



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

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

Benjamin Fietkau
+41 31 633 77 63
benjamin.fietkau@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Arni BE
Dreierweg 7
3508 Arni BE

G.-Nr.: 2023.DIJ.3918

06. November 2023

Arni; Änderung Baureglement ZPP Nr. 1 und Überbauungsordnung «Tanne», Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. März 2023 ist bei uns die Änderung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 «Tanne» sowie die Überbauungsordnung (UeO) «Tanne» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Baureglement, ZPP 1 «Tanne», Stand Vorprüfung
- Überbauungsordnung «Tanne», Überbauungsplan vom 9. März 2023
- Überbauungsordnung «Tanne», Überbauungsvorschriften vom 9. März 2023
- Erläuterungsbericht vom 9. März 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 24. April 2023
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Walderhaltung Region Voralpen, Fachbericht vom 10. Mai 2023
- AWN, Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 31. März 2023
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), E-Mail vom 19. April 2023
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK II), Fachbericht vom 27. April 2023
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 11. April 2023

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 nachfolgend formulierten 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. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 118 liegt in der rechtskräftigen ZPP Nr. 1 «Tanne». Der Grundeigentümer beabsichtigt, auf dem Areal zusätzliche Wohnungen einzurichten und das aktuell gewerblich genutzte Areal geringfügig umzugestalten. Mit dem vorliegenden Planungsgeschäft sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Dazu ist eine Änderung der ZPP Nr. 1 «Tanne» erforderlich. Darauf basierend werden mittels einem Erlass einer UeO die Grundlagen für die weitere bauliche Entwicklung geschaffen.

Die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 58 BauG zur ZPP ist vom 3. Februar 2023 bis 6. März 2023 erfolgt. Der Entwurf zur UeO wurde freiwillig, gleichzeitig mitaufgelegt. Es gingen keine Mitwirkungseingaben ein.

Am 24. Juni 2022 ist bei uns eine Voranfrage zur Änderung der ZPP Nr. 1 «Tanne» und dem Erlass der UeO «Tanne» eingegangen. Mittels Schreiben vom 26. Oktober 2022 wurde unter Einbezug von Fachstellen auf die Fragen der Gemeinde Arni eingegangen.

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Arni wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Jahr 2013 genehmigt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der ZPP Nr. 1 «Tanne» und UeO «Tanne» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Änderung Baureglement (BauR) ZPP Nr. 1 «Tanne»

In Art. 40 Abs. 3 BauR wird eine traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) von max. 12.00 m festgelegt. Dies impliziert, dass die Fh tr in der ganzen ZPP max. 12 m beträgt. Mit Blick auf Art. 7 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften (UeV) ist in den Baubereichen B-D eine Fh tr von max. 8.5 m zulässig. Bei der Fh tr der ZPP wird folglich nicht zwischen Sektor A und Sektor B unterschieden.

In der ZPP ist eine Unterscheidung zwischen Sektor A (max. 12 m) und Sektor B (max. 8.5 m) zu treffen. Die vorliegende Änderung der ZPP Nr. 1 «Tanne» sowie die UeO «Tanne» sind aufeinander abzustimmen und Widersprüche sind zu bereinigen. **GV**

Es fehlt ein max. Nutzungsmass. Es ist ein max. Nutzungsmass in den ZPP-Vorschriften festzulegen. **GV**

Die Aufnahme der Abbildung in Art. 40 Abs. 2 ist nicht nachvollziehbar. Soll es sich dabei um den Zonenplanausschnitt handeln? Da vorliegend neu nun zwei Sektoren ausgeschieden werden (Sektor A und B),

ist auch der Zonenplan mit Genehmigungsvermerken entsprechend anzupassen. Zudem sind die Sektoren entsprechend zu vermessen. Folglich benötigt es neben der vorliegenden Änderung des BauR auch eine Änderung des Zonenplans. **GV**

Zudem scheint der Sektor B, so wie die Darstellung in Art. 40 Abs. 2 BauR gewählt ist, den Sektor A mit einzuschliessen. Dies ist zu konkretisieren. Klarer wäre es, wenn die Grenze des Sektors B den Sektor A umranden würde. **H**

4. Überbauungsordnung «Tanne»

4.1 Wald

Grundsätzlich gilt für Bauten in Waldnähe ein Waldabstand von 30 m. Beim Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Waldabteilung eine forstliche Ausnahmegewilligung für Bauten in Waldnähe erteilen (Art. 25-26 Kantonales Waldgesetz, KWaG). Für Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, gilt ein Waldabstand von 15 m, sofern der betroffene Waldeigentümer zustimmt (Art. 34 Kantonale Waldverordnung, KWaV). **H**

Um innerhalb der Parzelle Nr. 118 Bautätigkeiten zuzulassen, sind Baubereiche geplant, die z.T. innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes zu liegen kommen. Bei den Baubereichen D und C wird der Waldabstand bis 5 m resp. 22 m verkürzt.

Gemäss Art. 5 Abs. 3 UeV ist in den Baubereichen C und D die Überdachung inkl. Seitenwände des baulichen Bestandes bzw. der Autoabstellplätze vorgesehen. Das bedeutet, es handelt sich nicht um Bauten, die für den Aufenthalt von Menschen gedacht sind (für Wohnzwecke). Deshalb gilt für Bauvorhaben, die sich im Baubereich C befinden, dass die Bauherrschaft für die Verkürzung des Waldabstandes bis 22 m die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin und Waldeigentümers benötigt (Art. 34 Abs. 1 Bst. e) KWaV). **H**

Mit Einreichung der Genehmigungsunterlagen ist auch die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin und Waldeigentümers beim AGR einzureichen. **H**

Für den Baubereich D hingegen wird der Waldabstand bis 5 m verkürzt und alle Bauten, die sich innerhalb von 15 m bis 5 m Waldabstand befinden, brauchen zwingend die Bewilligung des AWN. Diese soll mit dem Baubereich D festgelegt werden. Aktuell befindet sich in diesem Baubereich ein Parkplatz. Aus diesem Grund kann das AWN eine Ausnahmegewilligung für dessen Überdeckung im Rahmen der Genehmigung der Überbauungsordnung in Aussicht stellen. Spätere Baugesuche, die innerhalb der Baubereiche zu liegen kommen und die Vorgaben der Überbauungsordnung einhalten, müssen zukünftig nicht mehr durch die Abteilung Walderhaltung Region Voralpen beurteilt werden. Wichtig ist, dass zwischen Wald und Baubereich D zwingend ein Grünstreifen frei von jeglichen Bauten erhalten bleibt, so wie dies vorliegend vorgesehen ist. **H**

In Art. 5 Abs. 4 UeV wird festgehalten, dass die oberirdischen Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche zu realisieren sind. Das AWN hält im Fachbericht vom 10. Mai 2023 dazu fest, dass sobald es sich um unterirdische Bauten handelt, die sich näher als 5 m zum Wald befinden, ist ebenfalls eine forstliche Ausnahmegewilligung nötig. Das AWN beurteilt dies im vornherein als nicht bewilligungsfähig. Im Baubereich D müssen unterirdische Bauten ebenfalls einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Der Artikel ist entsprechend anzupassen. **GV**

Das AWN hält weiter fest, dass im Überbauungsplan (UeP) erkennbar ist, dass die Zonengrenze (= Parzellengrenze) nicht linienförmig mit der Waldgrenze zusammenfällt. Somit braucht es keine verbindlichen Waldgrenzen. **H**

Erteilt die Waldabteilung eine Ausnahmegewilligung wird nach Art. 27 KWaG die Haftung wegbedungen. Mit dem Baugesuch ist das Formular «4.2 Bauten nach Waldgesetz» einzureichen. **H**

4.2 Kantonsstrasse / Langsamverkehr

Die vorliegende Planung ist über die Kantonsstrasse 1238 Tanne mit dem Dorf Arnisäge verbunden. Die Kantonsstrasse weist keine Infrastruktur für den Velo- und Fussverkehr auf. Mit Fachbericht vom 22. September 2022 zur Voranfrage hat der OIK II dargelegt, dass einer künftigen Wohnnutzung auf dem Areal nur zugestimmt werden kann, wenn die Gemeinde und die Bauherrschaft schriftlich bestätigen, dass die Erschliessung des Areals aus ihrer Sicht für die geplante Nutzung ausreichend ist. Diese Bestätigung liegt mit Schreiben der Gemeinde Arni im Anhang 1 des vorliegenden Erläuterungsberichts nun vor.

Die Bauherrschaft führt aus, dass allfällige Schulkinder den Schulweg mit den bereits bisher auf dem Grundstück verkehrenden Schulbussen zurücklegen werden. Des Weiteren bestehen angrenzend an das Grundstück Postautohaltestellen in Richtung Biglen und Lützelflüh. Die Nachweise genügen dem OIK II somit. **H**

Bei den vorliegenden Unterlagen werden jedoch die Sichtweiten nicht thematisiert. Der Baubereich D scheint im Sichtfeld zu liegen. Auch wird bei der betroffenen Grünfläche keine Vorgabe bzgl. maximaler Höhe gemacht. Die Sichtbermen sind freizuhalten, damit der OIK II der Erschliessung zustimmen kann. Die nötigen Vorgaben und Nachweise dazu, sind in die Unterlagen aufzunehmen. **GV**

Bereits im Rahmen der Voranfrage hat der OIK II im Fachbericht festgehalten, dass er nur einen (kompakten) Strassenanschluss akzeptiert (Art. 85 SG). Die UeO und der Erläuterungsbericht gehen nicht auf dieses Thema ein. Heute bestehen drei Strassenanschlüsse. Zwei sehr breite davon an die Kantonsstrasse. Grundsätzlich ist ein Strassenanschluss zulässig. Wird die Erschliessung angepasst — auch arealintern — ist der Strassenanschluss an die Kantonsstrasse als einen Anschluss normgerecht zu bereinigen. Die Vorgabe ist im UeP und den UeV aufzunehmen und abzubilden. **GV**

