzung erlaubt ist. Die Änderungen sind im EB darzulegen und zu begründen.	mGV
Art. 50 Abs. 1	Die Aufzählung ist anzupassen, da die <i>Gebäudehöhen</i> , die <i>Geschosszahlen</i> und die <i>anrechenbaren Gebäudeflächen</i> nicht mehr verwendet werden. Nach neuer Praxis sind die Anbauten nicht mehr zwingend an die Gebäudelänge anzurechnen. Vorliegend werden die Anbauten an die Gebäudelänge angerechnet. Sofern die Gemeinde dies anders regeln möchte, weisen wir darauf hin, dass im Baureglement entsprechende Regelungen zu formulieren wären.	fGV H
Art. 50 Abs. 1 Fussnote 1)	Der Verweis ist falsch. Korrekt wäre Art. 36 i.V.m. Art. 12 GBR	H
Art. 50 Abs. 2	Der Begriff <i>Gebäudehöhe</i> ist nicht BMBV-konform. Neu verwendet die Gemeinde die Definition der <i>Fassadenhöhe traufseitig</i> nach Art. 12 BMBV. Zudem ist auch die <i>Geschosszahl</i> zu streichen, da die Gemeinde diese nicht mehr verwendet.	fGV fGV
Art. 50 Abs. 3	Korrekterweise möchte die Gemeinde die Unterscheidung zwischen der oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo und der unterirdischen Geschossflächenziffer regeln. Hierbei verweist sie auch, wie vom AGR empfohlen, auf die Regelung in der Bauverordnung zum Kulturlandschutz. Allerdings genügt die Definition in der Hinweisspalte so nicht, da diese keine Rechtsverbindlichkeit entfaltet. Der Verweis auf die Definition ist daher normativ im GBR festzulegen. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Umrechnung der AZ zur GFZo und die vorgenommene Rundung auf die nächste Stelle hinter dem Komma (gemäss S. 8 EB) zu einer materiellen Änderung führt.	mGV H
Anhang A ZSF A Abs. 2	Anstelle von <i>Länge</i> und <i>Breite</i> muss hier von <i>Gebäudelänge</i> und <i>Gebäudebreite</i> gemäss Art. 12 f. BMBV gesprochen werden.	fGV

Skizzen S. 50, 51	Die Skizzen sind anzupassen. Der obere Messpunkt der Fh tr ist der Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und somit <i>OK Sparren</i> und nicht <i>OK Dachschalung</i> .	mGV
Skizze S. 53	Siehe Ausführungen zu Art. 15 GBR. Die Skizze ist zu präzisieren.	mGV

5. Hinweise der kantonalen Denkmalpflege

Im Fachbericht der KDP vom 15. August 2019 werden Hinweise und Genehmigungsvorbehalte formuliert, welche über die technische Umsetzung der BMBV hinausgehen. Diese Punkte können dem Fachbericht zur Kenntnis entnommen und in einer späteren Revision der Ortsplanung berücksichtigt werden.

Da die Gemeinde alle Vorgaben zu Geschossigkeiten und Geschosshöhen aufhebt, ist die Definition einer Kniestockhöhe nicht zwingend vorzunehmen. Dieser Vorbehalt der KDP wird daher nicht berücksichtigt.

6. Erläuterungsbericht

Wir weisen darauf hin, dass die in Kap. 2.2.8 des EB beschriebenen Ausführungen nicht BMBV-konform sind. Es wird empfohlen, diese Aussagen und den EB im Allgemeinen entsprechend der formulierten Genehmigungsvorbehalte zu bereinigen.

7. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

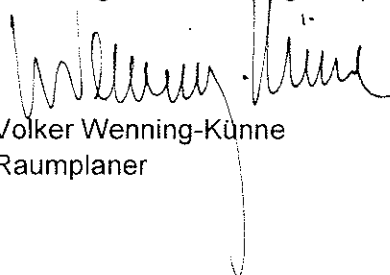
- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Volker Wenning-Künne
Raumplaner

Beilagen

- Überzählige Dossier retour (3x)
- Fachbericht der KDP vom 15. August 2019

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- Ecoptima AG, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental
- KDP
- AGR-intern: WAB, BEU

Erziehungsdirektion
des Kantons Bern

Direction de
l'instruction publique
du canton de Berne

Amt für Kultur

Office de la culture

Denkmalpflege
des Kantons Bern

Service des
monuments historiques
du canton de Berne

Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern

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

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Volker Wenning-Künne
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Sachbearbeitung: Alberto Fabbris
Direktwahl: 031 635 98 28
alberto.fabbris@erz.be.ch

Bern, 15.08.2019



Fachbericht Denkmalpflege

Geschäfts-Nr.: 2019.JGK.4628

Reichenbach i. K.: Teilrevision Ortsplanung, Vorprüfung

ALLGEMEINES

Beurteilungsgrundlagen:

- Erläuterungsbericht Juni 2019
- Baureglement Juni 2019

Bundesinventar ISOS und Bauinventar

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS wurde Reichenbach im Kandertal als Dorf von regionaler Bedeutung bewertet.

Im Rahmen der laufenden Umsetzung der revidierten Baugruppen (Bauinventar 2020) werden sämtliche Bauinventarpläne aktualisiert und rechtlich umgesetzt. In Matten bei Interlaken wurden bei der Baugruppenüberprüfung folgende Änderungen vorgenommen:

- BG A (Mülenen) verbleibt
- BG B (Reichenbach) verbleibt
- BG C (Kiental) verbleibt (alte Bezeichnung BG E)
- Alte BG C (Faltsche) wird aufgelöst
- Alte BG D (Scharnachtal) wird aufgelöst
- Alte BG G (Reudlen) wird aufgelöst
- Alte BG H (Wengi) wird aufgelöst

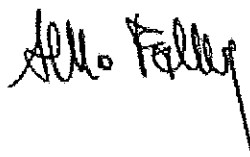
Ob an den ausgeschiedenen Ortsbildschutzperimeter im Richtplan entsprechende Anpassungen vorgenommen werden, kann die Gemeinde entscheiden. Die Ortsbildschutzperimeter müssen mindestens im Umfang der Baugruppen ausgeschieden werden, können jedoch auch grösser und zusätzlich definiert werden.

BEURTEILUNG

Das Baureglement ist wie folgt anzupassen:

- Art. 29, Abs. 2 An- und Kleinbauten: Fh tr maximal 3.5 m
- Art. 16, bitte ergänzen: Dachaufbauten wie Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster sind grundsätzlich erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.6 m an einer First-, Trauf-, Orts- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude zu liegen kommen. Diese Dachaufbauten sind im Ortsbildschutzgebiet nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Firstoblichter sind in Ortsbildschutzperimeter und in K-Objekten nicht zugelassen. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel des Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses aufweisen.
- Art. 34 Ergänzung: Die Kniestockhöhe ist auf 1.50 Meter zu beschränken (alte Messweise 1.20). Die neue Kniestockhöhe wird nach BMBV ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau bis zur Oberkante der Dachkonstruktion - inklusive Unterdach, ohne Wärmedämmung, Konterlattung und Dachhaut - gemessen. Gemäss KPG Bern (Protokoll Seminar "Anpassung des kommunalen Baurechts an die BMBV - Knackpunkte und Umsetzungsvorschläge" vom 23. März 2018) ergibt die neue Messweise einen Unterschied zur heute bestehenden Messweise von rund 35cm. Diese Differenz ist bei der Neufestlegung der Kniestockhöhe zu berücksichtigen, weshalb die bisherige Festlegung von 1.20 m auf 1.50 m erhöht wird.
- Art. 52 Bitte Paragraph «Ortsbildschutzgebiete» erarbeiten nach MBR Vorlage und den Artikel wie folgt ergänzen: Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Freundliche Grüsse



Alberto Fabbris