

Ortsplanungsrevision

Zusammenstellung Einsprachen

Nr.	Rüge / Antrag Einsprecher	Begründung / Antrag der Gemeinde an das AGR
1	Der Trockenstandort (im Gebiet Kirchlin-dachstrasse / Tannholz) sei auf den Bereich der effektiven Böschung zu beschränken.	Der kommunale Trockenstandort wurde in seiner Dimension und Lage unverändert aus dem aktuellen und rechtsgültigen Schutzzonenplan übernommen. Eine vertiefte Auseinander-setzung mit dem Standort und seiner Qualität fand nicht statt. Die Argumentation des Einsprechers ist aber stichhal-tig. Die Geometrie des Trockenstandorts wird entsprechend angepasst. <i>Dem Anliegen des Einsprechers wurde Rechnung getragen. Die Einsprache sei als gegenstandslos abzuschreiben.</i>
2a	Es sind weitere kommunale Schutzobjekte wie Einzelbäume, Baumreihen, Baumgrup-pen und Obstgärten als Inhalte in den Zonenplan aufzunehmen. Ihr Schutz und ihre Pflege sind im Baureglement zu verankern (beispielsweise durch Übernahme oder An-lehnung an die Artikel 120 und 121 des gel-tenden Baureglements oder Art 525 des kantonalen Musterbaureglements). Alle geschützten Hecken und Feldgehölze sind gemäss Fachbericht des ANF als Hin-weis in den Zonenplan aufzunehmen; Arti-kel 60 des aufgelegten Baureglement-Ent-wurfs ist bei Bedarf entsprechend zu ergän-zen. Zudem ist der Entwurf an geeigneter Stelle mit einer Bestimmung über Bauab-stände zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen zu ergänzen (gemäss Hinweis im Fachbe-richt ANF und Musterbaureglement-Anhang Art. A126 bzw. A129). <i>Die Einsprache wird aufrechterhalten.</i>	Die ökologische Weiterentwicklung der Landschaft soll in erster Linie durch die Aufwertung und Erhaltung bestehen-der Strukturen und deren Vernetzung erfolgen. Im Vorder-grund stehen in erster Linie Fördermassnahmen auf freiwilliger Basis und weniger der grundeigentümerverbindliche Schutz. Diese allgemeine Stossrichtung wurde in der Mitwir-kung zum Richtplan Landschaft mit 75,2 Prozent (Anteil „ja“ und „eher ja“) grossmehrheitlich begrüsst (vgl. Mitwirkungs-bericht vom 21. März 2016, Kap. E, S.90). Eine Bezeichnung von weiteren kommunalen Schutzobjek-ten ist nicht vorgeschrieben und wird im Vorprüfungsbericht auch nicht als einzige Lösung verlangt. Grundsätzlich steht es den Gemeinden frei, zwischen meh-deren rechtmässigen Varianten, die aus ihrer Sicht geeig-netste zu wählen. Der Entscheid fällt das zuständige Organ (GGR unter Vorbehalt des fakultativen Referendums). Der Schutz von Hecken und Feldgehölzen ist durch die übergeordnete Gesetzgebung (Naturschutzgesetz) gere-gelt. Die Gemeinde will keine weitergehende Regelung. Eine Übernahme der Hecken aus dem Landschaftsinventar in den Zonenplan wäre nicht vollständig, da es noch weitere Hecken ausserhalb des Inventars gibt und neu geben kann. Diese sind auf Grund der übergeordneten Gesetzgebung auch geschützt. Zusammenfassend erkennt die Gemeinde keinen Verstoss gegen die Rechtmässigkeit der Planung oder eine Unver-einbarkeit mit der übergeordneten Planung. <i>Die Einsprache sei als öffentlich-rechtlich unbegründet ab-zuweisen.</i>
2b	Im Baureglement wird von Art. 13 Abs. 1 Bst b KEnG Gebrauch gemacht und für Neu- und Umbauten der Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie am zulässigen Wärme-bedarf weiter gesenkt (z.B. auf 50 Prozent an Stelle der kantonal maximal zulässigen 80 Prozent). Die Formulierung kann sich an entsprechenden Bestimmungen des Mus-ter-Energiereglements orientierten - oder auch an Baureglements-Bestimmungen an-derer Gemeinden, welche die Vorprüfung bereits bestanden haben.	Die kantonalen Energievorschriften gehören schweizweit zu den strengsten Vorgaben. Die Gemeinde verzichtet daher bewusst auf weitergehende Anforderungen auf kommunaler Stufe. Das kantonale Recht gibt den Gemeinden in diesem Be-reich Regelungsspielraum; es ist aber in keiner Art und Weise vorgeschrieben, diesen zu nutzen.

Nr.	Rüge / Antrag Einsprecher	Begründung / Antrag der Gemeinde an das AGR
	Ein reduzierter Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie ist insbesondere auch für alle neu vorgeschlagenen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) vorzusehen, für die kein gemeinsames, primär auf erneuerbarer Energie beruhendes Heizwerk vorgeschrieben wird. Dabei ist eine Regelung gemäss geltender ZPP M „Lättere“ anzustreben: „Der Wärmebedarf ist vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken.“ Im Baureglement wird von Art. 14 KEnG Gebrauch gemacht und für Neu- und Umbauten, die gegenüber dem Minimalstandard der Energienutzung wesentlich erhöhte Anforderungen erfüllen, ein Nutzungsbonus von maximal 10 Prozent der sonst zulässigen Raumnutzung vorzusehen. (Dies analog zum maximal 20prozentigen Nutzungsbonus, den der Baureglements-Entwurf für ZPP für städtebaulich besonders gute Lösungen oder wesentliche Beiträge zur Innenverdichtung vorsieht.) Artikel 38 Absatz 4 des Baureglements-Entwurfs wird überprüft und gegebenenfalls an den Formulierungsvorschlag des AUE aus der Vorprüfung angepasst, damit die aktive und passive Nutzung von Sonnenenergie gemäss Art. 17 KEnG nicht behindert wird. Artikel 49 des Baureglements-Entwurfs wird gemäss den Erwägungen des AUE überarbeitet und insbesondere in dem Sinne ergänzt, dass a) eine Rechtsgrundlage für ein allenfalls später einzuführendes Förderprogramm der Gemeinde für Energieeffizienz und erneuerbare Energie geschaffen wird und b) den Baubewilligungsbehörden ein Abweichen von baupolizeilichen Vorschriften zum gleichen Zweck erlaubt wird. Artikel 49 Absatz 2 Buchstabe c des Baureglements-Entwurfs ist im Sinne der Erwägungen des AUE aufgrund mittlerweile geänderten Berechnungsart in der kantonalen Energieverordnung (KENV) wie folgt zu formulieren: „Nicht zum Anschluss an das gemeinsame Heizwerk verpflichtet sind Gebäude, die beim Energiebedarf (Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie) die kantonalen Anforderungen um mindestens 50 Prozent unterschreiten.“ <i>Die Einsprache wird aufrechterhalten.</i>	Auf einen Energiebonus wurde bewusst verzichtet, da die Abhängigkeit von energieeffizientem Bauen und maximal verträglicher Dichte nicht nachvollziehbar ist. Zudem bringt ein Nutzungsbonus wenig, wenn generell keine Ausnutzungsbeschränkung in den Normzonen vorgesehen ist. Rechtlich sind die Gemeinden in keiner Art und Weise verpflichtet, einen Nutzungsbonus vorzusehen. Art. 38 Abs. 4 wurde nach der Vorprüfung nach den Wünschen des AUE angepasst; aber nicht wortwörtlich. Auffällige und störende Dachbeläge sollen in jedem Fall verhindert werden. Der Verweis auf die kantonale Gesetzgebung wird als wichtig betrachtet, da diese im Energiebereich massgebend ist und keine weitergehenden kommunalen Vorschriften erlassen werden sollen. Die geforderte Rechtsgrundlage für ein kommunales Förderprogramm ist ein rein politisches Anliegen. Ein Abweichen von baupolizeilichen Vorschriften ist auch für besonders energieeffiziente Gebäude nicht möglich. Hierzu fehlt es an einer Grundlage im übergeordneten Recht. Das Energiegesetz regelt in Art. 16 sowohl in der aktuell gültigen Version wie auch in der Version der geplanten Revision die Ausnahme von der Anschlusspflicht. Daher beschränkt sich das Baureglement auf einen Verweis auf die übergeordnete Gesetzgebung, welche diesen Fall regelt. Das revidierte Energiegesetz wurde noch nicht beschlossen. Zusammenfassend erkennt die Gemeinde keinen Verstoß gegen die Rechtmässigkeit der Planung oder eine Unvereinbarkeit mit der übergeordneten Planung. <i>Die Einsprache sei als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.</i>
2c	Auf die Umzonung des Areals der ehemaligen Kindergärten Lindenweg ist zumindest vorläufig zu verzichten. <i>Die Einsprache wird aufrechterhalten.</i>	Es besteht kein Genehmigungsvorbehalt gegen die Umzonung. Der Schutzstatus des Gebäudes hat keinen Einfluss auf die Zonenzugehörigkeit. Der Entscheid ist rein politischer Natur. Die Gemeinde erkennt keinen Verstoß gegen die Rechtmässigkeit der Planung oder eine Unvereinbarkeit mit der übergeordneten Planung. <i>Die Einsprache sei als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.</i>

Nr.	Rüge / Antrag Einsprecher	Begründung / Antrag der Gemeinde an das AGR
2d	Der Baureglements-Entwurf wird gemäss Vorprüfungsbericht des AGR mit einem Artikel über Fuss- und Wanderwege ergänzt. <i>Die Einsprache wird aufrechterhalten.</i>	Auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht soll grundsätzlich verzichtet werden. Die von den Einsprechenden erwähnten anderen Bestimmungen im Baureglement enthalten nur einen Verweis auf die übergeordnete Gesetzgebung; aber nicht deren Wiederholung. Die verlangte Formulierung ist eine mehr oder weniger wörtliche Wiederholung der kantonalen Strassenverordnung. <i>Die Einsprache sei als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.</i>
2e	Auf die vorgeschlagenen Umzonungen im Gebiet Rütli Süd, Hubel und Meilen Süd ist zu verzichten. <i>Die Einsprache wird aufrechterhalten.</i>	Bei der zukünftigen ZPP „Rütli Süd“ handelt es sich bereits heute um Bauland (ZöN). Die Umzonung betrifft weder Kulturland noch das Landschaftsschongebiet Rütli. Die Wohnnutzung ist nur in sehr beschränkten Rahmen (30 % im Abschnitt P1, nur betriebsnotwendige Wohnungen im Abschnitt P2). Das Gebiet Hubel ist bereits heute grösstenteils überbaut; dies gilt insbesondere wenn man den nahtlos anschliessenden Siedlungsteil der Gemeinde Kirchlindach in die Betrachtung mit einbezieht. Das betroffene Areal im Gebiet Meilen Süd ist bereits heute bebaut oder zumindest befestigt und wird rechtmässig durch einen Betrieb genutzt. Es geht kein Kulturland verloren und es besteht kein Genehmigungsvorbehalt gegen die Umzonung. Die Gemeinde erkennt keinen Verstoß gegen die Rechtmässigkeit der Planung oder eine Unvereinbarkeit mit der übergeordneten Planung. <i>Die Einsprache sei als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.</i>
3/4	Art. 17 Abs. 3 des Baureglements (ZPP A „Lüftere“) sei so anzupassen, dass keine Geschossflächen-Erweiterung möglich ist. <i>Die Einsprache wird aufrechterhalten.</i>	Mit der Geschossflächenenerweiterung soll eine Aufstockung des heutigen Gebäudes auf dem Nordflügel, von heute vier auf sechs Geschosse ermöglicht werden. Dies ist bereits seit 2008 im rechtsgültigen Baureglement verankert. Beim damaligen Planerlassverfahren wurden die Bedenken betreffend Orts- und Strassenbild untersucht. Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) kommt in ihrem Bericht vom 13. November 2007 zu Schluss, dass die erweiterte Volumetrie des Baukörpers nicht als problematisch betrachtet wird. Die Gemeinde erkennt keinen Verstoß gegen die Rechtmässigkeit der Planung oder eine Unvereinbarkeit mit der übergeordneten Planung. <i>Die Einsprache sei als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.</i>
5	Das auf der Parzelle Nr. 576 (Bühlikofen) eingetragene Gefahrengebiet „unbestimmte Gefahrenstufe“ sei nicht in den Zonenplan aufzunehmen.	Bei den Gebieten mit „unbestimmter Gefahrenstufe“ handelt es sich Gebiete aus der Gefahrenhinweiskarte. Die Hinweise kommen aus der eidgenössischen Datenbank „Silva Protect“ und betreffen im konkreten Fall den Prozess „Hangmuren“. Es besteht kein Zusammenhang mit dem Chräbsbach. Da es sich um ein Gebiet ausserhalb des eigentlichen Gefahrenkartenperimeters handelt, wurde die Gefahrenstufe nicht näher bestimmt. Als Konsequenz kann keine Zuweisung des Gebietes zur Bauzone vorgenommen werden, solange die Gefahrenstufe nicht näher bestimmt ist. Eine Einzonung findet mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht statt. Das Gebiet befindet sich grösstenteils im Landschaftsschutzgebiet „Chräbsbach“. Auch langfristig ist eine solche nicht vorgesehen (Richtplan Siedlung und Richtplan Landschaft). Die Darstellung des Gefahrengebietes „unbestimmte Gefahrenstufe“ ist zwingend im Zonenplan vorzunehmen (vgl.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	20.03.2017	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\000_vorschriften\10_planung\01_ortsplanungsrevision\01_anträge_beschlüsse\unterlagen_ggr\opr_zusammenstellung_einsprachen.docx	20.03.2017 13:11 / bb	1.6	3 von 5

Nr.	Rüge / Antrag Einsprecher	Begründung / Antrag der Gemeinde an das AGR
	<i>Die Einsprache wird aufrechterhalten.</i>	Arbeitshilfe „Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung“ Kap. 5). Die aufgezeigte und teilweise nachvollziehbare falsche örtliche Festlegung in der eidgenössischen Datenbank muss ausserhalb der Ortsplanungsrevision mit dem Bund bereinigt werden. <i>Die Einsprache sei als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.</i>
6	Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 72 (Aegelsee, Landwirtschaftszone) sei der Mischzone M3 zuzuweisen. <i>Die Einsprache wird aufrechterhalten.</i>	Der Gemeinderat will mit der Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) das Siedlungsgebiet bewusst nicht weiter ausdehnen. So sieht er auch im Bereich Hirzenfeld die bestehende Zonengrenze als Siedlungsgrenze. Die bestehende klare Siedlungsgrenze wird denn auch im kommunalen Richtplan Landschaft vom 12. Dezember 2016 als Stärke des Gebietes Hirzenfeld angesehen (vgl. Erläuterungsbericht S. 10). Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf die Einzonung einer Parzelle. Somit ist kein Verstoss gegen die Rechtmässigkeit der Planung erkennbar. Eine Einzonung widerspricht den Zielen (haushälterischer Umgang mit dem Boden, Schutz des Kulturlandes, Siedlungsentwicklung nach innen, etc.) der eidgenössischen (RPG), kantonalen (BauG, Richtplan), Regionalen (RGSK II -> Grünes Band: Kultur- und Naturlandschaft im Gebiet Hirzenfeld) und der kommunalen (Richtplan Siedlung und Richtplan Landschaft) Raumplanung. Somit wäre bei einer Einzonung eine Unvereinbarkeit mit der übergeordneten Planung gegeben. <i>Die Einsprache sei als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.</i>
7	Die Bestimmungen zur Mischzone MZ im Baureglement Art. 6 seien so anzupassen, dass anstelle der 5-geschossigen nur die 4-geschossige Bauweise zulässig ist. <i>Die Einsprache wird vollumfänglich zurückgezogen.</i>	Die Einsprechenden begründen die Einsprache mit der nicht mehr garantierten freien Alpensicht. Gemäss Rechtsprechung handelt es sich bei der Aussicht um einen faktischen Vorteil einer Liegenschaft, welcher keinem direkten rechtlichen Schutz unterliegt. Eigentümer müssen damit rechnen, dass sich die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen in der Nachbarschaft ändern können. Das öffentliche Interesse an einer dichten Bebauung im Zentrum von Zollikofen überwiegt das geltend gemachte private Interesse mit der freien Alpensicht. Die Gemeinde erkennt keinen Verstoss gegen die Rechtmässigkeit der Planung oder eine Unvereinbarkeit mit der übergeordneten Planung.
8a	Die Parzelle 1546 (Bellevuestrasse / Buchrainwald) sei in der Bauzone E2 zu belassen. <i>Die Einsprache wird in diesem Punkt zurückgezogen.</i>	Die Bauzone E2 ist im Baureglement nicht mehr vorgesehen. Die betroffene Liegenschaft befindet sich aber vollständig in der Wohnzone W2.
8b	Die heutige Waldgrenze sei zu belassen. Das Zwischenstück zwischen der Waldgrenze und Parzelle 1546 sei nicht als Wald festzustellen.	Die Einspracheverhandlung wurde zusammen mit der Waldabteilung durchgeführt: Gemäss Waldverordnung bestimmt sich die Waldgrenze als Verbindungslinie der äussersten Bäume, resp. grösseren Sträucher plus 3 Meter. Der verantwortliche Vertreter der Waldabteilung Bern Mittelland war bei der Waldfeststellung im Rahmen der Vorarbeiten nicht involviert und beurteilt die Situation gemäss heutigem Augenschein und den Archivakten. Auf Grund der Vorgeschichte – im Sinne von Treu und Glauben – ist eine Waldgrenze gemäss bisherigem Plan denkbar. Für die förmliche Waldfeststellung muss dazu die Bauzone bis zum Waldrand reichen. Alternativ wäre eine Waldgrenze auf der Parzellengrenze

Nr.	Rüge / Antrag Einsprecher	Begründung / Antrag der Gemeinde an das AGR
		des Einsprechers, mit Dienstbarkeit zu Lasten der Gemeinde betreffend Unterhalt (Niederhalten) vorstellbar. Die verbindliche Waldgrenze wird auf die vom Geometer erfasste Waldgrenze, resp. den heutigen Bauzonenrand gelegt. Die Wohnzone W2 wird bis an die verbindliche Waldgrenze (analog bestehender Zonenplan) geführt. <i>Dem Anliegen des Einsprechers wurde Rechnung getragen. Die Einsprache sei als gegenstandslos abzuschreiben.</i>