Einwohnergemeinde Graben

georegio
atelier für raumentwicklung

Teilrevision Ortsplanung Graben

Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Genehmigung

August 2020

georegio ag ▪ Bahnhofstrasse 35 ▪ 3400 Burgdorf ▪ T 034 423 56 38 ▪ info@georegio.ch ▪ www.georegio.ch

Impressum

Auftraggeber:	Einwohnergemeinde Graben
Ortsplaner:	georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38
Titelbild:	Luftaufnahme Graben (Quelle: map.geo.admin.ch)

Version	Datum	Inhalt
1.0	10.08.2018	Entwurf Erläuterungsbericht für Mitwirkung
2.0	18.12.2018	Entwurf Erläuterungsbericht für Vorprüfung
3.0	12.09.2019	Entwurf Erläuterungsbericht für öffentliche Auflage
4.0	18.08.2020	Entwurf Erläuterungsbericht für Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 1
1.1 Bestehende Planungsinstrumente 1
2 Zielsetzungen 1
3 Vorgehen und Projektorganisation 1
4 Grundlagen für die Teilortsplanungsrevision 2
4.1 Siedlungsentwicklung nach innen 2
4.2 Ortsbild 3
4.3 Natur und Landschaft 3
5 Zonenplan Gewässerräume 3
5.1 Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreiten 4
5.2 Bestimmung der Gewässerraumbreiten 4
5.3 Lage der eingedolten Gewässer 7
5.4 Dicht überbaute Gebiete 8
5.5 Kantonales Gewässerentwicklungskonzept GEKOBE 2014 8
6 Baureglement 9
6.1 Aufbau Baureglement (BauR) 9
6.2 Wichtigste Änderungen 9
6.3 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) 9
6.4 Materielle Änderungen am Baureglement 10
6.5 Mehrwertabschöpfung 12
7 Verfahren 12
7.1 Allgemein 12
7.2 Öffentliche Mitwirkung 12
7.3 Vorprüfung 14
7.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss 19
7.5 Genehmigung 19
Anhang 20
Gegenüberstellung Baureglement bisher – neu 20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Projektphasen 2
Tab. 2 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite 4
Tab. 3 Berechnung der Gewässerraumbreite gemäss Biodiversitätskurve 4
Tab. 4 Berechnung der Gewässerraumbreite gemäss Hochwasserkurve 5
Tab. 5 Gewässerräume in der Gemeinde Graben 6
Tab. 6 Verlauf eingedoltes Gewässer Riedseegrabe 7
Tab. 7 Mitwirkungseingaben 12
Tab. 8 Umsetzung Ergebnisse Vorprüfung 15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkung 13
Abb. 2 Ausschnitt Gewässerraum Önz und Riedgrabe 16
Abb. 3 Ausschnitt Gewässerraum Önz und Riedgrabe 17
Abb. 4 Ausschnitt Aarezufluss Gsol 18
Abb. 5 Berechnung BGF in Graben 24

1 Ausgangslage

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Graben wurde im Jahr 2006 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Im Jahr 2012 wurde der Zonenplan mit den Gefahrengebieten ergänzt. In der Zwischenzeit ist einerseits auf Bundesebene eine neue Gewässerschutzgesetzgebung in Kraft getreten, andererseits hat der Kanton die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen. Aufgrund dieser beiden Grundlagen werden Anpassungen der kommunalen Nutzungsplanungen notwendig. Während bis Ende 2018 für alle Gewässer sogenannte "Gewässerräume" auszuscheiden und verbindlich festzulegen sind, müssen die kommunalen Baureglemente bis im Jahr 2020 der BMBV angepasst werden.

1.1 Bestehende Planungsinstrumente

- Zonenplan Graben, 2006
- Baureglement Graben, 2006
- Schutzzonenplan Graben, 2006
- Verkehrsrichtplan Graben, 1989
- UeO Baumgarten Ost, 2015
- UeO Baumgarten, 1992

- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)

2 Zielsetzungen

Die Gemeinde Graben führt aufgrund der neuen Anforderungen gemäss dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) und der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) eine Teilrevision der Ortsplanung durch. Im Rahmen der Anpassung des Baureglements an die BMBV werden auch die weiteren Bestimmungen überprüft. Ziel ist ein einfach anwendbares Baureglement, das auch dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung trägt.

Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

Die Teilrevision der Ortsplanung setzt die Aufgaben der übergeordneten Planungen und der übergeordneten Gesetzgebung um, die Art der Umsetzung wird in den einzelnen Sachkapiteln erläutert. Ziel ist es, dass die Fristen für die Umsetzung der einzelnen Themen eingehalten werden.

3 Vorgehen und Projektorganisation

Der Gemeinderat nimmt als Planungsbehörde die Rolle des Auftraggebers und der Oberinstanz ein. Eine Begleitgruppe mit Mitgliedern aus dem Gemeinderat und der Verwaltung hat die Revisionsarbeiten direkt und intensiv begleitet.

Die Mitglieder der Begleitgruppe waren:

- Marcel Stalder, Gemeindepräsident, bis 2018
- Theres Gränicher, Gemeindepräsidentin, ab 2019
- Christoph Uebersax, Präsident Baukommission
- Markus Friedli, Bauverwalter
- Thomas Frei, Ortsplaner, georegio ag
- Valérie Fux, Ortsplanerin, georegio ag

Die beiden Themen Baureglement und Gewässerräume wurden parallel bearbeitet. Die Gewässerräume wurden in einem neuen Plan dargestellt, die Nutzungseinschränkungen innerhalb des Gewässerraums wurden im Baureglement beschrieben. Die Verfahrensschritte Entwurf, Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage und Beschlussfassung erfolgten koordiniert.

Die Arbeiten an der Teilrevision der Ortsplanung Graben wurden im Herbst 2017 mit der Auftragserteilung gestartet. Dem Planungsprozess lag folgendes Arbeitsprogramm zugrunde:

Projektphase	2017				2018				2019				2020	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Auftragserteilung			▲											
Entwurfsphase														
Mitwirkungs-, Bereinigungsphase							▲							
Vorprüfung / Öffentliche Auflage														
Beschluss und Genehmigung														▲

Legende:

Leistungen der georegio ag (Erarbeitung Entwürfe, Bereinigung)

Leistungen Dritter

▲ Meilensteine

Tab. 1 Projektphasen

4 Grundlagen für die Teilortsplanungsrevision

Die Teilrevision beschränkt sich auf die Überprüfung des Baureglements, dessen Anpassung an die BMBV und die Umsetzung der Gewässerräume. Mit der Überarbeitung des Baureglements werden in verschiedenen weiteren Themenbereichen Anpassungen vorgenommen. Die dazu nötigen Grundlagen und Erläuterungen werden hier aufgeführt.

4.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Ziel der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Teilrevision ist der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen. Dörfer und Städte sollen insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll gestoppt werden.

Gemäss dem Massnahmenblatt A_07 des kantonalen Richtplans muss die Siedlungsentwicklung nach innen dann in der Nutzungsplanung behandelt werden, wenn Ein- oder Umzonungen zur Beanspruchung des Baulandbedarfs gemäss Massnahmenblatt A_01 erfolgen. Dies ist mit der vorliegenden Teilrevision nicht der Fall, auf eine umfassende Auslegeordnung zur Siedlungsentwicklung nach innen wird deshalb verzichtet. Das Baureglement wurde jedoch im Rahmen der Anpassung auf mögliche Hindernisse für die Siedlungsentwicklung nach innen überprüft und die Bestimmungen werden unter Berücksichtigung der Siedlungsqualität wo möglich gelockert.

4.2 Ortsbild

Die Gemeinde Graben weist viele schützens- und erhaltenswerte Bauten im Ortskern auf, der Weiler Schörlishüseren ist im Bauinventar als Baugruppe bezeichnet.

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurden die gesamten K-Objekte im Schutzzonenplan als Orientierungsinhalte aufgenommen. Mit dieser Teilrevision erfolgt an dieser Festlegung keine Änderung.

4.3 Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Teilrevision wird der Schutzplan nicht angepasst. Deshalb wurde das Thema Landschaft und Landschaftsschutzgebiete nicht vertieft behandelt. Die vorgenommenen Anpassungen am Baureglement haben keinen Einfluss auf die wichtigen offenen Landschaften in der Gemeinde Graben. Die Umsetzung des Gewässerraums sichert diese und den Raum für ihre Aufwertung langfristig.

5 Zonenplan Gewässerräume

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden wird. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG, SR 814.20) sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) konkretisiert. Diese sind auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt worden.

Das GSchG und die GSchV sind grundsätzlich umfassend und abschliessend. Mit der neuen bundesrechtlichen Regelung zum Gewässerraum wurden die kantonalen Festlegungen im Wasserbaugesetz (WBG, 751.11) und im Baugesetz (BauG, 721.0) zum geschützten Uferbereich abgelöst. Das WBG und das BauG sind auf den 1. Januar 2015 angepasst worden.

Für die Festlegung des Gewässerraumes sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen grundeigentümerverbindlich festzulegen. Der Gewässerraum bildet an Fliessgewässern einen Korridor. Nach den neuen Bestimmungen muss auch an stehenden Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden.

Wie bisher sind im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. In dicht überbauten Gebieten können neu für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden. Auch im Siedlungsgebiet sind intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt. Die extensive Nutzung gilt nicht für eingedolte Gewässer mit Gewässerraum (bspw. entlang von Infrastrukturanlagen).

5.1 Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreiten

Der Gewässerraum wird nach GSchG bestimmt. Die Ermittlung erfolgt auf der Basis der Breitenvariabilität der betroffenen Fliessgewässer (natürliche Gerinnesohlenbreiten). Die Breite des Gewässerraums orientiert sich an der etablierten Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fliessgewässer.

Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit des Zustands (Ökomorphologie) des betrachteten Fliessgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraumes ist die *natürliche* Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die *effektive* Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder kanalisierter Gerinne wird mit einem Korrekturfaktor gemäss folgender Tabelle multipliziert:

	Breitenvariabilität (Ökomorphologie)	Faktor
	Klasse 1: grosse Breitenvariabilität ▪ natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse ▪ unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite	x 1
	Klasse 2: eingeschränkte Breitenvariabilität ▪ wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse ▪ teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden	x 1.5
	Klassen 3 und 4: fehlende Breitenvariabilität ▪ stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3) ▪ begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4)	x 2

Tab. 2 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

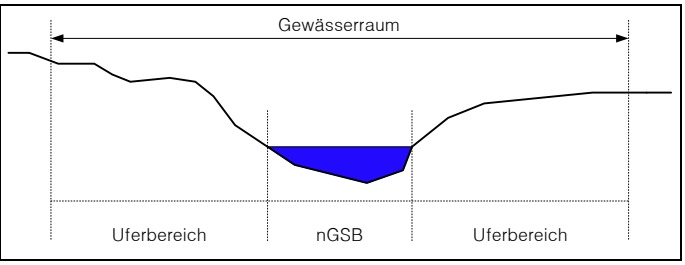
5.2 Bestimmung der Gewässerraumbreiten

Die Gewässerraumbreite wird für Gebiete mit gewässerbezogenen Schutzzielen sowie in den übrigen Gebieten verschieden berechnet. Die Gemeinde Graben verfügt über ein kantonales Naturschutzgebiet (Nr. 134 Önztäli), durch welches ein Teil der Önz fliesst, weswegen beide Berechnungsvarianten zur Anwendung kommen.

5.2.1 Gewässerraumbreiten in Gebieten mit gewässerbezogenen Schutzzielen (Biodiversitätskurve)

Die minimale Breite des Gewässerraums beträgt für Fliessgewässer bis 1.0 m natürlicher Gerinnesohlenbreite insgesamt 11 Meter. Die übrigen Breiten werden mit folgenden Formeln ermittelt.

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite
kleiner 1 m	11 m
1 m bis 5 m	6 x nGSB + 5 m
grösser als 5m	nGSB + 30 m

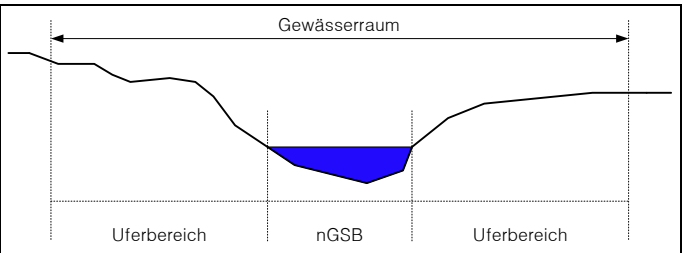
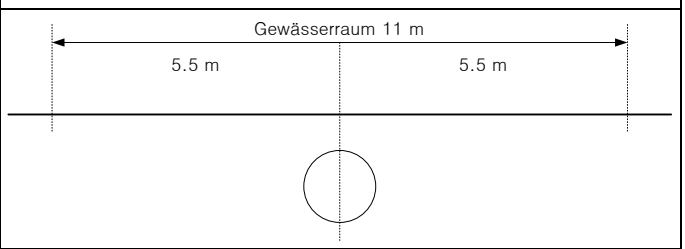


Tab. 3 Berechnung der Gewässerraumbreite gemäss Biodiversitätskurve

Diese Berechnung wird für den Teil der Önz, welcher im Naturschutzgebiet liegt, angewendet. In Anlehnung an die benachbarte Gemeinde Heimenhausen wird der Gewässerraum, der innerhalb des Naturschutzgebietes zu liegen kommt, auf 40.0 m festgesetzt.

5.2.2 Gewässerraumbreiten in übrigen Gebieten (Hochwasserkurve)

Die minimale Breite des Gewässerraums beträgt für Fliessgewässer bis 2 m natürliche Gerinnesohlenbreite insgesamt 11 Meter. Für Fliessgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 2 bis 15 m beträgt der Gewässerraum die 2.5–fache Breite der natürlichen Gerinnesohlenbreite plus 7 Meter.

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite	
kleiner 2 m	11 m	
2 m bis 15 m	2.5 x nGSB + 7 m	
grösser als 15m (grosse Flüsse)	eGSB + 30 m mindestens 45 m	
eingedolte Gewässer in der Bauzone	11 m	

Tab. 4 Berechnung der Gewässerraumbreite gemäss Hochwasserkurve

5.2.3 Festgelegte Werte

In der Gemeinde Graben wurden dementsprechend folgende Gewässerraumbreiten festgelegt:

Gewässer	eGSB	Faktor	nGSB	Gewässerraum
Önz (innerhalb Naturschutzgebiet)			10 m	40 m
Önz (ausserhalb Naturschutzgebiet)	8 m	1.5	12 m	37 m
	Damit wird im Naturschutzgebiet ab Gewässermitte ein Gewässerraum von 20 m ausgeschieden und ausserhalb des Naturschutzgebietes von 18.5 m (je die Hälfte der berechneten Flächen von oben).			
Riedgrabe	2 m	1.5	3 m	14 m
Übrige Gewässer	0–2 m	1–2	1–2 m	11 m
Weiher bei der Aare (Gsolwald)	–	–	–	Gesamter Weiher inkl. Ufervegetation
Aare	Die Aare ist ein Gewässer mit erhöhtem Koordinationsbedarf. Für den Gewässerraum gilt ein Mindestmass von 15 m ab der Mittelwasserlinie. Dieses Minimalmass muss aus Gründen des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung oder weiterer überwiegender Interessen des Natur– und Landschaftsschutzes in der Gemeinde Graben nicht erhöht werden. Hingegen wird mit einer Baulinie ein Bauverbotsstreifen von 30 m ab Mittelwasserlinie (sogenanntes Freihaltegebiet) festgelegt. Damit soll der nötige Raum auch im Fall von Ufererosionen gesichert werden. Im Bereich zwischen Gewässerraum und Baulinie besteht ein			

	Bauverbot, aber keine Bewirtschaftungseinschränkung. Im Freihaltegebiet gelten folgende Bestimmungen: *a. Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.* *b. Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden.* *c. Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG).* *d. Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen: – Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen gem. SFG – Unbefestigte Uferwege, oder Uferwege nach SFG – Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege – Einrichtungen zur Bodenent- und -bewässerung.*

Tab. 5 Gewässerräume in der Gemeinde Graben

Der Gewässerraum wird grundsätzlich symmetrisch zur Gewässerachse ausgeschieden. Die Gewässerraumbreiten wurden mit dem OIK IV abgesprochen.

5.2.4 Verzicht auf Gewässerraumausscheidung

Gemäss Bundesrecht (Art. 41a Abs. 5 GSchG) kann – sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen – bei eingedolten Fliessgewässern auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Überwiegende Interessen, die eine Festlegung erfordern, sind namentlich Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekte, Zugänglichkeiten für den baulichen Unterhalt, Interessen des Naturschutzes oder Vernetzungsvorhaben. Der Verzicht ist möglich, da im Gegensatz zum Baugebiet der Verlauf eingedolter Gewässer ausserhalb der Siedlung oft nicht im Detail bekannt ist. Die Festlegung eines verbindlichen Gewässerraums wäre dementsprechend enorm aufwändig. Zudem würde ein revitalisiertes Gewässer anschliessend in der Regel einen neuen Verlauf ausweisen. Aus diesen Gründen kann in der Landwirtschaftszone in der Regel auf eine Ausscheidung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern verzichtet werden. Nach Bundesrecht kann neben den eingedolten in der Landwirtschaftszone auch bei weiteren Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden:

- Gewässer im Wald und im Sömmerungsgebiet
- Künstlich angelegte Gewässer (z. B. Be- und Entwässerungskanäle, Teiche)
- Stehende Gewässer mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha

Nichtsdestotrotz sind beim Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums die übergeordneten Vorschriften wie ChemRRV, DZV, NHG, Fischereigesetz, WBG usw. einzuhalten.

Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung der Gewässerräume für eingedolte Abschnitte ausserhalb der Siedlung (solange sie nicht entlang von Gebäuden, anderen Infrastrukturen oder Strassen verlaufen oder falls Zerstückelungen daraus resultieren) und für sämtliche Gewässer, die vollständig im Wald liegen. Liegt der Gewässerraum teilweise im Wald und teilweise ausserhalb des Waldes, wurde der Gewässerraum gesamthaft ausgeschieden.

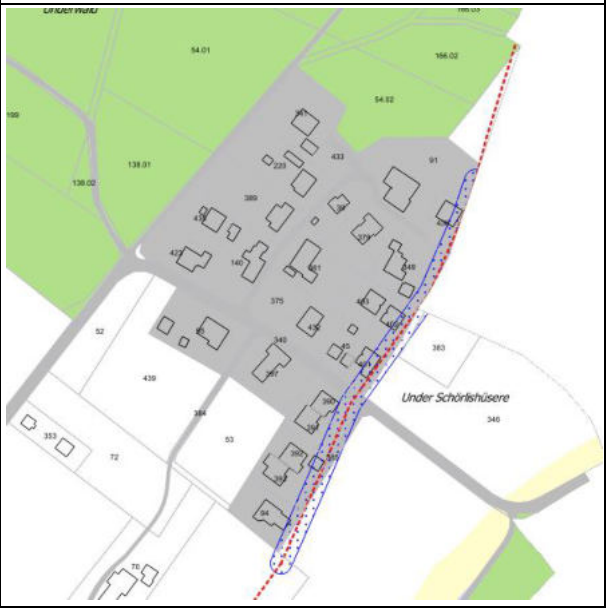
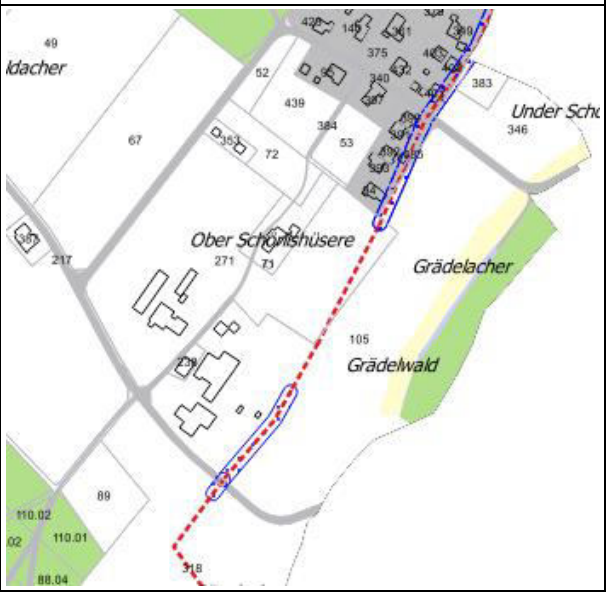
Die Gewässerräume sind auf dem separaten Plan Gewässerräume als schraffierte Überlagerung dargestellt und vermasst. Im Baureglement werden die Details zu den Gewässerräumen geregelt. Grundsätzlich wird der Musterartikel des Kantons übernommen. Diese neuen Festlegungen gehen den Festlegungen in bestehenden Planungen (Überbauungsordnungen und Uferschutzplanungen) vor (Lex-posterior-Grundsatz). Eine Anpassung der bestehenden Planungen ist nicht notwendig.

5.3 Lage der eingedolten Gewässer

Die eingedolten Gewässer werden in den Plänen als Hinweise dargestellt. Da der Gewässerraum im Siedlungsgebiet aber grundeigentümerverbindlich festgelegt wird, muss in der Bauzone der tatsächliche Verlauf der eingedolten Gewässer bestimmt werden.

Grundsätzlich wird für die Lage der eingedolten Gewässerabschnitte auf den Datensatz GNBE des Kantons Bern abgestützt. Für verschiedene Abschnitte bestehen aber in den kantonalen Grundlagen keine Informationen zum genauen Verlauf.

In dem in der folgenden Tabelle abgebildeten Fall wurde der Verlauf der eingedolten Gewässer überprüft:

Gewässer; Gebiet	Änderung	Auszug Gewässerplan
Riedseegrabe	Der Verlauf des Riedseegrabens im Bereich der Bauzone wurde basierend auf dem Situationsplan zur Entwässerung des Hochwasserschutzprojekts Haldimoos Schörlishäusern vom 18. Oktober 2017 angepasst.	
Riedseegrabe	Der Verlauf des Riedseegrabens im Bereich ausserhalb der Bauzone, der aber entlang von Bauten und Anlagen verläuft und demnach ebenfalls einen Gewässerverlauf verlangt, wurde basierend auf dem Situationsplan zur Entwässerungsanlagen der Flurgenossenschaft Bützberg im Gebiet Schörlishäusern – Haldimoos vom 30. März 2007 angepasst.	

Tab. 6 Verlauf eingedoltes Gewässer Riedseegrabe

5.4 Dicht überbaute Gebiete

Die dicht überbauten Gebiete werden in der Gemeinde Graben nicht im Zonenplan ausgewiesen. Der Sachverhalt kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Einzelfall durch die Baupolizeibehörde unter Beizug des AGR (Amtsbericht dicht überbaut) und des Tiefbauamts (Amtsbericht Wasserbaupolizei) geprüft werden.

5.5 Kantonales Gewässerentwicklungskonzept GEKOBE 2014

Im kantonalen Gewässerentwicklungskonzept (GEKOBE) wird die Önz in Graben als Abschnitt mit mittlerer Priorität bezeichnet (gesamte Strecke). Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Gerinne aufwerten, Mäander initiieren, Uferstruktur aufwerten, Vernetzung mit Umland verbessern

Mit der Ausscheidung der Gewässerraumbreite für die Önz wird dieser Massnahme nachgekommen.

6 Baureglement

6.1 Aufbau Baureglement (BauR)

Als Grundlage für das neue Baureglement dient das Muster des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georegio ag. Diese sind auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abgestimmt. Das Reglement wird einfach gehalten, auf Doppelregelungen wird bewusst verzichtet. Das Baureglement besteht aus einem normativen Bereich mit den eigentlichen Festlegungen sowie Fussnoten mit Erläuterungen und Hinweisen auf das übergeordnete Recht.

Die Änderungen am Baureglement werden im Rahmen einer Teilrevision vorgenommen. Änderungen, die über die Umsetzung der BMBV oder die Gewässerraumausscheidung hinausgehen, sind in Kap. 6.4 zusammengefasst und begründet.

6.2 Wichtigste Änderungen

Zu den wesentlichen Änderungen zählen:

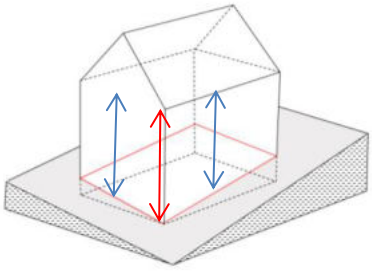
- der Verzicht auf Festlegungen, die bereits übergeordnet geregelt sind. Auf wichtige übergeordnete Festlegungen wird im erläuternden Anhang zum BauR verwiesen (siehe dazu auch Gegenüberstellung im Anhang zum vorliegenden Erläuterungsbericht).
- die Unterteilung des BauR in normativen Inhalt und Hinweise im Anhang
- die Einleitung mit einer Lesehilfe
- Berücksichtigung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die materiellen Änderungen, die im Baureglement vorgenommen werden, werden in diesem Erläuterungsbericht dokumentiert.

Im Anhang zeigt die Gegenüberstellung des Baureglements (bisher – neu), inwiefern die einzelnen Artikel des aktuell gültigen Baureglements übernommen worden sind oder nicht.

6.3 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Neben den harmonisierten Baubegriffen ändern sich durch die BMBV insbesondere die Messweisen der Gebäudehöhen. Im Rahmen der Teilrevision werden die bisherigen Masse «Gebäudehöhe» und «Kniewandhöhe» entsprechend den neuen Messweisen in die «Fassadenhöhe traufseitig» und die «Kniestockhöhe» umgerechnet:



Fassadenhöhe traufseitig: Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Da die Bauzonen der Gemeinde Graben mehrheitlich am Hang liegen, hat diese veränderte Messweise erhebliche Auswirkungen auf die Gebäudehöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe wird deshalb 1.0 m höher ausgeschieden als die bisherige Gebäudehöhe.

blau: bisherige Messweise (Gebäudehöhe)

rot: neue Messweise (Fassadenhöhe traufseitig)

Kniestockhöhe: Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur bisherigen Kniewandhöhe wird die Kniestockhöhe also aussen gemessen und geht nicht bis zur Unterkannte des Dachsparrens/Dachkonstruktion, sondern bis zur Oberkannte. Aus diesem Grund wird die Kniestockhöhe 40 cm höher ausgeschieden als die bisherige Kniewandhöhe.

An- und Kleinbauten: Fassadenhöhe traufseitig anstelle der bisherigen «mittleren Gebäudehöhe». Aufgrund der geänderten Messweise wird die zulässige Höhe auf 3.5 m anstelle der bisherigen 3.0 m festgelegt.

Unterniveaubauten / unterirdische Bauten: Gemäss BMBV angepasst.

vorspringende Gebäudeteile: Für vorspringende Gebäudeteile muss gemäss BMBV ein zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts sowie eine zulässige Tiefe vorgegeben werden. Das Mass wird deshalb auf 50% des entsprechenden Fassadenabschnitts festgelegt. Zudem dürfen vorspringende Bauteile 1.5 m in die Tiefe hineinragen. Die zulässige Ausladung der Vordächer wird auf 2.5 m festgelegt.

unbedeutend rückspringende Gebäudeteile: Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile müssen gemäss BMBV neu geregelt werden. Für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile wird eine zulässige Tiefe von 1.5 m und ein Fassadenabschnitt von max. 30% festgelegt. Rückspringende Gebäudeteile dürfen grösser sein als dieses Mass, dann verläuft die Fassadenlinie jedoch entlang dem rückspringenden Gebäudeteil. Somit hat das Mass in der Praxis keinen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung von Bauten.

Staffelung: Gemäss BMBV angepasst.

Neuregelung Attika: Das Attikageschoss war bisher nicht geregelt. Neu wird das Attikageschoss ebenfalls geregelt und zwar muss dieses auf mind. einer Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein. Betreffend die Höhe der Attika gilt die Fh g in der Dorf- resp. Wohnzone (Fh t + 4 m = Fh g).

Abgrabungen: Das Mass von 5.0 m für die Breite von Abgrabungen, die bei der Bestimmung der Fassadenhöhe traufseitig (auf max. einer Fassadenseite) nicht berücksichtigt werden, wird übernommen.

6.4 Materielle Änderungen am Baureglement

Art. 2: Mehrwertabschöpfung und Bauverpflichtung: Der Artikel zur Mehrwertabschöpfung wird gemäss Musterbaureglement des Kantons übernommen. In der Fussnote wird erläutert, dass die Gemeinde das Reglement noch erlassen wird. Das Thema Bauverpflichtung wird ebenfalls neu im Reglement aufgenommen. Dabei wird auf die Kompetenz des Gemeinderats hingewiesen.

Art. 4: Baupolizeiliche Masse:

- Der kleine Grenzabstand (kA) wird u. a. im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen für die Wohnzone 2 und die Dorfzone von 4.0 m auf 3.0 m verkleinert. Der grosse Grenzabstand (gA) wird ebenfalls für die Wohnzone 2 und die Dorfzone von 10.0 m bzw. 8.0 m auf 6.0 m verkleinert.
- Die Unterschreitung des kleinen Grenzabstandes wird neu im Art. 8 zum Näherbaurecht geregelt (bisherige Regelung: Art. 47 Abs. 1).
- Auf die bisherigen Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge für die Grenzabstände bei Gebäuden mit > 20.0 m Gebäudelänge wird verzichtet, da grössere Grenzabstände eher aufgrund der Höhe von Gebäuden und nicht aufgrund deren Länge resultieren.
- Weiter wird für die Wohnzone 2 die Gebäudelänge von 25 m auf 30 m und in der Dorfzone die Gebäudelänge von 30 m auf 35 m erhöht, da Anbauten bis anhin nicht an die Gebäudelänge angerechnet wurden.

- Die Grünflächenziffer gilt nur für die Gewerbezone (und die ZPP 3 «Restaurant Schwendi»). Sie wird im Art. 4 aufgehoben, da keine Gewerbezone besteht.
- Die baupolizeilichen Masse zur Landwirtschaftszone werden aufgehoben (siehe dazu Erklärung zu Art. 12).

Art. 6: Grenzabstände: Der grosse Grenzabstand (gA) soll generell nicht im Norden liegen (einfachere Handhabung für Gemeinde). Die ehemalige Einschränkung, dass der gA nicht im Norden zwischen Azimut 315°–45° liegen darf, wird deshalb aufgehoben. Zudem werden die Begriffe an die BMBV angepasst.

Art. 7: Gebäudeabstand: Hier wird neu geregelt, dass der Gebäudeabstand bei Gebäuden auf demselben Grundstück einerseits unterschritten werden kann, sofern ein Nachweis für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird. Andererseits kann der Gebäudeabstand aber auch aus wohnhygienischen Gründen vergrössert werden. Zudem werden die Begriffe an die BMBV angepasst.

Art. 8: Näherbau: Das Mass für die maximal mögliche Reduktion des Gebäudeabstands wird aufgrund der Siedlungsentwicklung nach innen und der Reduktion der Grenzabstände ebenfalls reduziert (neu: gA: 8.0 m, kA: 4.0 m). Zudem werden die Begriffe an die BMBV angepasst.

Art. 10: ZöN: Die ZöNs sind neu aufgebaut nach der Struktur des kantonalen Musterbaureglements. In der ZöN Mehrzweckgebäude besteht kein Feuerwehrmagazin mehr, dafür ein Werkhof. Zudem wird das Mehrzweckgebäude in Mehrzweckraum umbenannt, da dieser nur einen Raum beinhaltet und nicht das gesamte Gebäude.

Art. 12: Baupolizeiliche Masse Landwirtschaftszone: In der Landwirtschaftszone gilt grundsätzlich das Bundesrecht und Baugesuche werden durch die kantonale Fachstelle beurteilt. Daraus ergeben sich auch die möglichen Bauvolumen. Im Rahmen von Baugesuchen kam es immer wieder Ausnahmebewilligungen, da die Masse nicht eingehalten werden konnten. Die kommunalen baupolizeilichen Masse werden aus diesem Grund aufgehoben, die Gestaltung von Neubauten hat sich insbesondere nach den Gestaltungsvorschriften der kantonalen Fachstelle zu richten: http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/bauen_ausserhalb_bauzone/gestaltungsgrundsaetze.html

Art. 13: Intensivlandwirtschaftszone Hubel: siehe Kap. 7.2.2.

Art. 14–17: Zonen mit Planungspflicht: Die Regelungen zu den ZPPs wurden sinngemäss übernommen und der BMBV angepasst.

Art. 21: Dachgestaltung: Die Dachgestaltung wird vereinfacht, es werden die Vorgaben des Musterbaureglements übernommen und die Nachneigung an jene der Nachbargemeinde Bannwil angeglichen (Pultdach: 10°–35° anstelle von 12°–35°). Dazu gehört ein allgemeiner Gestaltungsgrundsatz, der keine spezifischen Gestaltungsvorgaben mehr enthält. Zudem wird das Mass, das den Anteil an Dachaufbauten im Verhältnis zur Dachbreite regelt, auf 30% festgelegt. Neu sind zudem alle Dachformen erlaubt (ebenfalls Flachdächer). Die Dachneigung bleibt gleich. Die Regelungen zur Landwirtschaftszone werden aufgehoben (siehe auch Erklärung zu Art. 12). Zudem wird ein Mass für die technisch bedingten Dachaufbauten festgelegt, welches nicht an die Fassadenhöhe angerechnet wird.

Art. 25/26: Fachberatung / Gestaltungsspielraum: Mit den neuen Bestimmungen zur Fachberatung und zum Gestaltungsspielraum gemäss Musterbaureglement besteht ein etwas grösserer Spielraum und eine bessere Begründung für Ausnahmen und Abweichungen von Bestimmungen des Baureglements.

Art. 30: Gewässerraum: Der Artikel wurde gemäss Musterbaureglement übernommen.

Art. 38: Hecken: Hecken sind gemäss übergeordnetem Recht geschützt.

Art. 41: Inkrafttreten: Die Änderung des Baureglements (Umsetzung BMBV und weitere Änderungen) und der Zonenplan Gewässerraum treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

6.5 Mehrwertabschöpfung

Die Gemeinde wird das Reglement zur Mehrwertabschöpfung zu einem späteren Zeitpunkt erlassen.

7 Verfahren

7.1 Allgemein

Die Begleitgruppe hat den Planungsprozess zusammen mit dem Ortsplaner geführt. Das Zusammenspiel zwischen der Gemeinde und dem Planungsbüro hat bestens geklappt. Die Sitzungen konnten dank der jeweils sehr guten Vorbereitung durch alle Teilnehmenden effizient durchgeführt werden.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 15. Oktober bis zum 13. November 2018 statt. Die Unterlagen lagen öffentlich auf der Gemeindeverwaltung auf und waren im Internet abrufbar. Am 22. und 29. Oktober 2018 fanden in Graben zwei Sprechstunden statt, an welchen sich die Bevölkerung informieren konnte.

7.2.1 Mitwirkungseingaben

Die schriftlichen Mitwirkungseingaben werden nachfolgend zusammengefasst und der Umgang mit den Eingaben beschrieben.

Nr.	Eingabe durch	Zusammenfassung Mitwirkungseingabe	Umsetzung in der Ortsplanung
1	Pro Natura	▪ Beispiele für Gestaltung der Uferbereiche ▪ Quellen in Ortsplanung berücksichtigen	▪ Wird zur Kenntnis genommen ▪ Landschaftsinventar kann im Rahmen der nächsten Gesamtrevision erarbeitet werden; Quellen können dort berücksichtigt werden.
2	Ulrich Reinmann	▪ Eingedoltes Gewässer aus den Plänen / der Gewässernetzkarte streichen 	▪ Die Anfrage zur Gewässeraufhebung wurde vom OIK IV resp. dem Fischereiinspektorat negativ beantwortet: Der Abschnitt nicht gestrichen werden, da es sich nach dem besagten eingedolten Abschnitt klar und deutlich um ein Gewässer handelt. Der eingedolte Abschnitt ist zudem als Gewässer zu betrachten, da dieser auf der historischen Karte aus dem Jahre 1864 bereits eingezeichnet ist. Bis 2011 war der Abschnitt sogar auf der 25'000er Karte (swisstopo) eingezeichnet. Gemäss den beigelegten Fotoaufnahmen handelt es sich evtl. sogar um einen "Hangentwässerungsabschnitt", weswegen das eingedolte Gewässer im Gewässernetz des Kantons erhalten werden muss. ▪ Fazit: Gewässerabschnitt bleibt als eingedoltes Gewässer im Zonenplan und der GNBE-Karte erhalten, aber nach wie vor ohne Gewässerraum.

Tab. 7 Mitwirkungseingaben

7.2.2 Änderungen nach der Mitwirkung

Nach der Durchführung der Mitwirkung wurden an den Planungsinstrumenten noch folgende Änderungen vorgenommen:

Ausscheidung Gewässerraum bei Infrastrukturen und bei Zerstückelungen
Entlang von Infrastrukturen muss bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone ebenfalls ein Gewässerraum ausgeschieden werden. Auch bei offensichtlichen Zerstückelungen wird ein Gewässerraum ausgeschieden. Dementsprechend werden nach der Mitwirkung noch zwei Korrekturen vorgenommen und an den unten gekennzeichneten Bereichen ebenfalls ein Gewässerraum ausgeschieden:

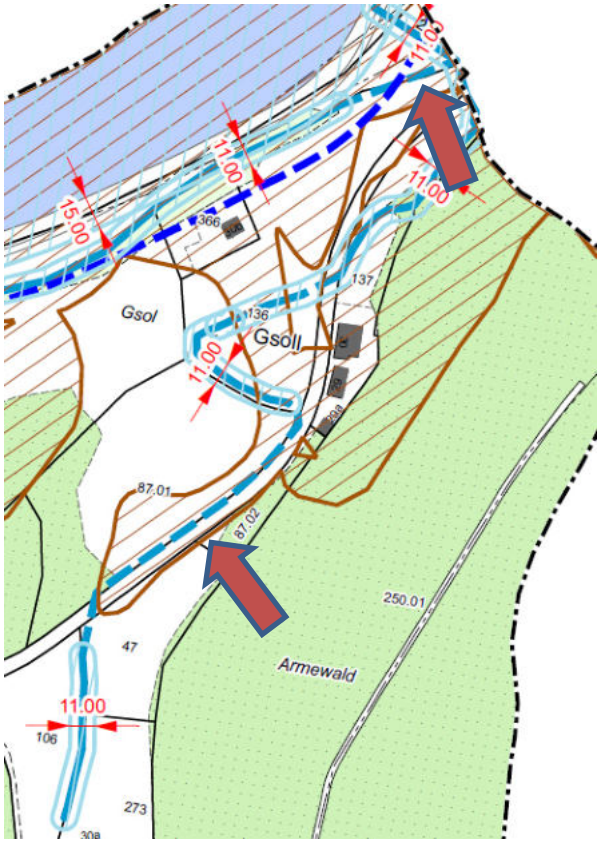


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkung

Änderung Art. 13 „Intensivlandwirtschaftszone (ILZ) Hubel“ Baureglement
Im aktuell rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Graben ist unter dem Artikel zur Intensivlandwirtschaftszone unter Art. 46 Abs. 7 folgende Bestimmung aufführt: „*Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder Bauberechtigten dieser Zone.*“

Im Weiler Hubel, in welchen auch die Intensivlandwirtschaftszone zu liegen kommt, ist aktuell ein Ersatzbau der bestehenden Wasserleitung geplant, welche das gesamte Abwasser (auch jenes der Intensivlandwirtschaftszone) fassen soll. Die Erschliessungskosten werden dabei von der Gemeinde getragen (und nicht von den Grundeigentümern). Dies wird im neuen Abwasserreglement der Gemeinde, welches zurzeit überarbeitet wird, explizit so geregelt. Demnach ist Abs. 7 des Art. 46 nicht mehr korrekt und bedarf einer Anpassung. Dieser Absatz wird nachträglich im Baureglement gestrichen, um nicht im Widerspruch zum neuen Abwasserreglement zu stehen.

7.3 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht ist am 29. Mai 2019 bei der Gemeinde eingegangen. Die Planung wurde anschliessend überarbeitet und für die öffentliche Auflage vorbereitet.

7.3.1 Umgang mit einzelnen Vorbehalten gemäss Vorprüfungsbericht des AGR

Vorbehalt	Umsetzung in der Ortsplanung
Baureglement: siehe Kap. 6 und Gegenüberstellung Baureglement bisher / neu im Anhang	
▪ Formelle & materielle Änderungen BauR Die aktuell materiell geänderten Inhalte werden nach ihrer Genehmigung von der Planbeständigkeit betroffen sein. Für eine erneute Änderung im Rahmen einer Gesamtrevision wären dann erheblich geänderte Verhältnisse gemäss Art. 21 RPG eine Grundvoraussetzung, falls die Planbeständigkeit noch gilt. Daher ist es wichtig, alle materiellen Änderungen zum jetzigen Zeitpunkt klar zu benennen, damit bei zukünftigen Planungen eine Beurteilung bezüglich Einhaltung der Planbeständigkeit möglich ist. Klar definieren, ob Teilrevision oder Gesamtrevision angestrebt wird.	▪ Die Gemeinde will zurzeit keine Gesamtrevision angehen, sondern nur eine Teilrevision durchführen. ▪ Der neue Aufbau des Baureglements wird beibehalten. ▪ Es wird blau gekennzeichnet, welche Artikel oder Absätze sich geändert haben. ▪ Zudem wird jede Änderung im Erläuterungsbericht kommentiert und in der Gegenüberstellung aufgeführt. ▪ Wortlaute der sinngemässen neuen Artikel werden den alten Artikeln angepasst (damit man nicht Gefahr läuft, zu viele Änderungen vorzunehmen). ▪ Im Inkrafttretensartikel wird aufgenommen, dass die Änderungen am Baureglement (BMBV und weitere Änderungen) am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft treten.
▪ BMBV oder andere formelle Anpassungen	▪ Alle umgesetzt (siehe BauR)
▪ ZPP Baumgarten Im momentan gültigen BauR ist in Art. 64 BauR noch die ZPP Nr. 1 «Baumgarten» aufgeführt. Diese ist nun nicht mehr enthalten.	▪ Die ZPP Nr. 1 Baumgarten wird im BauR aufgeführt. Der Fehler passierte, da die ZPP im Zonenplan nicht eingezeichnet ist, was nicht korrekt ist. Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision wird die ZPP 1 wiederum im Zonenplan dargestellt und der Fehler behoben.
▪ ZPP Restaurant Schwendi Neu werden 600 m^2 GFo anstelle 500 m^2 BGF definiert. Begründen. Grünflächenziffer wurde gestrichen.	▪ Bis anhin hat die Gemeinde die BGF mit allen Geschossflächen ohne die Untergeschossflächen berechnet (siehe Abb. 5 im Anhang). Neu gilt für die GFo: An die Geschossfläche oberirdisch werden alle Geschossflächen (siehe Art. 28 BMBV) angerechnet, die nicht in Untergeschossen, unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten liegen. Demnach wird das Mass der 500 m^2 beibehalten und muss nicht erhöht werden. ▪ Die Grünflächenziffer wurde ungewollt gestrichen, diese wird für die ZPP 3 wieder aufgenommen.
▪ Skizze Kniestockhöhe ▪ Skizze Abgrabungen ▪ Skizze Strassenabstand ▪ Skizze Gewässerraum	▪ Angepasst ▪ Angepasst ▪ Angepasst ▪ Nicht angepasst – wurde bis anhin nie verlangt. Zudem sind Skizzen in der Arbeitshilfe zu finden.
Gewässerraum: siehe Kap. 5.2.3 und 5.2.4 sowie Zonenplan Gewässerräume	
▪ Gewässerraum Schörlishäusern	▪ Der Gewässerverlauf wird gemäss Situationsplan zur Entwässerungsanlagen der Flurgenossenschaft Bützberg im Gebiet Schörlishäusern – Haldimoos vom 30. März 2007 angepasst und ein Gewässerraum ausgeschieden.

Vorbehalt	Umsetzung in der Ortsplanung
▪ **Oenz im Naturschutzgebiet** Der Gewässerraum der Oenz im Naturschutzgebiet ist asymmetrisch auszuscheiden. (linksufrig 20 m (Herleitung 40 m) und rechtsufrig 18.5 (Herleitung 37 m)). Der Mittelwert von 38.5 m ist nicht nachvollziehbar.	▪ Im Zonenplan Gewässerraum wurde linksufrig 20 m und rechtsufrig 18.5 m ausgeschieden. Die Erklärung im Erläuterungsbericht (Mittelwert von 40 m und 37 m) wird umgeschrieben, da diese verwirrend ist. Diese Aussage wird gestrichen und dargelegt, dass 20 m (aufgrund Naturschutzgebiet) rechtsufrig und 18.5 m (normale Gewässerraumbreite) linksufrig ausgeschieden werden. Zudem werden im Naturschutzgebiet die 20 m im Plan vermasst.
▪ **Vermassung Baulinie Aare** Die Baulinie Aare ist zu vermassen.	▪ Baulinie wird vermasst.
▪ **Erhöhung Gewässerraum** Der Gewässerraum muss bezogen auf Art. 41a Abs. 3 Bst. c und Art. 41b Abs. 2 Bst. c GSchV erhöht werden. Demnach sind die Ufervegetation zu erfassen und der Gewässerraum soweit zu erhöhen, dass die Ufervegetation und der Nährstoffpufferstreifen von 3.0 m Breite innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen. Aus diesen Gründen beantragt die ANF die erneute Überprüfung der Gewässerräume unter diesen Gesichtspunkten. ▪ Zumindest auf folgenden Teilabschnitten ist der Gewässerraum zu erhöhen (nicht abschliessend): Riedgrabe: bei vorhandener Uferbestockung und im regionalen Feuchtgebiet Oenz: bei vorhandener Uferbestockung und im regionalen Feuchtgebiet Aarezufluss bei Gsol: bei vorhandener Uferbestockung ▪ Der Gewässerraum ist bei Koordinate 2622000 /1230650 so zu erweitern, dass der Weiher und seine Ufervegetation mit eingeschlossen sind.	▪ Siehe untenstehende Erläuterungen

Tab. 8 Umsetzung Ergebnisse Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung bat die ANF um eine Überprüfung der Gewässerraumbreiten dort, wo die Gewässer Ufervegetation aufweisen sowie bei jenen Gewässern, die im regionalen Feuchtgebiet vorkommen.

Ufervegetation

Betreffend die Ufervegetation gilt, dass diese bereits gemäss Art. 21 NHG geschützt ist. Die ChemRRV verlangt gegenüber Gewässer und der Ufervegetation bereits einen Pufferstreifen von 3.0 m. Deswegen gilt der Gewässerraum nur als zusätzliche Schutzbestimmung, die bereits in einem anderen Gesetz abgehandelt ist. Nach einer erneuten Prüfung der Gewässer (Önz, Riedgrabe und Zufluss Aare Gsol) kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die gewählten Breiten die Ufervegetation bereits abdecken. Die Ufervegetation inkl. Pufferstreifen liegt in jedem Fall innerhalb des Gewässerraums. Siehe nachfolgende Beispiele:

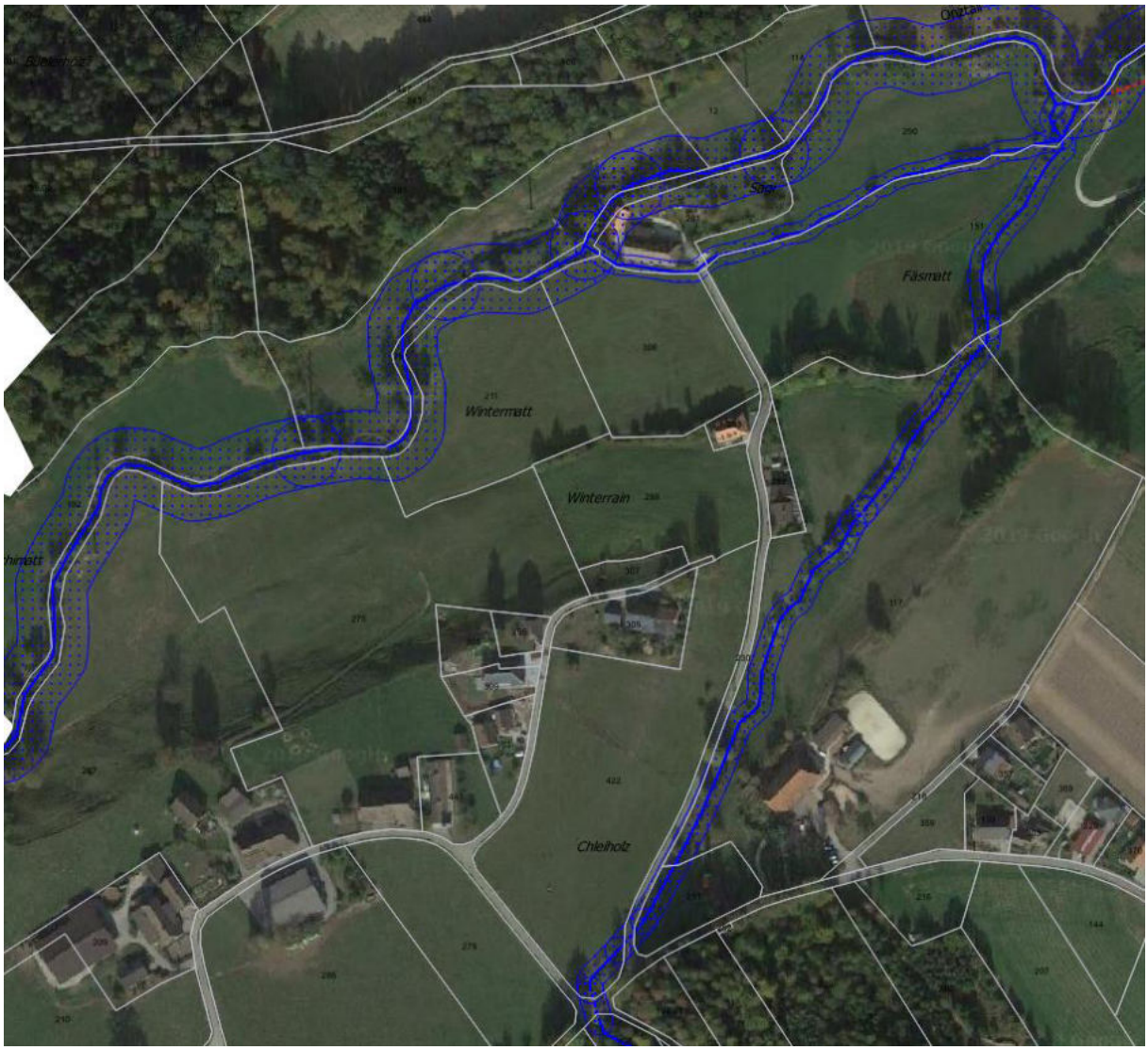


Abb. 2 Ausschnitt Gewässerraum Önz und Riedgrabe

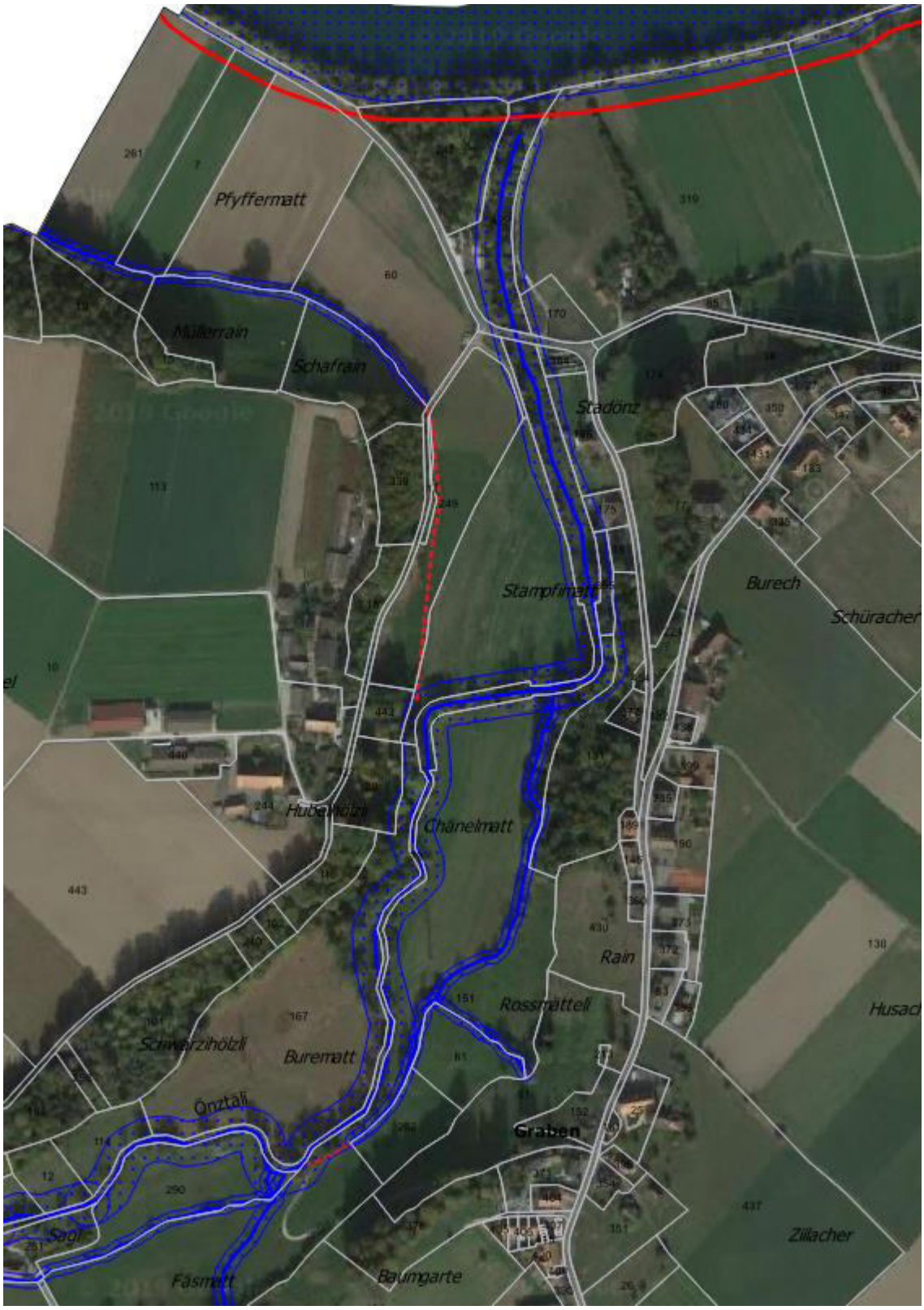


Abb. 3 Ausschnitt Gewässerraum Önz und Riedgrabe

Abb. 4 Ausschnitt Aarezufluss Gsol

Hinzu kommt, dass die Gewässerraumbreiten hier mit 38 und 14 m eher gross sind und die Ufervegetation darin gut Platz findet. Weiter sind teils Flächen als Wald ausgeschieden und nicht als Ufervegetation (siehe Zonenplan Gewässerräume). Im Wald werden (ausser der Gewässerraum kommt teilweise im Wald und teilweise ausserhalb des Waldes zu liegen) keine Gewässerräume ausgeschieden.

Regionales Feuchtgebiet

Die AHOP Gewässerraumzeigt auf, dass die Werte der Biodiversitätskurve für Gebiete gelten, in denen die Förderung der Biodiversität vorrangig ist. Artikel 41a Abs. GSchV nennt hierzu Biotope von nationaler Bedeutung, kantonale Naturschutzgebiete, Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung, Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler oder nationaler Bedeutung sowie Landschaften von nationaler Bedeutung und kantonale Landschaftsschutzgebiete mit gewässerbezogenen Schutzzielen. Hierbei sind die regionalen Feuchtgebiete nicht erwähnt. Zudem lassen sich zu den regionalen Feuchtgebieten keine gewässerbezogenen Schutzziele finden, weswegen eine Erhöhung des Gewässerraums nicht zielführend ist.

Betreffend den Weiher und die Ufervegetation gilt:

Es wird ein Gewässerraum ausgeschieden.

Die Hinweise und Empfehlungen aus dem Vorprüfungsbericht (inkl. Anmerkungen betreffend den Erläuterungsbericht) werden, wo für nötig und sinnvoll empfunden, umgesetzt.

7.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Die öffentliche Auflage der Dokumente zur Teilrevision der Ortsplanung hat vom 21. Oktober 2019 bis am 21. November 2019 stattgefunden. Es sind keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingegangen.

Die Unterlagen wurden vom Gemeinderat am 9. Dezember 2019 und von der Gemeindeversammlung am 18. August 2020 beschlossen.

7.5 Genehmigung

Die Unterlagen, bestehend aus Baureglement und Zonenplan Gewässerräume sowie der vorliegende Bericht, wurden nach der Gemeindeversammlung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.

Anhang

Gegenüberstellung Baureglement bisher – neu

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
1	Geltungsbereich, Bedeutung Abs. 1 Abs. 2 Abs. 3	Art. 1	 unverändert übernommen übergeordnetes Recht, wird gestrichen übergeordnetes Recht, wird gestrichen
2	Vorbehalt anderer Vorschriften, Verhältnis zum Privatrecht	Lesehilfe	übergeordnetes Recht, in Lesehilfe aufgeführt
3	Besitzstandsgarantie	Lesehilfe	übergeordnetes Recht, in Lesehilfe aufgeführt
4	Baubewilligungspflicht, Baubeginn	Lesehilfe	übergeordnetes Recht, in Lesehilfe aufgeführt
5	Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung	–	übergeordnetes Recht, wird gestrichen
6	Ausnahmen	–	übergeordnetes Recht, wird gestrichen
7	Baubewilligungsverfahren, Baupolizei	–	übergeordnetes Recht, wird gestrichen
8	Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung	–	übergeordnetes Recht, wird gestrichen
9	Gestaltung von Verkehrswegen	Art. 24	unverändert übernommen
10	Erlass Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	–	übergeordnetes Recht, wird gestrichen
11	Allgemeines Bepflanzung	Art. 23	unverändert übernommen
12	Grünflächenziffer	–	Art. wird aufgehoben, da es keine Gewerbezone in Graben gibt und somit diese für die Regelbauzone nicht angewendet wird
13	Terrainveränderungen	Art. 22	unverändert übernommen
14	Flächen für die Parkierung	–	übergeordnetes Recht, wird gestrichen
15	Offene Bauweise	Art. 19	unverändert übernommen
16	Gestaltungsfreiheit	Art. 20	unverändert übernommen
17	Bauabstände, Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien	–	übergeordnetes Recht, wird gestrichen
18	Bauabstand von öffentlichen Strassen Abs. 1 Abs. 2 Abs. 3 Abs. 4 Abs. 5	Art. 9	 unverändert übernommen unverändert übernommen übergeordnetes Recht, wird gestrichen übergeordnetes Recht, wird gestrichen unverändert übernommen
19	Bauabstand von Gewässern	Art. 30	Art. zum Gewässerraum nach MBR verwendet
20	Bauabstand von Zonengrenzen	Art. 6 Abs. 4	unverändert übernommen
21	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	Art. 6	unverändert übernommen, ausser: ▪ Begriffe an BMBV angepasst ▪ Abs. 3 gestrichen, da die BMBV die Bemessung vorgibt ▪ der gA soll generell nicht im Norden liegen (Streichung Azimut)
22	Bauabstände für An- und Nebenbauten	Art. 5	–> Neu An- und Kleinbauten gemäss BMBV

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
23	Unterirdische Bauten	Art. 5	–> Neu unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss BMBV
24	Bauabstände für Tiefbauten und Rohrleitungen	Art. 5	–> Neu unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss BMBV Abs. 3 beinhaltet übergeordnetes Recht, wird gestrichen
25	Näherbau Abs. 1 Abs. 2 Abs. 3	Art. 8	 unverändert übernommen unverändert übernommen Gebäudeabstand gemäss neue Grenzabstände reduziert
26	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	Art.5	–> Neu vorspringende Gebäudeteile gemäss BMBV ehemaliger Abs. 3 = beinhaltet übergeordnetes Recht, wird gestrichen ehemaliger Abs. 4 = gestrichen, da durch BMBV geregelt Vordächer: zulässige Ausladung von 2.5 m
27	Gebäudeabstand	Art. 7	Abs.1 und Abs. 3 unverändert übernommen, mit Ausnahme falls Nachweis für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird, ergänzt Abs. 2: unverändert übernommen, an BMBV angepasst Abs. 4: unverändert übernommen
28	Baugestaltung Grundsatz	Art. 17	unverändert übernommen
29	Gebäudelänge	Art. 4	–> neu Gebäudelänge nach Art. 12/13 BMBV
30	Gebäudehöhe	Art. 4 Abs. 1 + Abs. 2 Art. 5 Abs. 8	–> neu Fh t und Fh g nach BMBV (Art. 15) –> Mehrhöhe und Abgrabungen an BMBV angepasst
31	Gestaffelte Gebäude	Art. 5 Abs. 4 (Fn 4)	–> neu Mass Staffelung festgelegt nach Anforderung BMBV (Art. 18 BMBV)
32	Geschosse	Art. 5	–> neu Mass Geschosse nach Art. 18 BMBV Neu: Attikageschoss möglich
33	Gebäudestellung, Firstrichtung	Art. 19	unverändert übernommen
34	Dachausbau	–	Nicht regeln, vollständiger Ausbau möglich, soweit die Räume ausreichend belichtet werden können
35	Dachgestaltung	Art. 21	–> neu geregelt, um mehr Flexibilität zu garantieren ▪ Grundsatz vom MBR übernommen ▪ Gestaltungsvorgaben werden nicht mehr spezifisch vorgegeben ▪ Es sind auch Flachdächer bei Hauptgebäuden möglich (inkl. Attika) ▪ Regelungen zur LWZ aufgehoben (siehe auch Art. zur LWZ)
36	Dachneigung	Art. 21	Regelungen zur LWZ aufgehoben (siehe auch Art. zur LWZ), ansonsten unverändert übernommen

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
37	Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Art. 21	–> neu geregelt, um mehr Flexibilität zu garantieren ▪ Übergeordnete Bestimmungen gestrichen (Abs. 1, Abs. 5)
38	Energiekollektoren	–	übergeordnetes Recht, wird gestrichen
39	Zonen- und Gebietsvorschriften Bedeutung	– Art. 25/26	Abs. 1 überflüssig Abs. 2 Aufgabe der Fachinstanz, neu in Art. 25/26 geregelt (inkl. Beurteilungskriterien)
40	Wohnzone W2	Art. 3	unverändert übernommen
41	Dorfzone	Art. 3	unverändert übernommen
42	Zone für Freizeit und Sport «Hornusserplatz Schwendi»	Art. 11	unverändert übernommen
43	Zone mit Planungspflicht	Art. 14	unverändert übernommen
44	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	Art. 10	unverändert übernommen, aber neu aufgebaut nach der Struktur des MBR In der ZöN Mehrzweckgebäude besteht kein Feuerwehrmagazin mehr, dafür ein Werkhof. Zudem wird das Mehrzweckgebäude in Mehrzweckraum umbenannt, da dieser nur einen Raum beinhaltet und nicht das gesamte Gebäude.
45	Landwirtschaftszone	Art. 12	übergeordnetes gestrichen, siehe MBR, Masse gibt es nicht mehr.
46	Intensivlandwirtschafszone Hubel	Art. 13	unverändert übernommen Ausser: Kosten sollen nicht weiter zulasten der Grundeigentümer gehen, teilweise auch zu Lasten der Gemeinde –> offen lassen.
47	Baupolizeiliche Masse	Art. 4	neu gemäss BMBV – Verkleinerung Grenzabstände für Wohn- und Dorfzone –Aufhebung * und **, da durch Näherbaurecht geregelt oder eine Vergrösserung der Grenzabstände nicht aufgrund der Gebäudelänge sondern aufgrund der Fassadenhöhe resultieren würde –Gebäudelänge: + 5.0 m, da Neubauten bis anhin nicht an die Gebäudelänge angerechnet wurden, v.a. für Wohn- und Dorfzone relevant – Aufhebung GFZ (siehe ehemaliger Art. 12) – Masse LWZ aufgehoben
48	Schutzzonenplan allgemein	Art. 32	unverändert übernommen
49	Gewässer/Uferschutz	Art. 30/31	teilweise unter Gewässerraum geregelt (Abs. 1, Abs. 2, Abs.3) Abs. 4 und Abs. 5 unverändert übernommen
50	Kommunales Naturschutzgebiet	Art. 35	unverändert übernommen
51	Schützenswerte Landschaftsteile	Art. 36	unverändert übernommen
52	Empfindliche Landschaftsteile	Art. 33	unverändert übernommen
53	Kommunale Landschaftsschutzgebiete	Art. 34	unverändert übernommen Abs.3: Nebenbauten gelöscht, da nicht mehr BMBV-konform
54	Ausrichtung Entschädigung	–	übergeordnetes Recht, wird gestrichen

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
55	Schutzobjekte	Art. 37/38	unverändert übernommen, ausser Hecken: –> Diese werden gemäss übergeordnetem Recht geregelt
56	Bauinventar	–	übergeordnetes Recht, wird gestrichen
57	Beizug der kantonalen Denkmal-pflege bzw. des archäologischen Diensts	Art. 27	unverändert übernommen
58	Beizug des Berner Heimatschutzes	Art. 28	unverändert übernommen
59	Archäologie	Art. 29	unverändert übernommen
59a	Bauen in Gefahrengebieten	Art. 39	unverändert übernommen
60	Zuständigkeit Gemeinderat	–	übergeordnet. Eine allfällige Veränderung der Kompetenzen ist im Organisationsreglement zu regeln.
61	Widerhandlungen	Art. 40	unverändert übernommen
62	Aufhebung bestehender Vorschrif-ten / Übergangsbestimmungen	Art. 42	unverändert übernommen
63	Inkrafttreten	Art. 41	unverändert übernommen und mit neuem In-krafttretensartikel ergänzt
64	ZPP Nr. 1 Baumgarten	Art. 15	unverändert übernommen, BMBV-konform
65	ZPP Nr. 2 Baumgarten Ost	Art. 16	unverändert übernommen
66	ZPP Nr. 3 Restaurant Schwendi	Art. 17	unverändert übernommen, BMBV-konform
–	Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung	Art. 2	neue Möglichkeit seit 1.4.2017 (BauG)
–	Rückspringende Gebäudeteile	Art. 5	Neu gemäss BMBV

idealbau
die architekten

Bruttogeschossfläche

		BN	**5639**
Bauherr:	Reinmann Matthias und Doris, Schörlishäusern 40c, 3367 Graben	Datum:	21.07.17
Objekt:	3367 Graben, Burach, Parzelle Nr. 350	Haustyp:	W 60

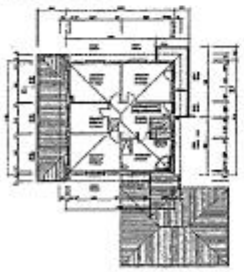
Untergeschoss

Breite	x	Länge	=	m2
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
Total				*0.00*

Erdgeschoss

Breite	x	Länge	=	m2
11.20		12.00		134.40
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
Total				*134.40*

Obergeschoss



Breite	x	Länge	=	m2
11.20		12.00		134.40
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
				0.00
Total				*134.40*

Total m2 **268.80**

Abb. 5 Berechnung BGF in Graben

Amt für Gemeinden und Raumordnung

Office des affaires communales et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 28
Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

4913 Bannwil
03. Juni 2019

Gemeindeverwaltung Graben
Winkelstrasse 2, Postfach 17
4913 Bannwil

Sachbearbeiter: Volker Wenning-Künne / Benjamin Fietkau
G.-Nr.: 2019.JGK.466
Mail: volker.wenning-kuenne@jgk.be.ch

29. Mai 2019

Graben
Teilrevision Ortsplanung BMBV und Gewässerräume
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 17. Januar 2019 ist bei uns die Teilrevision der Ortsplanung mit der Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und der Ausscheidung der Gewässerräume mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan Gewässerräume, 1:2500 vom 14. Dezember 2018
- Baureglement vom 18. Dezember 2018
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom Dezember 2018

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen Mitberichte eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft:

- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abt. Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 19. März 2019
- Amt für Wald (KAWA), Waldabteilung Mittelland, Fachbericht vom 18. Februar 2019
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Stellungnahme per Mail vom 21. Februar 2019
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Stellungnahme per Mail vom 15. März 2019
- Tiefbauamt, DLZ SFG, Stellungnahme vom 15. Februar 2019
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) IV, Stellungnahme vom 21. Februar 2019

Nachfolgend 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.

Unter Vorbehalt der in den nachfolgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Sie müssen somit zwingend von der Planungsbehörde bereinigt werden. Die Überarbeitung solcher Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

2. Ausgangslage

Mit der eingereichten Teilrevision der Ortsplanung strebt die Gemeinde Graben die technische Umsetzung der BMBV und die Ausscheidung der Gewässerräume an. Darüber hinaus soll, neben den Anpassungen, das Baureglement in verschiedenen weiteren Themenbereichen angepasst werden.

Die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 58 BauG ist vom 15. Oktober bis zum 13. November 2018 erfolgt. Es wurden zwei Mitwirkungseingaben eingereicht. Diese wurden zusammengefasst in den Erläuterungsbericht (EB) integriert und der Umgang der Eingaben wurde beschrieben.

Die KDP stimmt der vorliegenden Teilrevision ohne Vorbehalte und Hinweise per Mail vom 15. März 2019 zu. Ebenso keine Bemerkungen hat das AWA in seinem Mail vom 21. Februar 2019.

3. Planbeständigkeit und Ortsplanung

Neben der Anpassung des Baureglements an BMBV und der Festlegung der Gewässerräume werden auch materielle Änderungen vorgenommen. Bei einer allfälligen nächsten Ortsplanungsrevision sind diese Änderungen im Sinne der Planbeständigkeit, gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG zu berücksichtigen.

Zudem ist es nicht klar ersichtlich, inwiefern das bestehende Baureglement konkret abgeändert wird. Die Konkordanztabelle, insbesondere die Hinweise auf sinngemässe Übernahme der bisherigen Bestimmungen im EB, sind diesbezüglich nicht ausreichend. Es ist klar aufzuzeigen, was geändert wird.

Sofern die Gemeinde die konkreten Änderungen nicht klar darzulegen und hervorzuheben vermag, ist bei der vorliegenden Revision von einer Revision des gesamten Baureglements (Ortsplanungsrevision) und nicht von einer technischen Teilrevision auszugehen. Dies bedeutet, dass das ganze Baureglement nach Art. 21 Abs. 2 RPG ab dem Genehmigungsdatum der Planbeständigkeit untersteht. Änderungen wären demzufolge in den nächsten Jahren nur möglich, wenn die erheblich geänderten Verhältnisse nachgewiesen werden können.

Der Umfang und der Zweck der vorliegenden Ortsplanungsrevision muss durch die Gemeinde geprüft werden. ***(Genehmigungsvorbehalt)***

Falls die vorliegende Planung tatsächlich als Gesamtrevision angesehen werden soll, müssten auch alle weiteren Themen, welche im Rahmen einer Gesamtortsplanungsrevision abzuhandeln sind, noch behandelt werden. Unter diesen Voraussetzungen wäre mit den ergänzten Unterlagen eine abschliessende Vorprüfung durchzuführen, da diese Themen bis dato noch nicht beurteilt werden konnten.

4. Umsetzung der BMBV und weitere Änderungen im Baureglement (BauR)

Die ***Genehmigungsvorbehalte*** in der Tabelle sind ***fett*** dargestellt und müssen zwingend vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden.

Art. 4 Abs. 1 Fussnote 7	Der Verweis auf Art. 27 BauR ist falsch. Korrekt wäre Art. 23 BauR.
Art. 4 Abs. 2	Ob der Hangzuschlag nur talseits anwendbar ist oder auf drei Seiten, ist nicht geregelt. Der Artikel ist klarer zu formulieren. Wir empfehlen die Mehrhöhe auf Hangseite explizit auszuschliessen, wie dies auch in Art. 212 Abs. 5 Musterbaureglement (MBR) vorgesehen ist.
Art. 5 Abs. 1	Der Begriff «Gebäudefläche» ist nicht BMBV-konform. Gemäss Art. 30 Abs. 2 BMBV handelt es sich um die *anrechenbare Gebäudefläche.*
Art. 5 Abs. 3	Gemäss Art. 10 BMBV sind Dachvorsprünge privilegierte vorspringende Gebäudeteile. Bei ihnen muss keine Breite definiert werden. Wir empfehlen deshalb dringend ein Mass für Dachvorsprünge aufzunehmen. Ansonsten ist es der Gemeinde nicht möglich, solche Dachvorsprünge zu realisieren (vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. e MBR).
Art. 5 Abs. 6 Untergeschoss	Die Formulierung des Untergeschosses ist nicht BMBV-konform. Das Untergeschoss ist gemäss Art. 19 BMBV zu definieren und nicht wie Unterniveaubaute in Art. 6 BMBV.
Art. 5 Abs. 6 Attikageschoss	Im Gegensatz zur bisherigen Regelung ist das Attikageschoss inskünftig bei der Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe jeweils zu berücksichtigen. Zur Messung der Fassadenhöhe gilt dabei als oberer Messpunkt der oberste Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses und als unterer Messpunkt der tiefstliegende Punkt auf den Fassadenlinien des gesamten Gebäudes. Bei zurückversetzten Attikageschossen wird der obere Messpunkt auf die entsprechende Fassadenflucht zum unteren Messpunkt verlängert (vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom März 2018, S. 14). Vorliegend wird lediglich eine «Fassadenhöhe tr» festgelegt. Wir empfehlen dringend eine zweite Höhe (bspw. Gesamthöhe) festzulegen, ansonsten wird das Attikageschoss der Fassadenhöhe tr angerechnet.
Art. 5 Abs. 7	Gemäss Praxis des AGR müssen privilegierte Abgrabungen auf eine Fassadenseite begrenzt werden. Ansonsten tritt das Untergeschoss zu stark in Geltung. Diese Beschränkung ist von der Gemeinde aufzunehmen.
Art. 9 Abs. 2	Der OIK IV weist daraufhin, dass Bauten gemäss Art. 9 Abs. 2 über Ausnahmen des zuständigen Gemeinwesens bewilligt werden (Art. 81 SG).
Art. 14	Im momentan gültigen BauR ist in Art. 64 BauR noch die ZPP Nr. 1 «Baumgarten» aufgeführt. Diese ist nun nicht mehr enthalten. Gemäss EB wird sie gestrichen, da sie nicht mehr aktuell ist. Dies ist von der Gemeinde näher auszuführen.

