

Einwohnergemeinde Gsteigwiler
Ortsplanungsrevision

Erläuterungsbericht



GENEHMIGUNG

7. Juni 2019

Aufträge / 588 / 588_Ber_190607_Erlaeuterungsbericht.docx / 23.07.2019 / fi / Kräuchi / cs

Bearbeitung

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Christoph Stäussi, Geograph (M.Sc.) FSU
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

landplan AG

Bächelmatt 49 / 3127 Lohnstorf
Tel 031 809 19 50
info@landplan.ch / www.landplan.ch

- Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur / Executive MBA

Inhalt

Vorwort.....	4
1 Ausgangslage und Vorgehen	5
1.1 Auftrag zur Ortsplanungsrevision	5
1.2 Handlungsbedarf.....	5
2 Baureglement und Bauzonenplan.....	6
2.1 Revision des Baureglements	6
2.2 Ergänzung Bauzonenplan	8
2.3 Gewässerräume.....	12
2.4 Naturgefahren	14
3 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente.....	15
4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	16
4.1 Siedlung und Siedlungsabgrenzung, haushälterische Bodennutzung.....	16
4.2 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte	16
4.3 Umweltschutz.....	16
4.4 Natur- und Landschaftsschutz	16
4.5 Würdigung.....	17
5 Planerlassverfahren	18
5.1 Mitwirkung	19
5.2 Vorprüfung	19
5.3 Auflage	19
5.4 Beschluss.....	19

Anhang

- Mitwirkungsbericht vom 29.03.2017
- Vorprüfungsbericht vom 10.12.2018

Beilagen zum Bericht zur Ortsplanungsrevision

- Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte vom 10.07.2018
- Inventarplan Landschaft vom 10.07.2018

Vorwort

Raumplanungsbericht
nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision dient den Interessierten dazu, die Inhalte und Zusammenhänge der Revision der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können:

- auf Gemeindeebene der Gewährleistung des Wissenstransfers für nachfolgende Gemeindebehördenmitglieder
- der Planungsbehörde zur Qualitätskontrolle der Planung
- der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern AGR) zur Beurteilung der Planung

Der Erläuterungsbericht ist

- ein zwingender Bestandteil der Planung
- entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des AGR verfasst
- für die Bevölkerung eine unverzichtbare Grundlage für die Mitwirkung, Auflage und Volksabstimmung

1 Ausgangslage und Vorgehen

1.1 Auftrag zur Ortsplanungsrevision

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1979) verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Raumentwicklung zu planen, den Boden haushälterisch zu nutzen, die raumwirksamen Tätigkeiten abzustimmen und dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft zu beachten. Die kantonale Baugesetzgebung (BauG1985: Art. 53 ff.) sowie der kantonale Richtplan geben den Auftrag zur Ortsplanung und definieren Ansprüche an Inhalt und Umfang einer Ortsplanungsrevision jeder Gemeinde. Dabei ist die baurechtliche Grundordnung einer periodischen Überprüfung zu unterziehen, der vergangenen und angestrebten Entwicklung sowie den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen anzupassen.

1.2 Handlungsbedarf

Das Baureglement und der Zonenplan haben die Siedlungsentwicklung von Gsteigwiler geprägt. Ihr Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde ist gesamthaft positiv zu werten, womit die baurechtliche Grundordnung ihren Zweck erfüllt hat.

In einem ersten Schritt wurde 2008 bis 2010 der Bauzonenplan auf der Grundlage eines Siedlungsentwicklungskonzepts (aus dem Jahr 2007) aktualisiert und die Ortsentwicklung ist auf die übergeordneten Vorgaben angepasst worden.

In einem zweiten Schritt muss nun auch das Baureglement den geänderten gesetzlichen Bestimmungen angepasst und die harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse umgesetzt werden. Zudem muss im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen auch ein Landschaftsinventar erstellt, die Landschaftsplanung aktualisiert und der gemäss Gewässerschutzgesetzgebung festgelegte Gewässerraum in der Nutzungsplanung grundeigentümerverschrieben ausgeschieden werden. Dies führt zu einer Neufassung des Baureglements. Dabei fliessen sowohl die formulierten Entwicklungsabsichten wie auch die Erfahrungen mit der alltäglichen Anwendung der bisherigen Planungsinstrumente in die Revision ein.

2 Baureglement und Bauzonenplan

Das Baureglement wird grundlegend revidiert, auf die wesentlichen Aspekte der Bau- und Aussenraumgestaltung beschränkt und vereinfacht sowie an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Mit der Revision des Baureglements wird auch die bestehende Landschaftsplanung aktualisiert und im Bauzonenplan zusammen mit den Gewässerräumen sowie dem überarbeiteten Schutz der Kulturobjekte als Ergänzungen dargestellt.

2.1 Revision des Baureglements

Das Baureglement umfasst das kommunale Bau-, Planungs- und Umweltrecht mit den rechtlichen Bestimmungen zur Qualität des Bauens und Nutzens sowie zu den einzelnen Flächen, Perimetern und Signaturen des Zonenplans. Es enthält Bestimmungen zu Siedlungsgebieten wie auch zur Landschaft und gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Die Überarbeitung des Baureglements erfolgt auf der Grundlage des Musterbaureglements des Kantons Bern, insbesondere auch wegen der Aktualisierung und Anpassung an die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung sowie an die gesamtschweizerische Normierung der Messweisen.

