



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

Beat Michel  
+41 31 633 73 31  
beat.michel@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Buchholterberg  
Dorf 19  
3615 Heimenschwand

G.-Nr.: 2022.DIJ.2438

15. März 2024

## **Buchholterberg; Änderung Zonenplan "Gartenbau Knecht" inklusive Anpassung Baureglement, zweite Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. September 2023 ist bei uns die Änderung der baurechtlichen Grundordnung zur Gartenbauzone Knecht mit folgenden Akten zur zweiten Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan und Baureglement
- Erläuterungsbericht

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, Fachbericht Wasserbau vom 9. Oktober 2023
- LANAT, Fachstelle Boden, Stellungnahme per Mail vom 10. Oktober 2023
- LANAT, Fischereiinspektorat, Fachbericht Fischerei vom 10. November 2023
- LANAT, Abteilung Naturförderung, Fachbericht Naturschutz vom 11. Dezember 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.

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

## **2. Ausgangslage**

Die Gemeinde Buchholterberg beabsichtigt, eine Fläche von 1'065.0 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 1293 in die Gartenbauzone einzuzonen. Die vorliegende Änderung wird unabhängig von der Teilrevision der Ortsplanung (Umsetzung BMBV und Gewässerräume) der Gemeinde Buchholterberg vorgenommen.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat der Gemeinde Buchholterberg bereits am 13. Januar 2023 einen ersten Vorprüfungsbericht zugestellt. Die damals formulierten Genehmigungsvorbehalte wurden durch die Gemeinde weitgehend bereinigt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der baurechtlichen Grundordnung bezüglich der Gartenbauzone Knecht zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## **3. Gewässerraum**

Das durch die Abteilung Naturförderung bereits in der ersten Vorprüfung geforderte fachliche Gutachten inkl. Fotodokumentation durch eine ausgewiesene Fachperson zur Beurteilung der Ufervegetation liegt nicht vor, der Erläuterungsbericht wurde jedoch mit zwei Fotografien und dem Gewässerraum (Stand zweite Vorprüfung) erweitert und der Änderungssperimeter geringfügig angepasst. Auf eine asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraumes wird nun verzichtet. Da der Gewässerraum noch nicht definitiv festgelegt ist, kann die Zonenplanänderung ohne Beurteilung der Qualität und Ausdehnung der Ufervegetation und der Uferbereiche (Art. 18 Abs. 1ter NHG, Art. 14 Abs. 7 NHV) auch nicht abschliessend genehmigt werden, da Nutzungszonen sich nicht mit übergeordnet geschützten Lebensräumen überschneiden dürfen. Die als Genehmigungsvorbehalt formulierte Forderung, die Zonenplanänderung und die entsprechenden Bauabstände in Bezug auf die Uferbereiche und Ufervegetation (Uferbestockungen, Schilf, Bachröhricht usw.) im Projekt darzustellen und zu vermessen wurde ebenfalls nicht umgesetzt. Die auf dem Orthofoto sichtbare gartenbauliche Nutzung im Gewässerraum mit Gartenbeeten und Abstellplätzen legt eine Darstellung dieser Bauabstände besonders nahe.

Die Zonenplanänderung und die entsprechenden Bauabstände sind in Bezug auf die Uferbereiche und Ufervegetation (Uferbestockungen, Schilf, Bachröhricht usw.) darzustellen und zu vermessen. Allenfalls müsste der Gewässerraum aufgrund der bestehenden Ufervegetation gmäss der Arbeitshilfe Gewässerraum im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung angepasst werden. **(GV)**

Die Festlegung der Gewässerräume im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung ist durch die Gemeinde Buchholterberg noch nicht abgeschlossen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind daher die Gewässerräume nach den Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (Art. 62 GSchV, SR 814.201) massgebend. Die vorliegende Zonenplanänderung mit der neuen Festlegung des Gewässerraums kann daher erst genehmigt werden, wenn die Teilrevision der Ortsplanung in Rechtskraft erwachsen ist. **(GV)**

#### 4. Zonenplanänderung

Zonengrenzen, die nicht parzellenscharf verlaufen, müssen vermasst / georeferenziert werden. **(GV)**

