



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

Javier Garcia Gutiérrez
+41 31 636 06 13
javier.garciagutierrez@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Bolligen
Hühnerbühlstrasse 3
3065 Bolligen

Präsidiales GV Scan?
A-Nr. Visum
G-Nr. P-Nr.

G.-Nr.: 2023.DIJ.5588

9. Juni 2023

Eingang **12. Juni 2023**

Bolligen; Änderung des Zonenplans 1 (Habstetten und Zägli)
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und Art. 118 BauV

geht an algb Infomappe GR
 zur Erledigung
 zur Antragstellung Frist:
 Zirkulation Personal Kopie an

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. April 2023 ist bei uns die Änderung des Zonenplans 1 (Habstetten und Zägli) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan 1 (Ausschnitte Zägli und Habstetten) 1:2'000 vom 20. März 2023
- Erläuterungsbericht vom 20. März 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 11. Mai 2023
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 17. Mai 2023
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Fachbericht vom 22. Mai 2023
- TBA, Dienstleistungszentrum (DLZ), E-Mail vom 22. Mai 2023

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

1. 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 Gemeinde Bolligen beabsichtigt im Gebiet Zägli das bestehende Bauernhaus mit Stöckli sowie die angrenzende Parzelle Nr. 3418 der Dorfkernzone «Habstetten DHa» zuzuweisen. Das Bauernhaus und das Stöckli sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Mit der Einzonung soll die Erhaltung und Sanierung der beiden inventarisierten Objekte sichergestellt werden. Des Weiteren soll im westlichen Dorfteil von Habstetten das sich auf der Parzelle Nr. 287 befindende Gebäude samt Umschwung der Dorfkernzone «Habstetten DHa» zugewiesen werden. Dies soll eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten gewährleisten.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung des Zonenplans 1 (Habstetten und Zägli) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Beanspruchung von Kulturland und Fruchtfolgeflächen

Mit den vorliegenden Einzonungen werden Kulturland und Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht. In den vorhandenen Unterlagen (Erläuterungsbericht [EB], Kap. 3.2, S. 10) ist keine Prüfung von Alternativen und keine Interessenabwägung im Sinne eines Standortnachweises ersichtlich. Des Weiteren wird im EB nur die Beanspruchung auf der Parzelle Nr. 287 aufgeführt. Auf der Parzelle Nr. 227 werden auch Kulturland und Fruchtfolgeflächen im Umfang von ca. 190 m² beansprucht (im westlichen Bereich der Parzelle und südlich des Bauernhauses beim Koordinatenpunkt Nr. 3). Gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV setzt die Beanspruchung von Kulturland in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus. Dies ist im EB für beide Parzellen nachzuholen. **GV**

Die Einzonungen sind eng um die bestehenden Gebäude zu ziehen (kleiner Grenzabstand). Für alle unüberbauten Flächen die über den kleinen Grenzabstand hinausgehen, ist der Wohnbaulandbedarf geltend zu machen und im EB festzuhalten. **GV**

Beim Garten des Bauernhauses auf der Parzelle Nr. 227 kann der grosse Grenzabstand angewandt werden. **H**

4. Weitere Empfehlungen und Hinweise

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. Die eingereichten Unterlagen / Pläne genügen nicht, um zu überprüfen ob die Liegenschaftsentwässerung den geltenden Richtlinien und Normen entspricht. Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen. **H**

5. 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).

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 **6-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)
- 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).
- Für die Beanspruchung von FFF gemäss Kap 3.2. (nach erfolgter Überarbeitung) sind zur Genehmigung folgenden Angaben einzureichen:
 - Durch die Einzonung / das Vorhaben (KRP MB A_06 Grundsatz 3) beanspruchte Gesamtfläche
 - die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.
 - die beanspruchten Flächen FFF (m²)
 - ein Plan im M 1:5'000.

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 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



Javier Garcia Gutiérrez
Raumplaner

Beilagen:

- Fachberichte und Stellungnahmen (AWA, OIK II, KDP)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):

- BHP Raumplan AG

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern–Mittelland
- AWA
- OIK II
- KDP
- TBA-DLZ
- AGR-Intern: ZID, RIB