Die wichtigsten Revisionsinhalte sind:

- Das Baureglement wird an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst und alle bereits übergeordnet geregelten Inhalte gegenüber dem alten Reglement werden weggelassen; dadurch ergibt sich inhaltlich eine wesentliche Vereinfachung und Entschlackung des Reglements.
- Die bewährten Bestimmungen bezüglich Zonenvorschriften und baupolizeilicher Masse werden in das neue Baureglement übernommen. Dabei wurden die Zonenvorschriften für sämtliche Bauzonen und Schutzgebiete auf mögliche Vereinfachungen hin überprüft und die innere Nutzungsverdichtung begünstigt.
- Für die einfachere Anwendung und die Beseitigung von Doppelspurigkeiten wird eine saubere Trennung der Regelungen zu Art und Mass der Nutzung, den Gestaltungsvorschriften, den überlagernden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie zum Schutz und der Gestaltung von Ortsbild und Landschaft angestrebt.

- Die Bestimmungen zu den Messweisen richten sich nach der gesamtschweizerische Harmonisierung der Messweisen und sind grösstenteils in der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abschliessend geregelt.
- Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.
- Für eine bessere Lesbarkeit sind die einzelnen Artikel in eine rechtsverbindliche Normen-Spalte und in eine erläuternde, hinweisende Kommentar-Spalte gegliedert.
- In der Beilage (zum Baureglement) werden übergeordnete Schutzobjekte und -gebiete erläutert, insbesondere die gesetzlichen Grundlagen und Wirkungen der im Bauinventar als schützens- und erhaltenswert eingestuft sogenannten Baudenkmäler.

Die noch beschränkt mögliche bauliche Entwicklung in den Grundnutzungszonen soll – wie auf den benachbarten Parzellen – nach den bestehenden baupolizeilichen und gestalterischen Spielregeln erfolgen (unbebaute Bauparzellen innerhalb der Grundnutzungszonen finden sich nur noch vereinzelt im weitgehend überbauten Gebiet). Daher wurden die siedlungsprägenden Spielregeln und dazugehörenden baupolizeilichen Masse in das neue Baureglement übertragen und auf die neuen Messweisen umgerechnet.

Das Baureglement regelt nicht alles. Es lässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. «Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt». Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

BMBV

Im Jahr 2008 beschloss der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Hauptziel dieses Konkordats ist es, 30 formelle Baubegriffe wie Höhen, Abstände, Nutzungskoeffizienten, etc. zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich definiert und gehandhabt werden. Diejenigen Kantone, die dem Konkordat beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen.

Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen, wie sie das interkantonale Konkordat vorschreibt, erfolgt im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrates. Diese Verordnung mit dem Titel «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) ist am 1. August 2011 in Kraft getreten. Die BMBV bestimmt in Art. 34 Abs. 1, dass die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) bis zum 31. Dezember 2020 den neuen Bestimmungen und Messweisen anpassen müssen. Anlässlich der Ortsplanungsrevision muss die BMBV ins Baureglement umgesetzt werden. Die BSIG-Weisung (Nr. 7/721.3/1.1) zur BMBV respektive der Vortrag des Regierungsrates ergänzen die BMBV materiell.

2.2 Ergänzung Bauzonenplan

Der Bauzonenplan wurde bezüglich der Nutzungszonen im Jahr 2010 umfassend revidiert. Mit der Revision des Baureglements erfolgt nun eine Ergänzung von Bau- und Nutzungsbeschränkungen in den Themenbereichen Landschaftsplanung, Gewässerraum und Schutz von Kulturobjekten. Damit wird der veraltete Schutzzonenplan aus dem 90-jahren abgelöst.

Zudem wird die ZöN F den heutigen Bedürfnissen angepasst. (Vgl. auch Kapitel 3.)

Umzonung Feuerwehrmagazin

Das Areal des Feuerwehrmagazins (Parzelle Gsteigwiler-Gbbl. Nrn. 564) ist heute in der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN F «Werkhof, Wehrdienstgebäude, Kindergarten» und soll der Dorfzone D zugewiesen werden. Momentan befindet sich oberhalb des Feuerwehrmagazins der Kindergarten. Mit der Umzonung soll die Nutzungsflexibilität für nicht-öffentliche Nutzungen im bestehenden Gebäude erhöht werden. An diesem Standort besteht kein Bedarf für neue öffentliche Nutzungen. Da die Parzelle Gsteigwiler-Gbbl. Nr. 564 bereits vollständig bebaut ist, hat die Umzonung keinen Einfluss auf die Baulandreserven der Gemeinde.

Ortsbild und Kulturobjekte

Es ist Aufgabe der Gemeinden, auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des kantonalen Inventars der Baudenkmäler (Bauinventar) die Siedlungen und Siedlungsteile von

besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert zu bezeichnen und die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen (Art. 64a und 86 BauG). Eine weitere Aufgabe der Gemeinden ist es, wertvolle Kulturobjekte sowie geschichtliche und archäologische Schutzgebiete zu schützen.

Im Rahmen der Revision des Baureglements werden die Festlegungen zum Ortsbildschutz überprüft sowie auf die aktuellen Grundlagen und heutigen Gegebenheiten abgestimmt. Dies erfolgt in enger Koordination mit der Landschaftsplanung. Im Bauzonenplan werden zudem die historischen Verkehrswege auf der Grundlage des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sowie die archäologischen Schutzgebiete und Fundstellen gemäss kantonalem archäologischem Inventar aufgenommen und grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Ortsbildschutzgebiet

Die Ortsbildschutzgebiete umfassen die historisch gewachsenen Siedlungen und Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert (Bauten, Siedlungs-, Bebauungs- und Freiraumstrukturen, Sekundärelemente), mit ihrer näheren Umgebung (z.B. Obstbaumgärten, Wege, siedlungsprägende Topografie). Zweck der Ortsbildschutzgebiete ist

- die Erfassung und die Bewertung der Ortsbilder, ihrer Teile, Strukturen und einzelnen Elemente;
- der Schutz und die Pflege besonderer wertvoller Objekte sowie die Erhaltung der Qualität und der prägenden Merkmale als Teil des Lebensraums und der Kulturlandschaft (Stichworte: Identität, kulturelle Eigenart, Kulturgut);
- die Erneuerung und Gestaltung der Bauten, Aussenräume sowie des Ortsbildes als Ganzes unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Bedingungen.

Wichtig: Ortsbildschutzgebiete sind keine «Käseglocken»! Eine bauliche Entwicklung – dazu gehören auch Neubauten – sind möglich, jedoch bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Hinweis: Mit der Festlegung der Ortsbildschutzgebiete werden die Bestimmungen zum Perimeter der annähernd geschlossenen Bauweise mit den Bestimmungen zum Ortsbildschutzgebiet II zusammengeführt. Zudem wurde die Überarbeitung der Baugruppe B (Stand März 2017) bereits berücksichtigt.

**Historische
Verkehrswege**

Historische Verkehrswege sind Weg- oder Strassenverbindungen aus früheren Zeiten, die aufgrund ihres traditionellen Erscheinungsbilds im Gelände erkennbar oder durch ältere Dokumente nachweisbar sind.

Zweck der Festlegung in der baurechtlichen Grundordnung ist der grundeigentümerverbindliche Schutz der Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz. Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz sind im Hinweisplan eingetragen. Auf die historischen Verkehrswege ist in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen.

**Archäologische
Schutzgebiete**

Perimeter, in denen archäologische Strukturen vorhanden sind, werden vom Kanton als archäologische Schutzgebiete definiert. In den archäologischen Schutzgebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden.

Zweck der Festlegung in der baurechtlichen Grundordnung ist der grundeigentümerverbindliche Schutz der archäologischen Fundstellen.

**Schutzwürdige Land-
schaften, Naturobjekte
und Lebensräume**

Eine grosse Qualität der Gemeinde Gsteigwiler ist das Vorhandensein von grösseren, relativ intakten Landschaften und deren Verzahnung mit der Siedlung. Es verfügen alle Siedlungsteile über gut zugängliche und attraktive Naherholungsräume.

Auf der Grundlage des Landschaftsinventars werden in der baurechtlichen Grundordnung die schutzwürdigen Landschaften grundeigentümerverbindlich bezeichnet und abgegrenzt. Es kommt dabei das sogenannte «Landschaftsschongebiet» zur Anwendung. Des Weiteren sind schützenswerte Naturobjekte grundeigentümerverbindlich festgelegt. Es handelt sich hierbei um einen besonders wertvollen Baum.

**Landschaftsschon-
gebiete**

Basierend auf den kantonalen Vorgaben wurden die bestehenden Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete überprüft und überarbeitet. Die Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und besonderem Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern. Die Landschaftsschongebiete weisen damit auch einen engen Bezug zu den Ortsbildschutzgebieten auf und dienen zur qualitativen Sicherung der Umgebung.

Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Realisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Zur Erhaltung und Freihaltung der Landschaftsschongebiete ist die landwirtschaftliche Nutzung von zentraler Bedeutung.

Naturobjekte und Lebensräume

Die nachfolgend aufgeführten Naturobjekte und Lebensräume von kommunaler Bedeutung sind im Rahmen der Ortsplanung überprüft, erfasst und im Schutzplan verankert worden.

- Geschützter Einzelbaum → Er hat eine bedeutende orts- und landschaftsbildprägende Wirkung und soll erhalten sowie gepflegt werden. Er kann bei einer Gefährdung mit einer Bewilligung gefällt werden, muss aber an derselben Stelle oder in der näheren Umgebung ersetzt werden.

Exkurs Landschaftsinventar

Der Inventarplan beinhaltet und dokumentiert alle schutzwürdigen Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume sowie deren Bewertung, welche eine Zuweisung zu den verbindlichen Instrumenten erlaubt. Er dient als Übersicht und hat keine rechtliche Wirkung. Nicht alle Landschaftselemente fanden den Eingang in die baurechtliche Grundordnung. Dort, wo hohe Veränderungen häufig sind, wie beispielsweise bei den Einzelbäumen, finden nur die besonderen Exemplare wie beispielsweise Naturdenkmäler und Bäume mit Situationswert Einzug in den Bauzonenplan.

