



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

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

Isabelle Menétrey / SCC / ADH
+41 31 636 01 53
isabelle.menetrey@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Gündlischwand
Viertel 130E
3815 Zweilütschinen

G.-Nr.: 2020.DIJ.4110

22. September 2022

Gündlischwand; Revision Ortsplanung, 2. Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 1. September 2021 ist bei uns die Ortsplanungsrevision Gündlischwand mit folgenden Akten zur 2. Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan Siedlung 1:2'500 vom August 2021
- Zonenplan Landschaft 1:5'000 vom August 2021
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässer 1:5'000 vom August 2021
- Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderwege vom August 2021
- Massnahmenblätter zum Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderwege vom August 2021
- Baureglement vom August 2021
- Erläuterungsbericht vom August 2021
- Mitwirkungsbericht vom Mai 2020
- Inventarplan vom Juli 2021

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wald und Naturgefahren, Naturgefahren, Stellungnahme per E-Mail vom 27. September 2021
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachbericht Fischerei und Naturschutz vom 18. Oktober 2021
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Obergeringenkreis I, Stellungnahme vom 20. Oktober 2021
- Amt für Wasser und Abfall, Interne Dienstleistung, Fachbericht vom 25. Oktober 2021
- Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung, Fachbericht Alpen vom 28. Oktober 2021

Folgende Fachstelle hat der Planung ohne Vorbehalte zugestimmt:

- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination, Email vom 15. Oktober 2021

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

1. Allgemeines zur Vorprüfung

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

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Gündlischwand wurde am 14. April 2003 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Diverse übergeordnete gesetzliche Änderungen sowie die Anpassungen des kantonalen Richtplans und des Baugesetzes haben die Gemeinde Gündlischwand dazu veranlasst ihre baurechtliche Grundordnung anzupassen. Zudem wurde ein Zonenplan Landschaft, ein Landschaftsinventar und ein Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderweg erarbeitet.

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 11. Oktober bis am 15. November 2019 statt. Der Mitwirkungsbericht nach Art. 58 BauG liegt vor.

Die Gemeinde Gündlischwand hat die Genehmigungsvermerke und Hinweise aus der ersten Vorprüfung sorgfältig und umfassend überarbeitet. Besten Dank. Trotzdem bestehen einige Genehmigungsvorbehalte, welche zu bereinigen sind.

3. Wohnbaulandbedarf und Kompensationsflächen

3.1 Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Der grösste Teil der Flächen bei der Erhebung der unüberbauten Bauzonen konnte akzeptiert werden. Es wurde festgestellt, dass die Parzelle Nr. 28 als unüberbaut gekennzeichnet ist, jedoch als Teil der UeO Schmelzi nicht der unüberbauten Bauzonen anzurechnen ist. Dies ist entsprechend anzupassen. **GV**

Zudem stimmen bei einigen geplanten Ein- und Auszonungen die Geometrien noch nicht. Es handelt sich um folgende Parzellen:

- A5 «Im Zaun» Parzellen Nr. 123
- A7 «Lüüwi» Parzellen Nr. 167

Dies ist zu bereinigen. **GV**

Die Parzelle Nr. 51 beinhaltet einen überbauten Teil, einen unüberbauten Teil und eine Auszonung (A9 «Hübeli»). Der unüberbaute Teil lässt sich noch nicht unabhängig von der Auszonung bearbeiten. Dies ist anzupassen. **GV**

Weiter wurde festgestellt, dass die geplanten Zonenplanänderungen teilweise noch nicht in der WebGIS-Karte erfasst wurden. Folgende Parzellen sind in der WebGIS-Karte als geplante Änderungen zu ergänzen: **GV**

- Parzelle Nr. 78 (E3 Einzonung «Im Zaun»)
- Parzelle Nr. 400 (E4 Einzonung «Hofstettli»)
- Parzelle Nr. 56 (E5 Einzonung «Boden»)
- Parzelle Nr. 21 (E6 Einzonung «Spitz»)
- Parzellen Nrn. 434 und 439 (E7 Einzonung «Dorf»)
- Parzelle Nr. 292 (U1 Umzonung «Hinter der Egg»)

3.2 Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs

Dem Berechnungsblatt zum Wohnbaulandbedarf gemäss MB A_01 des kantonalen Richtplans 2030 (Datenstand vom 1. Januar 2022) folgend, verfügt die Gemeinde Gündlischwand über einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 0.2 ha.

Zur Berechnung des tatsächlichen Bedarfs sind von diesem Wert die vorhandenen unüberbauten Bauzonenreserven abzuziehen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) nur mit gleichzeitiger doppelter Kompensation von WMK zulässig.

Die Angaben zum Wohnbaulandbedarf sind nach der erneuten Überprüfung der Bauzonenreserven durch die Gemeinde in den Unterlagen zu aktualisieren und zusammen mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. **GV**

Der Wohnbaulandbedarf wird bereits ab 1 m² Einzonung geltend gemacht, sofern es sich nicht um bereits rechtsgültig überbaute Parzellen(-teile) inkl. dem kleinen Grenzabstand handelt. Eine Grenze von 300m², wie ist im Erläuterungsbericht auf Seite 35 Kapitel 6.4.2 beschrieben wird, gibt es nicht. Der Erläuterungsbericht ist an dieser Stelle anzupassen. **GV**

Somit ist nicht nur die Einzonung E2 (Parzelle 223) zu kompensieren, sondern alle Flächen, welche nicht rechtmässig überbaut oder im kleinen Grenzabstand sind. Die zweite Tabelle im gleichen Kapitel (6.4.2) ist daher in der Spalte Kompensationsfläche zu ergänzen. **GV**

Auch die Tabelle im Anhang B, Seite 58, Aus-, Um- und Einzonungen ist dementsprechend anzupassen und zu ergänzen. **GV**

3.3 Kompensation Auszonungen

In der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind elf Auszonungen vorgesehen. Wie im Erläuterungsbericht Anhang B korrekt erläutert, sind folgende Auszonungen WMK-relevant: A1, A4, A5, A6, A7, A9, A10 und A11. Es kann jedoch nicht bei jeder dieser Auszonungen die volle Parzellenfläche angerechnet werden, da die Flächen zum Teil nicht überbaubar sind (vgl. Arbeitshilfe «Unüberbaute Bauzonen», Seite 9, öffentlich-rechtliche Einschränkungen).

Die Auflistungen der Kompensationsflächen sind bei folgenden Auszonungen entsprechend anzupassen, respektive zu verkleinern: **GV**

- A1 (Parzelle Nr. 90), Auszonung liegt mehrheitlich im Gewässerraum
- A4 (Parzelle Nr. 118), Auszonung liegt direkt neben einer Bahnlinie (Abstand Bahnlinie)
- A6 (Parzelle Nr. 142), Auszonung liegt teilweise im Gewässerraum

4. Ein- und Auszonungen

4.1 Einzonungen

Im Bereich der Parzellen Nrn. 387 und 223 (Einzonung 1, Einzonung 2 und Auszonung 3) entspricht die Ausganlage im Zonenplan Siedlung und im Erläuterungsbericht nicht dem rechtsgültigen Zonenplan der

Gemeinde. Die Ausgangslage ist demzufolge zu bereinigen und die geplanten Ein- und Auszonungen sind entsprechend anzupassen. **GV**

4.2 Verfügbarkeit von Bauland

Bei Einzonungen ab einer Fläche von 300 m² ist die Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 126a ff BauG sicherzustellen. Davon ausgenommen sind bereits bebaute Parzellen oder Parzellenteile sowie Zonen für öffentliche Nutzungen. **GV**

4.3 Auszonung 9

In der ersten Vorprüfung ist uns entgangen, dass bei der Auszonung 9 «Hübeli» auch die Erschliessungsstrasse zum Wohngebäude ausgezont werden soll. Dies ist aufgrund des Trennungsgrundsatzes Baugebiet / Nichtbaugebiet nicht möglich (Bauzone kann nicht durch eine Landwirtschaftszone erschlossen werden). Die Auszonung 9 ist demzufolge anzupassen, respektive zu redimensionieren. **GV**

5. Zweitwohnungen

Wie im Erläuterungsbericht beschrieben unterliegt die Gemeinde Gündlichswand nicht dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG), da sie mit 13% Zweitwohnungsanteil unter die Regelung von 20% Zweitwohnungsanteil fällt. Hingegen soll ein Erstwohnungsanteil eingeführt werden, um die kurzzeitige Vermietung auf kommunaler Ebene zu regeln.

In Art. 34 GBR soll die Wohnnutzung von Erst- und Zweitwohnungen geregelt und kurzzeitige Vermietungen unterbunden werden. Diese Beschränkungen sind für Erstwohnungen zugelassen. Da definitionsgemäss Zweitwohnungen für eine Ferienutzung von unbestimmter Dauer bestimmt sind, ist eine Mindestbeherbergungsdauer bei Zweitwohnungen nicht zugelassen. **GV**

Von der ersten zur zweiten Vorprüfung wurde die zulässige kurzzeitige Vermietung von sieben auf drei Nächte angepasst. Durch diese Anpassung sind noch kürzere Aufenthalte in Erstwohnungen zugelassen. Unsere Empfehlung ist, eine kurzzeitige Vermietung von weniger als 10 bis 14 Nächten zu verbieten. **E**

6. Zonenplan Siedlung

6.1 Strassenflächen

Für die 2. Vorprüfung wurden die Strassenflächen als Verkehrszone dargestellt, jedoch nicht durchgehend. Dies ist zu bereinigen. **GV**

Die Farbgebung der Strassenfläche ist nur schwer von der Farbgebung der Landwirtschaftszone zu unterscheiden. Wir empfehlen eine deutlichere Unterscheidung. **E**

6.2 Überbauungsordnungen

Die dargestellte UeO Kienbach stimmt im Bereich des Anschlusses an die Hauptstrasse immer noch nicht mit dem tatsächlichen UeO-Perimeter überein. Dies ist zu bereinigen. **GV**

7. Baureglement

Art. 18 Abs. 2

Die Bezeichnung ab wo gemessen wird, sollte dem Wortlaut des Artikels A 126 des Musterbaureglements entsprechen, um Unklarheiten vorzubeugen. **H**

Neuer Art. Wanderwege	Die im Sachplan festgelegten Wanderwege wurden im Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderwege eingetragen. Ein entsprechender Artikel gemäss Art. 561 des Musterbaureglements ist im Baureglement aufzunehmen. GV
Anhang A, ZöN 1, Ziffer 2, 3. Lemma	Es ist festgehalten, dass für Neu- und Erweiterungsbauten «Gebäudeabstand max. ½ der Fassadenhöhe traufseitig, mind. max. 4 m» gilt. Diese Formulierung unklar. Es ist zu definieren, ob vorliegend mind. 4 m oder max. 4m gelten sollen. GV

8. Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderweg

Die im Sachplan festgelegten Wanderwege wurden im Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderwege eingetragen. Auf dem Grundstück Nr. 235 ist eine kurze Strecke Wanderweg eingetragen, welche laut Sachplan Wanderwegroutennetz nicht festgelegt ist. Dieses Teilstück ist aus dem Richtplan zu entfernen. **GV**

9. Weitere Empfehlungen und Hinweise

9.1 Baureglement

Art. 14 Abs. 1	Die Formulierung «zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung», ist eher unüblich, da sich neue Bauten jeweils an den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen orientieren und nicht an in Zukunft liegenden Bauten (vgl. Art. 412. Abs. 3 Musterbaureglement). H
Art. 18 Abs. 1	Dieser Absatz stellt eine Wiederholung von übergeordnetem, geltendem Recht dar. Solche Wiederholungen sind nicht notwendig. H
Art. 31	Es wird darauf hingewiesen, dass die erwähnten Bestimmungen des KEnG und der KEnV ohnehin gelten und sich aus der Formulierung «Dabei sind insbesondere die Verwendung von erneuerbarer Energie und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben. » keine Verbindlichkeit ergibt. H

9.2 Waldfeststellung

Das AWN wird die neuen verbindlichen Waldgrenzen im Rahmen der Genehmigung mittels Waldfeststellung verfügen. Jede Waldfeststellung ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen diese Waldfeststellung möglich sind. **H**

Anlässlich der Genehmigung der Nutzungsplanung sind je ein Exemplar der vom Amt für Wald und Naturgefahren zu genehmigenden Pläne und Dokumente für das Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Fachdienste und Ressourcen, und für die zuständige Waldabteilung vorzusehen. Diese werden nach der Genehmigung der Nutzungsplanung durch das AGR dem Amt für Wald und Naturgefahren zugestellt. **H**

9.3 Naturgefahren

Die Umsetzung der Gefahrenkarte in die Grundordnung wurde durch die Abteilung Naturgefahren hinsichtlich der Übernahme des Naturgefahrenartikels ins Baureglement sowie der korrekten Übertragung und Darstellung der Gefahrengebiete Schnee-, Rutsch- und Sturzprozesse in den Zonenplan geprüft und für gut befunden. **H**

9.4 Gewässerraum

Bitte dem Tiefbauamt OIK I die Unterlagen zum Gewässerraum digital zustellen sobald die Planung eine rechtliche Verbindlichkeit (Vorwirkung) erhält. So dass der OIK I zur Beurteilung der Baugesuche darauf zurückgreifen kann. **H**

9.5 Trinkwasser und Abwasser

Für die Detailerschliessung haben die Gemeinden die Infrastrukturen zur Abwasserentsorgung entsprechend vorzusehen und zu planen, in Abstimmung mit ihrer generellen Entwässerungsplanung (GEP) und mit den regionalen Vorgaben. **H**

9.6 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Zu beachten gilt, dass es sich beim IVS um ein wissenschaftliches Hinweisinventar handelt, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Planungs- und Baubewilligungsbehörden sind daher verpflichtet, auf besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften sowie auf geschichtliche Stätten in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen (vgl. Art. 10 BauG). Dies ist auch notwendig, wenn ein historischer Verkehrsweg nicht im IVS aufgenommen worden ist. Auf diese Pflicht ist im Erläuterungsbericht hinzuweisen. **H**

9.7 Bundesinventar ISOS und Bauinventar

Gündlichswand ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS als Dorf lokaler Bedeutung eingetragen. Im Rahmen der laufenden Umsetzung der revidierten Baugruppen (Bauinventar 2020) wurden sämtliche Bauinventarpläne aktualisiert und rechtlich umgesetzt. In Gündlichswand wurden bei der Baugruppenüberprüfung folgende Änderungen vorgenommen:

- BG A (Dorf) wird verändert (im NW und SO leicht vergrössert)
- BG B (Schynige Platte) neue Baugruppe (analog Baugruppe D in Gsteigwiler)

Ob an den ausgeschiedenen Ortsbildschutzperimeter im Richtplan entsprechende Anpassungen vorgenommen werden, kann die Gemeinde entscheiden. Die Ortsbildschutzperimeter müssen mindestens im Umfang der Baugruppen ausgeschieden werden, können jedoch auch grösser und zusätzlich definiert werden. Baugruppen und Bauinventarobjekte wurden im Zonenplan «Siedlung» korrekt eingetragen. **H**

9.8 Inventarplan

Die artenreichen Wiesen und Weiden wurden im Auftrag des AGR erfasst und können bei der Abteilung Kantonsplanung als GIS-Daten bezogen werden. Sie sind im Inventarplan nachzutragen. **H**

10. 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). Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt.

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 **8-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)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

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



Isabelle Menétrey
Raumplanerin

Beilagen

- überzählige Dossiers retour
- Fachberichte

Kopie per E-Mail mit Fachberichten

- Planungsbüro: info@ecoptima.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen