



Gemeindeverwaltung Arch		
03. Dez. 2021		
Kopie	Scan	Ablage

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

Regula Siegenthaler Lüthy  
+41 31 633 73 25  
regula.siegenthaler@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Arch  
Unterdorfstrasse 12  
3296 Arch

G.-Nr.: 2019.JGK.1652

01. Dezember 2021

**Arch; Teilrevision Ortsplanung, Festlegung Gewässerräume und Umsetzung BMBV, Änderungen ZöN A und ZöN D, 2. Vorprüfung  
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 2. September 2021 ist bei uns die Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Arch mit folgenden Akten zur zweiten Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Baureglement, 10.08.2021
- Zonenplan Gewässerräume 1:5'000, 10.08.2021
- Erläuterungsbericht, 10.08.2021.

Für die zweite Vorprüfung wurde die Teilrevision der Ortsplanung mit den Themen Gewässerräumeinführung und Anpassung der ZöN A und D ergänzt.

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- (1) Tiefbauamt (TBA), Dienstleistungszentrum (DLZ) SFG, Bericht vom 17.09.2021
- (2) Amt für Kultur (AK), Kantonale Denkmalpflege (KDP), Bericht vom 23.09.2021
- (3) Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK III), Wasserbau, Bericht vom 24.09.2021
- (4) Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland (WAM), Bericht vom 04.10.2021
- (5) Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Bericht vom 14.10.2021
- (6) Amt für Wasser und Abfall (AWA), Bericht vom 18.10.2021

Unsere Beurteilung bezieht sich auf die eingereichten Pläne, Vorschriften und Erläuterungsbericht.

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

Unter der Voraussetzung, dass die noch wenigen nachfolgend aufgeführten Genehmigungsvorbehalte (**GV**) bereinigt werden, können wir der Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Arch zustimmen und die Genehmigung in Aussicht stellen.

Wir bitten Sie ebenfalls, die hiernach aufgelisteten Empfehlungen (E) und Hinweise (H) im Sinne einer Optimierung der Planung zu berücksichtigen.

## 1. Umsetzung Gewässerräume

Das revidierte Gewässerschutzgesetz des Bundes verlangt von den Kantonen die Ausscheidung von Gewässerräumen an allen oberirdischen Gewässern. Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwasser sowie die natürlichen Funktionen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümergebunden festzulegen

### 1.1 Gewässernetz

Laut Fachbericht Wasserbau des OIK III (3) ist das Gewässernetz im Zonenplan Gewässerräume weitgehend gemäss dem GNBE vollständig abgebildet. Wo Unstimmigkeiten vorlagen, wurde diese an einer Ortsbegehung überprüft. Die offenen Fliessgewässer und die eingedolten Fliessgewässer im Siedlungsgebiet sind lagerichtig dargestellt.

### 1.2 Ausscheidung der Gewässerräume

Laut Fachbericht Wasserbau des OIK III (3) genügt die Festlegung des Gewässerraums an den offenen und den eingedolten Fliessgewässern den minimalen bundesrechtlichen Vorgaben.

### 1.3 Erhöhung des Gewässerraums

Im Erläuterungsbericht wird in Kap. 4.6 die Erhöhung des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs. 3 und Art. 41b Abs. 2 GSchV behandelt und soweit nachvollziehbar dargelegt. Anstelle eines vergrösserten Gewässerraums an der Aare wurde ein 15 m breiter Freihaltebereich festgelegt.

Als Beispiele der Berücksichtigung von kantonalen Schutzobjekten und des Bundesinventars werden das Amphibienlaichgebiet national und das kantonale Naturschutzgebiet erwähnt. Die ANF (5) stellt aber fest, dass die Ufervegetation (bundesrechtlich geschützt) entlang der Gewässer sowie das Auengebiet von nationaler Bedeutung (gleichzusetzen mit Ufervegetation) nicht berücksichtigt wurden und somit wurde keine Erhöhung aus diesen Gründen kommentiert.

Gemäss «Arbeitshilfe Gewässerraum» des Kantons (Kapitel 5) ist bei vorhandener Ufervegetation (Gehölze und krautig) der Gewässerraum so zu erhöhen, dass diese plus ein Nährstoffpufferstreifen von 3 m Breite innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen. Um das Schutzziel des Auengebietes sicherzustellen, muss dieses ebenfalls ganz im Gewässerraum liegen.

Die ANF (5) beantragt den Gewässerraum mindestens auf den Perimeter des Auengebietes nationaler Bedeutung zu legen, wünschenswert wäre eine Erweiterung bis auf den Perimeter des Naturschutzgebietes. Weiter wird beantragt, dass die Erhöhung des Gewässerraumes für alle Gewässer zu prüfen und, falls notwendig, im Erläuterungsbericht zu kommentieren ist.

#### *Beurteilung AGR:*

Mit dem Auengebiet von nationaler Bedeutung ist das überwiegende Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Art. 41 a Abs. 3 GSchV für die Erhöhung des Gewässerraums gegeben. Inwiefern Gewässerräume aufgrund von geschützter Ufervegetation noch zu erhöhen sind, kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht abschliessend beurteilt werden.

#### **Genehmigungsvorbehalt:**

- Der Gewässerraum muss mindestens das ganze Auengebiet nationaler Bedeutung wie auch die Ufervegetation mit einem Pufferstreifen von 3 m einschliessen.

- Für alle Gewässer ist im Erläuterungsbericht nachvollziehbar aufzuzeigen, dass die Ufervegetation, einschliesslich Pufferstreifen von 3 m, innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommt.

#### 1.4 Verzicht auf die Ausscheidung von Gewässerräumen

Gemäss Erläuterungsbericht, Kap. 4.9, wird bei Gewässerabschnitten, die vollständig im Wald liegen, auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet. Die WAM (4) stellt fest, dass im Zonenplan entgegen der Formulierung im Erläuterungsbericht an diversen Orten Gewässerräume im Waldareal ausgeschieden sind, obwohl die Gewässer vollständig im Wald liegen. Die Begründungen sind im Anhang des Erläuterungsberichts ausgewiesen; diese können jedoch nicht immer nachvollzogen werden. So ist z.B. nicht klar, wie der Verlauf entlang von befestigter Infrastruktur (Dorfbach 3b) oder die Querung der Bahninfrastruktur (Bietwilbach 4b) ein überwiegendes Interesse darstellt, welches die Ausscheidung eines Gewässerraums im Wald begründet.

Die WAM (4) beantragt werden die Gewässerräume im Bereich des Waldareals aus dem Zonenplan zu entfernen, oder deren Aufführung wird im Erläuterungsbericht besser begründet.

#### *Beurteilung AGR:*

Soweit keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung, Gewässerunterhalt, Sicherung der Funktion des Gewässers, etc.) entgegenstehen, kann bei Gewässern im Wald auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden (Art. 41 a Abs. 5 GSchV). Wenn das überwiegende Interesse nicht dargelegt werden kann, ist dem Antrag der WAM statt zu geben.

#### **Genehmigungsvorbehalt:**

- Für die beiden fraglichen Gewässerabschnitte im Wald (Dorfbach 3b; Bietwilbach 4b) ist das überwiegende Interesse für die Ausscheidung eines Gewässerraums im Wald im Erläuterungsbericht darzulegen. Anderenfalls sind die Gewässerräume «Dorfbach 3b» und «Bietwilbach 4b» im Zonenplan zu entfernen.

#### 1.5 Dicht überbautes Gebiet

Auf eine Reduktion des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV wird verzichtet.

#### 1.6 Bewirtschaftung im Gewässerraum

Mit der Festlegung der Gewässerräume ersucht die Gemeinde um eine Ausnahmegewilligung von Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV im Rahmen des vorliegenden Nutzungsplanverfahrens. Die Prüfung der Gewässerabschnitte erfolgt anhand «*Ausnahmegewilligung von Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV, Merkblatt für die Planung (2019)*» durch das zuständige AWA.

Die Festlegung der Gewässerräume ist im Erläuterungsbericht dokumentiert. Die Gesuche um Ausnahmegewilligungen sind in Kap. 4.8 und Anhang 1 detailliert beurteilt und mit Querprofilen dokumentiert. Das AWA (6) kommt in seiner Beurteilung zum Schluss, dass für alle Randstreifen und Parzellen gemäss Gesuchsakten die Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

#### **Hinweis:**

- Das AGR verfügt die Ausnahme im Rahmen der Genehmigung des Nutzungsplans gestützt auf einen Amtsbericht des AWA zur Ausnahme nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV, welcher das AGR beim AWA im Genehmigungsverfahren einholt.
- Die Randstreifen sind im Datenmodell (DM16NplBE) als Gewässerraum ohne Nutzungseinschränkungen durch den Datentreuhänder der Gemeinde zu erfassen.

## 1.7 Zonenplan Gewässerräume und Änderung Artikel 13 Baureglement

### 1.7.1 Konflikt mit Grundwasserschutzzonen

Das AWA (6) stellt fest, dass der Zonenplan Gewässerräume keine Hinweise zu der in der Gemeinde Arch bestehenden Grundwasserschutzzone aufweisen. Es liegen Überlagerungen des Gewässerraums des Dorfbaches mit der nachfolgenden Grundwasserschutzzone vor:

*Schutzzonen S1, S2 und S3 für die Quellen Meierislihubel und Franzosenweg (GSZ Nr. 142) der Wasserversorgung Arch*

Es zeigt sich, dass die Nutzungseinschränkungen in Gewässerräumen und Schutzzonen gemäss Bundesrecht nicht deckungsgleich sind und daher Nutzungskonflikte vorprogrammiert sind, insbesondere bei Überlagerungen mit Grundwasserschutzzonen S1 und S2. Das AWA macht daher darauf aufmerksam, dass in Letzteren (S2) ein grundsätzliches Bau- und Grabungsverbot besteht, mit Ausnahme bei Projekten, welche der Trinkwasserversorgung dienen. Wasserbauprojekte in Schutzzonen S1 und künftige Revitalisierungsprojekte in Schutzzonen S2 sind gemäss aktuellem Musterschutzzonenreglement des Kantons Bern für Grundwasserfassungen und Quellen nicht zulässig.

Bei Überlappungen von Gewässerräumen mit Schutzzonen S1 und S2 sind hinsichtlich der Entflechtung von Konflikten zwischen Gewässerraum und Schutzzonen nicht nur die Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen aus Sicht des Gewässerraums, sondern auch aus Sicht des Grundwasserschutzes, im Baureglement zu berücksichtigen.

Das AWA (6) beantragt die Perimeter der sich überlagernden Grundwasserschutzzonen aufgrund des Konfliktpotentials in den Gewässerraumplänen als Hinweis aufzuführen (vgl. Art. 20 Abs. 4 des Wasserversorgungsgesetzes vom 11. November 1996 (WVG) und Art. 71 Abs. 2 Bst. a des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG)). Im Baureglement ist darauf hinzuweisen, dass ein Gewässerraum, welcher insbesondere mit einer Grundwasserschutzzone S1 und S2 überlagert ist, die Nutzungseinschränkungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) zusätzlich gelten.

Das AWA (6) erkennt zudem, dass die unter Artikel 47 aufgeführten Angaben zu den Quellfassungen namentlich zu den "alten Quellen und der Kiesgrubenfassung" veraltet sind. Die Grundwasserschutzzone heisst seit 1995 Quellen Meierislihubel und Franzosenweg (GSZ Nr. 142) und wurde im Jahr 2010 letztmalig überarbeitet und mit Beschluss des AWA am 23.07.2010 genehmigt. Der zitierte RRB Nr. 3051/1978 vom 20.09.1978 wurde bereits mit RRB Nr. 986 vom 19.04.1995 im Rahmen der vorletzten Überarbeitung der Grundwasserschutzzone aufgehoben.

#### *Beurteilung AGR:*

Bei Überlappungen von Gewässerräumen mit Schutzzonen S1 und S2 sind nicht nur die Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen aus Sicht des Gewässerraums, sondern auch der Grundwasserschutz (beides Bundesaufgaben) zu berücksichtigen. Die Anträge des AWA (6) erachten wir als wertvolle Hilfestellung im Vollzug und empfehlen der Gemeinde nachdrücklich, untenstehende Hinweise mit der vorliegenden Planung umzusetzen.

#### **Hinweis:**

- Die Schutzzonen S1, S2 und S3 für die Quellen Meierislihubel und Franzosenweg (GSZ Nr. 142) sind im Zonenplan Gewässerräume als hinweisender Inhalt aufzunehmen.
- Im Artikel 13 Baureglement zum Gewässerraum ist ein zusätzlicher Absatz aufzunehmen, der darauf hinweist, dass ein Gewässerraum, welcher insbesondere mit einer Grundwasserschutzzone S1 und S2 überlagert ist, die Nutzungseinschränkungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) zusätzlich gelten.