#### 5. Erläuterungsbericht

Die Ausführungen der Gemeinde im Erläuterungsbericht, wonach das einzuzonende Areal gemäss Geoportal zwar von FFF umgeben sei, das Areal selber jedoch nicht der FFF zugeordnet sei (Ziff. 3.2, 1. Absatz), ist nicht korrekt und damit zu korrigieren. **(GV)**

Die Aussage im Erläuterungsbericht (Seite 9), dass die FFF im Gewässerraum aufgrund der durch die Gewässerschutzgesetzgebung vorgegebene extensive Nutzung weiterhin zur Verfügung stehe, ist nicht korrekt. Gemäss Art. 11a Abs. 1 und 2 BauV umfassen landwirtschaftliche Nutzflächen nur die für den Pflanzenbau nutzbaren Flächen ausserhalb der Bauzone. Das heisst im Umkehrschluss, dass eingezonte Flächen innerhalb oder ausserhalb des Gewässerraums nicht mehr im FFF-Inventar enthalten sind und auch nicht mehr an den kantonalen Mindestumfang gemäss Sachplan FFF des Bundes angerechnet werden können. Dies auch, wenn eine landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt wird, was aber vorliegend schon heute nicht mehr der Fall ist. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend anzupassen. **(H)**

#### 6. Fruchtfolgeflächen

*Standortnachweis:* Mit der Einzonung von rund 299 m<sup>2</sup> FFF als Gartenbauzone soll der Bestand eines bereits ansässigen Gartenbaubetriebes gesichert werden. Im Erläuterungsbericht wird nun nachvollziehbar dargelegt, dass eine Erweiterung zur Nutzung als Lagerfläche oder Aussenanlagen nur am bestehenden Standort Sinn macht. Daher gilt der Standortnachweis gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV (umfassende Interessenabwägung, Prüfung von Alternativen) als erbracht. **(H)**

*Geringe Beanspruchung:* Die Einzonung wurde redimensioniert. Es handelt sich somit um eine geringe Beanspruchung von weniger als 300 m<sup>2</sup> FFF gemäss Art. 11b Abs. 2 BauV. **(H)**

*Wichtiges Kantonaes Ziel:* Da weniger als 300 m<sup>2</sup> FFF betroffen sind, ist dazu kein Nachweis erforderlich. **(H)**

*Optimale Nutzung:* Da es sich vorliegend um eine geringe Beanspruchung handelt, ist dazu kein Nachweis erforderlich. **(H)**

*Kompensationspflicht:* Da es sich um eine geringe Beanspruchung handelt, ist das Vorhaben nicht kompensationspflichtig. **(H)**

#### 7. Weitere Empfehlungen und Hinweis

##### 7.1 Bauten und Anlagen ausserhalb Gartenbauzone

Ausserhalb der Gartenbauzone dürfen keine Bauten und Anlagen stehen. Weder zum jetzigen Zeitpunkt vorhandene noch neue Bauten und Anlagen sind in der Landwirtschaftszone bewilligungsfähig. **(H)** 41c GSchV) und das kantonale Recht (Art. 11 BauG). Mit den Bestimmungen in Art. 28b GBR können die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton nicht übersteuert werden. **(H)**

## 7.2 Grundstücksentwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. Die eingereichten Unterlagen reichen für eine abschliessende Überprüfung gemäss geltenden Richtlinien und Normen nicht aus. **(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)**

## 8. 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
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- 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
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).
- Für die Beanspruchung von FFF sind zur Genehmigung folgenden Angaben einzureichen:
  - Durch die Einzonung/das Vorhaben (KRP MB A\_06 Grundsatz 3) beanspruchte Gesamtfläche

- die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.
- die beanspruchten Flächen FFF (m<sup>2</sup>)
- allfällige FFF-Flächen, die wegfallen, weil sie < 1ha Grösse aufweisen (m<sup>2</sup>)
- ein Plan im M 1:5'000.

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 [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Beat Michel  
Raumplaner

Fachberichte

- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, Fachbericht Wasserbau vom 9. Oktober 2023
- LANAT, Fachstelle Boden, Stellungnahme per Mail vom 10. Oktober 2023
- LANAT, Fischereiinspektorat, Fachbericht Fischerei vom 10. November 2023
- LANAT, Abteilung Naturförderung, Fachbericht Naturschutz vom 11. Dezember 2023

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- panorama ag

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fischereiinspektorat
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I, Wasserbau
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Boden
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung