



EINGEGANGEN

11. JUNI 2020

Gemeindeverwaltung  
4917 Busswil b. M.

Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
ouandr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Anita Schnyder  
+41 31 633 73 29  
anita.schnyder@be.ch

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

Gemeinderat  
der Einwohnergemeinde  
Gemeindeverwaltung Busswil bei Melchnau  
Dörfli 13C  
4917 Busswil b. Melchnau

G.-Nr.: 2019.JGK.7623

10. Juni 2020

**Busswil b. M.**  
**Teilrevision Ortsplanung (BMBV, Gewässerraum, Weilerzone)**  
**Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. November 2019 ist bei uns die Teilrevision der Ortsplanung mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement vom 11.11.2019
- Zonenplan 1:3'000 vom 11.11.2019
- Bericht nach Art. 47 RPV vom November 2019

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt und die nachfolgenden Fachberichte und Stellungnahmen liegen vor:

- Amt für Wald, Waldabteilung Mittelland, Mitbericht vom 16. Dezember 2019
- Kant. Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV, Fachbericht vom 16. Januar 2020
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung, Fachbericht Fischerei und Naturschutz vom 5. Februar 2020
- Kantonale Denkmalpflege, Stellungnahme per Mail vom 22. Januar 2020

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

## 1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

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

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten (mGV) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte (fGV) müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

## 2. Ausgangslage

Die letzte Ortplanungsrevision der Gemeinde Buswil b.M. wurde am 3. Juli 1995 genehmigt. Mit Datum vom 5. September 2013 wurde die Gefahrenkarte Naturgefahren in die Ortsplanung umgesetzt und der damalige Zonenplan mit dem Zonenplan mit Gefahrengebieten 1:5'000 ersetzt.

Mit der vorliegenden Ortsplanungs-Teilrevision werden die Gewässerräume aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG) und die Messweisen gemäss der Verordnung über die Begriffe im Bauwesen (BMBV) umgesetzt.

Nach Art. 58 BauG sorgt die Gemeinde dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen frühzeitig in geeigneter Weise mitwirken kann. Die Mitwirkung zur vorliegenden Teilrevision fand vom 5. September bis am 7. Oktober 2019 statt. Zudem führte die Gemeinde eine öffentliche Informationsveranstaltung durch. Im Bericht nach Art. 47 RPV zeigt die Gemeinde auf, wie sie mit den Mitwirkungseingaben umgeht und welche Anpassungen sie darauf basierend vorgenommen hat.

Gleichzeitig mit der technischen Umsetzung der Gewässerräume und der BMBV wurden einzelne Zonenplanänderungen geprüft, welche zu bessern Bau- und Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen führen. So soll die bestehende Überbauungsordnung aufgehoben und gleichzeitig aufgezont werden, die ZöN für das Schulhaus in ein Dorfzone umgezont und eine weitgehend überbaute Parzelle der Bauzone zugewiesen werden. Auch wird die Wohnzone, in welcher bis anhin eingeschossig gebaut werden konnte, in eine zweigeschossige Zone umgezont. Im Breitacher wird eine Weilerzone ausgeschieden.

Wir erachten die vorliegende Revision der Ortsplanung nicht mehr als eine Teilrevision. Obwohl der 15-jährige Baulandbedarf nicht explizit neu festgelegt wird, wird der Zonenplan und das Baureglement gesamthaft überprüft und aktualisiert. Einzelne Massnahmen dienen zudem der Siedlungsentwicklung nach Innen. Einzig das Thema Landschaftsplanung wird mit der vorliegenden «Teilrevision» nicht thematisiert.

## 3. Allgemeine Themen

### 3.1 Landschaftsplanung

Gemäss Massnahmeblatt E\_08 des Kantonalen Richtplanes erarbeiten die Gemeinden gestützt auf die kantonalen Grundsätze im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Landschaftsplanung. Dabei sind die regionalen Richtpläne Landschaft zu berücksichtigen.

Gemäss Rückseite des Massnahmenblattes kann eine isolierte oder alleinige Entwicklung des Siedlungsgebiets, insbesondere die Erweiterung der Bauzone im Umfang des 15-jährigen Baulandbedarfs sowie die Ausscheidung von Weilerzonen, .... nicht losgelöst von der Landschafts«entwicklung» erfolgen. Je nach Ausgangslage muss die vorhandene Landschaftsplanung überprüft und wenn nötig aktualisiert resp. (wo noch nicht vorhanden) neu erarbeitet werden.