Art. 16 Abs. 3 und 4	Im Anhang des EB wird aufgeführt, dass die ZPP Nr. 3 Restaurant Schwendi sinngemäss plus BMBV konform geändert wird. Nun sollen gegenüber dem aktuell gültigen BauR auf dem gesamten Areal max. 600 m^2 GFo anstatt max. 500 m^2 BGF erstellt werden können. Es stellt sich die Frage, wie die Gemeinde die BGF bisher berechnet hat, da unter diese grundsätzlich auch Untergeschosse fallen könnten. Falls dem so wäre, ist die Umrechnung von 500 m^2 BGF zu 600 m^2 GFo nicht mehr mit der Umsetzung der BMBV zu begründen. Hier besteht Klärungsbedarf. Zudem wird in der vorliegenden Planung die Grünflächenziffer aufgehoben, da es keine Gewerbezonen gibt. Ebenfalls wird die ZPP Vorschrift «Die Grünflächenziffer beträgt min. 40% der Arealfläche» gestrichen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine materielle Änderung, da die Grünflächenziffer als Gestaltungsvorgabe der ZPP verstanden werden muss. Die Gemeinde hat die Begründung für die Aufhebung dieser Vorschrift darzulegen und die Auswirkungen zu beschreiben.
Art. 20	Wir empfehlen dringend auch die *technisch bedingten Dachaufbauten* gemäss Anhang 1 BMBV, Figur 4.2.b zu regeln. Ansonsten müssen diese innerhalb der Fassadenhöhe tr liegen.
Art. 31 Abs. 3	Der Begriff «Nebenbaute» ist nicht BMBV-konform. Gemäss Art. 3 BMBV handelt es sich um *Kleinbauten*. Da «Kleinbauten» schon genannt sind, kann «Neben-» gelöscht werden.
Art. 36	Die Absatznummerierung durch die Formatierung stimmt nicht mit dem genehmigten Art.59a vom 25.9.2012 überein. Bitte bereinigen.
Art. 39	Der Inkrafttretensartikel ist anzupassen. Gemäss dem EB handelt es sich hier nur um eine Teilrevision. Der alte Inkrafttretensartikel und alle Änderungen sind immer noch aufzuführen. Zudem ist ein Artikel/Absatz aufzunehmen, welcher festhält, dass mit dem Inkrafttreten der Änderung das BauR geändert und der Zonenplan Gewässerraum neu erlassen wird. Bitte auch Ausführungen in Kapitel 3 Planbeständigkeit und Ortsplanung beachten.
Art. 40	Da es gemäss EB um eine blosse Änderung des BauR handelt und nicht die ganze baurechtliche Grundordnung neu in Kraft tritt, ist auch dieser Artikel anzupassen. Bitte auch Ausführungen in Kapitel 3 Planbeständigkeit und Ortsplanung beachten.
Anhang A1 Skizze Fassadenhöhe traufseitig	Die Skizze der Attikamessweise ist entsprechend den Ausführungen zu Art. 5 Abs. 6 BauR anzupassen.
A1 Definition Geschossfläche oberirdisch	Das kantonale Recht kennt keine explizite Unterscheidung, was zur oberirdischen und was zur unterirdischen Geschossfläche zählt. Einzig in Art. 11c Abs. 3 BauV wird eine Unter-scheidung getroffen. Daher kann die Gemeinde selber festlegen, wie sie die Geschossfläche oberirdisch/unterirdisch unterscheidet. Es wird dringend empfohlen, die gleiche Definition wie in Art. 11c Abs. 3 BauV zu verwenden. Es könnte zu

	Anwendungsschwierigkeiten kommen, wenn die Geschossfläche oberirdisch bei Kulturlandflächen anders berechnet wird als bei Nichtkulturlandflächen.
A1 Skizze Kniestockhöhe	Es wird nur die Fassadenhöhe tr plus Dachneigung gemessen. Die GH ist zu löschen.
A1 Skizze Abgrabungen	Die Skizze ist gemäss den Ausführungen zu Art. 5 Abs. 7 BauR anzupassen.
A1 Skizze Strassenabstand	Gemäss Art. 80 SG wird der Abstand vom Fahrbandrand aus gemessen und nicht vom öffentlichen Verkehrsraum. Die Begrifflichkeiten sind anzupassen.
A1 Skizze Gewässerraum offene Gewässer	Die Gewässerachse kann in dieser Skizze gelöscht werden. In der Gemeinde Graben wird der Gewässerraum als schraffierte Überlagerung dargestellt. Die Gewässerachse wird nicht festgelegt bzw. dargestellt.
A1 Skizzen Gewässerraum	Die Skizzen zum Gewässerraum ist durch Abbildung 3 «Uferbereich nach NHG und Pufferstreifen nach ChemRRV sind Teile des Gewässerraums» AHOP Gewässerraum zu ergänzen. Zudem ist die Skizze zur Erläuterung des Abstandes von Hecken, Feld- und Ufergehölzen gemäss Beilage Fachbericht ANF vom 19. März 2019 zu ergänzen.

5. Zonenplan Gewässerräume

Die Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen zeigen, dass bei der Ausscheidung der Gewässerräume noch Korrekturen und Bereinigungen notwendig sind.

Der OIK IV hat in seiner Stellungnahme vom 21. Februar 2019 angeführt, dass im Bereich «Ober Schörlishüsere» ein Gewässerraum auszuscheiden und zu vermassen ist. ***(Genehmigungsvorbehalt)***

Das ANF beantragt in ihrem Fachbericht vom 19. März 2019, dass auf dem Abschnitt der Oenz, welcher durch das Naturschutzgebiet «Önztäli» fliesst (Parzelle 192, Koordinaten: 620348 / 229'226 bis 620512 / 229321), der Gewässerraum asymmetrisch auszuscheiden ist: linksufrig (NSG): 20 m ab Gewässerachse (Herleitung 40m/2) und rechtsufrig (ausserhalb NSG): 18.5 m (Herleitung: 37m/2). Ein Gewässerraum von 38.5 m aufgrund des Mittelwerts von 40 m und 37 m ist nicht nachvollziehbar. ***(Genehmigungsvorbehalt)***

Darüber hinaus hält die ANF fest, dass der Gewässerraum bezogen auf Art. 41a Abs. 3 Bst. c und Art. 41b Abs. 2 Bst. c GSchV erhöht werden muss. Demnach sind die Ufervegetation zu erfassen und der Gewässerraum soweit zu erhöhen, dass die Ufervegetation und der Nährstoffpufferstreifen von 3 m Breite innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen. Aus diesen Gründen beantragt die ANF die erneute Überprüfung der Gewässerräume unter diesen Gesichtspunkten. Als nicht abschliessende Aufzählung sind zumindest auf folgenden Teilstrecken der Gewässerraum zu erhöhen:

- Riedgrabe: bei vorhandener Uferbestockung und im regionalen Feuchtgebiet
- Oenz: bei vorhandener Uferbestockung und im regionalen Feuchtgebiet
- Aarezufluss bei Gsol: bei vorhandener Uferbestockung
- der Gewässerraum der Aare ist bei Koordinate 2'622'000 /1'230'650 so zu erweitern, das der Weiher und seine Ufervegetation mit eingeschlossen sind.

Die Gewässerräume sind dementsprechend zu überprüfen und allenfalls zu ergänzen. Der EB ist ebenfalls dahin zu ergänzen. ***(Genehmigungsvorbehalt)***

Die Baulinie «Aare» (Freihaltegebiet) ist zu vermassen. ***(Genehmigungsvorbehalt)***

Die Gewässer werden in zwei verschiedenen Blautönen dargestellt. Jedoch findet sich nur «eine» Darstellung in der Legende. Es wird empfohlen, die Farbe der Gewässer zu vereinheitlichen. Es ist kein Grund erkennbar, weshalb zwei verschiedene Farben für ein und dasselbe Gewässer gebraucht werden. Dies führt zu Verwirrungen. Zur besseren Lesbarkeit sowie zur Vermeidung von Unklarheiten, sollte deshalb die Gewässerdarstellung vereinheitlicht werden.

Zudem sind einige Gewässer nicht als «Fliessgewässer» eingetragen und für die entsprechenden Bereiche (bspw. bei Parzelle GBBl. Nrn. 281 oder 167) ist kein Gewässerraum ausgeschieden.

Die unter Hinweise aufgeführten «Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe» sind im Vergleich mit dem genehmigten Zonenplan vom 25. September 2012 nicht ident.

Das OIK IV bittet darum, ihnen die korrigierten Gewässerverläufe zur Überarbeitung der GNBE-Karte zuzustellen.

6. Erläuterungsbericht

Auf Seite 7 wird ausgeführt, dass die Gewässerraumnutzung nur extensiv erfolgen darf. Bei Eindolungen, wo teilweise ebenfalls ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss (z.B. entlang von Infrastrukturanlagen), ist dies gemäss Art. 41c GSchV nicht der Fall. Dies sollte bitte präzisiert werden.

Auf Seite 10 wird angeführt, dass die Gemeinde auf die Ausscheidung von Gewässerräumen für sämtliche Gewässer im Wald verzichtet. Im Zonenplan sind teilweise auch im Wald Gewässerräume ausgeschieden. Das KAWA empfiehlt deshalb, im Bereich des Waldareals die Gewässerräume aus dem Zonenplan zu entfernen oder deren Ausscheidung im EB zu begründen.

Auf Seite 18 wird erwähnt, dass Klein- und Anbauten für den Gebäudeabstand nicht massgebend sind und gemäss BMBV nicht angerechnet werden. Diese Auslegung ist falsch. Die projizierte Fassadenlinie ist massgebend für die Ermittlung des erforderlichen Grenzabstandes Art. 8 Näherbau. Die Unterschreitung des Gebäudeabstandes auf 4.0 m beim kA könnte aus brandschutztechnischen Gründen zu Problemen führen.

Der OIK IV weist daraufhin, dass in den nächsten 20 Jahren an der Önz Revitalisierungsmassnahmen vorgesehen sind. Eine Abhandlung davon fehlt.

7. 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

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. 61 Abs. 6 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 - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Volker Wenning-Künne, Raumplaner

Beilagen:
- Überzählige Dossier retour
- Formular Einspracheverhandlung
- Checkliste Genehmigungseingabe
- Fachberichte (ANF, KAWA, OIK IV, TBA DLZ SFG)

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):
- georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Kopie per E-Mail:
- Regierungsstatthalteramt Oberaargau
- ANF
- KAWA
- AWA
- KDP
- TBA DLZ SFG
- OIK IV
- Intern: BAF, GHS, ZUP, LÜH