

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

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

EINGEGANGEN

- 6. Feb. 2017

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 30
Telefax 031 633 73 21

.....
Gemeindeverwaltung Bellmund
Hohlenweg 3
2564 Bellmund

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter: Jean-Michel Vetter
G.-Nr.: 450 16 669
Mail: jean-michel.vetter@jgk.be.ch

3. Februar 2017



Bellmund; Überbauungsordnung ZPP Nr. 6 „Lohngasse“, Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 26. September 2016 ist bei uns die Überbauungsordnung ZPP Nr. 6 „Lohngasse“ mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Protokollauszug Gemeinderat Sitzung Nr. 12 vom 19. September 2016
- Überbauungsplan 1:500 vom 23. September 2016
- Überbauungsvorschriften vom 23. September 2016
- Erläuterungsbericht vom 23. September 2016
- Schlussbericht Studienauftrag vom 19. April 2016

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen Mitberichte eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft:

- Amt für Umweltkoordination und Energie; Fachbericht Energie vom 13. Oktober 2016
- Tiefbauamt, Obergeringenieurkreis III; Fachbericht vom 3. Oktober 2016

Nachfolgend 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.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung ZPP Nr. 6 „Lohngasse“ zustimmen und **eine Genehmigung in Aussicht stellen.**

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten 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 müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegen-

stände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

2. Gesamtwürdigung

Ein wichtiger Bestandteil der Revision der Ortplanung Bellmund vom 7. Juli 2015, war die Festlegung einer Zone mit Planungspflicht für die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen, für einen Verkaufsladen mit einer Postagentur im Dorf. Die Burgergemeinde Bellmund hat nun, zusammen mit der Coop Genossenschaft, auf dem Areal der ZPP Nr. 6 „Lohngasse“ eine Planung initiiert, mit der die Versorgungslücke in Bellmund in naher Zukunft geschlossen werden kann.

Für das Planungsgebiet wurde zur Sicherung einer hohen ortsbaulichen Qualität, der guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild und zur Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung (Planungszweck der ZPP Nr. 6 „Lohngasse“) ein qualifiziertes Verfahren mit einem Studienauftrag durchgeführt. Dieses bildet nun zusammen mit den Festlegungen der ZPP Nr. 6 „Lohngasse“ die Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung.

Wir begrüßen das hier gewählte sorgfältige und verantwortungsbewusste Vorgehen und sind überzeugt, dass die Gemeinde Bellmund mit dem gewählten Projekt, eine adäquate Lösung für Ihre Zielsetzung aus der Ortsplanung getroffen hat.

3. Genehmigungsvorbehalte

Der Schutz des Kulturlandes und dabei insbesondere auch der Fruchtfolgefläche waren Gegenstand der am 16. März 2016 beschlossenen Baugesetzrevision. Gegenwärtig wird in der Folge die Bauverordnung geändert. Nach Vorliegen dieser Änderungen wird das Massnahmenblatt A_06 des kantonalen Richtplans und die dazugehörige Arbeitshilfe überprüft und allenfalls angepasst werden müssen. Die vorliegende Planung wird unter dem Vorbehalt vorgeprüft, dass die übergeordneten Bestimmungen noch Änderungen erfahren können.

Nach Inkrafttreten der neuen Baugesetzgebung, insbesondere Bauverordnung (Frühjahr 2017), wird mit den neuen Regeln überprüft werden müssen, ob Kulturland betroffen ist (höchstwahrscheinlich ja) und wenn ja, welche Bestimmungen demzufolge angewendet werden müssen. (öV- Güteklasse, Mindestdichte etc.).

Es ist nicht klar, wie die Erschliessung funktionieren soll. Auf dem Plan ist die Zufahrt und Wegfahrt nur im nördlichen Teil aber der Lohngasse eingezeichnet. Wie erreicht man jedoch danach die Besucherparkplätze. Die arealinterne Erschliessung ist durch den Grünbereich unterbrochen, welcher nicht befahren werden kann? Zudem wird in Art. 16 UeV nur die Zufahrt zur Einstellhalle geregelt – für den gesamten motorisierten Verkehr. Dies funktioniert ja jedoch nicht, wenn die Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet werden.

Weiter ist unklar, wie die Überbauungsordnung mit der Einstellhalle funktionieren soll. Diese ist in Art. 16 UeV geregelt. Jedoch ist auf dem Plan nicht ersichtlich, wo die Einstellhalleneinfahrt zu liegen kommt. Wenn man Art. 16 UeV liest, könnte man davon ausgehen, dass man direkt ab dem eingezeichneten Punkt im Überbauungsplan in die Einstellhalle fährt - ist dies so gedacht? Dann stellt sich jedoch, wie hiervor ausgeführt die Frage, wie die restliche motorisierte Verkehrerschliessung im Perimeter organisiert wird.

Fraglich ist, ob es sich wirklich um eine private Erschliessung (Hauszufahrt) handelt. Vorliegend werden mehrere Gebäude erschlossen, demnach handelt es sich nach Art. 106 Abs. 2 lit. b BauG um eine Detailerschliessungsstrasse.

Die gesamte Thematik der Erschliessung und wie diese funktionieren soll, wird im Erläuterungsbericht nicht genügend erklärt. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.

Aus den Unterlagen geht für uns nicht klar hervor, wieviel Familienwohnungen realisiert werden könnten. Wir benötigen hierzu noch eine Berechnung und verweisen diesbezüglich auf Art. 46

BauV „Grössere Spielfläche“. Bei 20 und mehr Familienwohnungen muss eine zusammenhängende Spielfläche von mindestens 400 m² sichergestellt werden.

Zu den einzelnen Vorschriften haben wir folgende Bemerkungen und Korrekturanträge:

- **Artikel 6 Absatz 2 UeV**

Ist mit dem Erdgeschoss das 1. Vollgeschoss gemeint? In der BMBV gibt es den Begriff Erdgeschoss nicht mehr. > Begriff ersetzen.

- **Artikel 7 UeV**

Die GFZo muss definiert werden - was zählt dazu und was nicht.

- **Artikel 8 Absatz 2 UeV**

Hier wird festgeschrieben, dass drei Vollgeschosse plus Attika oder **Dachgeschoss** möglich sind. In Art. 11 wird jedoch für die Baubereiche B und C festgeschrieben, dass nur Flachdächer zulässig sind. Wenn jedoch nur Flachdächer möglich sind, kann kein Dachgeschoss ermöglicht werden.

- **Artikel 8 Absatz 3 UeV**

Gemäss BMBV muss der Begriff vorspringend verwendet werden und nicht auskragend

- **Artikel 13 Absatz 2 UeV**

Wieso wird hier auf Art. 9 (An- und Kleinbauten) verwiesen?

- **Artikel 14 UeV**

Was ist hier in der Marginale mit etc. gemeint? Die Nutzungen, welche zulässig sind, sind zu definieren bzw. genau zu umschreiben. „etc.“ ist jedoch zu offen.

- **Artikel 19 Absatz 1 UeV**

Der erste Satz der Bestimmung ist mit der Formulierung "anzustreben" weder griffig noch vollziehbar und gibt sinngemäss übergeordnetes Recht wieder. Der Verweis im zweiten Satz auf das übergeordnete Recht ist in kommunalen Vorschriften nicht nötig, da dieses auch ohne Erwähnung Gültigkeit hat. Die Vorschrift kann so nicht genehmigt werden, auf Artikel 19 Absatz 1 UeV ist zu verzichten.

- **Artikel 19 Absatz 2 UeV**

Die Vorschrift legt in den Baubereichen B und C den Mindestanteil erneuerbarer Energien (neE) für Heizung und Warmwasser auf mindestens 50 % fest.

Bis Ende August 2016 konnten Gemeinden den Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien (neE) weiter begrenzen. Mit dem Inkrafttreten der revidierten Energieverordnung (KE nV) am 1. September 2016 wurde ein neues Berechnungssystem eingeführt. Neu wird bei Neubauten nicht mehr ein Höchstanteil neE in Prozent berechnet sondern, es ist ein Grenzwert in kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) einzuhalten. Diesen Grenzwert können die Gemeinden gestützt auf Artikel 13 Absatz 1 KE nV weiter begrenzen. Wenn die Gemeinde Bellmund dies im Rahmen der geplanten ZPP Nr. 6 machen will, begrüsst das AUE dies sehr.

Es ist möglich, die weitere Begrenzung des gewichteten Energiebedarfs nach Artikel 30 KE nV "dynamisch" festzulegen, indem gegenüber den kantonalen Minimalanforderungen eine prozentuale Verbesserung eingeführt wird oder die weitere Begrenzung kann mit einem verschärften "statischen" Grenzwert festgelegt werden. Für die beiden Varianten macht das AUE folgende Formulierungsvorschläge:

Variante mit prozentualer Verbesserung:

Die Neubauten in den Baubereichen B und C haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um ... (z.B. 25 %) zu unterschreiten.

Variante mit Grenzwert:

Die Neubauten in den Baubereichen B und C haben beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert von ... (z.B. 25 KWh/m² EBF) einzuhalten.

