



Einwohnergemeinde Bolligen

Teilrevision Ortsplanung: Baureglement und Gewässerräume

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Beschluss

Die Teilrevision beinhaltet:

- Baureglement
- Zonenplan Gewässerräume

Weitere Unterlagen

- **Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Mitwirkungsbericht vom 26. März 2018

Bern, 24. Februar 2020

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Bolligen
Hühnerbühlstrasse 3
3065 Bolligen

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und -ziele	5
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Handlungsbedarf aufgrund übergeordnetem Recht	5
2. Revision Baureglement	6
2.1 Aufbau Musterbaureglement	6
2.2 Abstimmung auf die BMBV	7
2.3 Ergänzungen im Baureglement.....	8
2.4 Ausgleich der Planungsvorteile	11
3. Festlegung der Gewässerräume	11
3.1 Vorgehen.....	12
3.2 Darstellung und Festlegung der Gewässerräume	13
3.3 Aufhebung der Uferschutzzonen.....	14
4. Auswirkungen und Beurteilung.....	15
5. Verfahren	16
5.1 Information und Mitwirkung.....	16
5.2 Kantonale Vorprüfung.....	16
5.3 Öffentliche Auflage.....	16
5.4 Beschluss.....	16
Anhang 1 Bereinigung Vorprüfung vom 19. Dezember 2018.....	17

1. Planungsgegenstand und -ziele

1.1 Ausgangslage

Gesamtes Gemeindegebiet

Das Planungsvorhaben bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet Bolligen. Die Gemeinde Bolligen liegt nordöstlich der Stadt Bern und gehört gemäss kantonalem Richtplan 2030 zum Raumtyp „Urbane Kerngebiete der Agglomerationen“. Neben der gleichnamigen Ortschaft Bolligen befinden sich innerhalb der Gemeinde u.a. die Dorfschaften Habstetten, Flugbrunnen, Bantigen, Ferenberg und Geristein (vgl. Abbildung 1).

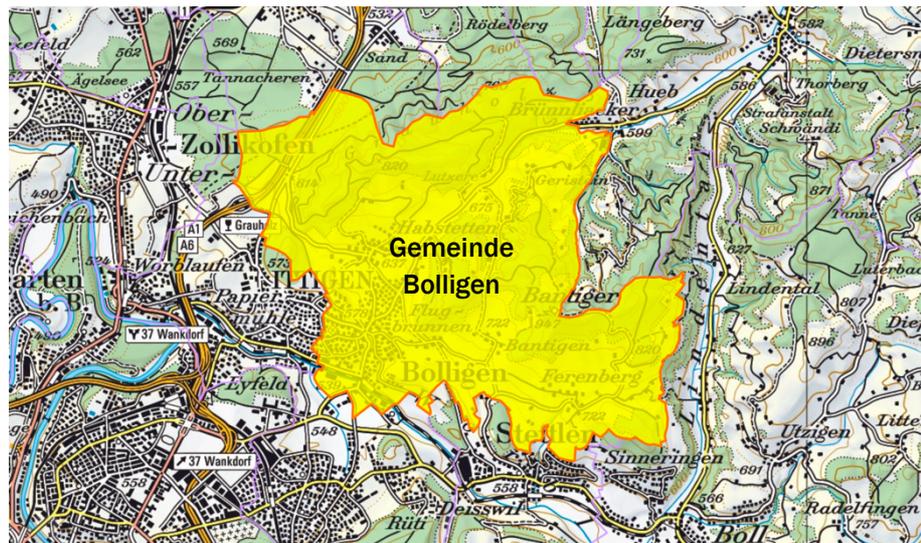


Abbildung 1 Geografische Übersicht des Planungsvorhabens (Quelle: swisstopo)

Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Bolligen, bestehend aus dem Zonenplan 1 Siedlung (ZP1), dem Zonenplan 2 Landschaft (ZP2) und dem Baureglement (BR), wurde am 16. Dezember 2008 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 30. März 2010 vom Kanton Bern genehmigt.

1.2 Handlungsbedarf aufgrund übergeordneten Rechts

Handlungsbedarf BMBV

Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Die Umsetzung der IVHB wird mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) geregelt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV müssen die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember 2020 an die neuen Messweisen und Begriffe anpassen. Die Gemeinden wurden diesbezüglich erstmals im Oktober 2011 durch ein Schreiben des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) informiert.

Handlungsbedarf Gewässerräume

Die Gemeinde Bolligen hat noch keine Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) festgelegt. Die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt neu, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum

nach bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschieden wird. Die neuen Vorschriften sind direkt anwendbar und seit dem 1. Januar 2011 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) bzw. seit dem 1. Juni 2011 (Gewässerschutzverordnung, GSchV) in Kraft. Der Auftrag gemäss Artikel 36a GSchG kann im Kanton Bern seit dem 1. Januar 2015 vollzogen werden. Die dafür notwendigen kantonalen Rechtsgrundlagen sind mit der Revision des Wasserbaugesetzes (WBG) geschaffen worden. Für die Festlegung des Gewässerraumes sind wie bisher die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes grundeigentümergebunden in Zonenplan und Baureglement umzusetzen. Der Bund hat dafür eine Einführungsfrist bis 31. Dezember 2018 gesetzt.

Anlass und Ziele

Aufgrund der obengenannten Änderungen im übergeordneten Recht hat sich die Gemeinde Bolligen dafür entschieden die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) im Baureglement umzusetzen und die Gewässerräume festzulegen. Aufgrund der bevorstehenden Fristen wird die Änderung des Baureglements und die Festlegung der Gewässerräume in einer Teilrevision angegangen.

Planungsorganisation

Planungsbehörde ist der Gemeinderat Bolligen. Die Planungskommission begleitet die Planungsarbeiten und das Planungsbüro BHP Raumplan erarbeitet im Auftrag der Gemeinde die Planungsinhalte.

2. Revision Baureglement

2.1 Aufbau Musterbaureglement

Systematik

Das neue Baureglement (BR) der Gemeinde Bolligen weist die Systematik des kantonalen Musterbaureglements auf und unterscheidet zwischen den grundeigentümergebundenen Vorschriften, der Hinweis- und Kommentarspalte. Die Reihenfolge der Bestimmungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Zonenvorschriften
- Besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht und Hinweis auf geltende Überbauungsordnungen)
- Bau- und Aussenraumgestaltung
- Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Hinweise

Die Hinweise erklären das Baureglement und einzelne Bestimmungen daraus näher. Sie haben keinen bindenden Charakter und können von der Gemeinde als Anmerkung auf die Praxis jederzeit überarbeitet werden. Aus den Hinweisen können keine Rechte und Pflichten abgeleitet werden.

Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wird im Unterschied zum bisherigen Reglement verzichtet. Das Baureglement regelt nur noch, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Dadurch können Redundanzen vermieden und die normativen Inhalte auf das Wesentliche reduziert werden.

2.2 Abstimmung auf die BMBV

Neue Begriffe und Messweisen

Mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden neue Begriffe, Definitionen und Messweisen eingeführt. Die wesentlichen mit der BMBV eingeführten Änderungen betreffen das massgebende Terrain, die Gebäude und Gebäudeteile, die Längen, die Höhen, die Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche und die Nutzungsziffern.

