



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

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

Fabienne Schwab Hepp
+41 31 636 06 62
fabienne.schwabhepp@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Lüscherz
Hauptstrasse 19
2576 Lüscherz

G.-Nr.: 2022.DIJ.4651

15. Dezember 2022

Lüscherz; Teilrevision Ortsplanung, Baureglement (BMBV) und Zonenplan Gewässerraum, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. Juli 2022 ist bei uns die Teilrevision der Ortsplanung, Baureglement (BMBV) und Zonenplan Gewässerraum, mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan Gewässerraum vom 4. Juli 2022, M 1: 2'500
- Teilrevision Baureglement (BMBV), Bau- und Nutzungsreglement, vom 4. Juli 2022
- Erläuterungsbericht vom 4. Juli 2022
- Mitwirkungsbericht vom 8. Juli 2022

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung ANF und Fischereiinspektorat FI, FB vom 21. November 2022
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) III, Abteilung Wasserbau, FB vom 29. September 2022
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), FB vom 22. September 2022
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), FB vom 20. September 2022

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

1. Allgemeines zur Vorprüfung

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

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

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

2. Ausgangslage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen neue gesetzliche Vorgaben umgesetzt werden: Aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung auf Bundesebene haben die Gemeinden die Aufgabe, die Gewässerräume gemäss diesen bundesrechtlichen Vorgaben festzusetzen. In der Gemeinde Lüscherz sind noch keine Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz festgelegt, dies geschieht nun mit dem vorliegenden Planungsvorhaben. Die Gewässerräume werden dabei im Zonenplan Gewässerraum festgesetzt. Weiter werden im Baureglement die Messweisen gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) umgesetzt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Nach Art. 58 BauG sorgt die Gemeinde dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen frühzeitig in geeigneter Weise mitwirken kann. Die öffentliche Mitwirkung zur Teilrevision der Ortsplanung von Lüscherz fand vom 19. April bis 18. Mai 2022 statt.

3. Umsetzung Gewässerräume

3.1 Gewässernetz

Das Gewässernetz wurde überprüft. Das Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) III, bestätigt in seinem FB vom 29. September 2022, dass das Gewässernetz im Zonenplan Gewässerraum gemäss dem GN BE vollständig abgebildet ist. Die nach der Seeabsenkung entstandenen Riedentwässerungsgräben werden im Zonenplan als Entwässerungsgräben dargestellt. Das TBA OIK III ist mit dieser Kategorisierung einverstanden.

Das Amt für Wasser (AWA) bestätigt in seinem FB vom 20. September 2022, dass das für die Ausscheidung des Gewässerraumes verwendete Gewässernetz nach GSchG geprüft wurde und den Vorgaben entspricht.

Lediglich im Bereich der Parzelle Nr. 623 sind noch Anpassungen vorzunehmen. Die Stillgewässer sind im Zonenplan aufzunehmen und für diese in Folge auch ein Gewässerraum auszuscheiden. Die Abteilung Naturförderung (ANF) des LANAT hält in ihrem FB vom 21. November 2022 dazu fest, dass es sich bei diesen Stillgewässern um einen Feuchtlebensraum handelt, der durch eine Hangfussquelle gespiesen wird und eine Verbindung der Gewässer zum Bielersee besteht (**GV**).

3.2 Festlegung der Gewässerräume

Im Erläuterungsbericht ist das Vorgehen bei der Überprüfung des Gewässernetzes und der Festlegung der Gewässerräume dokumentiert. Nachfolgend nehmen wir gestützt auf den Fachbericht des TBA OIK III zu einzelnen Punkten ausführlicher Stellung. An den offenen und eingedolten Fliessgewässern genügt der Gewässerraum den minimalen bundesrechtlichen Vorgaben. Am Bielersee ist der Gewässerraum jedoch gestützt auf den FB des OIK III an einzelnen Stellen anzupassen:

Gewässerraum am Bielersee: Im ZP Gewässerraum von Lüscherz ist die Uferlinie am Bielersee hinweisend dargestellt. Die Breite des Gewässerraums muss, gemessen ab der Uferlinie, mindestens 15 m betragen. Bei stehenden Gewässern entspricht die Uferlinie dem Schnittpunkt der mittleren jährlichen Hochwasserlinie mit dem Ufer. Die minimalen Abstände von 15 m werden an verschiedenen Orten unterschritten. Dies kommt gemäss OIK III daher, dass ohne Überprüfung der effektiven Situation der Gewässerraum konsequent an die vom Kanton ermittelten Hochwasserlinie / Uferlinie gelegt wurde. Diese Linie ist jedoch nur hinweisend und im Rahmen der Festlegung der Gewässerräume zu überprüfen. Die Gewässerräume am Bielersee sind korrekt gemäss Art. 41a Abs. 1 - 3 und Art. 41b Abs. 1 - 2 GSchV anzupassen (**GV**).

3.3 Gewässer mit erhöhtem Gewässerraum

Gemäss Art. 41a Abs. 3 und Art. 41b Abs. 2 GSchV kann die errechnete Breite der Gewässerräume in gewissen Fällen erhöht werden. Diese Erhöhung ist mindestens notwendig zur Gewährung des Schutzes vor Hochwasser, des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes, der gewässerbezogenen Schutzziele, überwiegendem Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes (Schutz der Ufervegetation) und der Gewährung einer Gewässernutzung. Das OIK III bestätigt, dass in den Naturschutzgebieten der Gewässerraum entsprechend korrekt vergrössert wurde. Gestützt auf den FB der ANF ist jedoch in folgenden Bereichen der Gewässerraum noch anzupassen:

Erhöhung aufgrund überwiegendem Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes (**GV**):

- Im Teilabschnitt Stockacher (2'577'982 / 1'209'607): hier ist der Gewässerraum gestützt auf den FB der ANF zu erhöhen, da die Vegetation mehr als 11m beträgt.
- Gestützt auf den FB der ANF ist auf der Parzelle Nr. 35 rund um das Flachmoor und die Auenvegetation der Gewässerraum zu erhöhen, um das empfindliche Gebiet vor Nährstoffeinträgen zu schützen.

3.4 Gewässer mit Verzicht auf Gewässerraum

Auf die Festlegung des Gewässerraumes kann, soweit keine überwiegenden Interessen dagegenstehen, im Wald, in Sömmerungsgebieten, bei sehr kleinen Fliessgewässern und in der Landwirtschaftszone verzichtet werden gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV. Im Falle eines Verzichtes auf die Ausscheidung des Gewässerraumes ist eine Begründung mit Interessenabwägung erforderlich. Ein Verzicht auf eine Ausscheidung ist nicht zweckmässig, wenn es dabei zu einer unverhältnismässigen Zerstückelung des Gewässerraumes kommt. Vorliegend wurde auf die Ausscheidung des Gewässerraums im Wald und bei eingedolten Fliessgewässern ausserhalb des Siedlungsgebiet verzichtet, dies ist korrekt im Erläuterungsbericht dargelegt.

3.5 Festlegung dicht überbauter Gebiete

In Gebieten, die als «dicht überbaut» festgelegt werden, kann die Breite des Gewässerraumes nach Art. 41a Abs. 4 und Art. 31b Abs. 3 der GSchV vom 28. Oktober 1998 angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Dies ermöglicht es, bestehende Siedlungen zu verdichten und Baulücken zu nutzen, dies im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach Innen.

Die Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete in der Nutzungsplanung muss nicht zwingend abschliessend erfolgen, es ist möglich, im Baubewilligungsverfahren noch weitere Gebiete als dicht überbaut zu bezeichnen. Soll die Bezeichnung aber nicht abschliessenden Charakter haben, ist dies im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 28. Juni 2000 zu erwähnen. Aus dem vorliegenden Erläuterungsbericht geht nicht hervor, ob es sich um eine abschliessende Bezeichnung dicht überbauter Gebiete handelt. Dies ist zu präzisieren (**Hinweis**).

Dicht überbauter Abschnitt am Mülibach: Der Ausscheidung des als «dicht überbaut» bezeichneten Gebietes können wir zustimmen. Auf eine Reduktion des Gewässerraums am Mülibach innerhalb des als

«dicht überbaut» bezeichneten Gebietes wird verzichtet. Eine Unterschreitung des Gewässerabstandes kann somit immer noch im Einzelfall beurteilt werden.

4. Umsetzung BMBV

Mit der vorliegenden Revision des Baureglements soll die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV umgesetzt werden. Die noch bestehenden Genehmigungsvorbehalte werden im Folgenden aufgeführt. Im Zweifelsfall empfehlen wir dringend, die Formulierungen aus dem Musterbaureglement (MBR) zu verwenden:

Art. Nr., Eingabestelle	Bemerkung
Grundsätzlich	<i>Grundsätzlich ist die Planbeständigkeit nicht betroffen</i> Im Erläuterungsbericht wird im Kapitel 4.3 zur Planbeständigkeit ausgeführt, die Planbeständigkeit werde nicht betroffen. Diese Aussage stimmt so nicht ganz. So werden für die materiellen Änderungen neu wieder die Planbeständigkeit ausgelöst. Die materiellen Änderungen werden also bei der nächsten Anpassung nicht wieder geändert werden können. Es ist daher deutlicher zwischen materiellen und formellen Änderungen im Baureglement zu unterscheiden, am einfachsten mit unterschiedlichen Farben (Hinweis). Zu den materiellen Änderungen zählen beispielsweise die Anpassungen unter Art. 21, 24, 29, 30, 32, 35, 36, 38.
Art. 9 Abs. 3	Soll kein Wohnsitz mehr zulässig sein, so ist im Titel das Wort «Residenz» zu streichen. Dann sind nur noch Passantenplätze zulässig (GV).
Art. 10	Bei der ZöN A fehlt noch die jüngste Änderung von August 2022 (Hinweis).
Art. 15	Bei der Erhöhung der Gebäudelänge, der Erhöhung der Höhe für die Mühlezzone sowie der Streichung der Fussnote 3 und 4 handelt es sich um materielle Änderungen, welche klar als solche zu deklarieren sind (siehe oben).
Art. 29	Mit den Bestimmungen sollen gemäss Erläuterungsbericht bewohnte eingeschossige Teile von Hauptgebäuden mit Flach- oder Satteldach möglich sein. Die Verwendung des Begriffes «Kleinbauteile» ist jedoch nicht BMBV-konform und anzupassen (GV). Ein bewohnter eingeschossiger Gebäudeteil ist möglich (der Wortlaut «bewohnter Anbau» wäre nicht BMBV-konform). Ein solcher bewohnter eingeschossiger Gebäudeteil unterscheidet sich dadurch von den vorspringenden Gebäudeteilen, dass er bei der Gebäudelänge/-breite immer anzurechnen ist. Der Begriff «eingeschossig» ist in diesem Zusammenhang zulässig, bedarf aber einer kommunalen Festlegung, insbesondere einer Geschosshöhe.
Art. 32	Gestützt auf den FB der KDP ist Abs. 1 folgendermassen anzupassen: «In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Dacheinschnitte sind bei K-Objekt nicht zulässig. » (GV).
Art. 38	Zur Streichung der Baugruppe Gurzelen: Wurde diese aufgehoben oder

weshalb wird diese Baugruppe gestrichen? Im Erläuterungsbericht sind dazu keine Ausführungen zu finden.

Art. 46

Abs. 5: Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern (**Hinweis**).

Abs. 6 ist gemäss MBR zu übernehmen «Der im Zonenplan gekennzeichnete Abschnitt gilt als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV. » (**GV**).

Art. 47 Hecken / Feldgehölze

Fussnote 56 zu Artikel 47 verweist auf Artikel 22 Gebäudeabstand. Wir gehen davon aus, dass Art. 23 Abstände gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken gemeint ist und bitten um Anpassung (**Hinweis**).

Art. 56

Der bisherige Text zum Inkrafttreten ist als Abs. 1 zu belassen. Der neue Text zu den Änderungen ist als Abs. 2 einzufügen.

Anhang I

Der Anhang zu den ZPP soll ja verbindlich sein, daher vor Genehmigungsvermerke einfügen oder im Titel auf Verbindlichkeit hinweisen.

Anhang II

Auch hier: der Anhang II soll verbindlich sein, daher vor Genehmigungsvermerke einfügen oder im Titel auf Verbindlichkeit hinweisen.

Zu 1.2: «Kleinbauteile» nicht BMBV-konform (siehe Bemerkungen zu Art. 29).

Zu 1.4: was ist mit geschlossenen vorspringenden Gebäudeteilen? (**Hinweis**).

Zu 2.1: Problematik beim Zusammenbau: es kann ein uneingeschränkt langer Gebäudekomplex entstehen, da immer nur die Gebäude als Länge gemessen werden, die Anbauten jedoch nicht (**Hinweis**).

Zu 4.1.1: «Als Vollgeschosse gelten alle Vollgeschosse»...nimmt die Prüfung schon vorweg, besser ist die Formulierung zu wählen: «Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse ...» (**Hinweis**).

Weiter: es fehlt eine Abbildung zum Gewässerraum. Geschah dies bewusst? (**Hinweis**).

Anhang II, Abbildung 11

Abbildung 11 entspricht nicht mehr vollständig den üblichen Messweisen im Kanton Bern. Wir empfehlen eine Anpassung der Abbildung gestützt auf die Darstellung im FB der ANF (**Empfehlung**).

5. Zonenplan Gewässerraum

Wir halten fest, dass die Ausscheidung von Gewässerräumen eine Erfüllung einer Bundesaufgabe darstellt und somit auch Natur- und Heimatschutzorganisationen einspracheberechtigt sind. Entsprechend ist eine Publikation im kantonalen Publikationsorgan / Amtsblatt erforderlich. Die Genehmigungsvermerke im Zonenplan Gewässerraum sind entsprechend anzupassen (**GV**).

6. Erläuterungsbericht

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird das Thema Zweitwohnungen nicht thematisiert. Da die Gemeinde Lüscherz gemäss Massnahmenblatt D_06 keinen erhöhten planerischen Handlungsbedarf bezüglich Zweitwohnungen aufweist und in der vorliegenden Planung keine Ein- Um- und Aufzonungen vorgenommen werden, muss die Zweitwohnungsthematik auch nicht speziell erwähnt werden.

Wir empfehlen aber dringend, die Entwicklung der Erst- und Zweitwohnungen aktiv im Rahmen eines Monitorings zu beobachten. Nur so kann bei unerwünschten Entwicklungen (z.B. eine starke Zunahme der Umnutzungen von Erst- zu Zweitwohnungen) auch mit entsprechenden Massnahmen reagiert werden. Zudem weisen wir darauf hin, dass bei einer nächsten Ortsplanungsrevision, welche die zonenplanrechtlichen Bestimmungen betrifft, das Thema Zweitwohnungen mindestens im Erläuterungsbericht darzulegen ist. Je nach Stand des Zweitwohnungsanteils und den Entwicklungsabsichten wären in der baurechtlichen Grundordnung auch entsprechende Festlegungen (z.B. Erstwohnungsanteil) zu treffen (**Hinweis**).

7. 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 der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments

- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 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



Fabienne Schwab Hepp
Raumplanerin

Fachberichte

- LANAT, Abteilung Naturförderung ANF und Fischereiinspektorat FI, FB vom 21. November 2022
- TBA, Oberingenieurkreis (OIK) III, Abteilung Wasserbau, FB vom 29. September 2022
- KDP, FB vom 22. September 2022
- AWA, FB vom 20. September 2022

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro IC Infraconsult AG, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Seeland
- Fachstellen

