

Sitzung vom 27. Juni 2012 / Geschäft Nr. 5

Bericht und Antrag Revision der UeO Graben; Genehmigung

1. Ausgangslage

Ende der 80er Jahre hat das Architekturbüro Atelier 5 im Auftrag der Gemeinde im Graben eine Überbauungsordnung ausgearbeitet. Vorher war das Gebiet in der Landwirtschaftszone, war aber gleichzeitig ein geschützter Ortsteil, was immer wieder zu Problemen und Unklarheiten baurechtlicher Art führte. Die Überbauungsordnung ist seit 1991 in Kraft. Es war Ziel dieser Überbauungsordnung, eine massvolle bauliche Entwicklung unter grösstmöglicher Rücksichtnahme auf das historische Ortsbild und die Landschaft zu ermöglichen. Dazu wurde folgendes geregelt:

- Die vorhandenen Hauptbauten dürfen innerhalb der bestehenden Volumen und unter Einhaltung bestimmter Regeln weitergehend genutzt werden.
- Für das Ortsbild wichtige Ansichten, Freiräume und Durchblicke sind zu erhalten.
- Auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1281 ist eine Neuüberbauung möglich.
- Die bestehenden Einfamilienhausparzellen im hinteren Teil des Sägebachweges können nach den Vorschriften der Wohnzone E2 überbaut werden.

Zur Erhaltung des ursprünglichen Charakters des Grabengebietes spielte bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung auch die Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen eine wichtige Rolle. Es sollte verhindert werden, dass die vorhandenen Bauvolumen vorwiegend zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Dabei spielten vor allem Überlegungen zur Verkehrsentwicklung eine Rolle: Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sollte nicht weiter ausgebaut werden müssen und die Zahl der oberirdische Parkplätze sollte möglichst gering gehalten werden. Diese grundsätzlich sinnvollen Ziele führten jedoch da und dort zu Problemen, weil die Nachfrage nach zusätzlichen Gewerberäumen kaum vorhanden ist.

Generell kann aber heute festgestellt werden, dass die geltende Überbauungsordnung eine wirksame Erhaltung des Ortsbildes gewährleistete. Die relativ strenge architektonische Beurteilung der Bauten mit den entsprechenden Festlegungen ist auch aus heutiger Sicht noch richtig; eine vollständige Revision der Überbauungsordnung ist nicht angezeigt. Änderungen müssen hingegen da vorgenommen werden, wo tatsächlich Probleme vorliegen. Bei all den vorzunehmenden Änderungen muss aber den Zielen des Ortsbildschutzes Priorität eingeräumt werden.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0), Art. 58 – 61a (Verfahren für Vorschriften und Pläne), Art. 88 (Überbauungsordnungen)
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1), Art. 55b
- Baureglement vom 2. Dezember 2001 (BR, SSGZ 721.1), Art. 86

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	05.06.2012	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120627\genehmigung_ggr.docx	11.06.2012 16:21 / cr	1.7	1 von 4

3. Bezug zum Leitbild

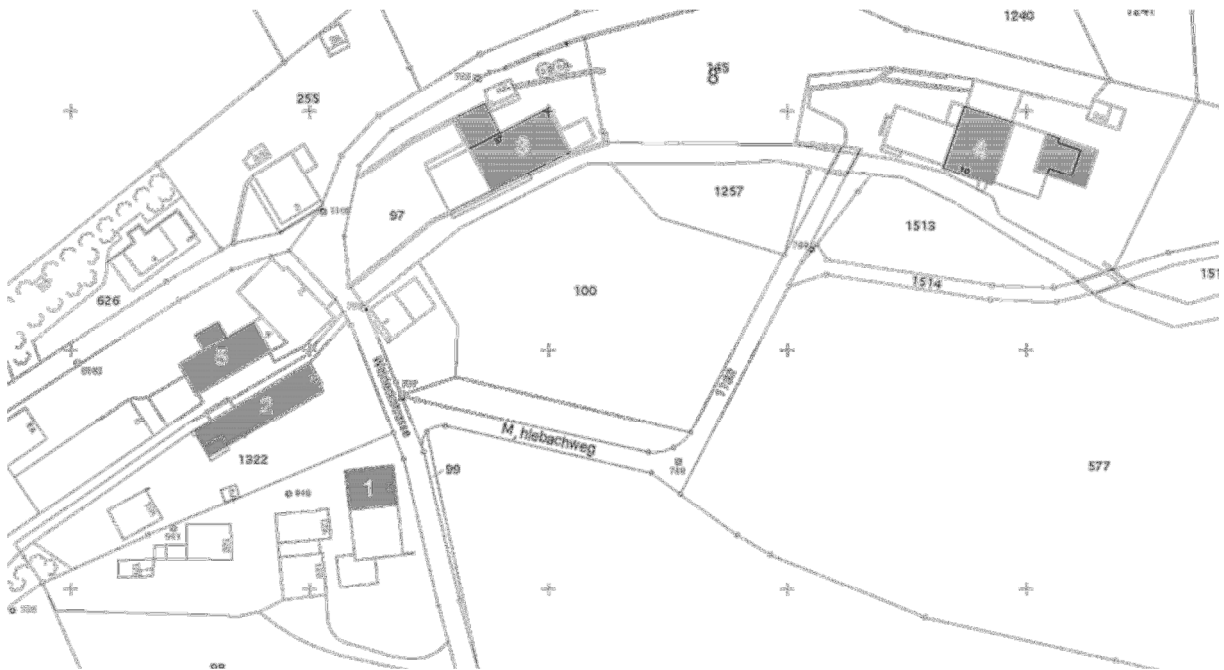
Der Schwerpunkt 3 "Wir entwickeln den Lebensraum nachhaltig - vereint mit der Region" enthält unter anderem den Lösungsansatz 3.5 "Siedlung und Landschaft dem guten Standort entsprechend urban entwickeln".

4. Revision

Teilweise Öffnung für Wohnnutzungen

Seit in Kraft treten der Überbauungsordnung sind im Graben nur ein kleiner Teil der ursprünglichen Bauten mit den vorhandenen Volumen neu ausgebaut worden – zumindest was die ordentlich bewilligten Umbauten betrifft. Ein Grund dafür liegt in den geltenden Nutzungsvorschriften, welche beim Ausbau ehemaliger Gewerbebauten oder landwirtschaftlichen Ökonomiebauten nur Gewerbenutzungen zulassen. Weil aber die Nachfrage nach Gewerberäumen im Graben kaum vorhanden ist, besteht die Gefahr, dass einzelne Bauten nicht mehr unterhalten werden und mit der Zeit verlottern. Dem könnte entgegen gewirkt werden, wenn die Nutzungsvorschriften in dafür geeigneten Gebäuden und Standorten für Wohnzwecke geöffnet werden. Diese Öffnung betrifft folgende Gebäude:

- 1 Ehem. Restaurant Graben, Parz. 98 (Hauptgebäude Ökonomieteil)
- 2 Ehem. Sägerei und Garage, Parz. 1322 (Sägereigebäude)
- 3 Bauernhaus, Parz. 97 (Hauptgebäude Ökonomieteil, Anbau)
- 4 Mühle, Parz. 145 (Mühlegebäude, Neubau)
- 5 Schreinerei und Sägerei, Parz. 214, 626 (Sägereigebäude oberhalb Niveau Zufahrtsstrasse)



Neubau bei Mühle

Die geltenden Vorschriften erlauben die Erstellung eines Silogebäudes oder einen Neubau zu Gewerbebezwecken innerhalb der Kubatur des Silogebäudes. Weil auch hier eine Öffnung für Wohnnutzungen vorgesehen ist, sind Projektstudien für einen Wohnbau anstelle des Silogebäudes mit einem eingeschossigen Verbindungsbau zum Mühlegebäude geprüft worden. Allerdings stiess der geplante Flachdachbau auf Ablehnung. Weil ein Satteldach in unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude architektonisch zu keiner befriedigenden Lösung geführt hat, wird in der revidierten ÜO ein Baufeld für einen eigenständigen, vom Hauptgebäude stärker abgesetzten Neubau festgelegt.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	05.06.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120627\genehmigung_ggr.docx	11.06.2012 16:21 / cr	1.7	2 von 4

Parzelle 1281

Die Parzelle 1281 ist im Eigentum der Gemeinde. Die geltenden Vorschriften legen für diese Parzelle eine spezielle, leicht verdichtete Bebauungsform fest. Für alle bisher aufgetretenen Kaufinteressenten waren diese Vorschriften zu eng. Zu einem Verkauf ist es deshalb nie gekommen. Die Parzelle soll nun der Wohnzone E2 für Einfamilienhäuser zugeordnet werden. Dies entspricht der beidseits der Parzelle vorhandenen Bebauung. Diese Festlegung ist auch aus der Sicht der Ortsplanung sinnvoll, weil der periphere Standort mit der vorhandenen Erschliessung über den Sägebachweg für eine dichtere Überbauung wenig geeignet ist.

Änderungen im Überbauungsplan (Gesamtplan)

Der Überbauungsplan wird aktualisiert. Insbesondere geht es um folgende Anpassungen:

Ein Teil der Nebengebäude, die bereits ausgebaut oder teilweise ausgebaut sind, werden neu als Hauptgebäude bezeichnet.

- Erhaltenswerte Einzelbäume, die bereits ersatzlos (und bewilligungslos) gefällt wurden, werden im Plan nicht mehr aufgeführt. Zur Bezeichnung erhaltenswerter Bäume gilt insbesondere der revidierte Schutzzonenplan der Gemeinde.
- Der Trockenstandort im Bereich der Parzelle 1281 und östlich davon wird im Einverständnis mit dem Naturschutzinspektorat (NSI) des Kantons Bern aufgehoben. Im Gegenzug wird der Trockenstandort Nr. 4550 mit angrenzender Grünlandfläche im Gebiet südlich des Kilchbergerweges (Parzelle Nr. 847 und 848) aufgewertet. Die diesbezüglichen Bewirtschaftungsauflagen werden zwischen der Gemeinde und dem NSI vertraglich vereinbart.
- Im alten Plan festgelegte Bereiche für erhaltenswerte Hecken und Feldgehölz, werden im neuen Plan nicht mehr aufgeführt, weil solche Schutzmassnahmen grundsätzlich im Schutzzonenplan für das gesamte Gemeindegebiet geregelt werden.
- Der ÜO-Perimeter wird entsprechend angepasst. Innerhalb der ÜO ist lediglich noch ein Bereich mit nach Art. 10 WaG festgestelltem Wald. Im Übrigen folgt der Perimeter hier neu den Grenzen der Bauparzellen.
- Die wichtigen Ansichten und Durchblicke werden nur noch im Gesamtplan aufgeführt, nicht mehr
- in den Ergänzungsplänen zu den Einzelobjekten (rote Pfeile).
- Baufelder für Neubauten werden wie bisher nur in den Ergänzungsplänen aufgeführt.

5. Planerlassverfahren

Mitwirkung

Zwei Parteien sowie zwei private Einzelpersonen machten eine Mitwirkungseingabe. Die Eingaben sind im Mitwirkungsbericht vom 7. Oktober 2008 zusammengefasst. Grundsätzlich wird die Planung begrüsst. Die meisten Anliegen der Mitwirkenden sind in der vorliegenden Revision berücksichtigt.

Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hält im Vorprüfungsbericht vom 26. Mai 2009 unter anderem folgendes fest:

"Nebst internen Stellen nahmen zum vorliegenden Planungsgeschäft der Oberingenieurkreis II, die kantonale Denkmalpflege und das Naturschutzinspektorat Stellung. Alle Stellen bezeichnen die Anpassungen genehmigungsfähig."

Das AGR macht dazu einige Anregungen und Vorschläge für die Ausgestaltung der Vorschriften, welche für die Weiterbearbeitung auch eingeflossen sind.

Öffentliche Auflage

Vom 18. Februar bis 19. März 2010 wurde die öffentliche Auflage durchgeführt. Nebst der öffentlichen Auflage wurden die direkt betroffenen Eigentümer (Perimeter UeO Graben) angeschrieben. Innerhalb der Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen:

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	05.06.2012	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120627\genehmigung_ggr.docx	11.06.2012 16:21 / cr	1.7	3 von 4

Art. 15: *Für die Bäume, welche unter Schutz gestellt werden, sei ein jährlicher Beitrag für den Unterhalt an die Eigentümerschaft auszurichten.*

Die Bäume sind bereits heute unter Schutz gestellt. Eine Ausrichtung von Beiträgen kommt für die Gemeinde unter dem Aspekt der Gleichbehandlung von allen Grundeigentümern nicht in Frage.

Art. 18 Abs. 2: *Die Möglichkeit zum Erstellen von Dachflächenfenstern sei auf beide Hauptdachseiten zu erweitern (nicht nur Westseite).*

Eine Ausweitung der Dachflächenregelung kommt für die Denkmalpflege nicht in Frage. Die Ostseite des Daches ist die Hauptansichtsseite und prägt das Ortsbild Graben wesentlich mit.

Genehmigung

Nach Beschlussfassung durch den GGR muss die Revision vom AGR genehmigt werden. In das Verfahren integriert ist auch das Waldfeststellungsverfahren. Die verbindliche Waldgrenze wird durch das kantonale Amt für Wald genehmigt.

6. Personelle und finanzielle Auswirkungen

Das vorliegende Geschäft hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

7. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, zu

beschliessen:

1. Der Revision der Überbauungsordnung Graben wird zugestimmt.
2. Der verbindlichen Waldgrenze gemäss Waldfeststellung wird zugestimmt.

Zollikofen, 8. Juni 2012

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN



Stefan Funk
Präsident



Roland Gatschet
Sekretär

Beilagen:

- UeO Graben (Vorschriften und Plan)

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	05.06.2012	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120627\genehmigung_ggr.docx	11.06.2012 16:21 / cr	1.7	4 von 4