



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

Beat Michel
+41 31 633 73 31
beat.michel@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Oberlangenegg
Stalden 17
3616 Schwarzenegg

G.-Nr.: 2022.DIJ.3864

6. Dezember 2023

Oberlangenegg; Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung bestehend aus Umsetzung BMBV und Ausscheidung Gewässerräume, zweite Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 1. Juni 2023 ist bei uns die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus der Umsetzung der BMBV sowie der Ausscheidung der Gewässerräume, mit folgenden Akten zur zweiten Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement
- Zonenplan Gewässerräume
- Erläuterungsbericht

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I, Stellungnahme vom 3. Juli 2023
- Amt für Wald und Naturgefahren, Stellungnahme vom 14. Juli 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fischerei und Naturschutz, Fachbericht vom 23. August 2023

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.

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

2. Ausgangslage

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Oberlangenegg wurde am 7. November 2011 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung beabsichtigt die Gemeinde Oberlangenegg die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umzusetzen sowie die Gewässerräume aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG / GSchV) festzulegen. Zusätzlich werden einige punktuelle Anpassungen des Baureglements, unabhängig der BMBV-Anpassungen, vorgenommen.

Es handelt sich vorliegend um eine umfassende und nachvollziehbare Planung. Die meisten Genehmigungsvorbehalte aus der ersten Vorprüfung konnten durch die Gemeinde Oberlangenegg bereinigt werden. Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Gewässerraum

3.1 Schwarzbächli

Ebenfalls mit Verweis auf die Revitalisierungsplanung und dem daraus gefolgerten überwiegenden Interesse wurde die Gemeinde bereits im Rahmen der ersten Vorprüfung dazu aufgefordert, für das Schwarzbächli auf ganzer Länge einen Gewässerraum von 11.0 m festzulegen (Art. 41a Abs. 3 GSchV, Art. 41a Abs. 5 GSchV). Im Erläuterungsbericht zur zweiten Vorprüfung wird nun festgehalten, dass es sich beim Schwarzbächli um eine Entwässerung handle und deshalb kein Gewässerraum ausgedehnt werden müsse.

Gemäss Art. 3 Abs. 1 WBG gilt ein Wasserlauf der ein Bett gebildet hat als Fliessgewässer dieses Gesetzes. Unerheblich ist, ob das Wasser künstlich zusammengeführt bzw. geleitet wurde, weshalb dies geschah oder woher das Wasser stammt. Nicht relevant ist weiter, ob der Wasserlauf zeitweise gar kein Wasser führt und auch nicht, ob er über gewisse Abschnitte eingedolt ist oder nicht. Massgeblich sind die tatsächlichen Begebenheiten vor Ort. Diese sind belegt in der Fotodokumentation im Anhang des Erläuterungsberichtes der zweiten Vorprüfung. Es wird festgestellt, dass

- a) das Schwarzbächli ein Bett gebildet hat und
- b) im obersten Abschnitt der Wasserlauf eingedolt ist.

Auch bereits in historischen Kartenwerken ab 1844 ist ein Gewässerlauf dokumentiert. Beim Schwarzbächli handelt es sich daher zweifelsfrei um ein Fliessgewässer nach Wasserbaugesetz.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben «Neubau von zwei Lagerhallen» wurde anlässlich eines Bereinigungsgespräches vom 20. November 2019 durch das Regierungsstatthalteramt Thun die Berücksichtigung und Einhaltung des Gewässerraums bekräftigt (zum Zeitpunkt und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ein Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen GSchV). Das Bauvorhaben musste daher auf den Gewässerraum angepasst werden.

Es muss daher entlang des gesamten Verlaufs des Schwarzbächli ein Gewässerraum von 11.0 m festgelegt werden. (GV)

3.2 Limpach

Im Rahmen der ersten Vorprüfung wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) am Limpach von 0.75 m aus Sicht Fischereiinspektorat nicht korrekt ausgewiesen wurde. Deshalb und mit Verweis auf die Revitalisierungsplanung wurde der Vorbehalt geäussert, den Gewässerraum auf 16.0 m zu erhöhen.

Gemäss Erläuterungsbericht wurde zwischenzeitlich eine Überprüfung der Gerinnesohlenbreiten des Limpachs durch den Gemeinderat vorgenommen und es würden sich die ausgewiesenen 0.75 m bestätigen, weshalb auf die beantragte Erhöhung des Gewässerraumes verzichtet werde. Dem beigelegt wurde eine fotografische Aufnahme mit Blick in Fliessrichtung ab der Hauptstrassenbrücke am Kreuzweg. Es zeigt somit den schmalsten Abschnitt am Limpach. Gemäss Vermessung des im Foto gezeigten Abschnitts im Luftbild (siehe Mitbericht Naturschutz und Fischerei vom 23. August 2023), sind die Gerinnesohlenbreiten jedoch grösser als durch die Gemeinde ausgewiesen.

Im Chlyne Limpach sind die Gerinnebreiten gegenüber dem gezeigten Abschnitt deutlich, bei den unterhalb liegenden Limpach-Abschnitten leicht höher gegenüber dem hier gezeigten, schmalsten Abschnitt. Sie liegen dort, gemäss Luftbild, eher in einem Bereich von 1.5 m bis abschnittsweise 2.0 m. Der Gewässerraum des Limpachs ist deshalb, mit erneutem Verweis auf die Revitalisierungsplanung, auf die geforderten 16 m zu erhöhen. Falls die Gemeinde auf den 0.75 m eGSB bestehen möchte, wird sie aufgefordert, dies mit entsprechenden Messprotokollen (10 – 20 Querprofile an repräsentativen Stellen, vermasst und fotografiert) zu belegen. **(GV)**

3.3 Wöschbächli, Melchtalgräbli und Hubelgräbli (Ost)

Auf den Abschnitten in der Landwirtschaftszone ist kein Gewässerraum festgelegt. Ein solcher Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums muss jedoch im Erläuterungsbericht deklariert und begründet werden. **(GV)**

Um den Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zu gewährleisten, ist ein Gewässerraum im Bereich *aller* Geschiebesammler / Einlaufbauwerke festzulegen (nicht nur beim Melchtalgräbli). Der Gewässerraum hat entlang der Bauten einseitig mindestens 5.0 m gemessen ab Aussenkante Bauwerk/Sperre respektive ab Böschungskante Sammler/Einlaufbauwerk zu betragen und ist an diesen Stellen entsprechend zu verbreitern. Massgebend sind die tatsächlichen Begebenheiten vor Ort. **(GV)**

3.4 Gemeindeübergreifende Gewässerräume

Der im ersten Vorprüfungsbericht geforderten Erhöhung des Gewässerraums am Bärbach auf 13.0 m kommt die Gemeinde zwar nach. Mit dieser Gewässerraumfestlegung von 6.5 m ab Achse auf der Seite Oberlangenegg und der bestehenden Gewässerraumfestlegung von 7.5 m ab Achse auf der Seite Röthenbach resultiert ein zur Gewässerachse asymmetrischer und somit ein nicht gemeindeübergreifend aufeinander abgestimmter Korridor. Wir empfehlen Ihnen daher, den Gewässerraum des Bärbachs auch auf Seite Oberlangenegg auf 7.5 m zu erhöhen. **(H)**

4. Baureglement

Art. 2 Abs. 2 Bst. d	Da die Unterniveaubauten mit einem Mittelmass für das Hinausragen über das massgebende Terrain geregelt sind, können diese z.B. Talseitig vollständig abgegraben und somit bewohnt werden. Bewohnte Unterniveaubauten sollten, gestützt auf das EGzZGB, einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einhalten. (H)
-------------------------	---

Art. 29 Abs. 2	Diese Bestimmung muss wie folgt ergänzt werden: «...sowie unterirdische Bauten muss ein minimaler Waldabstand von 15 m eingehalten werden <i>und die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin oder des Waldeigentümers muss vorliegen.</i> » (GV)
----------------	--

5. Erläuterungsbericht

5.1 Süderebächli

Beim Süderebächli handelt es sich, entgegen der Ausführungen im Erläuterungsbericht, um ein Fließgewässer nach Wasserbaugesetz. Es ist unerheblich, ob ein Fließgewässer offen oder eingedolt ist, ganzzeitig oder nur zeitweise Wasser führt. Dem Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums beim eingedolten Bach stehen allerdings keine überwiegenden Interessen des Wasserbaus entgegen. Die Ausführungen im Erläuterungsbericht sind jedoch nicht richtig und müssen daher angepasst werden. (GV)

6. Weitere Empfehlungen und Hinweise

6.1 Gewässernetz

Nach Genehmigung der Teilrevision kann das bereinigte Gewässernetz dem Obergeringenieurkreis I zugestellt werden, so dass eine entsprechende Aktualisierung des Gewässernetzes des Kanton Bern veranlasst werden kann. (E)

6.2 Gewässerökologie

Das Thema Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung gemäss Art. 41c Abs. 4 bis GSchV wird erwähnt. Gemäss Planung sind keine möglichen Gewässerabschnitte mit Randstreifen auf dem Gemeindegebiet vorhanden. Auf die Möglichkeit individueller Gesuche wird hingewiesen. Es werden keine Ausnahmegewilligungen beantragt. Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) erteilt daher im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung keine Ausnahmegewilligungen von Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4 bis GSchV. (H)

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

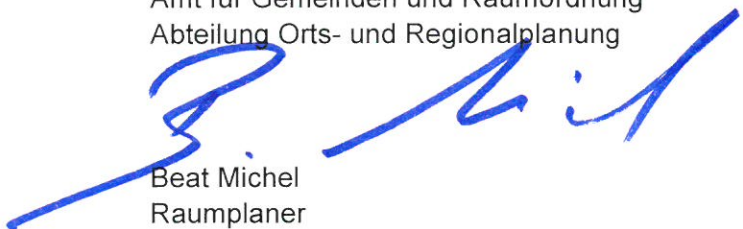
Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

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).

Zur Beantwortung allfälliger Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Beat Michel
Raumplaner

Fachberichte

- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I, Stellungnahme vom 3. Juli 2023
- Amt für Wald und Naturgefahren, Stellungnahme vom 14. Juli 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fischerei und Naturschutz, Fachbericht vom 23. August 2023

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro panorama AG

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Landwirtschaft und Natur