Die bisher angewandten Begriffe und Messweisen (z. B. Ausnützungsziffern und Gebäudehöhen) wurde mit den neuen Bestimmungen der BMBV verglichen, adaptiert und umgerechnet. Gleichzeitig bot sich jedoch die Chance, die bisher festgelegten Masse aufgrund der Praxiserfahrungen der Bauverwaltung gesamthaft und in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu hinterfragen und bei Bedarf leicht anzupassen. Zusätzliche materielle Änderungen am Baureglement wurden nur eingefügt, wenn das Musterbaureglement dies als Mindestinhalt fordert. Die wesentlichen Änderungen aufgrund der BMBV sind nachfolgend beschrieben:

<i>Massgebendes Terrain</i>	Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 BMBV).
<i>Gebäude</i>	Mit der Harmonisierung werden die Gebäudearten in Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten unterteilt (vgl. Art. 2 ff. BMBV).
<i>Gebäudeteile</i>	Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vor- und rückspringende Gebäudeteile sind definiert (Art. 7 ff. BMBV).
<i>Längen und Höhen</i>	Die Gebäudelänge und -breite bleiben unverändert und die bisherige Gebäudehöhe wird neu mit der Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) und giebelseitig (FH gi) definiert.
<i>Geschosse</i>	Die Geschosse werden in Voll-, Unter- Dach- und Attikageschoss unterteilt (Art. 18 ff. BMBV).
<i>Abstände und Abstandsbereiche</i>	Grenz- und Gebäudeabstand, Baulinien und Baubereiche werden definiert.
<i>Nutzungsziffern</i>	Bolligen hat in den Grundzonen keine Nutzungsziffer mehr festgelegt. Da die die Ausnützungsziffer ¹ (AZ) mit der BMBV nicht mehr angewandt wird, ist in den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) eine neue Nutzungsziffer einzuführen.
<i>Zonen mit Planungspflicht</i>	Die in ZPP's definierte AZ wurde gestützt auf die Empfehlungen des Kantons in die Geschossflächenziffer oberirdisch ² (GFZo) umgerechnet. Da die GFZo Flächen enthält, die nicht an die AZ angerechnet wurden, schlägt das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Umrechnung der AZ in die GFZo einen Umrechnungsfaktor zwischen 1.0 und 1.1 vor. Die Gemeinde hat sich im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden dafür entschie-

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

² Die Geschossflächenziffer oberirdisch ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

den, diese Umrechnung mit Überlegungen zur Siedlungsentwicklung nach innen zu verknüpfen. Diese Überlegungen führten dazu, dass zur bisherigen AZ 10 % dazu gerechnet und auf 0.05 aufgerundet wurde.

2.3 Ergänzungen im Baureglement

Nachfolgende Vorschriften wurden neu, teilweise aufgrund kantonaler Empfehlung, im Baureglement aufgenommen:

Dachgestaltung Dorfzone Habstetten

Kapitel 2.1 BR

Die Dachform ist ein ortsbildprägendes architektonisches Element. Im Ortsbild von Habstetten ist das Satteldach die vorherrschende Dachform. Diese wird nun in den Vorschriften verbindlich festgelegt. Ein wesentlicher Teil der Dorfzone von Habstetten liegt im Ortsbilderhaltungsgebiet und in einer kantonalen Baugruppe.

Die Planungsbehörde ist der Meinung, dass Flachdächer auf Hauptgebäuden das Ortsbild zu stark beeinträchtigen. Sie ist sich bewusst, dass bereits Gebäude mit Flachdach erstellt wurden. Diese geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie.

Kniestockhöhe

Die heutige maximale Kniewandhöhe von 1.2 m wird auf eine Kniestockhöhe von 1,5 m erhöht. Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Daher gilt es, den Begriff und das Mass an die BMBV anzupassen. Die Gemeinde nimmt daher eine leichte Erhöhung bewusst in Kauf.

Attikageschoss

Kapitel 2.1 BR

Die Umsetzung der bisherigen Vorschrift «sofern für die Nachbarliegenschaften keine wesentlichen Nachteile entstehen» ist schwierig, da die «wesentlichen Nachteile» nicht definiert sind. Deshalb hat die Planungsbehörde entschieden diese Einschränkung zu streichen.

Zonen für öffentliche Nutzung

Kapitel 2.2 BR

Für die Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) Bodenacker a, Friedhof e und Eggweg j müssen Nutzungsmasse angegeben werden. Folgende Nutzungsmasse werden in den entsprechenden Zonen festgelegt:

- Bodenacker, ZöN a: Höhen und Grenzabstände gemäss W2
- Friedhof, ZöN e: Höhen und Grenzabstände gemäss W2
- Eggweg, ZöN j: Höhen und Grenzabstände gemäss W2

Bauweise, Stellung der Bauten

Kapitel 4.1 BR

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a.:

- In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal
- In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26 BR.

Fassadengestaltung

Kapitel 4.1 BR

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a.:

- Die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;
- Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26 BR.

Gestaltungsspielraum

Kapitel 4.1 BR

Das Baureglement erlaubt der Baubewilligungsbehörde unter Umständen Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften zu bewilligen, wenn dies von einer Fachberatung beantragt wird oder das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens³ zeigt, dass eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne der Bau- und Aussenraumgestaltung abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» entsprechen.

Fachausschuss Baugestaltung

Kapitel 4.2 BR

In der Gemeinde Bolligen ist die Fachberatung bereits als ständiger Ausschuss etabliert und wird durch den Gemeinderat bestellt. Zur Qualitätssicherung bei Bauvorhaben wird, wie bisher und bereits in der Praxis bewährt, der Fachausschuss Baugestaltung beigezogen. Darin ist festgehalten, dass die Baubewilligungsbehörde die Fachberatung je nach Bedarf in Fällen beziehen kann, welche für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder die, spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung aufwerfen.

Der Wunsch nach einer aus rein subjektiver Sicht besseren oder wirtschaftlich interessanteren Lösung berechtigt jedoch nicht zum Abweichen von den Gestaltungsvorschriften oder den baupolizeilichen Massen.

Qualitätssichernde Verfahren

Kapitel 4.2 BR

Die Gemeinde fördert die Durchführung von Verfahren zur Qualitätssicherung. Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnungen 142 und 143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

Energievorschriften

Kapitel 4.3 BR

Rechtliche Grundlage für die Energievorschriften ist das kantonale Energiegesetz (KEng). Die Gemeinde Bolligen ist gemäss kantonalem Energiegesetz

³ Solche Verfahren sind Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamleistungswettbewerbe nach SIA-Ordnung 142/143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachterverfahren.

eine energierelevante Gemeinde und somit zur Erarbeitung eines Energie-richtplans bis spätestens 2021 verpflichtet. Die Gemeinde Bolligen erarbeitet mit dem Richtplan Energie Grundlagendaten für die umweltfreundliche Energieversorgung, -nutzung und das Energiepotenzial.

Gemäss Energieleitbild sieht das Baureglement Vorschriften für umweltfreundliches Bauen und eine umweltfreundliche Energienutzung vor und nimmt entsprechende Bestimmungen bei weiteren Revisionen / Teilrevisionen auf. Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen, Wettbewerbe und Ausschreibungen enthalten für den Grundeigentümer verbindliche, weitgehend Energiebestimmungen.

Im Baugesetz wird neu nicht mehr der zulässige Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie in Prozent vorgegeben, sondern ein Grenzwert in kWh pro Quadratmeter Energiebezugsfläche, der sogenannte gewichtete Energiebedarf bestimmt. Die Gemeinde Bolligen hat die Möglichkeit diesen Grenzwert, wie bisher den Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie, gestützt auf Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG, weiter zu begrenzen.

Neue Gebäude müssen in der Gemeinde Bolligen beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 KEnV um 15 % zu unterschreiten. Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

Gemeinsame Heizanlage

Kapitel 4.3 BR

Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen. Für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen muss keine gemeinsame Anlage erstellt werden, wenn:

- der Anschluss an ein Fernwärmenetz vorgesehen und sichergestellt ist oder;
- der gewichtete Energiebedarf gemäss KEnV Anhang 7 um mind. 50 % unterschritten wird oder;
- alle Gebäude hinsichtlich der Gebäudehülle zur Effizienzklasse A/A des aktuellen GEAK gehören oder;
- Gebäude, die ein MINERGIE-P- oder MINERGIE-A Label besitzen.

Zonen mit Planungspflicht

Kapitel 3.1 BR

Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten. Das Energiekonzept soll dazu führen, dass der Verbrauch nicht erneuerbarer Energien unter wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen soweit wie möglich reduziert wird. Im Energiekonzept ist insbesondere darzulegen, wie die Zielsetzungen aus dem kommunalen Richtplan Energie (zurzeit in Erarbeitung) erreicht werden.

Lichtemissionen

Kapitel 4.3 BR

Zur Vermeidung von Lichtemissionen wurden Vorschriften in das Baureglement aufgenommen. Die Vorschriften orientieren sich an den Empfehlungen des Bundesamts für Umwelt (BAFU).

Kapitel 5.4 BR

Ersatzmassnahmen

Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle (z.B. Regierungsstatthalteramt).

Kapitel 6 BR

Kompetenzen

Die Kompetenzverteilung ermöglicht eine effiziente und zweckmässige Abwicklung von unbestrittenen Baugesuchen.

2.4 Ausgleich der Planungsvorteile

Mehrwertabgabe

Grundeigentümerschaften, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten (Art. 142 ff. BauG). In der Gemeinde Bolligen gilt als Planungsvorteil gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Aufzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Umzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). Weiter gilt als Planungsvorteil die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen.

3. Festlegung der Gewässerräume

Rechtliche Grundlagen und Arbeitshilfen

Für die Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Bolligen wurden folgende Grundlagen berücksichtigt:

- Gewässerschutzgesetz GSchG (Stand 1. Januar 2016)
- Gewässerschutzverordnung GSchV (Stand 2. Februar 2016)
- Merkblatt des Bundes „Gewässerraum im Siedlungsgebiet“ vom 18. Januar 2013
- Merkblatt des Bundes „Gewässerraum und Landwirtschaft“ vom 20. Mai 2014
- kantonalen Arbeitshilfe „Gewässerräume“ (Stand April 2016)
- kantonalen Arbeitshilfe „Erläuterungen und Empfehlungen zur kartografischen Umsetzung der Gewässerräume“ (Stand April 2016).

Aufgabe der Gemeinde

Auf Bundes- und Kantonebene gelten neue Vorschriften zum Schutz der Gewässer. Für die Festlegung des Gewässerraums sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraums in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan Gewässerräume) grundeigentümerverbindlich festzulegen. Bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone wird grundsätzlich auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.

Extensive Nutzung

Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb, als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden. Die Anforderungen sind in der eidg. Gewässerschutzverordnung (Art. 41c GSchV) präzisiert: Kein Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln (PSM). Erlaubt ist die extensive landwirtschaftliche Nutzung des Gewässerraums als Uferwiese, extensiv genutzte Wiese, Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Weide und Waldweide. Auch im Siedlungsgebiet sind intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt. Für eingedolte Gewässer gelten diese Bestimmungen nicht.

Der Gewässerraum wird als überlagernde Fläche oder mittels Farbcodierung im Zonenplan 3 Gewässerräume verankert. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV. Diese Vorschrift legt fest, dass Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern dem Tiefbauamt vorzulegen sind. Das Tiefbauamt entscheidet anschliessend, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

3.1 Vorgehen

Überprüfung der Gewässerachsen

In einem ersten Schritt wurde der Verlauf der Gewässerachsen überprüft und entsprechend angepasst. Als Grundlagen wurden das Gewässernetz des Kantons Bern (GNBE ehem. GN05) und das digitale Terrainmodell LiDAR⁴ 50 cm des Kantons Bern verwendet. Zudem wurden die Geodaten der Amtlichen Vermessung und eine relativ aktuelle Übersichtskarte über die Gewässer der Gemeinde Bolligen berücksichtigt.

Abschnittsbildung und Gerinnesohlenbreite

Die Fliessgewässer wurden weiter in Abschnitte unterteilt, wobei Standorte von Zusammenflüssen berücksichtigt wurden. Anschliessend wurden die vom Kanton Bern gerechneten natürlichen Sohlenbreiten auf die Abschnitte übertragen. Diese Werte wurden überprüft, plausibilisiert und bei fehlenden Angaben berechnet und ergänzt.

Berechnung der Gewässerräume

Der minimale Gewässerraum für Fliessgewässer wurde gemäss Bundesrecht (Art. 41a Abs. 2 GSchV) und mit Hilfe der kantonalen Arbeitshilfen berechnet. Die Bestimmung der Gewässerraumbreite erfolgte bei allen Fliessgewässern gemäss Hochwasserkurve, da sich kein Fliessgewässer in einem Gebiet mit gewässerbezogenen Schutzziele befindet.

Verzicht auf Festlegung der Gewässerräume

Bei nachfolgenden Tatbeständen und weil keine überwiegenden Interessen entgegenstehen wurde gemäss Bundesrecht (Art. 41a Abs. 5 und Art. 41b Abs. 4 GSchV) und in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt TBA⁵ generell auf eine Festlegung der Gewässerräume verzichtet:

- a. Fliessgewässer befindet sich vollständig im Wald
- b. Fliessgewässer ist eingedolt und in der Landwirtschaftszone
- c. Fliessgewässer wurde künstlich angelegt (z.B. Mülikanal)

⁴ LiDAR: *Light detection and ranging, Methode zur optischen Abstands- und Geschwindigkeitsmessung mit Lasern*

⁵ Besprechung mit T. Wüthrich, Oberingenieurkreis II, vom 26. Juli 2016

- d. Fließgewässer befindet sich vollständig in der kantonalen Überbauungsordnung (KUeO) Laufengraben. Der Gewässerraum ist bereits in der KUeO festgelegt.
- e. stehendes Gewässer befindet sich vollständig im Wald
- f. stehendes Gewässer mit einer Wasserfläche von weniger als 0.5 ha
- g. stehendes Gewässer wurde künstlich angelegt (z.B. Lutertal-Weiher)

Anpassung der Gewässerräume

Der minimale Gewässerraum (Fläche) für das eingedolte Fließgewässer «Lutertalbächli» entlang der Bolligenstrasse wurde im Bereich der Grünzone vollständig in die Grünzone verschoben. Der Gewässerraum sichert somit den Raumbedarf für eine allfällig Ausdolung und Renaturierung des Flugbrunnenbächlis in diesem Bereich. Der minimale Gewässerraum von 11,0 m wurde nicht angepasst.

Bestimmung der dicht überbauten Gebiete

Um eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung, verdichtetes Bauen und das Schliessen von Baulücken zu ermöglichen, kann der Gewässerraum in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst (reduziert) werden und es können die dicht überbauten Gebiete innerhalb des Gewässerraums im Zonenplan bezeichnet werden. Ob ein Gebiet dicht überbaut ist, muss anhand bestimmter Kriterien beurteilt werden. Dabei sind sowohl Aspekte der Gewässer- als auch der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Für dicht überbaute Gebiete wird ein reduzierter Gewässerraum festgelegt. Die Reduktion auf 0 Meter ab Wasserlinie ist grundsätzlich nicht möglich. Ausnahmen bilden historische Strukturen (z.B. in den Altstädten Bern und Thun) oder spezielle Nutzungen (Mühlen, Sägereien, Kraftwerke etc.).

Der minimale Gewässerraum für eingedolte Fließgewässer im dicht überbauten Gebiet wurde in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt TBA angepasst und auf 6.0 Meter festgelegt. Die Zugänglichkeit für den Wasserbau und den Gewässerunterhalt sowie der Hochwasserschutz sind gewährleistet. Eine Sicherung des Raumbedarfs für eine allfällige Ausdolung und Renaturierung ist nicht notwendig, da dies in Bolligen für die geeigneten Gewässerabschnitte bereits erfolgte.

Der minimale Gewässerraum für die „Worble“ wurde im oberen Abschnitt (oberhalb Bolligenstrasse) an die bestehende Grünzone angepasst und entsprechend vergrössert. Im unteren Abschnitt wurde er im Gebiet Wegmühle an die Waldfläche angepasst damit sich die Flächen nicht überlappen.

3.2 Darstellung und Festlegung der Gewässerräume

Artikel im Baureglement

Die Bestimmungen zu Zweck, Messweise und Nutzung des Gewässerraums werden im Art. 38 des Baureglements verbindlich festgelegt.

Darstellung als überlagernde Fläche

Der Gewässerraum für offene Fließgewässer innerhalb des Siedlungsgebiets wird als überlagerte Fläche festgelegt. Sie ist als überlagernde Zone zu verstehen.

*Farbcodierung mit
Gewässerraumbreite
und Gewässerachse*

Die Gewässerräume für die übrigen Fliessgewässer (Fliessgewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets und eingedolte Fliessgewässer innerhalb des Siedlungsgebiets) werden mittels einer Farbcodierung verbindlich festgelegt. Sie werden je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

Festlegung der Gewässerachsen

Zudem werden die Gewässerachsen verbindlich festgelegt. Eine Ausnahme bilden die eingedolten Gewässerabschnitte ausserhalb des Siedlungsgebiets. Da für diese Abschnitte keine Gewässerräume festgelegt werden müssen und der genaue Linienverlauf vielfach nicht vermessen ist, werden diese Gewässerachsen nicht festgelegt.

