



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

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

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

Gemeindeverwaltung Buchholterberg  
Postfach 18  
Dorf 19  
3615 Heimenschwand

G.-Nr.: 2021.DIJ.8404

23. Oktober 2023

## **Buchholterberg, Teilrevision Ortsplanung (Umsetzung BMBV, Gewässerräume und Naturgefahren), zweite Vorprüfung** **Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. September 2022 ist bei uns die die Teilrevision der Ortsplanung (Umsetzung BMBV, Gewässerräume und Naturgefahren) mit folgenden Akten zur zweiten Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement
- Zonenplan Naturgefahren
- Zonenplan Gewässerraum
- Erläuterungsbericht zur Umsetzung BMBV und WBG / Naturgefahren / inhaltliche Anpassungen

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Voralpen, Fachbericht vom 25. November 2022
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 6. Dezember 2022
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) I, Fachbericht vom 20. Oktober 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 ein-

zelner 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 heute rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Buchholterberg wurde im November 2005 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung beabsichtigt die Gemeinde Buchholterberg, die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umzusetzen sowie die Gewässerräume aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG / GSchV) festzulegen. Zudem wird der Zonenplan Naturgefahren verbindlich umgesetzt.

Es handelt sich vorliegend um eine umfassende und nachvollziehbare Planung. Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision der Ortsplanung (Umsetzung BMBV, Gewässerräume und Naturgefahren) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Baureglement

Art. 14	Im Erläuterungsbericht erwähnt die Gemeinde Buchholterberg, dass auf einen Zonenabstand zur Landwirtschaftszone verzichtet wird und somit Art. 12 des Normalbaureglements gilt. Dies ist gemäss Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, Bern 2017, Art. 70 N 26 nicht zulässig: «Die Anwendung des Normalbaureglements als ergänzendes Recht der Gemeinde setzt voraus, dass die Vorschriften der Gemeinde eine Lücke aufweisen. Eine Lücke liegt dann vor, wenn die Vorschriften eine Frage nicht beantworten, die für die Rechtsanwendung notwendigerweise beantwortet sein muss (sog. echte Lücke). Das Fehlen einer wünschbaren oder die Möglichkeit einer besseren Regelung, die aber nicht unerlässlich ist, stellt keine lückenhafte Ordnung im Sinne des Gesetzes dar (sog. unechte Lücke). Keine Lücke liegt sodann vor, wenn der (Gemeinde-) Gesetzgeber eine Regelung bewusst nicht getroffen hat (sog. qualifiziertes Schweigen).»  Daher muss ein Zonenabstand zur Landwirtschaftszone zwingend im Baureglement festgelegt werden. <b>(GV)</b>
Anhang 2	Rückspringende Gebäudeteile werden im Baureglement nicht mehr geregelt. Daher ist die entsprechende Darstellung im Anhang zu löschen. <b>(GV)</b>

## 4. Empfehlungen und Hinweise

### 4.1 Gewässernetz

Das Gewässernetz im Zonenplan Gewässerraum ist gut dargestellt und beschriftet. Zur Vervollständigung des Zonenplanes empfehlen wir folgende kleine Korrekturen vorzunehmen:

- Tuffsteingrabe (54265): Der oberste, eingedolte Abschnitt sollte entsprechend gestrichelt dargestellt werden. **(E)**

- Wangelenbach (5399): Der eingedolte Abschnitt ober- und unterhalb der Kantonsstrass ist bisher nicht dargestellt. Dies ist zu korrigieren. **(E)**
- Der Mittlere Schwandgrabe (54028), ein Nebengewässer des Wissibachs im Gebiet Neumüli fehlt noch im Zonenplan Gewässerraum und ist nachzutragen. **(E)**

Nach der Genehmigung der Ortsplanungsteilrevision besteht die Möglichkeit, das bereinigte Gewässernetz dem OIK I zuzustellen, so dass eine entsprechende Aktualisierung des Gewässernetzes des Kantons veranlasst werden kann. **(H)**

#### 4.2 Gewässerraum

Das Thema Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung gemäss Art. 41c Abs. 4bis GSchV wurde durch die Gemeinde Buchholterberg geprüft und es werden keine entsprechenden Ausnahmebewilligungen beantragt. Gestützt darauf erteilt das Amt für Wasser und Abfall (AWA) im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung keine Ausnahmebewilligungen von Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV. **(H)**

Das Amt für Wald und Naturgefahren weist darauf hin, dass auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes im Waldareal verzichtet werden kann. Dies betrifft insbesondere die Rotache und den Wissibach. **(H)**

Der Gewässerraum am Wissibach im Abschnitt Gartenbau Knecht (Parzelle Nr. 1293) ist zwischen der Zonenplanänderung «Gartenbau Knecht» (Stand zweite Vorprüfung) und der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung abgestimmt (Gewässerraumfestlegung auf 13.0 m, symmetrisch, d.h. 6.50 m beidseitig ab Gewässerachse gemessen). **(H)**

#### 4.3 Grundwasserschutz

Nach Beurteilung der Gewässerraumpläne liegen Überschneidungen mit dem Grundwasserschutz S1, S2 und S3 für die Quelfassung Büelgass (GSZ Nr. 589) der Wasserversorgung Buchholterberg vor. Gemäss Bundesrecht sind Nutzungseinschränkungen in Gewässerräumen und Schutzzonen nicht deckungsgleich. Besonders in Überschneidungen mit den Grundwasserschutzzonen S1 und S2 sind Nutzungskonflikte vorprogrammiert. Die Gemeinde Buchholterberg hat die Gewässerschutzbereiche gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Bern bereits im Zonenplan als Hinweise aufgenommen. **(H)**

#### 4.4 Ufergehölz / Ufervegetation

Bei den verschiedenen Bachläufen, darunter auch der Wissibach, wurde Ufergehölz ausgeschieden. Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich bei dieser Ufervegetation unter Umständen auch um Wald handeln kann. Massgebend für die Beurteilung, ob es sich um Waldareal handelt, sind die Kriterien gemäss Art. 3 KWaG. **(H)**

### 5. 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
- 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](http://www.geo.apps.be.ch) - Datenmodell).

Für die lange Bearbeitungszeit des zweiten Vorprüfungsverfahrens möchten wir uns entschuldigen.

Zur Beantwortung allfälliger Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Beat Michel  
Raumplaner

Beilagen

- Überzählige Dossiers retour

Fachberichte

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 6. Dezember 2022
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Voralpen, Fachbericht vom 25. November 2022
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) I, Fachbericht vom 20. Oktober 2023

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Panorama AG

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- OIK I
- AWN Waldabteilung Voralpen
- AWA