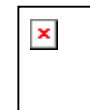
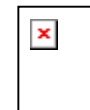


Aktualisierung Ortsplanung Buchholterberg Mitwirkungsbericht

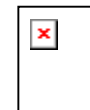
Lauf-Nr.	Verfass-erln Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
1	Stefan Knecht, Knechtgarten, Badhaus 42, 3615 Heimenschwand (Eingang 26. August 2021)	Anpassung Gewässerraum Wissibach: Der Gewässerraum auf den Parzellen Nrn. 1354, 1995 und den ersten 25m (aus östlicher Richtung) der Parzelle Nr. 1293 soll so weit wie möglich Richtung Parzelle Nr. 2690 verschoben werden. Das restliche Stück der Parzelle Nr. 1293 kann bei Bedarf so weit wie möglich in die Parzelle Nr. 1293 verschoben werden.	<p>«Das Fliessgewässer muss nicht in jedem Fall zwingend in der Mitte des Korridors liegen. Eine asymmetrische Festlegung von Gewässerräumen kann beispielsweise bei besonderen topographischen Verhältnissen oder bei speziellen Überbauungssituationen zweckmassig sein. Die Festlegung eines asymmetrischen Korridors dürfte in der Praxis zu komplexen Verhandlungen zwischen den beteiligten Grundeigentümern führen. In der Regel wird daher eine symmetrische Lösung am zweckmassigsten sein. Entscheidend für die Wahl eines symmetrischen oder asymmetrischen Gewässerraums ist die Frage, wie die Funktionen Schutz vor Hochwasser, Schutz des Lebensraums Gewässer und Gewässernutzung am besten erfüllt werden können. Mit dem Ziel, stoffliche Einträge (Dünger, Pflanzenschutzmittel) zu verhindern, soll der Gewässerraum bei kleinen Fliessgewässern in der Regel auf beiden Seiten gleich breit sein» (gemäss Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015).</p> <p>Mit einer Verschiebung des Gewässerraums Richtung Landwirtschaftszone muss somit der Schutz vor Hochwasser sowie der Schutz des Lebensraums gewährleistet werden können. Auf den Parzellen Nrn. 1995 und 1354 stehen die Gebäude des Gartenbaubetriebs. Diese haben einen Abstand von min. 2.50m zum Wissibach. Zudem wird die Fläche entlang des Wissibachs als Abstellflächen genutzt. Beim Fliessgewässer handelt es sich um ein Kleingewässer von rund einem halben</p>



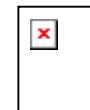
			<p>Meter Sohlenbreite mit Natürlichkeitsgrad («wenig beeinträchtigt»). Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Seite des Gartenbaubetriebs entlang der Abstellflächen keine stofflichen Einträge erfolgen. Auch der Hochwasserschutz stellt beim Wissibach kein Problem dar. Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1293 sowie der betroffene Pächter haben bereits mündlich zugestimmt.</p> <p>Fazit: Dem Begehren kann stattgegeben werden. Der Gewässerraum wird entlang der Parzellen Nrn. 1354, 1995 und auf 25m Länge der Parzelle Nr. 1293 auf die Seite der Landwirtschaftszone verschoben. Es wird vorgeschlagen, den Gewässerraum entlang der bestehenden Bebauungen zu ziehen. Auf den unbebauten Teilarealen wird ein Gewässerraum von 2.50m ab Achse auf Seite Gartenbaubetrieb und somit ein Anteil von 8.50m auf Seite Landwirtschaftszone vorgeschlagen. Die 2.50m entsprechen dem Abstand vom Fließgewässer zur befestigten Abstellfläche, die Ufervegetation ist entsprechend enthalten.</p>
2	Paul Aeschlimann, Gemeinde für Christus, Bernstrasse 73, 3613 Steffisburg (Eingang 01. September 2021)	Erweiterung der Bauzone in Parzelle in Parzelle Nr. 385 von ca. 162m ² nördlich der Parzellen Nrn. 401 und 1727 in nördlicher Richtung (Parzelle Nr. 385).	Die Parzellen Nrn. 385 und 1727 wurden im Zusammenhang mit der Einzonung der Käserei Heimenschwand aufgrund ihrer «Zonenfremdheit» von der Landwirtschaftszone in die Bauzone (WG2) überführt. Dabei konnten ausschliesslich die bebauten Teile der Parzellen inkl. Grenzabstand eingezont werden. Bei Parzelle Nr. 385 wurde die Bauzone bis an die nördliche Parzellengrenze gezogen. Damit wird der Grenzabstand des bestehenden Gebäudes nicht eingehalten (Distanz Fassade – Parzellengrenze ca. 1.80m). Die Bauzone könnte somit auf die 4m Grenzabstand vergrössert werden. Allerdings muss sinnvollerweise eine Anpassung der Parzellengrenze einher