Nach Art. 80 SG stellen kantonale Baulinien einen Bauverbotsstreifen dar. Das bestehende Gebäude im Bereich A1 ragt in die kantonale Baulinie von 6 m ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse. Das heutige Gebäude geniesst Besitzstand. Wird das Gebäude massgeblich umgebaut oder ein Neubau erstellt, ist der Strassenabstand einzuhalten. Diese Vorgabe ist im UeP und den UeV aufzunehmen und abzubilden. **GV**

4.3 Naturgefahren

Der Planungsperimeter ist teilweise von einem geringfügigen Gefahrengebiet betroffen (Rutschgefahren). Bei Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung ist gemäss Abs. 3, Art. 6 BauG bei sensiblen Bauvorhaben sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. In den Unterlagen zum laufenden Verfahren der Änderung ZPP und UeO ist folgendes darzulegen (**GV**):

- dass im Baubereich B keine sensiblen Bauten vorgesehen sind oder falls ja;
- dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Der Baubereich B, im nördlichen Teil der Parzelle, ist gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss von Oberflächenabfluss (höchste Fliesstiefe von 0.25 m) betroffen. Wir empfehlen spätestens im Baubewilligungsverfahren geeignete Massnahmen zu prüfen und umzusetzen. **E**

Wir empfehlen im UeP das Gebiet der geringen Gefährdung als Hinweis zu ergänzen. Zudem empfehlen wir in den UeV den Musterartikel fürs Baureglement der Arbeitshilfe für die Ortsplanung (Ausgabe 2009) inkl. Lesehilfe in einer Hinweisspalte aufzunehmen. **E**

4.4 Überbauungsplan

Mit Voranfragebeantwortung vom 26. Oktober 2022 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass die Wohnnutzung auf die bereits bestehenden Gebäude zu beschränken ist. Gemäss UeP ragen die Baubereiche A1 und A2 über das bestehende Gebäude hinaus. Die Baubereiche A1 und A2 sind auf das bestehende Gebäude anzupassen. **GV**

Der Übergang der Baubereiche A1 und A2 ist besser ersichtlich zu machen resp. die graue Trennlinie in der Legende aufzunehmen. **H**

Die Festlegungen im UeP sind noch nicht genügend vermassst. Bspw. ist der Erschliessungsbereich, die Grünfläche, Baubereich A1 (süd-östliche Ecke), etc. noch vollständig zu vermassen. **GV**

Die Parzellen Nummern sind zu ergänzen. **H**

4.5 Überbauungsvorschriften

In der nachfolgenden Tabelle sind die Genehmigungsvorbehalte, Hinweise und Empfehlungen entsprechend ihrer Position in der Artikelstruktur dargestellt.

Art. 7	Es fehlt ein max. Nutzungsmass.	GV
Art. 9	Bei der Anordnung der oberirdischen Parkplätze ist dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung zu tragen.	H
Art. 9	Die Hälfte der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder wird dann zu überdachen sein (vgl. Art. 54c Abs. 2 BauV).	H
Art. 10	Es handelt sich nicht um eine Verschärfung der kantonalen Energievorschriften. Wir verweisen und empfehlen dennoch die neuen kantonalen Muster unter https://www.weu.be.ch/de/start/themen/energie/energievorschriften-gemeinden.html . Durch die Verwendung der neuen kantonalen Energiemuster ist sichergestellt, dass die Vorschriften dem revidierten Kantonalen Energiegesetz entsprechen und somit genehmigungsfähig sind.	E
Art. 14	Die ANF hat zu Art. 14 keine zusätzlichen Bemerkungen. Sie begrüsst die Sicherung der Baumreihe mit hochstämmigen Bäumen (Obstbäumen) und die extensive Gestaltung der Grünflächen auf dem Areal. Zudem wird angeführt, dass keine weiteren geschützten Naturwerte gemäss Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) von der vorliegenden Planung betroffen sind.	H

5. Weitere Hinweise und Empfehlungen

Das AUE verzichtet auf einen Fachbericht, weist jedoch per E-Mail darauf hin, dass vorliegend auf die Kompetenzen gemäss Art. 13 Kantonales Energiegesetz (KEnG), d.h. verschärfte Energievorschriften in die ZPP bzw. UeO aufzunehmen durch die Gemeinde, keinen Gebrauch macht. Weiter wird darauf hingewiesen, dass Art. 10 UeV übergeordnetes Recht sinngemäss (Art. 34 KEnG) wiedergibt und auf solche Wiederholungen besser zu verzichten ist. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

6. 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.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

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 **7-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).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (7-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, der Sitzung des Gemeinderates, der Sitzung des Gemeindeparlamentes
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

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. T4-1 Abs. 3 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).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Benjamin Fietkau
Raumplaner

Fachberichte

- Wurden bereits vorgängig der Gemeinde zugestellt.

Kopie per E-Mail

- georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- LANAT, ANF
- AWN, Abteilung Walderhaltung Region Voralpen
- AWN, Abteilung Naturgefahren
- AUE
- OIK II
- AWA
- AGR (FUS, BES, WIL)