- **Artikel 20 UeV** (Inkrafttreten)

Die ÜO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

4. Weiteres Vorgehen

Bitte beachten Sie, dass ab Januar 2016 das DM.16-Npl-BE verbindlich vom AGR als Datenmodell vorgeschrieben sein wird. Zonenplan, Baureglement und Überbauungsordnungen sowie deren Änderungen sind zusätzlich in digitalisierter Form zur Genehmigung einzureichen (neuer Art. 61 Abs. 6 BauG), vgl. dazu BSIG vom Oktober 2015.

Das Datenmodell DM.16-Npl-BE sowie die zugehörigen Erfassungsvorschriften können beim Amt für Geoinformation (AGI) via die folgenden Kontakte bezogen werden: Peter Schär, peter.schaer@bve.be.ch, Tel. 031 633 33 32; Cornelia Nussberger, cornelia.nussberger@bve.be.ch, Tel. 031 633 33 22. Ab 1.1.2016 wird das Datenmodell DM.16-Npl-BE auf der Website www.agi.bve.be.ch (→ Datenmodelle) verfügbar sein.

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 Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Eine Check-Liste für Eingaben an das AGR und ein Formular zur Behandlung von Einsprachen finden Sie auf unserer Homepage unter: www.be.ch/ahop > „Muster und Checklisten“. Das Genehmigungsverfahren wird erst aufgenommen, wenn wir über diese verfügen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Jean-Michel Vetter, Raumplaner

- Überzählige Dossier retour
- Fachbericht Energie vom 13. Oktober 2016
- Fachbericht Tiefbauamt, Obergeringenieurkreis III vom 3. Oktober 2016

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

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

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne
- AUE, Projektleiter Energie
- OIK III

Amt für
Umweltkoordination
und Energie

Bau-, Verkehrs-
und Energiedirektion
des Kantons Bern

Office de la coordination
environnementale
et de l'énergie

Direction des travaux
publics, des transports
et de l'énergie
du canton de Berne

Amt für Gemeinden und Raumordnung
19. OKT. 2016
VEJ 450 16 669

Reiterstrasse 11, 3011 Bern
Telefon +41 31 633 36 51
Telefax +41 31 633 36 60
e-mail info.aue@bve.be.ch
Internet www.be.ch/aue

Amt für Gemeinden und
Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Jean-Michel Vetter
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Martin Affentranger
Direktwahl +41 31 633 36 52
e-mail martin.affentranger@bve.be.ch

13. Oktober 2016

Geschäfts Nr. der Leitbehörde 450 16 669

Fachbericht Energie



Gemeinde	Bellmund
Vorhaben	Überbauungsordnung ZPP Nr. 6 Lohngasse; Vorprüfung
Leitbehörde	Amt für Gemeinden und Raumordnung

Beurteilungsgrundlagen: Erläuterungsbericht vom 23. September 2016
Überbauungsvorschriften (UeV) vom 23. September 2016
Überbauungsplan (UeP) 1:500 vom 23. September 2016
Schlussbericht vom 19. April 2016

1. Sachverhalt

Gemäss Erläuterungsbericht wurde die revidierte Ortsplanung von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Bellmund im Dezember 2014 beschlossen und das Dossier der Ortsplanungsrevision im Juli 2016 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt.

Ein wichtiger Bestandteil der Revision war laut Erläuterungsbericht die Schaffung der ZPP Nr. 6 "Lohngasse". Ausgangspunkt für diese ZPP war der Umstand, dass in der Gemeinde Bellmund seit einiger Zeit eine Einkaufsmöglichkeit für Güter des täglichen Bedarfs fehlt und die Poststelle geschlossen werden soll. Mit der neuen ZPP wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Einkaufsladen mit einer Postagentur geschaffen.

Zusammen mit der Coop Genossenschaft wurde auf dem Areal der ZPP Nr. 6 eine Planung initiiert, mit der die Versorgungslücke in Bellmund in Zukunft geschlossen werden soll.

Das Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) nimmt im Rahmen der Vorprüfung mit einem Fachbericht zu den Bestimmungen in den Überbauungsvorschriften (UeV), die die Energienutzung beeinflussen, Stellung.

2. Erwägungen

Dem AUE ist es ein grosses Anliegen, dass die Gemeinden allgemein verständliche, griffige und vor allem vollziehbare Vorschriften im Energiebereich erlassen. Zudem möchte das AUE die Gemeinden animieren, ambitionöse Bestimmungen im Bereich der Energienutzung zu erlassen. Einerseits weil die Gemeinden Vorbildfunktion haben, andererseits weil sie so einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Energiestrategie des Kantons Bern leisten können.

Artikel 11 Absatz 2 UeV

In Ordnung, keine Bemerkungen.

