

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl

Teilrevision Ortsplanung: Umsetzung BMBV



Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht

Die Teilrevision der Ortsplanung
besteht aus:

- Anpassungen Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungs- und
Mitwirkungsbericht

Mai 2023

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl
Zentrumsplatz 8
3322 Urtenen-Schönbühl

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Dominik Zürcher, Rechtsanwalt

*Abbildung Titelseite: Luftbild der Gemeinde
(Quelle: www.geo.admin.ch)*

Inhalt

1.	Allgemeines	5
1.1	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	5
1.2	Zielsetzung	5
1.3	Rahmenbedingungen	5
1.4	Vorgehen	6
2.	Wichtigste Änderungen	7
2.1	Geschossflächenziffer oberirdisch anstelle der Ausnützungsziffer	7
2.2	Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe und Fassadenhöhe giebelseitig anstelle der Firsthöhe	7
2.3	An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten	8
2.4	Kleinere Gebäude anstelle bewohnter An- und Nebenbauten	8
2.5	Unterniveaubauten anstelle unterirdische Bauten	8
2.6	Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	8
3.	Zu den einzelnen Bestimmungen	9
4.	Verfahren	10
4.1	Vorgehen	10
4.2	Orientierung und Mitwirkung	11
4.3	Vorprüfung	11
4.4	Öffentliche Auflage und Einsprachen	12
4.5	Beschlussfassung und Genehmigung	12

1. Allgemeines

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

Interkantonale Vereinbarung	Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt.
Zielsetzung und Inhalt	Ziel der IVHB resp. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Bauprozess vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.
Frist zur Umsetzung	Den Gemeinden wurde zunächst eine Frist bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Die Frist wurde später bis zum 31. Dezember 2023 verlängert (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Eine Missachtung dieser Frist würde aufgrund der fehlenden Regelung der verschiedenen Masse dazu führen, dass für Neu- und wesentliche Umbauten faktisch keine Baubewilligungen mehr erteilt werden könnten.

1.2 Zielsetzung

Die Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl hat die letzte Revision der baurechtlichen Grundordnung am 20. November 2005 (genehmigt am 23. März 2006) abgeschlossen.

Die Teilrevision der Ortsplanung (Anpassungen BMBV) hat lediglich zum Ziel, das Baureglement an die neuen Begriffe und Messweisen im Bauwesen anzupassen. Die vorgesehenen Änderungen sind entsprechend ausschliesslich formeller Natur. Darüber hinausgehende materiell-rechtliche Änderungen werden nicht vorgenommen. Dies auch im Hinblick auf die laufende Ortsplanungsrevision.

1.3 Rahmenbedingungen

Da mit der Einführung der BMBV gewisse kommunale Bestimmungen nicht mehr rechtmässig sind, ist die Überführung der bisherigen Masse in neue, BMBV-konforme Masse vorzunehmen.

Bei der Ausnützungsziffer kann dies anhand der in Bern gängigen Praxis (vgl. nachfolgend) und bei der Grünflächenziffer anhand einer Überprüfung diverser Bauvorhaben (vgl. nachfolgend) erfolgen.

Für Änderungen, welche nicht ohne Weiteres umgerechnet oder überprüft werden können, ist mit geeigneten Planungsinstrumentarien die Überführung herzuleiten und zu begründen. So bspw. bei der Geschossigkeit – Wegfall der Nicht-Anrechenbarkeit gewisser Abgrabungen –, beim zulässigen Höhenmass – ebenfalls Wegfall der Nicht-Anrechenbarkeit gewisser Abgrabungen.

Die Planungsinstrumente, die für die Herleitung der Überführung der Geschossigkeit und des zulässigen Höhenmasses erforderlich waren, wurden sorgfältig erarbeitet. Insbesondere gab es zu beachten, dass in Urtenen-Schönbühl bis dato betreffend Geschossigkeit Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten überhaupt nicht, betreffend Höhenmass Abgrabungen bis max. 2/3 der Gesamtlänge (pro Fassadenlänge) nicht und betreffend Gesamtlänge Nebenbauten im vollen Umfang nicht angerechnet worden sind. Die Auswirkungen können u.U. erheblich sein.