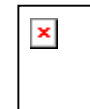
			<p>gehen. Der Grenzabstand wird ab Parzellengrenze gemessen und nicht ab Zonengrenze.</p> <p>Eine Erweiterung der Bauzone über die 4m hinaus, dürfte schwierig werden. Das Land hinter der Parzelle Nr. 385 hat Fruchtfolgequalität und ist somit stark geschützt. Eine geringfügige Beanspruchung der rund 150m² ist ohne konkreten Bedarfsnachweis kaum begründbar, zumal die Gemeinde aufgrund der grossen bestehenden Baulandreserven über kein Einzonungspotenzial verfügt.</p> <p>Dem Begehren könnte teilweise stattgegeben werden. Die Bauzone der Parzelle Nr. 401 wird auf der Parzelle Nr. 385 unter Vorbehalt einer entsprechenden Grenzbereinigung soweit nach Norden erweitert, dass die 4m Grenzabstand zum bestehenden Gebäude eingehalten werden. Eine weitergehende Einzonung ist nicht möglich.</p> <p>Zudem ist für die fragliche Umzonung mind. ein geringfügiges Planungsverfahren erforderlich. Die vorliegende Revision beinhaltet lediglich die Anpassungen der BMBV und die Umsetzung des Gewässerraums sowie einige geringfügige Anpassungen im GBR. Eigentliche Änderungen an der Bauzone erfolgen nicht.</p> <p>Fazit: Die Zonenplanänderung wird als Pendenz ins REK aufgenommen.</p>
3	Barbara Dällenbach und Urs Ewald, Dällenbach/Ewald Architekten AG,	Korrektur Art. 1 Abs. 1 GBR: Eigentlich müsste es hier «Gebäuden» (plural) heissen. Aber der Begriff Gebäude ist falsch.	<p>Im Art. 1 Abs. 1 GBR findet sich kein entsprechender Begriff. Hier muss ein Irrtum vorliegen. Vermutlich ist Art. 2 gemeint.</p> <p>Fazit: Das Begehren kann nicht umgesetzt werden, da vermutlich ein Irrtum vorliegt.</p>



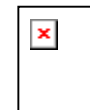
	Industrieweg 33, Postfach 208, 3612 Steffisburg (20. September 2021)		
4	Barbara Dällenbach und Urs Ewald, Dällenbach/Ewald Architekten AG, Industrieweg 33, Postfach 208, 3612 Steffisburg (20. September 2021)	<p>Eine Überarbeitung des GBR nach BMBV bedeutet nicht, dass es überall wo vorher Bauten und Anlagen steht, neu «Gebäude und Anlagen» heissen soll. Im BMBV ist in Art. 2 «Gebäude» erläutert, weil sich nachfolgend viele Masse auf Gebäude beziehen, z.B. Gebäudelänge, -breite, -abstand etc.</p> <p>In vielen Artikeln des GBR geht es aber um andere Bestimmungen, wie z.B. der Bewilligungspflicht, Baugestaltung etc. Hier braucht es die Definition nach dem BauG Art. 1a Abs. 1 «Bauten, Anlagen und Einrichtungen».</p> <p>Der Begriff nach BMBV «Gebäude» ist nicht für alle Artikel geeignet, er schliesst z.B. bewilligungspflichtige Stützmauern aus; diese sind auch keine «Anlagen», darunter versteht man eher technische Einrichtungen wie Sendemasten etc. Die Definition in der Verordnung umher die BMBV in Art. 2 greift hier zu wenig weit. Es ist zu empfehlen, in den entsprechenden Artikeln eine Umschreibung gemäss BauG Art. 1a Abs. 1 «Bauten, Anlagen und Einrichtungen» zu übernehmen.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass der Begriff «Gebäude» explizit dort verwendet wird, wo es sich auch um ein Gebäude nach BMBV handelt. Überall dort, wo auch andere Arten von Bauten, Anlagen und Einrichtungen gemeint sind, ist die</p>	<p>Hinweis wird entgegengenommen und die Formulierungen im Baureglement überprüft.</p> <p>Fazit: Dem Begehren wird stattgegeben.</p>



		Begrifflichkeit anzupassen. Bsp. Art. 15 und 18 GBR: Grenzabstände müssen auch für andere Anlagen und Einrichtungen eingehalten werden.	
5	Barbara Dällenbach und Urs Ewald, Dällenbach/Ewald Architekten AG, Industrieweg 33, Postfach 208, 3612 Steffisburg (20. September 2021)	Es wäre für den Gebrauch des Reglements hilfreich, wenn die Begrifflichkeiten auch im Erläuterungsbericht ergänzt, resp. präzisiert werden.	Wird im Erläuterungsbericht ergänzt. Fazit: Dem Begehren wird stattgegeben .
6	Barbara Dällenbach und Urs Ewald, Dällenbach/Ewald Architekten AG, Industrieweg 33, Postfach 208, 3612 Steffisburg (20. September 2021)	Generell ist aufgefallen, dass sehr viele Hinweise im GBR auf übergeordnete Artikel wie BauG, BauV, BewD etc. nicht der aktuellen Gesetzessammlung entsprechen. Offenbar wurde sie einfach vom bestehenden GBR übernommen. Diese Artikel beziehen sich auf die Gesetzessammlung von 2002, mittlerweile wurde diese 2x überarbeitet. Die Korrektheit dieser Hinweis-Artikel ist dringend und konsequent zu überprüfen.	Die vorliegende Teilrevision bezweckt die Anpassung des Baureglements an die BMBV und die Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes. Aus diesem Grund sind die Änderungen im Baureglement in farbiger Schrift markiert. Nur diese stehen im laufenden Verfahren zur Diskussion. Alles andere bleibt unverändert und ist daher in schwarzer Schrift dargestellt. Eine vollständige Überarbeitung des Baureglements wird im Rahmen einer ordentlichen Ortsplanungsrevision in einigen Jahren erfolgen. Die Planungsbehörde ist aber im Sinne eines Entgegenkommens bereit, die Verweise zu überprüfen. Fazit: Dem Begehren wird stattgegeben .
7	Barbara Dällenbach und Urs Ewald, Dällenbach/Ewald Architekten AG,	GBR Art. 15 Abs. 1: Hier wäre es für Bauherrschaften und Planer hilfreich, wenn der Hinweis zum EGzZGB gemacht würde.	Die bestehende («alte») Struktur des Baureglements lässt Hinweise nicht zu. Im Rahmen einer nachgelagerten ordentlichen Ortsplanungsrevision wird das Baureglement voraussichtlich gemäss dem Musterbaureglement des Kantons erarbeitet werden und damit Platz für Hinweise haben.



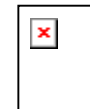
	Industrieweg 33, Postfach 208, 3612 Steffisburg (20. September 2021)		Fazit: Das Begehren wird auf die ordentliche Ortsplanungsrevision «verschoben».
8	Barbara Dällenbach und Urs Ewald, Dällenbach/Ewald Architekten AG, Industrieweg 33, Postfach 208, 3612 Steffisburg (20. September 2021)	GBR Art. 28 Abs. 3: Dieser Absatz ist zu streichen. Sämtliche hier umschriebenen Bauten sind dem übergeordneten Recht von Bund und Kanton unterstellt (RPG, RPV, BauG, BauV, BewD, NBRD). Für die LWZ gelten keine baupolizeilichen Masse von Regelbauzonen. Sie werden individuell über das RPV und RPG und dem kantonalen Recht definiert. (Litera a) wäre sogar sehr hinderlich, wenn z.B. im Fall eines Abbruchs und Wiederaufbaus eines Bauernhauses die GL überschritten würde, müsste dafür extra eine Ausnahme eingeholt werden. Das macht keinen Sinn. Im Weiteren sind die überbeordneten Artikel der LWZ zu überprüfen. Es sind auch die Artikel des RPV aufzuführen. Dabei ist die Schreibweise von z.B. Art. 24ff RPG zu verwenden, anstelle von 24, 24a etc.	Für die Landwirtschaftszone können durchaus baupolizeiliche Masse für <i>nicht</i> landwirtschaftliche Bauten festgelegt werden (unter Buchstabe a geregelt). Landwirtschaftliche Bauten unterstehen den übergeordneten Gesetzgebungen. Dazu gehört auch das Bauernhaus. Das hier zitierte Beispiel des Bauernhauses unterliegt nicht den kommunalen Massen. Die vorgeschlagene Regelung macht aus Sicht der Planungsbehörde durchaus Sinn. Das heutige Reglement beinhaltet für sämtliche Bauten in der LWZ entsprechende baupolizeiliche Vorschriften der WG 2. Probleme bestehen insbesondere bei landwirtschaftlichen Stallbauten, welche heute die vorgegebenen Masse übersteigen. Die Absicht ist, diesen Missstand zu beheben, ohne weitere massgebende materielle Änderungen vorzunehmen, welche unter die Planbeständigkeit fallen würden. Fazit: Das Begehren wird nicht aufgenommen. Die übergeordneten Artikel des RPG und der RPV werden geprüft und angepasst.
9	Barbara Dällenbach und Urs Ewald, Dällenbach/Ewald Architekten AG, Industrieweg 33, Postfach 208, 3612	GBR Art. 29 Abs. 1: Eine Erhöhung der baurechtlichen Masse wie der Gebäudelänge von neu 40m in der Gewerbezone geht Hand in Hand mit einer höheren Qualitätsanforderung, weil Buchholterberg eine eher feinkörnige Gebäudestruktur aufweist. Aktuell ist die neue Gewerbezone im Dorf davon betroffen. Diese befindet sich in einem ISOS-Schutzgebiet; ob hier	Die Anpassung erfolgt mit dem Ziel einer besseren Ausnutzung des Gewerbelandes. Gewerbezone gibt es in der Gemeinde Buchholterberg lediglich im Gebiet Schibistei und in Heimenschwand (Einzonung Käserei, Genehmigung noch hängig, Stand Oktober 2021). Mit den angepassten baupolizeilichen Massen können diese Flächen sinnvoller ausgenützt werden.





Gemeinde
BUCHHOLTERBERG

	Steffisburg (20. September 2021)	am Siedlungsrand eine GL von 40m ortsverträglich ist, kann nur durch ein qualitätssicherndes Verfahren überprüft und allenfalls ermöglicht werden. Dies ist eher als dringende Empfehlung an die Gemeinde zu verstehen.	Die Einordnung und Gestaltung wird aufgrund des Ortsbildschutzgebietes im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens durch die Kantonale Denkmalpflege beurteilt. Im Weiteren ist das Gebiet um die Käserei bereits heute durch grossformatige Stallbauten geprägt. Fazit: Der Hinweis auf qualitätssichernde Verfahren wird zur Kenntnis genommen.
10	Barbara Dällenbach und Urs Ewald, Dällenbach/Ewald Architekten AG, Industrieweg 33, Postfach 208, 3612 Steffisburg (20. September 2021)	Gemäss Baureglementüberarbeitung Art. 45 (Seite 21) wird der Zonenplan von 2005 aufgehoben. Einen Ersatz für diesen ist in den Mitwirkungsakten nicht ersichtlich. Der Zonenplan Naturgefahren und der Zonenplan Gewässerraum ersetzen den generellen Zonenplan wohl nicht. Wo kann man sich zukünftig über die Bauzonen, Schutzgebiete und -objekte erkundigen?	In der Tat ist die Auflistung in Art. 45 falsch und wird korrigiert. Der Zonenplan wird nicht aufgehoben.
11	Barbara Dällenbach und Urs Ewald, Dällenbach/Ewald Architekten AG, Industrieweg 33, Postfach 208, 3612 Steffisburg (20. September 2021)	Wieso wird das REK aufgelegt, wenn es nicht Teil des Planerlassverfahrens ist und auch nur ein internes GR-Instrument? Wir haben das REK natürlich sehr gerne und mit grossem Interesse gelesen, interessiert uns doch, wie sich der GR die Entwicklung unserer Gemeinde vorstellt. Wir schätzen dabei auch die Transparenz des GR. Aber diese Auflage ist auch sehr verwirrend, weil viele auch heikle Themen aufgegriffen werden, wo bisher die Bevölkerung noch nie einbezogen wurde.	Die Planungsbehörde beabsichtigte mit dem REK, der Bevölkerung einige grundsätzliche Überlegungen aus dem Gemeinderat zu unterbreiten und die Bevölkerung zum Diskutieren anzuregen. Eine transparente Kommunikation der Überlegungen des Gemeinderates ist ein wichtiges Anliegen im Hinblick auf eine spätere Ortsplanungsrevision. Zudem werden mit dem REK Hintergründe erläutert, beispielsweise warum kein Land eingezont werden kann und zum heutigen Zeitpunkt auf eine ordentliche Revision verzichtet wird.
12	Barbara Dällenbach und	Eine OPR und ein REK sind Verfahren, die für viele Bürgerinnen und Bürger auf einer hohen Flughöhe	Partizipationsverfahren werden in der Regel als Start in eine ordentliche Ortsplanungsrevision lanciert (Zukunftswerkstatt



	<p>Urs Ewald, Dällenbach/Ewald Architekten AG, Industrieweg 33, Postfach 208, 3612 Steffisburg (20. September 2021)</p>	<p>stattfindet. Die Betroffenheit darstellen. Man weiss oft nicht so genau was und wofür geplant wird. Ein REK wird sehr begrüsst. Schade, dass eine solch wichtige Auseinandersetzung ohne informellen Einbezug der Bevölkerung stattgefunden hat. Weiss der GR genau. Was die Bürgerinnen und Bürger brauchen, in welche Richtung sie die Entwicklung der Gemeinde sehen? Ein solcher Prozess wird heutzutage üblicherweise in einem offenen Partizipationsverfahren durchgeführt.</p>	<p>usw.) Da die Gemeinde kein WMK einzonen kann, steht vorläufig keine ordentliche Revision an. Mit dem REK beabsichtigt der Gemeinderat die Bevölkerung zum Thema zu sensibilisieren und über die Rahmenbedingungen zu informieren. Das angesprochene Ziel will der Gemeinderat gerade mit dem REK verfolgen.</p>
--	---	--	--

Genehmigt durch den Gemeinderat an der Sitzung vom 08. November 2021