- In Artikel 47, Schutzzonen der Quellfassungen, wird mit Fussnote 2 auf die "alten Quellen und der Kiesgrubenfassung" verwiesen. Die Bezeichnung der Quelle (neu: Meierislihubel und Franzosenweg (GSZ Nr. 142), genehmigt mit Beschluss des AWA am 23.07.2010) ist zu aktualisieren.
- Die im Zonenplan Landschaft abgebildete Grundwasserschutzzone ist aufgrund der Überarbeitung (Beschluss des AWA am 23.07.2010) zu überprüfen und ggf. anzupassen.

### 1.7.2 Zonenplan Gewässerräume

Es sind zusätzlich folgende Korrekturen vorzunehmen:

- Im Zonenplan Gewässerräume ist die unmittelbare Umgebung des Waldhauses (2600677 / 1222973) als Landwirtschaftszone dargestellt. Es handelt sich jedoch rechtlich um Waldareal, da das Waldhaus als forstliche Baute bewilligt wurde. Der Eintrag im Plan kann zu Verwirrungen führen. Der Bereich um das Waldhaus ist korrekt als Wald darzustellen. **(H)**
- Im Zonenplan Gewässerräume ist der Perimeter des Uferschutzplans korrekterweise als Hinweis aufgeführt. Dieser stimmt aber im Bereich des Inseli und der Wildi nicht mit dem rechtskräftigen Uferschutzplan vom 09.01.1996 überein und ist anzupassen. **(H)**

### 1.7.3 Baureglement, Art. 13 zu Gewässerraum

#### Abs. 4:

Die WAM (4) beantragt, dass der letzte Satz von Art. 13 Abs. 4 des Baureglements zu ergänzen sei mit: «Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern und im Waldareal, sowie (...).». Hierzu fehlt aber eine gesetzliche Grundlage, weshalb eine solche Ergänzung nicht genehmigungsfähig ist. Es ist auf diese Ergänzung zu verzichten.

#### Abs. 4 und Abs. 5 i.V.m «Randstreifen»:

Für Randstreifen wird die beantragte Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV gelten. Da im Amtsbericht des AWA zur Ausnahme nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV auch Auflagen enthalten sein können, kann im Baureglement nicht allgemeingültig festgehalten werden, dass für Randstreifen keine Nutzungseinschränkungen gelten. Demzufolge können die Bestimmungen in Abs. 4 und Abs. 5 nicht auch die «Randstreifen» umfassen. «Randstreifen» ist zu streichen. **(GV)**

Wenn die Gemeinde explizit die Randstreifen im Baureglement erwähnen will, dann sehen wir folgende Bestimmung in einem separaten Absatz: «Für Randstreifen gilt die Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV».

#### Abs. 5:

Die Bestimmung entspricht grundsätzlich dem Musterartikel des TBA für Freihaltegebiete. Die Hinweispalte des Baureglements wäre mit folgenden Erläuterungen zum Freihaltegebiet zu ergänzen **(H)**:

*Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient längerfristig der Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.*

#### Abs. 5, lit.c)

Der Verweis auf die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG ist hier aber falsch. Dies gilt nur für innerhalb der Bauzone. Gemäss BGE (146 II 304) vom April 2020 richtet sich der Besitzstand im Gewässerraum ausserhalb der Bauzone nach Art. 41c Abs. 2 GSchV. Vorliegend liegt das Freihaltegebiet vollumfänglich ausserhalb der Bauzone. Der Verweis ist entsprechend anzupassen. **(GV)**

### 1.7.4 Publikation

Bei der Festlegung der Gewässerräume handelt es sich um eine Bundesaufgabe. Die Publikation im Amtsblatt ist daher zwingend. Die Genehmigungsvermerke (Zonenplan Gewässerräume und Änderung Baureglement) sind mit der Publikation im Amtsblatt zu ergänzen **(GV)**.

Des Weiteren ist im Publikationstext der öffentlichen Auflage zur Teilrevision Ortsplanung die Ausnahmebewilligung nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV explizit zu erwähnen. (GV)

## 2. Änderungen Baureglement und Umsetzung BMBV

Gegenstand unserer Prüfung sind grundsätzlich nur die ausgewiesenen Änderungen (grün: neu / ergänzt formale Änderungen; gelb markiert: Änderungen aufgrund 1. Vorprüfung; rot durchgestrichen: aufgehoben). Dennoch haben wir Rückmeldungen / Anträge der Fachstellen zu Vorschriften, die eigentlich nicht Gegenstand der vorliegenden Revision (Umsetzung BMBV und Festlegung Gewässerräume sowie Änderung ZöN A und D) sind, als Hinweis aufgenommen. Sollten diese Hinweise nicht bereits in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden, so werden wir diese in der nächsten Ortsplanungsrevision aufnehmen müssen.

### Art. 1 Abs. 1 (Bezeichnung)

Es ist für die Bezeichnung der Zonenpläne im Baureglement der gleiche Wortlaut wie auf den entsprechenden Zonenplänen zu verwenden: Der neue Zonenplan mit der Festlegung der Gewässerräume wird als «Zonenplan **Gewässerräume**» und nicht «Zonenplan Gewässer» bezeichnet. Bitte Terminologie zwischen Baureglement und Plänen aufeinander abstimmen. (H)

### Art. 8 Abs. 2 (bewohnte 1-geschossige Gebäude)

In der Überschrift steht «*bewohnte* 1-geschossige Gebäude». Abs. 2 regelt aber nicht bewohnte eingeschossige Gebäude. Was nun? Aufgrund der Gebäudefläche von max. 60 m<sup>2</sup> und dem allseitigen Grenzabstand wird ein sog. «kleines Gebäude», das nur freistehend möglich ist, geregelt. Der Begriff «eingeschossig» ist in diesem Zusammenhang zulässig, bedarf aber einer Gebäudehöhe (GV). Ein «kleines Gebäude» könnte auch beheizt und bewohnt werden, falls die Bestimmungen entsprechend präzisiert werden, was dann aber nicht mit der Aufzählung in der Hinweisspalte übereinstimmt. Bitte klären und auch in Übereinstimmung bringen mit Art. 11 Abs. 1 und Abs. 3 BR (hier ist von bewohnten 1-geschossigen Gebäuden die Rede).

Wenn vorliegend nun bewohnte 1-geschossige Gebäude i.S.v. «kleines Gebäude» im Baureglement zulässig sein sollten, dann handelt es sich um eine materielle und nicht formelle Änderung. Dies ist im Erläuterungsbericht offen zu legen (siehe Kommentar hiervoor unter «Allgemein»).

### Art. 9 Abs. 3 (Abgrabungen)

Die Ausnahmeregelung für Abgrabungen für Garagenzufahrten und Gebäudeeingänge ist nur auf einer Fassadenseite zulässig. Zudem muss eine maximale Breite für Abgrabungen festgelegt werden. Der praxismässige Richtwert für WMK-Zonen beträgt 5 m; in der Industriezone werden Abgrabungen von bis zu 7.5 m aufgrund der dortigen Gebäudetypologien und Nutzungen als vertretbar und zulässig erachtet (GV).

Es ist folgende Formulierung aufzunehmen: *Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge, auf max. einer Gebäudeseite, welche eine max. Breite von 5 m nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.*

### Art. 10, Abs. 4 (Vorspringende Gebäudeteile)

Vorspringende Gebäudeteile sollen neu bis 3.5 Meter ab Fassadenflucht erlaubt sein. Diese Regelung ist gemäss der KDP (2) in historischen Ortsstrukturen nicht verträglich und beeinträchtigt diese in hohem Masse. In diesen Gebieten ist die historische Struktur massgebend, ortstypische vorspringende Gebäudeteile sind im Mass des Vordaches vorzufinden. Zumindest im Ortsbildschutzperimeter ist dieses Mass auf 2 - 2.5 Meter zu reduzieren. (GV)

Weiter dürfen vorspringende Gebäudeteile maximal 50% der Fassadenlänge resp. des Fassadenabschnitts betragen und nicht 60%. (GV)

Vgl. dazu die Erläuterungen zur IVHB (Empfehlung S.17 „Das zulässige Mass für die Breite soll  $\frac{1}{3}$  bis  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge nicht überschreiten.“). Auch bereits vor dem Erlass der BMBV existierte die kantonale Praxis, dass eine Fassade nicht mit mehr als 50% vorspringenden Gebäudeteilen belegt sein durfte (vgl. zum Ganzen auch BSIG 7/721.0/10.1 vom 14. April 2010 [«Spezialfälle»] in Ziff. 3.

#### Art. 13 (Fließgewässer, Gewässerraum, Freihaltegebiet, Randstreifen)

Hierzu verweisen wir auf unsere Beurteilung hiervor unter Ziff. 1.7.1, Konflikt mit Grundwasserschutzzonen und 1.7.3

#### Art. 16, Abs. 4 (Dachaufbauten)

Dachaufbauten welche die Hälfte der Trauflänge ausmachen, sind im historischen Kontext gemäss der KDP (2) ortsunverträglich und können Baudenkmäler beeinträchtigen. Zumindest im Ortsbildschutzperimeter ist die kantonale Praxis anzuwenden, welche auch im Musterbaureglement (Art. 414) abgebildet ist (**GV**):

*Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.*

*In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern 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. Firstoblichter sind in Ortsbildschutzperimeter und in K-Objekten nicht zugelassen. Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen.*

#### Art. 18, Abs. 2 (Rückspringende Gebäudeteile)

Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass für die Breite beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Auch letzteres Mass ist durch die Gemeinden zu bestimmen. Das zulässige Mass resp. der zulässige Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts beträgt max. 50%. (**GV**)

#### Art. 27, Abs. 2 (ZöN A und ZöN D)

ZöN D: Primarschule, Oberstufenzentrum und zugehörige Anlagen

Die ZöN D liegt am Siedlungsrand. Das RGSK definiert diesen Siedlungsrand als Siedlungsbegrenzung von überörtlicher Bedeutung (RGSK 2021, Massnahme S-Bgm.1 (früher L1). Dabei hat die örtliche Siedlungsentwicklung die übergeordneten Landschaftsräume zu berücksichtigen. Gegenüber der offenen Landschaft hat die Siedlungsentwicklung einen gut gestalteten Siedlungsrand aufzuweisen. Auch das in unmittelbarer Nähe liegende kommunale Landschaftsschutzgebiet bezweckt bestehende Landschaftsbilder von lokaler und regionaler Bedeutung zu erhalten (Art. 32 Abs. 1 BR).

Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Variantenwahl sollen die Vorschriften dieser ZöN D einen möglichst grossen Spielraum offenlassen. Zwar steht im Erläuterungsbericht, S.21, dass insgesamt nicht mehr als 3 Vollgeschosse realisiert werden sollen, aber die baupolizeilichen Masse ermöglichen (je nach Situation, s. Kap. 5.2.3 Erläuterungsbericht) die Realisierung von 4 (bis 5) Vollgeschosse. Die Gemeinde anerkennt in ihren Erläuterungen, dass auf einen ansprechend gestalteten Siedlungsrand bei der Projektierung Wert zu legen ist. Entsprechende Vorschriften fehlen aber zur ZöN D.

Aufgrund der sensiblen Lage am Siedlungsrand von überörtlicher Bedeutung kommt der qualitätsvollen Entwicklung dieses Schulareals eine grosse Bedeutung zu. Das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit ist somit für die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach anerkannten Regeln (bspw. Workshop- und Gutachterverfahren in Anlehnung an SIA-Ordnung 143 oder Wettbewerbsausschreibungen in Bezug zur SIA-Ordnung 142 oder SIA-Ordnung 143) gegeben. Wir empfehlen der Gemeinde die Bestimmung zur ZöN zu verankern, demnach bei Neubauten zur Qualitätssicherung ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen sei. Somit könnten wir den doch sehr offen formulierten ZöN-

Bestimmungen zustimmen. Wenn die Gemeinde die Pflicht für ein qualitätssicherndes Verfahren nicht verbindlich verankern will, so haben die Bestimmungen explizit der übergeordneten Bedeutung des Siedlungsrandes Rechnung zu tragen. Daraus ergeben sich folgende Präzisierungen resp. Ergänzungen der Vorschriften: **(GV)**

- (1) Nebst den maximalen Gebäudehöhen ist zusätzlich festzulegen, dass maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind;
- (2) Das Bebauungskonzept resp. die Bebauung (Massstäblichkeit / Dichte, Anordnung der Gebäude, Freiräume, Erschliessung) hat eine gute Integration in das Quartier und in die Landschaft zu gewährleisten und berücksichtigt dabei die Topographie (Vermeidung von hohen Stützmauern oder technischen Böschungen am Siedlungsrand) und
- (3) die Projektierung legt Wert auf einen ansprechend gestalteten Siedlungsrand.

#### Art. 33 und Art. 39 (Aufforstung)

Das Baureglement führt in Art. 33 Abs. 2 Bst. b sowie zur Schutzzone III in Art. 39 Abs. 4 Bst. h auf, dass Aufforstungen untersagt sind. Die WAM (4) hält fest, dass ein Aufforstungsverbot entgegen dem Art. 7 Abs. 1 WaG / Art. 8 Abs. 1 WaV steht, welches für Rodungen den Realersatz (Aufforstung) an qualitativ ähnlichen Standorten wie eine Rodung verbindlich festhält. Die Passagen in Art. 33 und Art. 39 sind zu ändern in „*freiwillige Aufforstungen*“. **(H)**

#### Art. 42 (Ortsbildschutzgebiet)

In diesem Artikel wird auf das Ortsbild von nationaler Bedeutung verwiesen. Die KDP (2) geht davon aus, dass hier das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gemeint ist. Arch ist im ISOS als Dorf von lokaler Bedeutung bewertet (Arch ist kein Ortsbild von nationaler Bedeutung).

Grundlage für die Ausscheidung eines Ortsbildschutzperimeters bilden die Baugruppen des kantonalen Bauinventars der Gemeinde. Die KDP (2) empfiehlt hier den Zweck des Ortsbildschutzes gemäss Musterbaureglement anzupassen:

- 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.

#### Art. 43 (Baudenkmäler)

Die KDP (2) beantragt den Artikel dahingehend anzupassen, dass die kantonale Denkmalpflege bei erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, beizuziehen ist. Die Definition «die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen» ist zu streichen. Siehe auch hier im kantonalen Musterbaureglement. **(H)**

#### Art. 44, Abs. 1 (Beizug Fachstelle)

Es ist auf Art. 43 Abs. 1 und nicht auf Art. 42 Abs. 1 zu verweisen. **(H)**

#### Art. 47 (Schutzonen der Quellfassungen)

Hierzu verweisen wir auf unsere Beurteilung hiervoor unter Ziff. 1.7.1. Konflikt mit Grundwasserschutzzonen.

#### Anhang zur Messweise

Die Skizzen unter Punkt 3.2 und 3.3 sind nicht korrekt. So gibt es in der Giebelfassade keine Fassadenhöhe traufseitig. **(GV)**

### **3. Erläuterungsbericht**

Wir stellen fest, dass der Erläuterungsbericht, Kap. 3, Anpassung Baureglement aufgrund der ersten Vorprüfung nicht aktualisiert wurde und Abweichungen zu den vorgenommenen Änderungen im Baureg-



lement bestehen. Der Erläuterungsbericht ist zu aktualisieren und in Übereinstimmung mit den Änderungen im Baureglement zu bringen. (H)

Weiterhin wird bei den Änderungen nicht zwischen formellen und materiellen Änderungen unterschieden. Dies muss aus der Beschreibung / Begründung der einzelnen Änderungen (Tabelle) im Erläuterungsbericht, Kap. 3 unmissverständlich hervorgehen, da materielle Änderungen wieder der Planbeständigkeit unterliegen. (GV)

WAM (4)

Die WAM (4) erkennt, dass im Anhang 1 des Erläuterungsberichts beim Abschnitt 4b des Bietwildbachs erwähnt wird, dass dieser eingedolt in der LWZ verläuft, unter der Bahnlinie. Der Abschnitt befindet sich jedoch im Wald. Ausserdem wird beim Abschnitt 4a bei der Spalte Inventare/weitere übergeordnete Interessen beschrieben, dass im Wald auf einen Gewässerraum verzichtet wird. Der Abschnitt 4a verläuft jedoch in der LWZ. Der Bericht ist zu überprüfen und anzupassen. (H)

#### 4. 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. 61 Abs. 6 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](http://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



Regula Siegenthaler Lüthy  
Raumplanerin

Beilagen

- Fachberichte (1) – (6)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Gruner Region Bern AG, [rahel.muff@gruner.ch](mailto:rahel.muff@gruner.ch)

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Seeland
- TBA / DLZ-SFG
- KDP
- TBA / OIK III, Wasserbau
- AWN / WAM
- ANF
- AWA