3.3 Aufhebung der Uferschutzzonen

Die Gewässerräume ersetzen die im bestehenden Zonenplan 2 festgelegten Uferschutzzonen. Deshalb werden die Uferschutzzonen aufgehoben.

3.4 Vorhaben Flugbrunnenbächli

Für die Parzellen Nrn. 60 und 83 liegt ein im Rahmen eines Studienauftrags nach SIA 143 ermitteltes Projekt für einen Neubau vor. Das Projekt sieht u.a. die Verlegung und Freilegung des, das Areal querenden Abschnitts des Flugbrunnenbächlis vor. Die Erarbeitung der technischen Grundlagen und die planungsrechtliche Umsetzung der Gewässerverlegung und -freilegung sowie die Verschiebung des betroffenen Abschnitts des Gewässerraums sind Gegenstand einer parallel zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung laufenden Planung. Sie haben noch nicht den nötigen Reifegrad, um in die vorliegende Teilrevision integriert zu werden. Nach Rücksprache mit dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung und dem kantonalen Tiefbauamt OIK II können die entsprechenden Anpassungen nach Abschluss der Teilrevision vorgenommen werden, ohne dass die Planbeständigkeit berührt wird.

4. Auswirkungen und Beurteilung

Die übergeordneten Planungsinstrumente und das übergeordnete Recht stehen der Revision des Baureglements sowie der Festlegung der Gewässerräume nicht entgegen.

*Gewässerrichtplan
Worble*

Auch an Gewässern mit erhöhtem Koordinationsbedarf (z. B. Worble) müssen die Gemeinden grundeigentümergebundene Gewässerräume festlegen. In den Gewässerrichtplänen können bereits behördenverbindliche Festlegungen für die Umsetzung auf kommunaler Ebene getroffen werden (Artikel 17 Abs. 2 Bst. a WBG). Die Gewässerraumbreiten werden in Absprache zwischen den Gemeinden und den zuständigen Oberingenieurkreisen des Tiefbauamtes (OIK) definiert.

*Neue Gebäude und
Anlagen im Gewässerraum*

Die Realisierung neuer Bauten und Anlagen im Gewässerraum ist nur dann möglich, wenn diese standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Ausnahmen sind nach Gewässerschutzverordnung Art. 41c Abs. 1 zugelassen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Gewässerraums sind bewilligungspflichtig. Rechtmässig bewilligte Gebäude und Anlagen, die sich bei der Festlegung des Gewässerraums bereits innerhalb desselben befinden, geniessen Besitzstandsgarantie. Über die Frage des Besitzstands wie auch über das öffentliche Interesse und die Standortgebundenheit entscheidet die Baubewilligungs- bzw. Leitbehörde.

Extensive Bewirtschaftung

Artikel 36a Abs. 3 Gewässerschutzgesetz beinhaltet die Verpflichtung, den Gewässerraum extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Die extensive landwirtschaftliche Nutzung wird in Artikel 41c Abs. 4 Gewässerschutzverordnung im Detail geregelt und verbietet das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln. Erlaubt sind extensive Nutzungen als Uferwiese, extensiv genutzte Wiese, Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Weide und Waldweide. Der Übergang von einer extensiven in eine intensivere Nutzung fällt in der Landwirtschaftszone oft mit der Begrenzung des Gewässerraums zusammen. Auch im Siedlungsgebiet sind intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Düngemitteln grundsätzlich untersagt. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern. Die Übertragung der Gewässerraumgrenzen aus den Plänen bzw. dem Baureglement liegt in der Verantwortung der Grundeigentümer. Die extensiv genutzten Flächen können als Biodiversitätsförderflächen (BFF) über die gewohnten Kanäle (GELAN) angemeldet werden.

Inventarisierte Fruchtfolgeflächen im Gewässerraum

Fruchtfolgeflächen (FFF) umfassen ackerfähiges Kulturland, vorab Ackerland, Kunstwiesen und ackerfähige Naturwiesen. Sie sind der wertvollste Teil des für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Kulturlandes der Schweiz. Der Gewässerraum gilt nicht als Fruchtfolgefläche (vgl. Art. 36a Abs. 3 GSchG). Das ackerfähige Kulturland weist jedoch weiterhin Fruchtfolgeflächenqualität auf, solange es nicht durch bauliche Massnahmen des Hochwasserschutzes oder der Revitalisierung beansprucht wird. Aus diesem Grund ist das ackerfähige Kulturland im Gewässerraum vom Kanton bei der Inventarisierung der Fruchtfolgeflächen separat auszuweisen. Für diese Flächen muss daher kein Ersatz geleistet werden.

5. Verfahren

Ordentliches Verfahren Für das vorliegende Planungsvorhaben ist ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. Baugesetz (BauG) durchzuführen. Das ordentliche Planerlassverfahren beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der Information und Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

5.1 Information und Mitwirkung

Positives Echo Um die Meinung der Bevölkerung zur vorliegenden Planung abzuholen wurde im Herbst 2017 eine öffentliche Mitwirkung in Form einer Auflage (Möglichkeit zur Abgabe schriftlichen Stellungnahmen) durchgeführt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Teilrevision im Grossen und Ganzen auf Zustimmung gestossen ist. Die Anliegen der Mitwirkenden und die Stellungnahme der Planungsbehörde sind im Mitwirkungsbericht vom 26. März 2018 aufgeführt.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Vorbehalte bereinigt Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer kantonalen Fachstellen die Planungsinstrumente auf deren Rechtmässigkeit geprüft und den Vorprüfungsbericht am 19. Dezember 2018 der Gemeinde zugestellt.

In Anhang 1 ist die Auswertung der Vorprüfung aufgrund der Vorbehalte und Anmerkungen der kantonalen Behörden sowie die Stellungnahme der Planungsbehörde tabellarisch zusammengefasst.

5.3 Öffentliche Auflage

Publikation und Auflage Mit der Publikation im Amtsblatt und der Publikation im amtlichen Anzeiger wurde die öffentliche Auflage bekannt gemacht. Die Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung lagen vom 15. Januar bis 15. Februar 2020 in der Bauverwaltung Bolligen öffentlich auf und konnten während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden.

Keine Einsprachen Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingegangen.

5.4 Beschluss

Die Unterlagen zur Teilrevision Ortsplanung wurden vom Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom **DATUM** zuhanden der Gemeindeversammlung (GV) beschlossen. Die GV wird über die Planung am **DATUM** abstimmen.

Anhang 1 Bereinigung Vorprüfung vom 19. Dezember 2018

Gemeinde Bolligen Teilrevision Ortsplanung: Baureglement und Gewässerräume

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2018

Stand: 6.2.2019

Thema Nr. / Kap. / Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung		Änderungen	
					ZP	BR
3 Genehmigungsvorbehalte						
1 :3.1 Änderung Zonenplan 1 und 2		Die Gemeinde Bolligen kann die Gewässerräume nicht mit einem Plan „Änderung Zonenplan 1 und 2“ genehmigen lassen. Laut Archiv sind die Zonenpläne 1 und 2 verschiedene Pläne. Der Gemeinde stehen nun zwei Optionen offen: "1.) Es werden die Gewässerräume in beide Zonenpläne eingezeichnet. 2.) Aus dem Plan „Änderung Zonenplan 1 und 2“ wird ein neuer dritter Zonenplan z.B. „Zonenplan 3 Gewässerraum“ gemacht. Der Gewässerraum in den Bauzonen ist zu vermassen.	Die Gemeinde erlässt einen Zonenplan Gewässerräume.	x	x	x
2	Gewässerraum Vermassung		Der Gewässerraum in der Bauzone wird, sofern zweckmässig möglich, vermasset.		x	
3	Worble (Wegmühle; Brücke Bolligenstrasse)	Der Gewässerraum wurde nur einseitig ausgewiesen, da südlich der Worble Waldareal liegt. Es befindet sich jedoch hier ein Gewässerunterhaltungsweg und die Worble darf sich nach links ausweiten. Der Gewässerraum der Worble ist hier südseitig zu verbreitern (überlagerte Fläche mit Wald).	Der Gewässerraum im beschriebenen Abschnitt wird überprüft und angepasst.	x		
4	Genehmigungsvermerke	Die Genehmigungsvermerke sind nicht vollständig. Diese sind mit Hilfe der Textbausteine auf der Website des AGR zu ergänzen.	Die GV werden entsprechend ergänzt	x		
5 :3.2 Baureglement		Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Gemeinde zwar davon spricht, dass sie das Baureglement nur für die BMBV und andere Änderungen anpassen will (siehe Erläuterungsbericht). Sie übernimmt jedoch nun die Struktur des Musterbaureglements und es sind keine Änderungen gekennzeichnet. Dies ist möglich, da die Revision des alten Baureglements schon genügend lange her ist. Die Frist für die Planbeständigkeit für das gesamte Reglement beginnt neu zu laufen und gegen jede einzelne Bestimmung kann wieder Einsprache gemacht werden kann.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.			
6	Art. 3 Art. der Nutzung (Dorfkernzone Habstetten)	Der Begriff „Nebenbauten“ ist nicht BMBV-konform. Richtig ist der Begriff Kleinbauten gemäss Art. 3 BMBV.	Der Begriff Nebenbauten wird durch Kleinbauten ersetzt.			x
7	Art. 4 Abs. 1 Mass der Nutzung (Fh a)	Warum wird Fh a definiert, wenn man sowohl Geschossigkeit wie auch eine Fh tr und Fh g gerechelt hat? Dies macht keinen Sinn. Die Gemeinde hat dies zu begründen. Zudem ist so gerechelt geregelt, wie diese gemessen wird. Es gibt keine Messweise für Fh a. „Fassadenhöhe Attika“ ist auch keine Definition der BMBV. Entweder Gesamthöhe oder Fh tr und ein fixes Mass für die Attika.	Die Fassadenhöhe Attika wird gestrichen. Stattdessen wird folgende Bestimmung ergänzt (Art. 4 Abs. 2 lit. i): "Die Fassade der Attika von Oberkante Flachdach bis Oberkante Attika darf nicht mehr als 3,50 m hoch sein."			x
8	Art. 4 Abs. 1 Mass der Nutzung (Fussnote 1, 2 und 3)	„Wohnraumerweiterungen“ ist kein BMBV-konformer Begriff. Es ist ein BMBV-konformer Begriff zu verwenden.	Es wird der Begriff Geschossflächenverweiterung verwendet.			x
9	Art. 4 Abs. 2 lit. e Mass der Nutzung (Anlagen)	„Anlagen“ ist kein Begriff der BMBV.	Die Vorschriften gelten für baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen, die keine Gebäude im Sinne von Artikel 2 BMBV darstellen.			x
10	Art. 4 Abs. 2 lit. g Mass der Nutzung (Erker)	„Erker“ sind gemäss BMBV auch vorspringende Gebäudeteile und werden nicht separat geregelt. Es sind daher auch die Definitionen gemäss Art. 10 BMBV einzuhalten und die „Erker“ sind so zu definieren, dass klar ist, dass es sich um vorspringende Gebäudeteile handelt. Der Begriff „Trauflinie“ ist nicht BMBV-konform. Es ist hier ein Begriff zu verwenden, der mit der Verordnung übereinstimmt.	Die Bestimmung wird gestrichen, da die Erker vorspringenden Gebäudeteile sind.			x
11	Art. 4 Abs. 2 lit. h Mass der Nutzung (Rückspringende Gebäudeteile)	Anstelle von „Fassadenlänge“ ist der Begriff Fassadenabschnitt zu verwenden.	Der Begriff Fassadenlänge wird durch Fassadenabschnitt ersetzt.			x
12	Art. 4 Abs. 2 lit. i Mass der Nutzung Untergeschoss	„OK EG Boden“ ist nicht BMBV-konform. Richtigerweise ist es gemäss Art. 18 BMBV 1. Vollgeschoss. Die Abkürzung ist daher OK 1. VG darüberliegender fertiger Boden über Fassadenlinie.	Der Begriff wird ersetzt.			x
13	Kniewandhöhe	Die heutige maximale Kniewandhöhe von 1,2 m soll auf eine Kniestockhöhe von 1,5 m erhöht werden. Eine entsprechende Erklärung im Erläuterungsbericht fehlt. Falls es sich bei neuen Kniestockhöhen (gegenüber der heutigen Kniewandhöhe) um keine Erhöhung handelt, sondern lediglich um eine neue Messweise, ist dies im Erläuterungsbericht entsprechend darzulegen. Ansonsten ist auf eine Erhöhung der Kniestockhöhe zu verzichten.	Das heutige Baureglement definiert die Kniewandhöhe, welche von Oberkante Dachgeschossboden bis Oberkante Dachsparren gemessen wurde. Die Messweise der Kniewandhöhe weicht von der BMBV ab. Daher gilt es, den Begriff und das Mass an die BMBV anzupassen. Die Gemeinde nimmt daher eine leichte Erhöhung bewusst in Kauf. Die Erhöhung wird im Erläuterungsbericht erklärt.			x
14	Untergeschoss	Es ist nicht verständlich wieso die „Abgrabungen“, in welchen geregelt wird, ob diese zur Höhe gerechnet werden oder nicht, bei den Untergeschossen geregelt werden. Dies macht keinen Sinn und ist verwirlich. Sie gelten nicht nur für die Untergeschosse. Abgrabungen dürfen gemäss der BSG BMBV Nr. 7/21.3/1.1, S. 7 ungefähr 5 m ausmachen. Die hier getroffene Regelung der Gemeinde ist daher nicht BMBV-konform und ist anzupassen.	Es wird eine neuer Litera eingefügt: „Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, welche nicht mehr als 5.0 m betragen, gelten nicht als massgebendes Terrain.“			x

Thema Nr. /Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen ZP BR EB
15	Attikageschoss		Die Gemeinde kann Dachvorsprünge bei Attikas regeln. Es darf jedoch nicht vergessen werden, dass gemäss Anhang A1.A11.1 Abs. 5 des Musterbaureglements die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen wird. Wenn bei Attikageschossen Dachvorsprünge geregelt werden, muss die Rückversetzung also vom Rand des Dachvorsprungs aus gemessen werden. Der Artikel ist dementsprechend anzupassen (im Anhang 1 Art. A1 Abs. 5 steht die korrekte Messweise schon). Zudem wird zuerst eine Attikaregelung getroffen, von welcher jedoch gemäss dem nächsten Abschnitt abgewichen werden darf. Damit man aber weiss, wann nun welche Regelung gilt, ist zwingend auszuführen, wann die Abweichung zum Zug kommt. Gemäss Art. 69 Abs. 3 BauG dürfen die Gemeinden in ihren Baureglemente keine baubewilligungsfreie Bauten mit einem Strassenabstand von 2,0 m ² ist zu streichen. In dieser Bestimmung werden Abstände geregelt. Die Abstände gegenüber einer Zonengrenze werden aber auch in Art. 4 Abs. 1 Ziff. 4 BR für Arbeitszonen geregelt. Es handelt sich hier möglicherweise um einen Widerspruch. Dies ist von der Gemeinde klarzustellen.	Die Bestimmung wird angepasst. Folgender Satz wird gestrichen: "Der Dachvorsprung beim Attikageschoss darf höchstens 0,5 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringen." Das Litera wird ergänzt mit: "Vordächer: zulässige Ausladung: 0,5 m"	X
16	Attikageschoss			Die Abweichung ist eine Bestimmung und kann jederzeit zum Zug kommen.	
17	Art. 4 Abs. 2 lit. i Mass der Nutzung (Strassenabstände)			Der Satz wird gestrichen.	X
18	Art. 4 Abs. 4 Mass der Nutzung			Es handelt sich nicht um einen Widerspruch. In der Arbeitszone gilt grundsätzlich ein Grenzabstand von 4,0 m. Gegenüber anderen gilt jedoch ein andere Bestimmung (2/3 FH tr. mind. 6,0 m).	
19	Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)		Grundsätzlich gilt für alle ZÖNs, dass nicht geschrieben werden kann, dass kleine Erweiterungen möglich sind, ohne das ein Mass angegeben wird. Dies ist nicht genehmigungsfähig. Bei allen ZÖNs ist dies zu überprüfen und gegeben falls zu ergänzen. Der Begriff „Gartenhäuser“ ist nicht BMVBV-konform. Korrekt ist der Begriff Kleinbauten gemäss Art. 3 BMVBV.	Bodenacher, ZÖN a: Höhen und Grenzabstände gemäss W2 Fruehdorf, ZÖN e: Höhen und Grenzabstände gemäss W1 Eggweg, ZÖN j: Höhen und Grenzabstände gemäss W2 Der Begriff Gartenhäuser wird durch Kleinbauten ersetzt.	X X
20	Art. 6 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen			Die ES III wird beibehalten.	X
21	Art. 8 Abs. 1 Schutzzone		Das OIK ist mit der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe der Schutzzone „Wegmühle“ nicht einverstanden. Diese ist nach heute gültigem Baureglement der ES III zugeordnet. Da die Immissionsgrenzwerte der ES III überschritten sind und Lärmsanierung auf dieser Basis erfolgte, ist die ES III beizubehalten.	Die ES III wird beibehalten.	
22	Art. 8 Abs. 1 Schutzzone		BMVBV: Anstelle „Nebenbauten“ ist der Begriff „Kleinbauten“ zu verwenden.	Die Begrifflichkeit wird angepasst.	X
23	Art. 15 Abs. 7 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)		Es ist zu definieren, was unter hoher Siedlungsqualität zu verstehen ist. Zudem ist nicht verständlich, ob die GFZO bis maximal 75 % zusätzlich dazukommen. Dies wäre ein sehr hoher „Bonus“. Dies ist von der Gemeinde zu klären.	Die Bestimmung wird angepasst: "In den ZPP Nr. I bis VIII kann der Gemeinderat bei hoher Siedlungsqualität durch ein qualitätssicherndes Verfahren einen Nutzungsbonus bis maximal 0,75 GFZO bewilligen. Hinweis: Dazu gehören Workshop- oder Gutachtenverfahren, Studienaufträge sowie Ideen- und Projektwettbewerbe. Die Formulierung wird im BR ergänzt.	X X
24	Art. 21 Dachgestaltung		Die KDP führt in ihrem Fachbericht aus, dass Art. 21 BR mit einem zusätzlichen Absatz, welche folgende Formulierung beinhaltet, zu ergänzen ist: „vorbehalten bleiben die Vorschriften zu den Baudenkmalern und über die Ortsbilderhaltungsgebiete“ Der Begriff „fertige Terrain“ ist nicht BMVBV-konform. Korrekterweise ist hier der Begriff das massgebende Terrain gemäss Art. 1 BMVBV zu verwenden. Oder auch etwas anderes, da die Gemeinde hier schon früher das massgebende Terrain erwähnt. Anstelle von „fertiges Terrain“ ist der Begriff massgebendes Terrain zu verwenden.	Die Formulierung wird im BR ergänzt. Der Satz wird angepasst: Im Umgebungsgestaltungssplan sind die Höhenkurven darzustellen. Der Begriff fertiges Terrain wird durch massgebendes Terrain ersetzt.	X X
25	Art. 22 Abs. 4 Aussenraumgestaltung			Der Hinweis wird angepasst.	X
26	Art. 24 Abs. 4 Terraingestaltung, Stütz-, Futtermauern und Böschungen			Die weitere Begrenzung des gewichteten Energiebedarfs erfolgt dynamisch.	X
27	Art. 30 Energie Hinweisplatte				
28	Art. 30 Abs. 2 Energie		Die Festlegung des Höchstanteils nicht erneuerbarer Energie ist seit Inkrafttreten der revidierten Kantonalen Energieverordnung (KEV) am 1. September 2016 überholt. Neu wird nicht mehr der zulässige Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie in Prozent vorgegeben, sondern ein Grenzwert in kWh pro Quadratmeter Energiebezugsfläche, der sogenannte gewichtete Energiebedarf bestimmt. Die Gemeinde Bolligen hat die Möglichkeit diesen Grenzwert, wie bisher den Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie, gestützt auf Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEvG, weiter zu begrenzen. Die Vorschrift aus Art. 30 Abs. 2 BR („höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser...“) entspricht in etwa einer Unterschreitung des zulässigen gewichteten Energiebedarfs um 15%. Für die Formulierung der Vorschrift gibt es zwei Möglichkeiten: - „dynamisch“, indem gegenüber den kantonalen Minimalanforderungen gemäss Anhang 7 KEV eine prozentuale Verbesserung eingeführt wird. Oder die weitere Begrenzung wird durch einen verschärften „statischen“ Grenzwert festgelegt. Formulierungsvorschläge: Dynamisch: Die Neubauten (der Gebäudekategorie...) haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 KEV um .. (z.B. 10 %) zu unterschreiten. Neubauten haben in den Gebäudekategorie I, II, III, IV, V und VIII den Grenzwert beim gewichteten Energiebedarf gemäss Anhang 7 kantonale Energieverordnung KEV um ... (z.B. 5%) zu unterschreiten. Statisch: Neue Neubauten (oder Gebäude der Kategorien...) haben beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert von ... (z.B. 30 kWh/m ² EBF) einzuhalten.		

Thema Nr. /Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen ZP BR EB
29	Art. 31. Abs. 1 Anschlusspflicht		Die Formulierung einer Möglichkeit, dass der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt den Perimeter mit Anschlusspflicht festlegt, ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig. Dieser ist im planungsrechtlichen Verfahren grundigentümergebündlich festzulegen, oder der Artikel ist zu streichen.	Da die Gemeinde kein Perimeter zur Ausscheidung einer Anschlusspflicht vorsieht, wird der Artikel gestrichen.	X
30	Art. 31. Abs. 2 Anschlusspflicht		Gemäss aktuellem geltendem Recht fehlt für diese Vorschrift die gesetzliche Grundlage. Bei einem Ersatz einer Wärmeerzeugungsanlage darf der Eigentümer nicht zu einem Anschluss an eine Fernwärmenetz verpflichtet werden. In einem neueren Urteil entschied das Verwaltungsgericht des Kantons Bern, der Ersatz des Wärmeerzeugers falle weder unter den Begriff des Umbaus noch unter diejenigen der Umnutzung (gemäss KEnG Art. 13 Abs. 1 Bst. a). Darauf folgte es, alleine der Heizungsersatz könne die Verpflichtung zum Anschluss an ein Fernwärmenetz nicht auslösen. Das neue, derzeit sich in Teilrevision befindende Energiegesetz würde dies aber zulassen.	Da die Gemeinde kein Perimeter zur Ausscheidung einer Anschlusspflicht vorsieht, wird der Artikel gestrichen.	X
31	Art. 31. Abs. 3 Anschlusspflicht und Art. 32 Abs. 3 Bst. b Gemeinsame Heizanlage		Wie unter Punkt Art. 30 Abs. 2 (Energie) beschrieben ist die Festlegung des Höchstanteils nicht erneuerbarer Energie überholt. Im Rahmen der aktuellen Revision des KEnG wird entsprechend auch der Vorbehalt für die Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz als auch für die Erstellung eines gemeinsamen Heizwerkes angepasst. Das AUE empfiehlt die Formulierung mit den gewichteten Energiebedarf zu verwenden. Und anstelle von „höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs...“ kann folgende Formulierung verwendet werden: „der gewichtete Energiebedarf gemäss KEnV Anhang 7 um mindestens 50 % unterschritten wird“.	Art. 31 Abs. 3: Da die Gemeinde kein Perimeter zur Ausscheidung einer Anschlusspflicht vorsieht, wird der Artikel gestrichen. Art. 32 Abs. 3 Bst. B: Die Formulierung wird übernommen: "der gewichtete Energiebedarf gemäss KEnV Anhang 7 um mindestens 50 % unterschritten wird;"	X
32	Art. 32 Abs. 3 lit. d Gemeinsame Heizanlage		Es ist nicht nachvollziehbar was unter der Formulierung „oder gleichwertig“ gemeint ist. Deswegen empfiehlt das AUE diesen Zusatz wegzulassen.	Der Zusatz "oder gleichwertig" wird gestrichen.	X
33	Art. 34 (Ortsbildernhaltungsgebiete)		Die Bestimmung inklusive Hinweispaalte reicht nicht aus um den geforderten Schutzzweck gemäss Art. 86 sicherzustellen. Deshalb ist dieser Artikel sinngemäss wie folgt anzupassen und zu ergänzen (siehe auch MBR Art. 511): Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Betreffend Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.	Der Artikel wird entsprechend angepasst.	X
34	Art. 34 Ortsbildernhaltungsgebiete Hinweispaalte		Es handelt sich bei den Ortsbildernhaltungsgebieten nicht zwingend um „Baugebiete“. Das primäre Ziel der Ortsbildernhaltungsgebiete ist der Erhalt wertvoller Ortsbilder. Die angeführte „Erhaltung des quateriypischen Charakters“ lässt sich nicht auf jedes Ortsbildernhaltungsgebiet übertragen, sondern entspricht der Hinweispaalte zu den Strukturernhaltungsgebiete gemäss Art. 512 MBR). Die Auflistung, durch welche Merkmale das Ortsbildernhaltungsgebiet geprägt werden kann, ist auch nicht abschliessend. Es sind auch die architektonische Gestaltung sowie die fürs Ortsbild wichtige Grün- und Freiräume zu erwähnen. Die Hinweispaalte ist dahin zu ergänzen, dass nebst den Wegen von nationaler Bedeutung auch die Wege von regionaler und lokaler Bedeutung geschützt sind nach Art. 3 NHG und Art. 13e BauV.	Der Hinweis wird neu formuliert: "Das primäre Ziel der Ortsbildernhaltungsgebiete ist der Erhalt wertvoller Ortsbilder. Dieses wird in aller Regel durch Volumen und Stellung der Bauten, architektonische Gestaltung sowie die fürs Ortsbild wichtigen Grün- und Freiräume geprägt."	X
35	Art. 36 Historische Verkehrswege Hinweispaalte		Die Hinweispaalte ist dahin zu ergänzen, dass nebst den Wegen von nationaler Bedeutung auch die Wege von regionaler und lokaler Bedeutung geschützt sind nach Art. 3 NHG und Art. 13e BauV.	Der Hinweis wird neu formuliert: Historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung sind nach Art. 3 NHG und Art. 13e BauV geschützt.	X
36	Art. 38 Abs. 2 Gewässerraum		Richtigweise wird wiedergeben, dass der Gewässerraum als flächige Überlagerung (dies wäre der Korridor) wiedergeben wird. Im zweiten Satzteil sollte es aber dann heissen, als oder mittels Farbcodierung (die Farbcodierung ist aber eben kein Korridor). Der letzte Satz müsste dann heissen, im zweiten Fall wird er häufig von der Gewässerachse gemessen. Es ist noch zu ergänzen, wo der Gewässerraum festgelegt wird (z.B. Zonenplan, Schutz-zonenplan etc.).	Der Gewässerraum wird als flächige Überlagerung oder mittels Farbcodierung festgelegt. Im zweiten Fall wird er häufig von der Gewässerachse aus gemessen. Der Gewässerraum wird im Zonenplan Gewässerräume festgelegt.	X
37	Art. 54 Inkrattreten		Es ist noch zu ergänzen, dass auch der Zonenplan sowie die Anhänge nach der Publikation der Genehmigung in Kraft treten.	Die Bestimmung wird ergänzt.	X
38	Art. A1 Attikageschoss (Anhang 1)		Der Art. A1 stimmt nicht mit der Definition in Art. 4 Abs. 2 lit. i überein. Dort wird das Attikageschoss anders definiert (mit dem Zusatz).	Damit kein Widerspruch zu Art. 4 Abs. 2 Lit. I entsteht, wird Art A1 Abs. 3 gestrichen.	X
39	Art. A5 Mittlerer grosser Grenzabstand (Anhang 1)		„Mittlerer grosser Grenzabstand“ ist nicht BMBV-konform. Es ist die Definition gemäss Art. 22 BMBV zu verwenden (vgl. BSG Nr. 7/721.3/1.1 Art. 22 S. 14). „Mittlere Abstandslinie“ darf nicht mehr verwendet werden.	Der Artikel wird gestrichen.	X
40	Art. A2 ZPP (Anhang 2)		Grundsätzlich wird hier in den ZPPs die GFZO festgelegt. Eine Definition dieser fehlt jedoch im Baureglement und ist zwingend nachzulegen.	Im Anhang 1 wird eine neue Bestimmung aufgenommen: "Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen."	X

Thema Nr. /Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen ZP	BR	EB
41	Art. A2.3 ZPP III „Brunnhofstrasse“ (Anhang 2)		Der Begriff „Sockelgeschoss“ ist nicht BMBV-konform. Es ist der Begriff 1. Vollgeschoss gemäss Art. 18 BMBV zu verwenden.	Der Begriff „Sockelgeschoss“ wird durch „1. Vollgeschoss“ ersetzt.		X	
42	Art. A 2.4 ZPP IV „Sternenmatte“ (Anhang 2)		„115 m2 Dienstleistungsnutzung ist mit „115 m2 GfZo Dienstleistungsnutzung“ zu ergänzen.	Die Bestimmung wird ergänzt: „115 m2 Geschossfläche Dienstleistungsnutzung...“		X	
43	Art. A 2.5 ZPP V „Eisengasse“ (Anhang 2)		Die Regelung zu Gestaltungsgrundsätzen unter Punkt zwei ist verwirrend und nicht BMBV-konform. Dies ist zu korrigieren. Es wird empfohlen, dass 2 Vollgeschosse, plus ein Dachgeschoss möglich ist, wenn das die Regelung ist, welche die Gemeinde will.	Der Satz wird angepasst: „Anstelle eines Attikageschosses kann jeweils ein Dachgeschoss von max. 60% der darunterliegenden Vollgeschossfläche erstellt und frei platziert werden.“		X	
4 Empfehlungen und Hinweise							
4.1	Änderung Zonenplan 1 und 3 Lutertalbachli (Unterlauf)		Der OIK II weist darauf hin, dass dieser Abschnitt mit Flugbrunnebachli bezeichnet ist. Gemäss Recherche handelt es sich aber um das Lutertalbachli. Bitte diesen Sachverhalt klären.	Da der natürliche topografische Verlauf ins Lutertal führt, wird der Unterlauf zwischen Einmündung des Flugbrunnebachli und der Einmündung in die Worble Lutertalbachli genannt.	X		
45	Flugbrunnebachli (Oberlauf)		Gemäss Gewässermetz des Kantons Bern ist der Oberlauf des Flugbrunnebachlis als offen markiert. Zudem handelt es sich in diesem Bereich gemäss Zonenplan Naturverfahren der Gemeinde Bolligen um ein blaues Gefahrengelände mit mittlerer Gefährdung. Aus Sicht OIK II besteht ein überwiegendes Interesse den Gewässerum hier auszuscheiden oder die Interessenabwägung nachzuleitern.	Ein Teilschnitt des Oberlaufs ist offen. Die Festlegung des Gewässerraums wird ergänzt.			
46	Bantigenbach (Bantigen)		Bei einem kleinen Abschnitt des Bantigenbachs vor dem Siedlungsgebiet (Strassenquerung) ist kein Gewässerraum festgelegt. Der Gewässerraum ist zu ergänzen.	Der Gewässerraum von 6,0 m wird in diesem Abschnitt ergänzt.	X		
47	Laufebach (Loufebad)		Der OIK II empfiehlt einen Gewässerraum von 6 m auszuschneiden. Der Laufebach verläuft häufig entlang der Gemeindegrenze, im Loufebad knapp auf dem Gebiet der Gemeinde Krauchthal. Da die Gewässerachse in diesem Bereich trotzdem einen Einfluss auf ein Baugesuch hat, sollte aus Sicht des OIKs II die Gewässerachse auch hier eingezeichnet werden. Die vorgeschlagene Gewässerachse kann aus dem Fachbericht OIK II entnommen werden.	Die Gewässerachse wird in den vorgeschlagenen Abschnitten dargestellt.	X		
48	Mitwirkungsbericht (2.1 Allgemein Nr. 5)		Bitte das Gebäude auf dem Grundstück 5323 im Zonenplan einzeichnen.	Als Plangrundlage wurde die amtliche Vermessung vom 10. Juni 2016 verwendet. Das Gebäude war zu diesem Zeitpunkt noch nicht in die amtliche Vermessung aufgenommen worden.			
4.2	Baureglement		Im Artikel „Art der Nutzung“ wird von „stiller Arbeitsnutzung“ gesprochen. Hier wäre der Begriff stille Gewerbe bzw. mässig störende Gewerbe zu verwenden. Diese Begriffe sind in der Praxis gebräuchlicher.	Die Gemeinde hält an der bestehenden Formulierung fest.			
50	Art. 3 Art der Nutzung (Dorfhemzone Habsetten)		Es fragwürdig, ob innerhalb der Vorschriften über Art der Nutzung bereits eine Abstandsregelung aufgenommen werden sollte.	Die Gemeinde hält an der bestehenden Formulierung fest.			
51	Art. 10 Abs. 3 lit. b Landwirtschaftszone		Bei „NBRD“ könnte noch die SR Nummer eingefügt werden. Allgemein stehen im Gemeindebaureglement teilweise die SR/BSG-Nummern und teilweise nicht. Es wird empfohlen die SR/BSG-Nummern überall einzufügen wo eine Abkürzung eines Gesetzes/Verordnung zum ersten Mal gebraucht wird.	Die Gemeinde hält an der bestehenden Formulierung fest.			
52	Art. 16 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen		Es ist nicht nachvollziehbar, wieso dieser Artikel aufgenommen wurde. Die ZPP gemäss Anhang 2 sind ja Teil des Reglements und bleiben rechtskräftig. Zudem sollte anstelle von „baurechtlichen Ordnungen“ der Begriff Zonen mit Planungspflicht verwendet werden.	Beim Art. 16 handelt es sich um die besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen), nicht um ZPPs. Der Artikel bleibt bestehen.		X	
53	Art. 27 (Fachberatung)		Die Gemeinde sollte hier entweder von „Fachberatung“ oder „Fachausschuss“ sprechen und nicht von beidem. Sie sollte sich auf einen Begriff beschränken.	Der Begriff Fachausschuss Baugestaltung wird verwendet.		X	
54	Art. 27 (Fachberatung)		Die Hinweisspalte ist gemäss Art. 10c Baugesetz (Baug) und Musterbaureglement (MBR) zu korrigieren, da die vorliegende Formulierung nicht den gesetzlichen Vorgaben (revidiertes BaUG vom 1. April 2017) entspricht, in welchen Fällen die kantonale Fachstelle (KDP) beigezogen werden soll (Begriff „Ortsbildernhaltungsgebiet“ durch Begriff „Baugruppe“ ersetzen).	Die Hinweisspalte wird angepasst.		X	
55	A 2.6 ZPP VI „Pfundland“		Es ist unklar, wieso bei Anhang 3 steht, dass diese ZPP in Planung sei. Wenn dies so wäre und diese neu aufgenommen würde, wäre eine Zonenplanänderung zwingend. Es ist durch die Gemeinde zu klären, was damit gemeint ist.	Beim Anhang 3 handelt es sich um die besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen), nicht um ZPPs. Die UeO für diese ZPP ist jedoch in Planung und noch nicht erlassen worden.			
56	A 2.8 ZPP VIII „Brienz-Wegmühle“		Unklar bleibt, ob hier extra lediglich die Geschossfläche GF gewählt wurde und diese nicht in obrerrdsch und unterirdisch unterteilt ist wie dies bei den anderen ZPP's festgelegt ist. (Siehe Hinweis zu A 2.8).	Es handelt sich um die GfO. Dies wird präzisiert.		X	
57	A 2.9 ZPP IX „Zentrum-Ost“		(Siehe Hinweis zu A 2.6. (Genehmigung 12. Mai 2016)).	Es handelt sich um die GfO. Dies wird präzisiert.		X	
58	A 2.11 ZPP XI „Flugbrunnenareal“		Die ZPP X „Lutertal“ ist zu ergänzen.	ZPP erfolgte am 12. Mai 2016.		X	
59	Anhang 3: (Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnung gemäss Art. 16)		Siehe Hinweis zu Art. 27 (Fachberatung).	Für die ZPP Lutertal wurde keine Überbauungsordnung erlassen, deshalb wird auch keine in dieser Liste aufgeführt.		X	
60	Beilage B1, B1.1, K-Objekte		Die Figur 2.3.b und Figur. 2.1 und 2.2a ist doppelt.	Der Absatz „K-Objekte“ wird entsprechend angepasst.		X	
61	Beilage 2:			Das Versehen wird korrigiert.		X	

Thema Nr. / Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen ZP BR EB
62	Langsamverkehr		Da eine Aussage zur Ermittlung der Anzahl der Veloabstellplätzen bei Neubauten fehlt, wird der Gemeinde Bolligen nahegelegt, dies im Baureglement zu ergänzen.	Die Gemeinde stützt sich bezüglich der Abstellplätze für Fahrräder nach den Vorgaben der Bauverordnung (Art. 54c).	
63	4.3 Erläuterungsbericht Kapitel 2.1.3 (Seite 10)		Anstelle auf „Art. 43 Abs. 2 KEnG“ ist auf Art. 42 Abs. 2 KEnG hinzuweisen.	Das Versehen wird korrigiert.	x
64	Kapitel 2.2.1 (Seite 13)		Der ÖIK II fügt an, dass bei der Formulierung „Der minimale Abstand für eingedölte Fließgewässer im dicht überbauten Gebiet wurde in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt angepasst und auf 6.0 Meter festgelegt“ ihre Aussage dahingehend war, dass bei eingedöhten Gewässern im Fall eines Rohrbruchs bautechnisch mindestens 6.0 m benötigt werden. Sollte sich jedoch eine grosse Leitung tief im Erdreich befinden, genügen 6.0 m nicht. Des-halb ist eine technische Überprüfung durch die Gemeinde Bolligen vorzunehmen, ob die 6.0 m bei einem Versagen einer Leitung in jedem Fall genügen.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen und zu gegebenem Zeitpunkt überprüft.	
65			Der Verweis zu der Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt „TBA 3“ bezieht sich auf die qualifizierten Verfahren.	Der Verweis ist nicht vorhanden und wird gestrichen.	x
66	4.4 Mitwirkungsbericht		Der Verweis wurde nicht ergänzt.		
67	Kap. 2.1 Art. 4 Mass der Nutzung (Nr. 4) Kap. 5.3 Art. 51 Landschaftsschutzgebiete		Der Verweis wurde nicht korrigiert. Es stellt sich aber auch die Frage, was genau der Verweis bringen soll. Viele Angaben zu den Artikeln des Baureglements stimmen nicht überein. Dies ist bitte zu bereinigen.	Der Mitwirkungsbericht bezieht sich auf das Mitwirkungsossier und wurde für die Vorprüfung nicht nachgeschrieben.	
68	4.5 Kantonsstrasse		Der ÖIK II weist darauf hin, dass bei der weiteren Planung der noch nicht überbauten Flächen und ZPP der durch die Vorhaben entstehende Mehrverkehr zu beachten ist. Der Fachbericht des ÖIK II im Rahmen der Vorprüfung des Richtplans Siedlung vom 20. Juni 2017 ist zu beachten.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.	
69	4.6 Bauinventar		Die KDP hat Anfang 2016 mit der Überarbeitung des Bauminventars des Kantons Bern begonnen und die Baugruppenüberprüfung ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Für die Gemeinde Bolligen liegen die Resultate der Baugruppenüberprüfung als Entwurf vor, wie sie die KDP den Gemeinden im Hinblick auf die geplante Revision unterbreiten wird. Aus Sicht der KDP können die angepassten Baugruppen im Rahmen der nächsten Gesamtrevision umgesetzt werden, jedoch ist eine Umsetzung im Rahmen der derzeitigen Teilrevision für die Gemeinde Bolligen denkbar.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde setzt die Baugruppen im Rahmen der nächsten Ortsplanung um.	