Artikel 19 Absatz 1 UeV

Der erste Satz der Bestimmung ist mit der Formulierung "anzustreben" weder griffig noch vollziehbar und gibt sinngemäss übergeordnetes Recht wieder. Der Verweis im zweiten Satz auf das übergeordnete Recht ist in kommunalen Vorschriften nicht nötig, da dieses auch ohne Erwähnung Gültigkeit hat. Aus Sicht des AUE ist die Vorschrift nicht zu genehmigen.

Artikel 19 Absatz 2 UeV

Die Vorschrift legt in den Baubereichen B und C den Mindestanteil erneuerbarer Energien (neE) für Heizung und Warmwasser auf mindestens 50 % fest.

Bis Ende August 2016 konnten Gemeinden den Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien (neE) weiter begrenzen. Mit dem Inkrafttreten der revidierten Energieverordnung (KE nV) am 1. September 2016 wurde ein neues Berechnungssystem eingeführt. Neu wird bei Neubauten nicht mehr ein Höchstanteil neE in Prozent berechnet sondern, es ist ein Grenzwert in kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) einzuhalten. Diesen Grenzwert können die Gemeinden gestützt auf Artikel 13 Absatz 1 KE nV weiter begrenzen. Wenn die Gemeinde Bellmund dies im Rahmen der geplanten ZPP Nr. 6 machen will, begrüsst das AUE dies sehr.

Es ist möglich, die weitere Begrenzung des gewichteten Energiebedarfs nach Artikel 30 KE nV "dynamisch" festzulegen, indem gegenüber den kantonalen Minimalanforderungen eine prozentuale Verbesserung eingeführt wird oder die weitere Begrenzung kann mit einem verschärften "statischen" Grenzwert festgelegt werden. Für die beiden Varianten macht das AUE folgende Formulierungsvorschläge:

Variante mit prozentualer Verbesserung:

Die Neubauten in den Baubereichen B und C haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um ... (z.B. 25 %) zu unterschreiten.

Variante mit Grenzwert:

Die Neubauten in den Baubereichen B und C haben beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert von ... (z.B. 25 kWh/m² EBF) einzuhalten.

3. Antrag

Das AUE stellt den Antrag, dass **Artikel 19 Absatz 2 UeV** in der vorgesehenen Formulierung nicht genehmigt wird (Genehmigungsvorbehalt). Auf Artikel 19 Absatz 1 kann verzichtet werden (kein Genehmigungsvorbehalt).

Freundliche Grüsse

Amt für Umweltkoordination und Energie



Matthias Haldi
Projektleiter Energie

Visum: 

die erhaltenen Akten

Oberingenieurkreis III

III^e arrondissement
d'ingénieur en chef

Tiefbauamt
des Kantons Bern

Office des ponts et
chaussées
du canton de Berne

Amt für Gemeinden und Raumordnung
12. OKT. 2016
VEJ 450 16 669

Kontrollstrasse 20, Postfach 701
2501 Biel
Telefon +41 31 635 96 00
Telefax +41 31 635 96 24
www.tba.bve.be.ch
info.tbaoik3@bve.be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abt. Orts- und Regionalplanung
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Kurt Schürch
Direktwahl +41 31 635 96 01
kurt.schuerch@bve.be.ch

3. Oktober 2016

AGR Nr. 450 16 669
OIK III Nr. 453/16
AMT 14648

Vorprüfung



Gemeinde	Bellmund		
Vorhaben	Überbauungsordnung Lohngasse		
Ortsbezeichnung	Lohngasse		
Beurteilungsgrundlagen	Erläuterungsbericht, Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften 1:500 vom 23.09.16, Schlussbericht 19.04.2016		
Eingangsdatum	28.09.2016	Behandlungsfrist	28.10.2016

1 Strassenverkehr/Erschliessung

Keine Bemerkung, Strassenverkehrsaspekte resp. eine Erschliessung werden nicht tangiert.

2 Velo

Keine Bemerkungen, Veloaspekte werden nicht tangiert.

3 Strassenlärm

Keine Bemerkungen, Strassenlärm Aspekte werden nicht tangiert

4 Wasserbau

Keine Bemerkungen, Gewässer ist nicht tangiert.

5 Fuss- und Wanderwege

Keine Bemerkungen, Fuss- und Wanderwege werden nicht tangiert.

6 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

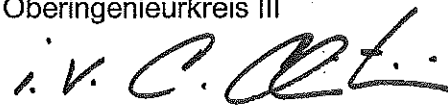
Keine Bemerkungen, IVS-Aspekte werden nicht tangiert.

7 Gebühren

Für die Vorprüfung werden keine Gebühren erhoben.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis III



Kurt Schürch
Kreisoberingenieur

Beilagen - Akten retour