2.3 Gewässerräume

Zur Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser, und der Gewässernutzung ist für Fliessgewässer und stehende Gewässer genügend Raum erforderlich. Damit der erforderliche Raum für die fliessenden und stehenden Gewässer langfristig gesichert werden kann, wird für jedes Gewässer der sogenannte Gewässerraum grundeigentümergebunden festgesetzt.

Gewässernetz

Der Datensatz «GNBE: Gewässernetz des Kantons Bern» zeigt die im Planungsgebiet vorhandenen Gewässer. Sämtliche Gewässerachsen wurden mittels amtlicher Vermessung in ihrer Lage und ihrem Verlauf festgelegt.

Die Bestimmung der Gewässer bei denen die Gewässerräume festzulegen sind, erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern, Obergerienieurkreis I am 7. Juni 2016.

Berechnung Gewässerräume

Die Gewässerräume wurden gestützt auf die Praxishilfe zur Festlegung von natürlichen Gewässerbreiten im Kanton Bern ermittelt. Dort wurde vom Kanton Bern die sogenannte «natürliche» Sohlenbreite abhängig vom Natürlichkeitsgrad der Fliessgewässer aus der Ökomorphologie und der gemessenen Sohlenbreite berechnet. Auf Grundlage dieser natürlichen Sohlenbreite – stichprobenartig überprüft durch eine Berechnung der effektiven Sohlenbreite gemäss amtlicher Vermessung und Ökomorphologischer Kartierung des Kantons Bern – wurde der Gewässerraum gemäss «Hochwasserkurve» in der Arbeitshilfe Gewässerräume des Kantons Bern bestimmt.

Umsetzung in die Grundordnung

Die Bestimmungen im Baureglement werden gemäss kantonaler Vorlage der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton angepasst.

Zum Gewässerraum von Fliessgewässern gehören das Gerinne, als auch die Uferbereiche auf beiden Seiten. Der Gewässerraum für fliessende Gewässer nach Typ B wird je hälftig von der Gewässermitte (Gewässerachse) aus gemessen. Die Gewässerachsen sind georeferenziert der Plandarstellung hinterlegt und verbindlich festgelegt.



Abb. 1: Illustration zur Messweise des Gewässerraums an kleinen Gewässern ≤ 2.0 m
[Quelle: Gemeinde Köniz / landplan AG]

Gewässerraum Lütschine

Für die Festlegung des Gewässerraums der Lütschine wird der Typ A mit einer flächigen Festlegung verwendet. Der im Zonenplan ausgeschiedene Gewässerraum ist aus dem Wasserbauplan «Hochwasserschutz Bödéli Lütschine, Teilprojekt 1: Dangelstutz – Saxetbach» vom November 2013 abgeleitet.

Verzicht auf Festlegung der Gewässerräume

In Absprache mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I wurde bei folgenden Gewässern gemäss Bundesrecht auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet:

- Gewässer, die eingedolt sind
- Gewässer, die im Wald liegen
- Gewässer, die im Sömmerungsgebiet liegen

Bei Bauvorhaben innerhalb von 15.0 m Abstand von Gewässern, bei denen kein Gewässerraum festgelegt ist, muss ein Baugesuch zwingend beim Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I eingereicht werden (vgl. Art. 39 Wasserbauverordnung WBV).

2.4 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte für die Gemeinde Gsteigwiler wurde 2013 aktualisiert. Die aktuellen Gefahrengebiete werden nun in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümerverschreibend festgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Inhalte der synoptischen Gefahrenkarte vom 2013 dargestellt: Gefahrengebiete mit «erheblicher Gefährdung» (→ «rotes» Gefahrengebiet), mit «mittlerer Gefährdung» (→ «blaues» Gefahrengebiet), mit «geringer Gefährdung» (→ «gelbes» Gefahrengebiet). Auch die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe müssen dargestellt werden.
- Im Baureglement werden die Bestimmungen zu den Gefahrengebieten gemäss der kantonalen Arbeitshilfe für die Ortsplanung «Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung» angepasst.

Überprüfung der Bauzonen

Die von einer Gefährdung betroffenen Parzellen sind bebaut und werden in der Bauzone belassen.

Nach Art. 6 BauG müssen bei allfälligen Bauvorhaben in den gelben und blauen Gefahrengebieten die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminimierung getroffen werden. Auf Parzellenteilen im roten Gefahrengebiet dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet oder erweitert werden, welche dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen.

3 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente

Mit der Ortsplanungsrevision wird das Baureglement vom 22. Mai 1995 mit Änderungen bis 14. September 2010 sowie der Schutzzonenplan vom 22. Mai 1995 vollständig ersetzt. Der Bauzonenplan vom 14. September 2010 bleibt in Kraft und wird ergänzt.

Planbeständigkeit

Die Planbeständigkeit des 2010 revidierten Bauzonenplans und der damals erlassenen Änderungen des Baureglements werden gewährleistet, sofern nicht übergeordnete Bestimmungen eine erneute Anpassung notwendig machen. Die Ergänzung von Bau- und Nutzungsbeschränkungen in den Themenbereichen Landschaftsplanung, Gewässerraum und Schutz von Kulturobjekten sind «Pflichtaufgaben», welche die Gemeinde in der baurechtlichen Grundordnung umsetzen muss.

Die Umzonung der Parzelle Gsteigwiler-Gbbl. Nr. 564 aus der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) in die Dorfzone wird notwendig, um bei Bedarf Räume des bestehenden Gebäudes auch für nicht-öffentliche Nutzungen zur Verfügung stellen und somit die Nutzungsflexibilität erhöhen zu können. (Die Parzelle war 2010 nicht Gegenstand der Revision.)

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

4.1 Siedlung und Siedlungsabgrenzung, haushälterische Bodennutzung

Der Bauzonenplan wird bezüglich der Nutzungszonen mit Ausnahme der Umzonung der Parzelle Gsteigwiler-Gbbl. Nr. 564 nicht geändert. Da die Parzelle Gsteigwiler-Gbbl. Nr. 564 bereits vollständig bebaut ist, hat die Umzonung keinen Einfluss auf die Baulandreserven der Gemeinde.

4.2 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte

Mit der Ausscheidung von Ortsbildschutzgebieten sowie den Landschaftschongebieten werden die schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbilder in Abstimmung mit den übergeordneten Inventaren bezeichnet und entsprechende Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Zudem erfolgt der Schutz der historischen Verkehrswege sowie der archäologische Schutzgebiete.

4.3 Umweltschutz

Durch die Umzonung der Parzellen Gsteigwiler-Gbbl. Nr. 564 und 313 sind keine Fruchtfolgeflächen, Waldareale und Gewässerräume betroffen.

4.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Erhaltung, Pflege und Aufwertung der schutzwürdigen Landschaften sowie der vielfältigen ökologischen Qualitäten wird mit der grundeigentümergebundenen Festlegung von Landschaftschongebieten sowie Naturobjekten und Lebensräumen sichergestellt und es werden entsprechende Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen.

4.5 Würdigung

Eine vom Gemeinderat 2007 stipulierte Entwicklungsausrichtung bildet die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Gsteigwiler und stimmt die Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung aufeinander ab. Die Revision des Baureglements und die Ergänzung des Bauzonenplans erfolgen in Übereinstimmung mit der Entwicklungsausrichtung sowie den neuen gesetzlichen Vorgaben.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden auch sämtliche kommunalen Schutzgebiete und -objekte sowie die Gewässerräume überarbeitet. Zudem wurden die überarbeiteten Naturgefahrengebiete aufgenommen.

Die Festsetzung der Waldgrenzen erfolgte mit der Revision des Bauzonenplans 2010.

5 Planerlassverfahren

Das Verfahren für den Erlass der baurechtlichen Grundordnung ist in Art. 4 und Art. 25ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie in den Art. 58ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) bestimmt:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Änderung des Bauzonenplans) zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung zur grundeigentümergebundenen, neuen baurechtlichen Grundordnung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird die Ortsplanungsrevision unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Das Baureglement und die Änderung des Bauzonenplans liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die überarbeitete, aufgelegte und gegebenenfalls bereinigte baurechtliche Grundordnung wird den Stimmberechnigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der baurechtlichen Grundordnung durch die Stimmberechnigung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision (Baureglement und Ergänzung Bauzonenplan) wurde vom 20. Oktober 2016 bis am 21. November 2016 durchgeführt.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden 5 Mitwirkungseingaben eingereicht. Der Mitwirkungsbericht mit der Auswertung und Beantwortung der Eingaben ist im Anhang beigefügt.

5.2 Vorprüfung

Die Ortsplanungsrevision (Baureglement und Ergänzung Bauzonenplan) wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 10.12.2019 ist im Anhang beigefügt.

Die Genehmigungsvorbehalte wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht bereinigt. Auf die Umzonung der Parzelle Gsteigwiler-Gbbl. Nr. 313 wird verzichtet und sie verbleibt in der ZÖN.

5.3 Auflage

Die öffentliche Auflage ist vom 11.04.2019 bis am 13.05.2019 durchgeführt worden. Es wurden wurde 1 Einsprache eingereicht, welche im Rahmen der Einspracheverhandlung zurückgezogen wurde.

5.4 Beschluss

Die Ortsplanungsrevision (Baureglement und Ergänzung Bauzonenplan) wurde am 7. Juni 2019 durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Anhang

- Mitwirkungsbericht vom 29.03.2017
- Vorprüfungsbericht vom 10.12.2018

Beilagen zum Bericht zur Ortsplanungsrevision

- Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte vom 10.07.2018
- Inventarplan Landschaft vom 10.07.2018



Gemeinde Gsteigwiler
Ortsplanungsrevision

Auswertung Mitwirkungsverfahren

29. März 2017

Aufträge / 588 / 05 / 588_Ber_170329_Mitwirkungsbericht_OPR.docx / 10.04.2017 / fi / sz / cs

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
1	Allgemein: – Der geplanten Zonenplanänderung der Grundstücke Bockzun 103 / Spis 169 in ein Landschaftsschongebiet wird nicht zugestimmt.	1.1	– Die beiden Parzellen Gsteigwiler-Gbbl. Nrn. 103 und 169 sind im rechtskräftigen Schutzzoneplan mit einem «Landschaftsschutzgebiet» überlagert. Ziel dieser Gebiete wäre die Freihaltung von einer Bebauung und Terrainveränderungen, ohne die landwirtschaftliche Nutzung einzuschränken. Die dazugehörigen Vorschriften im Baureglement entsprechen jedoch nach aktueller Begriffsdefinition einem Gebiet zum Schutz von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen. Die Überführung vom Landschaftsschutzgebiet in ein Landschaftsschongebiet dient in erster Linie der begrifflichen und inhaltlichen Bereinigung und der Harmonisierung sämtlicher Schutzgebiete im Gemeindegebiet. (Vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 2.2)

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
2	<p>Allgemein:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Unterlagen sind auf einer aktuellen Plangrundlage zu basieren. Momentan fehlen Häuser und WVG und der Postcontainer steht noch. 	2.1 (Ä)	<ul style="list-style-type: none"> – Die Planunterlage wird aktualisiert (Hinweis: die Planunterlage hat keine Verbindlichkeit)
	<p>Gefahrenggebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Weshalb wird ein rotes Gefahrenggebiet unterhalb eines Gefahrenggebietes mit nicht bestimmter Gefahrengstufe eingezeichnet? – Es wurde auf der Allmend ein Damm gebaut. Anstatt eine rote Gefahrengzone (Stand 2013) auszuweisen, ist das Gebiet der neuen Gefahrengzone zuzuordnen. <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Ausweisung der richtigen Zone kann der Nutzen des Damms von der Gemeinde verdeutlicht werden, da damit das Bauen (gem. BauR) ermöglicht wird. • Falls diese Änderung bei Art. 2.4 nicht vorgenommen wird, stimmt Abs. 2: «Zudem wurden die überarbeiteten Naturgefarenggebiete aufgenommen» nicht. 	2.2 (Ä)	<ul style="list-style-type: none"> – Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Änderungen des Zonenplans lag noch kein aktualisierter Datensatz der Gefahrenkarte des Kantons vor. Die überarbeitete Gefahrenkarte steht seit Ende Januar 2017 zur Verfügung und fliessen in die Unterlagen der kantonalen Vorprüfung ein.
	<p>Landschaftsschongebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ist es richtig, dass das Gebiet bei der neuen Zufahrt aus der Zone «Landschaftsschongebiet» gestrichen wurde und neu nur noch das Gebiet «Looch» betroffen ist? 	2.3	<ul style="list-style-type: none"> – Ja, das ist richtig.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> – Welche Bedeutung hat das Feld im Landschaftsschongebiet (ohne Markierung, Häuser Rieda und teilweise unterhalb des Weges)? 	2.4	<ul style="list-style-type: none"> – Die bestehenden Gebäude mit ihrer näheren Umgebung wurden nicht mit einem Landschaftsschongebiet überlagert (d.h. hier gilt diese Bau- und Nutzungsbeschränkung nicht). – Die ZÖN S bleibt unverändert.
	<p>Zone S «Schützenhaus»:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Werden die 300m-Anlage und die Schützenanlage (Parz. 586 / BR540) in die Zone S «Schützenhaus» einbezogen? 	2.5	<ul style="list-style-type: none"> – Momentan befindet sich oberhalb des Feuerwehrmagazins der Kindergarten. Die Räumlichkeit im Obergeschoss sind noch nicht so eingerichtet, dass sie als Wohnung genutzt werden können. Bauliche Anpassungen müssen auf jeden Fall vorgenommen werden (wie z.B. Küchen- und Badeinbau, neuer Zugang zum nördlichen Estrich). Der Gemeinderat will jedoch die Nutzungsflexibilität der Liegenschaft erhöhen. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend angepasst.
3	<p>Bauzonenplan/Gefahrenkarte:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe und die Erarbeitung des Bauzonenplanes ist durch die Gemeinde zu sistieren, bis die Gefahrenkarte auf den aktuellen Stand nachgeführt ist, die Bauzonen den Tatsachen entsprechen und so den verbindlichen Ist-Zustand für die Grundstücke abbilden. 	3.1 (Ä)	<ul style="list-style-type: none"> – Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Änderungen des Zonenplans lag noch kein aktualisierter Datensatz der Gefahrenkarte des Kantons vor. Die überarbeitete Gefahrenkarte steht seit Ende Januar 2017 zur Verfügung und fließt in die Unterlagen der kantonalen Vorprüfung ein.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
4	<ul style="list-style-type: none"> • Solange die Gefahrenkarten nicht angepasst sind, verlangen die Fachstellen für Naturgefahren bei Baugesuchen Expertenberichte, welche hohe Zusatzkosten verursachen. • Den Grundeigentümern ist durch die zuständigen kantonalen Stellen eine gesamtheitliche Sicht betreffend dem amtlichen Wert sowie dem Eigenmietwert zu ermöglichen. – Der Bauzonenplan ist auf die aktuelle Situation bezüglich der getroffenen Steinschlagmassnahmen auf der Allmend zu aktualisieren. 	4.1 (Ä)	– Die Planunterlage wird aktualisiert (Hinweis: die Planunterlage hat keine Verbindlichkeit).
	<p>Allgemein:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es sind aktuellere Plangrundlagen für den Bauzonenplan zu verwenden (vgl. z.B. Übersichtplan, welcher in der Gemeindeschreiberei hängt). <p>Gefahrenkarte:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nachdem der Schutzdamm oberhalb des Siedlungsgebietes der Allmend fertig erstellt wurde, sind die rote und die blaue Gefahrenzone aus dem Bauzonenplan zu entfernen. – Bis die Gefahrenkarte auf den neusten Stand aufdatiert ist, ist die Ortsplanungsrevision zu sistieren, um zu verhindern, dass nicht aktualisierte Bauverbotsflächen erneut über Jahre grundeigentümergebündlich festgesetzt werden. 	4.2	– Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Änderungen des Zonenplans lag noch kein aktualisierter Datensatz der Gefahrenkarte des Kantons vor. Die überarbeitete Gefahrenkarte steht seit Ende Januar 2017 zur Verfügung und fließt in die Unterlagen der kantonalen Vorprüfung ein.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Öffentliche Parkplätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Bauzonenplan sind zusätzliche öffentliche Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Die heutigen «Not-Parkierungen» an den Strassenrändern haben unübersichtliche Strassensituationen zur Folge, welche vor allem für Kleinkinder sehr gefährlich sind. <p>Bruchsteinmauern:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Bruchsteinmauern entlang der Hauptstrasse von «Gsteig» bis «Buchenstutz» sind - wie die ortsbildprägenden Dorfbrunnen auch - angemessen unter Schutz zu stellen. Die Elemente der Bruchsteinmauern gehören zur prägenden Strassengestaltung von hoher Qualität und sind deswegen zu erhalten. Diesem Umstand wurde beim Bau eines privaten Parkplatzes nicht Rechnung getragen. 	<p>4.3</p> <p>4.4</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Wird zur Kenntnis genommen. <ul style="list-style-type: none"> – Wird zur Kenntnis genommen. Die strassenbegleitenden Bruchsteinmauern sind über die Ortsbildschutzgebiete und die Bestimmungen über die historischen Verkehrswege bereits geschützt. Die Gemeinde verzichtet auf eine weiterführende Unterschutzstellung.
<p>5</p>	<p>Landschaftsschongebiet/Gefahrengebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Weshalb befinden sich die Grundstücke Nr. 369, 417, 416 und 420 teils im Landschaftsschongebiet, teils in einer Gefahrenzone? – Weshalb wird das Grundstück 418 in der Nähe der Lüttschine als Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung eingestuft, der Rest als Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung? 	<p>5.1</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Änderungen des Zonenplans lag noch kein aktualisierter Datensatz der Gefahrenkarte des Kantons vor. Die überarbeitete Gefahrenkarte steht seit Ende Januar 2017 zur Verfügung und fliessen in die Unterlagen der kantonalen Vorprüfung ein. – Die Zuweisung in das Landschaftsschongebiet erfolgt auf Basis einer landschaftsplanerischen Beurteilung, die Zuweisung der Gefahrengebiete gemäss der aktuellen Gefahrenkarte. Eine Überlagerung von Bau- und Nutzungsbeschränkungen ist daher möglich.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Hochwasserschutz/Umfahrungsstrasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Solange die Grossprojekte «Hochwasserschutz» und «Umfahrungsstrasse» nicht geregelt sind, sollte es die Möglichkeit geben, die Gefahrenkarte entsprechend dem Resultat dieser Grossprojekte anzupassen. 	5.2	<ul style="list-style-type: none"> – Eine Anpassung der Gefahrenkarte ist erst nach der Realisation von Schutzbauten möglich. Sobald eine neue Gefahrenkarte vorliegt, kann diese auch in die Nutzungsplanung überführt werden.