Die heute bestehende Landschaftsplanung mit den 3 Landschaftsschutzgebieten und den schützenswerten Einzelbäumen aus dem Jahre 1995 ist aufgrund der Minimalanforderungen, wie sie in der Arbeitshilfe „Anforderungen an die kommunale Landschaftsplanung“ und der „Erläuterung für Fachleute“ dargelegt ist, zu überarbeiten. (mGV)

### 3.2 Weilerzone Breitacker

Der Weiler Breitacker liegt bereits heute im Streusiedlungsgebiet. Mit dem Ausscheiden einer Weilerzone sollen die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauvolumen nochmals erhöht werden. Zudem bietet die Weilerzone auch den Vorteil, dass die Baubewilligungskompetenz bei der Gemeinde liegt.

Wir können der Ausscheidung der Weilerzone im Breitacker zustimmen, wobei die beiden Parzellen Nr. 277 und 253 resp. die Gebäude mehr als 30 m voneinander entfernt sind. Sie gehören nicht mehr zum geschlossenen Siedlungsansatz. Die beiden Parzellen resp. Parzellenteile können nicht der Weilerzone zugewiesen werden. (fGV)

### 3.3 Aufhebung der Überbauungsordnung Bifang

Dem Aufheben der Überbauungsordnung Bifang können wir zustimmen, wie auch der gleichzeitigen Aufzoning von der eingeschossigen in die zweigeschossige Wohnzone.

### 3.4 Aufhebung der Zone für öffentliche Nutzung

Wir stimmen der Umzoning des ehemaligen Schulhauses von der Zone für öffentliche Nutzung in die Dorfzone zu.

### 3.5 Einzonung von Teilen der Parzelle Nr. 61

Wir stimmen der Einzonung von Teilen der Parzelle Nr. 61 in die Dorfzone zu.

### 3.6 Mehrwertabschöpfung

Zurzeit besteht kein Reglement über die Mehrwertabgabe. Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV hat die Gemeinde jedoch entschieden, ein solches zu erarbeiten und der Gemeindeversammlung vorzulegen. Je nach Ausgestaltung des Reglements sind für alle Aufzoningungen die Mehrwerte abzuschöpfen. Sicher jedoch ist gemäss kantonaler Vorgabe der Mehrwert für die Einzonung der Parzelle resp. des Parzellenteils Nr. 61 zu erheben.

### 3.7 Ausscheidung der Gewässerräume

Das revidierte Gewässerschutzgesetz des Bundes verlangt die Ausscheidung von Gewässerräumen an allen oberirdischen Gewässern. Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwasser sowie die natürlichen Funktionen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümerverbindlich festzulegen.

Die Gemeinde wendet für die Umsetzung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb vom Siedlungsgebiet die Korridorlösung an. Eingedolte Gewässer werden als Hinweis dargestellt.

Der Oberingenieurkreis IV stellt in seinem Mitbericht vom 16. Januar 2020 fest, dass die Gewässerräume korrekt ausgeschieden werden und im Erläuterungsbericht der Prozess dazu ausführlich und nachvollziehbar dargestellt wird.

Die Fachstelle weist einzig darauf hin, dass eine Auseinandersetzung mit der strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons Bern für die nächsten 20 Jahre fehlt. Wir stellen fest, dass wie im Erläuterungsbericht (Kap. 6.2.1) im Zusammenhang mit dem Beschrieb zum Verzicht auf Gewässerraumfestlegungen beschrieben, es keine strategischen Revitalisierungsprojekte in der Gemeinde gibt. Wir empfehlend dennoch, das Thema kurz in einem separaten Kapitel darzulegen. (E)

Zusätzlich bitte die Fachstelle darum, dass ihr der digitale Datensatz mit dem korrekten Gewässerverlauf der Eindolung im Gebiet Dörfli zugestellt wird. (E)

Entgegen dem Mitbericht der Waldabteilung Mittelland vom 16. Dezember 2019 kann der Gewässerraum im Wald ausgeschieden werden und lediglich ein Verzicht wäre zu begründen. Es besteht somit für die Gewässer im Wald kein Handlungs- resp. Anpassungsbedarf.

#### 4. Zonenplan 1:3'000

##### 4.1 Langsamverkehr

Die Inhalte der kantonalen Sachpläne Wanderrouten und Velorouten (zumindest als Hinweise) sind in den Zonenplan zu integrieren. (fGV)

##### 4.2 Bauinventar

Im heutigen Zonenplan werden die Baudenkmäler gemäss Baugruppe nicht dargestellt. In Art. 1 und 41 bestehendes Baureglement wird lediglich auf das kantonale Bauinventar verwiesen. Das neue Baureglement legt das Bauinventar resp. dessen Inhalte in Art. 20 wiederum behördenverbindlich fest.

Die Kantonale Denkmalpflege empfiehlt die Baudenkmäler (erhaltenswerte Objekte, keine Baugruppen und K-Objekte) gemäss kantonalem Bauinventar im Zonenplan als Hinweise einzutragen.

##### 4.3 Landschaftsschutzgebiete

Die Schutzziele der drei Landschaftsschutzgebiete sind unter Berücksichtigung von Kap. 3.1 hiervor vom alten Zonenplan ins Baureglement zu überführen. (fGV)

#### 5. Baureglement

Art. 2 Abs. 1	Gemäss Erläuterungsbericht soll ein kommunales Mehrwertabgabereglement erlassen werden. Im vorliegenden Absatz ist darauf Bezug zu nehmen, wie z.B. nennen/ergänzen der Fusszeile mit «Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom XX.YY.ZZ».
Art. 4 Abs. 3	Bei Bauten am Hang ist die Mehrhöhe nur auf drei Seiten zuzulassen. Vorschlag: Bei Bauten am Hang ist mit <u>Ausnahme der bergseitigen Fassade</u> eine Mehrhöhe zugelassen. (fGV)
Art. 7 Abs. 1	Eine Regelung, dass der Gebäudeabstand auf demselben Grundstück unterschritten werden kann, ohne dass eine Ausnahmegewilligung vorliegt, können wir nur zustimmen, sofern der Nachweis für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse vorliegt und <u>das feuerpolizeiliche Minimalmass</u> nicht unterschritten wird. Der Absatz ist entsprechend zu ergänzen. (fGV)
Art. 26	Weder im heute gültigen Zonenplan noch im neuen Zonenplan werden Hofstätten dargestellt. Das Thema ist zusammen mit der Landschaftsplanung (Kap. 3.1) zu bearbeiten und die Hofstätten sind im Zonenplan zu bezeichnen. (mGV)
Art. 30/31	Die Artikel sind im Zusammenhang, dass es sich vorliegend nicht um eine Teilrevision handelt, anzupassen. (mGV)
Seite 15	Skizze An- und Kleinbauten: «Hauptbauten» ist durch «Hauptgebäude» zu ersetzen. (fGV)
Seite 17	Skizze Kniestockhöhe: Die Skizze ist nicht korrekt. Der obere Messpunkt ist die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (vgl. Art. 16 BMBV), also ohne Unterdach. Die Messlinie ist zu verschieben. (fGV)

---

Anhang	Die Abteilung Naturförderung beantragt in ihrem Fachbericht vom 5. Februar 2020, dass für die Messweise des Abstands Fließgewässer/ Gewässerraum eine Skizze im Anhang einzufügen sei. Diese zeigt die Situation für Bauten und Anlagen präziser auf, zudem wird mit Skizze die Ufervegetation berücksichtigt. (fGV). Ebenfalls für die Bauabstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölze stellt die Fachstelle eine Skizze zu und empfiehlt diese im Anhang aufzunehmen.
--------	---

---

## 6. Empfehlung Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Mit Schreiben vom 25. Januar 2018 haben wir alle Berner Gemeinden darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 47 Abs. 2 Raumplanungsverordnung im Rahmen von Nutzungsplanungen darzulegen ist, wo Nutzungsreserven bestehen. Bei allen Ein-, Um- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen (mit Ausnahme von geringfügigen Änderungen nach Art. 122 BauV) sind somit Nachweise über die unüberbauten Bauzonen im gesamten Gemeindegebiet und für alle Zonentypen vorzulegen.

Dazu erstellten wir eine Arbeitshilfe zur *Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung* sowie einen *Technischen Leitfaden* für die Anwendung der WebGIS-Geoportalkarte (siehe auch [www.be.ch/unueberbaut](http://www.be.ch/unueberbaut)).

Obwohl vorliegend keine unüberbauten Bauzonen ein-, um- oder ausgezont werden, empfehlen wir die Erhebung der unüberbauten Bauzonen zu machen und mit Datum der Beschlussfassung in der Gemeinde zu aktualisieren.

## 7. Weiteres Vorgehen

Die Planung ist aufgrund des vorliegenden Berichtes zu überarbeiten. Insbesondere ist eine minimale Landschaftsplanung zu erarbeiten. Die überarbeiteten resp. neuen Vorschriften und Pläne sind uns nochmals zu einer abschliessenden Beurteilung zukommen zu lassen. Erst anschliessend kann das Vorprüfungsverfahren abgeschlossen (Art. 118 Abs. 5 BauV) und die Unterlagen können öffentlich aufgelegt werden (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG).

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Anita Schnyder  
Raumplanerin

– Überzählige Dossier retour

Fachberichte

– Gemäss Seite 1

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

– Georegio AG, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Kopie per E-Mail

– Regierungsstatthalteramt Oberaargau

– AWN

– OIK IV

– LANAT, ANF

– LANAT, FI

– KDP