Für die Überprüfung des zulässigen Höhenmasses hat die Gemeinde Baugesuche aus den letzten Jahren überprüft. Damit konnte ermittelt werden, welche Korrekturen bei den baupolizeilichen Masse vorgenommen werden müssen, damit es zu keiner (versteckten) materiellen Schlechterstellung kommt. Die Prüfung hat ergeben, dass das Nicht-Beachten gewisser Abgrabungen i.d.R. dazu geführt hat, dass der zulässige Baukörper ca. 10 bis 20 cm höher ausgefallen ist. Damit der Wegfall der Nicht-Anrechenbarkeit gewisser Abgrabungen kompensiert werden kann, werden die zulässigen Höhenmasse deshalb durchwegs um 20 cm erhöht.

Bei der Geschossigkeit wäre eine Anpassung im gleichen Umfang geboten. Diese Anpassung würde aber dazu führen, dass zwischen Unterniveaubauten und Untergeschoss unterschiedliche Regimes gelten würden; sodann würde die Anpassung dazu führen, dass zwischen öffentlichem Baurecht und zivilrechtlichem Nachbarrecht Differenzen bestehen würden. Die Gemeinde hat sich deshalb entschieden, bei der Geschossigkeit keine Anpassungen vorzunehmen. Die daraus folgende geringfügige, unwesentliche Schlechterstellung wird zugunsten der erforderlichen formellen Anpassung an die BMBV in Kauf genommen. In der parallel laufenden Ortsplanungsrevision wird dieser Aspekt aufzugreifen und als mögliche Gegenmassnahme ein Verzicht auf die Vorschriften zur Geschossigkeit zu diskutieren sein.

1.4 Vorgehen

Bei der Anpassung des Baureglements geht es primär um die formelle Umsetzung der BMBV. Die Nutzungsmasse werden im Rahmen der bereits laufenden Revision der Ortsplanung überprüft.

Die Umsetzung der BMBV soll möglichst neutral, das heisst ohne wesentliche materiell-rechtliche Änderungen gegenüber heute durchgeführt werden. Zudem sind die von der BMBV zur Verfügung gestellten Höhenmasse und Nutzungsziffern auszuwählen. Als Grundlage für die Revision der Baureglements wird das bestehende Reglement verwendet; eine Anpassung der Systematik ist vorerst nicht erwünscht.

2. Wichtigste Änderungen

2.1 Geschossflächenziffer oberirdisch anstelle der Ausnützungsziffer

Die BMBV erlaubt nur noch die in Art. 27 ff. aufgeführten Nutzungsziffern. Die im Kanton Bern häufig verwendete Ausnützungsziffer (AZ) sucht man im neuen Nutzungsziffernkatalog vergebens. Anstelle der Ausnützungsziffer wird nun die so genannte Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) verwendet.

Anstelle der altrechtlich anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) ist neu die Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) massgebend. Mit der Beschränkung, nur die oberirdischen Geschossflächen zu berücksichtigen, wird eine nahezu deckungsgleiche Berechnungsmethodik geschaffen. Die geringfügigen Abweichungen können dadurch ausgeglichen werden, dass die bisherige AZ mit dem Faktor 1.1 multipliziert (und auf- oder abgerundet) wird.

2.2 Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe und Fassadenhöhe giebelseitig anstelle der Firsthöhe

Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig zulässig.

Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach bisherigem Baureglement am nächsten; der Unterschied in der Messweise ist rein begrifflicher Natur.

Zudem wird neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. In ebenen Lagen ist diese veränderte Messweise jedoch kaum von Bedeutung, in Hanglagen kommt weiterhin der Hangzuschlag gemäss Art. 32 Abs. 3 GBR zum Tragen. Die bestehenden Höhenmasse können somit unverändert übernommen werden.

Betreffend die Erhöhung des zulässigen Höhenmasses wird auf Ziff. 1.3 verwiesen.

2.3 An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten

Der bisher gebräuchliche Begriff *An- und Nebenbauten* ist nicht mehr gültig, gemäss Art. 3 und 4 BMBV gilt neu der Begriff *An- und Kleinbauten*. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten.

2.4 Kleinere Gebäude anstelle bewohnter An- und Nebenbauten

Anstelle der bisherigen betreffend Grenzabstand privilegierten bewohnten An- und Nebenbauten brauchen kleinere Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 40 m² lediglich einen Grenzabstand von 3 m einzuhalten.

2.5 Unterniveaubauten anstelle unterirdische Bauten

Die bisher als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden gemäss der BMBV neu *Unterniveaubauten* genannt (Art. 6 BMBV). Die Definition ist jedoch praktisch identisch: Es handelt sich dabei um Gebäude, welche höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain (bisher: gewachsenes Terrain) hinaus ragen. Das entsprechende Mass von 1.2 m bleibt bestehen. Als *unterirdische Bauten* werden neu Gebäude bezeichnet, welche mit Ausnahme der Erschliessung und der Absturzsicherungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

2.6 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Nach BMBV nicht mehr zulässig ist die bisherige Bemessung des Grenzabstands von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen. Diese Bestimmung wurde ersatzlos gestrichen.

3. Zu den einzelnen Bestimmungen

- Art. 10 Die bisherige kommunale Praxis, wonach begrünte Dachflächen, Mergelplätze und begrünte, wasserdurchlässige Abstellplätze für Fahrzeuge zu 50 Prozent an die Grünflächenziffer angerechnet werden, kann nicht mehr beibehalten werden. Aufgrund dieser Änderung betreffend Anrechenbarkeit gewisser Fläche, muss das bisherige Mass – in Hinblick auf eine möglichst gleich bleibende Praxis – angepasst werden. Nach Prüfung diverser Bauvorhaben ist eine Anpassung der Grünflächenziffer um den Faktor 0.5 erforderlich. Die bisherigen Werte für die Grünflächenziffer werden daher halbiert. Ferner gilt neu für Flächen auf Unterniveaubauten eine minimale Mächtigkeit der Humusüberdeckung. Ohne eine solche Regelung könnten diese Flächen nicht angerechnet werden.
- Art. 15 Anstelle der Ausnutzungsziffer gilt neu die Geschossflächenziffer oberirdisch (vgl. dazu Ziff. 2.1).
- Art. 16 Für die Begriffsbestimmungen ist nicht mehr die BauV, sondern die BMBV massgebend.
- Art. 23 Die nicht mehr BMBV-konformen Messweisen für die Berechnung des kleinen und grossen Grenzabstands wurden ersetzt.
- Art. 24 Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt. Wie bereits oben ausgeführt gibt es neu keine Unterscheidung mehr zwischen bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten. Es gilt neu die Unterscheidung zwischen An- und Kleinbauten und kleinere Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 40 m², deren Fassadenhöhe traufseitig 4.5 m nicht übersteigt.
- Art. 25, 27 bis 29 Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt.
- Art. 31 Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt. Der Begriff Gebäudetiefe ist nicht mehr zulässig, es gilt neu die sog. Gebäudebreite.
- Art. 32 Statt wie bisher, gilt neu nicht mehr die Gebäudehöhe als massgebendes Höhenmass, sondern die Fassadenhöhen traufseitig resp. giebelseitig und die Fassadenhöhe Attika (Art. 50 GBR). Dabei wird nicht mehr mittig gemessen, sondern es ist stets der grösste Höhenunterschied an der jeweiligen Gebäudeseite massgebend (vgl. dazu Ziff. 2.2).
- Art. 33 Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt.
- Art. 34 Die neue Rechtsordnung nach BMBV kennt nur noch folgende Arten von Geschossen: Das Vollgeschoss, das Untergeschoss, das Dachgeschoss und das Attikageschoss. Begriffe wie bspw. das Kellergeschoss oder das Erdgeschoss dürfen nicht mehr verwendet werden.

Art. 37	Die bestehende Attikageschoss-Regelung kann nach der BMBV und den kantonalen Weisungen (Erläuterungen und Praxisempfehlungen des Kantons zur BMBV) nicht mehr aufrecht erhalten bleiben. Neu gilt ein Rücksprung von 2.5 m auf mindestens einer Seite. Die anrechenbare Geschossfläche des Attikageschosses darf zudem nicht mehr als 70% des darunter liegenden Vollgeschosses betragen. Damit wird der Baukörper sinnvoll beschränkt und gleichzeitig bleiben die nachbarlichen Interessen gewahrt. Ebenfalls neu ist die Fassadenhöhe Attika (Art. 50 GBR) – das Mass ist ein Abhängigkeitsmass und entspricht der geltenden $F_h \text{ tr} + 2.5 \text{ m}$.
Art. 39, 41 und 42	Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt.
Art. 43	Der nicht mehr BMBV-konformen Begriffe «Erdgeschoss» wurde ersetzt. Als Lesehilfe wird der Begriff «Erdgeschoss» weiterhin in Klammern aufgeführt.
Art. 50	Die Begrifflichkeiten zu den baupolizeilichen Massen wurden im Sinne der BMBV angepasst.
Art. 55a	Anstelle der nicht mehr zulässigen Gebäudehöhe gilt nun die Fassadenhöhe.
Art. 67	Aufgrund gewisser Unklarheiten wurde im Bereich der Zuständigkeiten im Baupolizeiverfahren der guten Ordnung halber die Zuständigkeit der Baukommission präzisiert. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wird geprüft, ob alle Zuständigkeitsbestimmungen lediglich noch in den Organisationserlassen der Gemeinde aufgeführt werden sollen.
Anhang A	Sämtliche ZÖN-, ZSF- und ZPP-Bestimmungen wurden im Sinne der BMBV angepasst.
Anhang B	Der Anhang B ist vollständig an die neuen Bestimmungen angepasst worden.
Hinweis auf eidg. und kant. Erlasse	Statt sämtliche eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Anhang aufzuführen, werden nun nur noch die entsprechenden Links im GBR aufgeführt.

4. Verfahren

4.1 Vorgehen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

Sept. bis Okt. 2018	Entwurf Baureglement
Bis Ende Nov. 2018	Bereinigung, Freigabe Mitwirkung BBK und Gemeinderat
19. Nov. 2018 bis 7. Jan. 2019	Mitwirkungsaufgabe
März 2019	Überarbeitung, Freigabe Vorprüfung BBK und Gemeinderat
März bis Aug. 2019	Vorprüfung AGR
bis März 2023	Bereinigung nach Vorprüfung
April 2023	Freigabe Auflage BBK und Gemeinderat
5. Mai bis 5. Juni 2023	Auflage
Juni 2023	evtl. Einspracheverhandlungen
11. September 2023	Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

4.2 Orientierung und Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 19. November 2018 bis am 7. Januar 2019 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe ist keine Eingabe erfolgt. Daraus kann geschlossen werden, dass die – rein formelle – Anpassung des Baureglements an die BMBV bei den Einwohner/-innen der Gemeinde Urtenen-Schönbühl auf grosse Akzeptanz stösst.

4.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planung unter Einbezug weiterer Fachstellen nach Art. 118 BauV vorgeprüft. Sämtliche Vorbehalte aus der Vorprüfung wurden bereinigt und beseitigt. Der Vorprüfungsbericht wird im Rahmen des Einspracheverfahrens nach Art. 60 ff. BauG den Stimmberechtigten zur Kenntnis gebracht.

Aufgrund der Rückmeldung des AGR im Rahmen der Vorprüfung hat sich die Gemeinde entschieden, die Auswirkungen, welche die Anpassungen an die BMBV auf das Höhenmass und die Geschossigkeit zeitigen, detailliert zu prüfen. Hierfür wurden alte Baugesuche überprüft und der Wegfall der Nicht-Anrechenbarkeit gewisser Abgrabungen eingehend analysiert. Die Überprüfung hat ergeben, dass das zulässige Höhenmass überall um 20 cm angepasst werden muss. Bei der Geschossigkeit wird auf eine Anpassung verzichtet, da eine Anpassung Differenzen in der Rechtsanwendung (öffentliches Baurecht und zivilrechtliches Nachbarrecht) zur Folge hätte. Betreffend Geschossigkeit ergibt sich eine geringfügige, unwesentliche Schlechterstellung, die jedoch zugunsten der erforderlichen formellen Anpassung an die BMBV in Kauf genommen wird.

4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechnigte Organisationen Einsprache erheben. Im Rahmen der Einigungsverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprecher/-innen nach Lösungen.

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) Im Genehmigungsverfahren über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.