10. Dezember 2018



Gsteigwiler; Ortsplanungsrevision Gsteigwiler, zweite Vorprüfung Vorprüfung gemäss Art. 59 BauG und Art. 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. Dezember 2017 haben wir Ihnen einen Bericht über die im Vorprüfungsverfahren aufgedeckten Probleme Ihrer Ortsplanungsrevision Gsteigwiler unterbreitet.

Die Ortsplanungsrevision Gsteigwiler ist entsprechend dem Bereinigungsprotokoll überarbeitet und am 10. September 2018 zur zweiten Vorprüfung eingereicht worden.

Mit Befriedigung stellen wir fest, dass von wenigen Ausnahmen abgesehen, für beide Seiten akzeptable Lösungen gefunden werden konnten.

Unter der Voraussetzung, dass die nachfolgend aufgeführten **Genehmigungsvorbehalte** bereinigt werden, können wir der Ortsplanungsrevision Gsteigwiler zustimmen und die Genehmigung in Aussicht stellen.

1. Baureglement

Art. 212 Abs. 2 Bst. b	Es wird bei „Anbauten“ festgelegt, dass sie nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden. Diese Regelung verstösst gegen Art. 3 und 12 BMBV. Dies wurde in der BSIG vom 1. März 2018 auf Seite 6 (Art. 12 und 13) erläutert.
Art. 212 Abs. 2 Bst. h	Beim neu eingefügten Text muss „Untergeschoss:“ ergänzt werden, sonst versteht man nicht, wovon die Rede ist. Zudem entspricht die Formulierung nicht in allen Punkten Art. 19 BMBV: „Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.“ Bitte korrigieren.
Art. 212 Abs. 2 Bst. i	Abgrabungen sind <i>nur</i> für Hauseingänge zulässig (siehe wieder BSIG vom 1. März 2018). Der Artikel ist im verbindlichen Teil (nicht nur in der hinweisenden Randspalte) mit „für Hauseingänge“ zu ergänzen. Zudem ist anzufügen, dass es sich um die Breite (und nicht Höhe) handelt, d.h. im Ergebnis: „Nicht als massgebendes Terrain gelten Abgrabungen für Hauseingänge bis zu einer Breite von

	max. 5.00 m“.
Art. 413 Abs. 4 und 8	„Gebäudelänge“ ist mit „Länge der darunter liegenden Fassade“ zu ersetzen.
Art. 421 Abs. 2	Letzter Punkt der Auflistung: Hier muss es „Landschaftsschongebieten“ (statt Landschongebieten) heissen.
Art. 602	Es ist die Formulierung von Art. 602 Musterbaureglement zu verwenden. Seit der Revision der Baugesetzgebung gilt Art. 110 Abs. 1a BauV: „Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist.“ Die Publikation darf erst nach Eintritt der Rechtskraft der Planung erfolgen; d.h. es gibt keine Beschwerden mehr.
A 122 Abs. 1	Es fehlt der zweite Satz, welcher festlegt, wie gemessen wird: „Er wird rechteckig zur massgebenden Fassade gemessen.“

2. Umzonung Parz. Nr. 313

Mit überbauten Parzellen wird kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Mit Unüberbauten hingegen schon, auch wenn sie einen Streifen von 200 m² betreffen. Die Aussagen in Kap. 2.2 und 4.1 des Erläuterungsberichts sind daher falsch.

Da die Gemeinde keinen Wohnbaulandbedarf mehr geltend machen kann, muss sie die einzuzunehmende Fläche 1:1 kompensieren.

Die Mindestdichte ist gemäss Massnahmenblatt A_01 des kant. Richtplanes für den unüberbauten Teil zwingend festzulegen. Wir empfehlen aber, die Mindestnutzungsdichte für die ganze Parzelle festzulegen. Laut Massnahmenblatt C_02 ist die Gemeinde Gsteigwiler dem Raumtyp „zentrumnahe ländliche Gebiete“ zugeteilt. Für diesen Raumtyp ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 vorgeschrieben.

Aus diesen Gründen ist die Fläche der Parz. Nr. 313 mit einer Auszonung von Wohn-/ Misch- oder Kernzone zu kompensieren und eine Mindestnutzungsdichte festzuschreiben.

Wir bitten Sie, die unten aufgelisteten **Empfehlungen und Hinweise** im Sinne einer Optimierung der Planung ebenfalls zu berücksichtigen.

Baureglement

Art. 103	Gibt es mittlerweile ein MWAR? Dies ist bis zur Genehmigung abzuklären.
Art. 212 Abs. 1	In der Legende ist FH nicht erforderlich, da nur die FH tr festgelegt wird.
Art. 212 Abs. 4	Wir begrüssen, dass eine Abstandsregelung gegenüber der Landwirtschaftszone aufgenommen wird.
A 124	Weshalb wird hier der Abs. 1 aus A124 des Musterbaureglements weggelassen, der exakt Art. 23 BMBV entspricht? Wir empfehlen grundsätzlich, den Anhang A1 zum MBR wörtlich zu übernehmen.
A 2	Der Anhang 2 fehlt in dieser Fassung.

Landschaft und Naturschutz

Die Elemente der Natur und Landschaft wurden nun in die Zonenpläne aufgenommen. Der Schutz-zonenplan ist somit dort integriert. Der Inventarplan ist ebenfalls komplett. Wir formulieren jedoch noch folgende Empfehlungen:

- Trockenwiesen und –weiden aus dem Inventarplan festzusetzen;
- Trockenstandorte von reg. Bedeutung, kant. Naturschutzgebiete, Hecken / Feld- und Ufergehölze als Hinweise im Zonenplan aufzuführen.

Erläuterungsbericht

Kap. 2.2 Umzonung Feuerwehrmagazin: Im geänderten Text wird zweimal die Parz. Nr. 564 erwähnt. Bei der Parzelle, die knapp 11 m breit ist, handelt es sich aber um die Parz. Nr. 313 (so auch bei Kap. 4.1).

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Das teilrevidierte RPG erteilt den Kantonen und Gemeinden den Auftrag, Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen und die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern. Dazu muss bekannt sein, wo Nutzungsreserven in den rechtskräftigen Bauzonen bestehen. Diese müssen nach Art. 47 RPV von den Gemeinden beim Erlass der Nutzungsplanung in der Berichterstattung an die Genehmigungsbehörde dargelegt werden.

Der Nachweis der Baulandreserven ist bei Um-, Ein- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen nach Art. 15 RPG erforderlich. Für die Gemeinde Gsteigwiler wäre dies der Fall sofern die Umzonung der Parz. Nr. 313 weiterverfolgt wird. Wir empfehlen dies vorgängig der Einreichung zur Genehmigung anhand einer Voranfrage von uns kontrollieren zu lassen. Die Erhebung hat spätestens jedoch für das Genehmigungsverfahren zu erfolgen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem abschliessenden Vorprüfungsbericht zu dienen und danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Romano Lanzi, Raumplaner

- Wie geht es weiter?
- Formular Einspracheverhandlung
- Checkliste Genehmigungseingabe
- Fachberichte

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Lohner + Partner, Thun

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- ANF
- TBA OIK I