

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 77 75
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin:
G.-Nr.:
Mail:

Rolf Wohlfahrt
450 15 539
rolf.wohlfahrt@jgk.be.ch

25.9.2015

Gemeindeschreiberei Muri bei Bern			
29. SEP 2015			
Eingang	.....	.....	.....
Gemeindepräsident	.....	.....	.....
Gemeindeschreiberin	.....	.....	.....
Gemeinderat	Zirk. <input type="checkbox"/>	Trakt. <input type="checkbox"/>	C.....
GR-Mitglied	.....	.....	.....
.....	Info <input type="checkbox"/>	Auftrag <input type="checkbox"/>	C.....
.....	Info <input type="checkbox"/>	Auftrag <input type="checkbox"/>	C.....
.....	Info <input type="checkbox"/>	Auftrag <input type="checkbox"/>	C.....
Abteilung / MA	.....	.....	.....
.....	Gemeinderat <input type="checkbox"/>	Auftrag <input type="checkbox"/>	C.....
.....	Muri bei Bern <input type="checkbox"/>	Auftrag <input type="checkbox"/>	C.....
.....	Thunstrasse 74 <input type="checkbox"/>	Auftrag <input type="checkbox"/>	C.....

3074 Muri b. Bern



Muri: Revision der Ortsplanung, Massnahmenpaket 2, bestehend aus

- 1) Reklamereglement, Reklameverordnung, Plakatierungsplan
- 2) Vorland Elfenaustrasse
- 3) ZöN Steinhübeli
- 4) Aktualisierung Energiebestimmungen
- 5) Aussenantennen

Vorprüfung gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 27.8. 2015 sind bei uns folgende Unterlagen mit Antrag auf Vorprüfung eingetroffen:

- Reklamereglement 17.8.2015
- Verordnung zum Reklamereglement 17.8.2015
- Plakatierungsplan 17.8.2015
- Massnahme „Vorland Elfenaustrasse“ 17.8.2015
- Massnahme „ZöN Steinhübeli“ 17.8.2015
- Massnahme „Aussenantennen“ 17.8.2015
- Erläuterungsbericht 17.8.2015
- Bericht zur Mitwirkung 17.8.2015

Nebst internen Stellen haben sich drei weitere Fachstellen geäussert. Wir legen die entsprechenden Berichte bei. Die Struktur des Vorprüfungsberichtes entspricht der Reihenfolge der einzelnen Massnahmen des Pakets 2.

1a) Reklamereglement

Beim Reklamereglement besteht Bereinigungs- und Optimierungsbedarf. Bei den **fett** dargestellten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte, die unbedingt vor der öffentlichen Auflage ausgeräumt werden müssen:

Art. 1	Abs. 1: Die Reklameverordnung äussert sich nicht zu den Möglichkeiten. Daher „Re-
---------------	---

	<i>klameverordnung</i> “ am Ende des Abs. 1 streichen.
Art. 2	Abs. 4: Die Gemeinde darf keine Vorschriften für bewilligungsfreie Reklamen erlassen (Art. 69 Abs. 3 BauG; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum BauG, N 4 zu Art 1b). Erster Satz streichen.
Art. 3	... <u>an</u> Fassaden....
Art. 4	Abs. 2 – letzter Satz: Die Delegation an den Gemeinderat ist unzulässig. Die Zuständigkeit des Gemeinderates im Bau- und Planungsrecht ist beschränkt auf die in Art. 66 Abs. 3 BauG genannten Bereiche.
Art. 4	Abs. 3: „... werden <i>in der Regel nicht bewilligt</i> .“ ist nicht genehmigungsfähig. Entweder sind sich bewegende Reklamen zulässig oder nicht. Wenn sie nicht zulässig sind, richten sich Ausnahmen nach Art. 26 BauG.
Art. 5	Abs. 3: Zur Verhinderung von „Lichtverschmutzung“ sollte folgende Ergänzung aufgenommen werden: <i>Bei selbstleuchtenden Leuchtreklamen ist die himmelwärts abstrahlende Lichtmenge so gering wie möglich zu halten; die Oberseite ist lichtundurchlässig auszuführen. Bei angeleuchteten Leuchtreklamen muss die Lichtquelle bodenwärts gerichtet sein; eine Beleuchtung von unten nach oben ist nicht erlaubt.</i> Mindestens wäre die zweite Zeile wie folgt zu ergänzen: „... <i>in Bezug auf Beleuchtungszeit, -intensität und – richtung</i> ...“
Art. 7	Abs. 3: Was versteht die Gemeinde unter „eigenreklameähnliche Fremdreklamen“ und „Dorfläden“? Bitte klären.
Art. 7	Abs. 4: Die hier genannten Reklamen haben eigenständigen Charakter und sollten daher nicht bei den Fremdreklamen erwähnt werden.
Art. 7	Der Vorbehalt des Bundesrechts gilt ausserhalb der Bauzonen für <u>alle</u> Arten von Reklamen.
Art. 8	Das „Gemeindemobiliar“ ist in Art. 3 Abs. 5 definiert: „... <i>wie Gemeindeplananlagen</i> ...“ daher bitte streichen.
Art. 9	Von der Systematik her sollte dieser Artikel eher nach Art. 5 eingefügt werden.
Art. 10	Abs. 1: Im ersten Satz sollte „ <i>Temporäre Reklamen und</i> “ gestrichen werden. Der Bezug auf Veranstaltungen macht sonst keinen Sinn.
Art. 11	„ <i>Aus wichtigen Gründen</i> “ ersetzen durch „ <i>Wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen</i> ...“ (Art. 26 BauG).
Art. 12	Ist mit „ <i>Plakatanschlagstelle</i> “ das gleiche gemeint wie in Art. 3 Abs. 2 „ <i>Plakatstelle</i> “?
Art. 13	Begriffe vereinheitlichen.
Art. 12	Abs. 1: Die Gemeinde sollte nicht vorschreiben, dass Fremdreklamen wechseln müssen. „... <i>für wechselnde Fremdreklamen</i> ...“.
Art. 12	Abs. 3: Wenn die Gemeinde ein einheitliches Erscheinungsbild schlussendlich <i>durchsetzen</i> will, muss sie entsprechende Regelungen erlassen.
Art. 12	Abs. 4: Warum wird eine Befristung eingeführt? Bei erfüllten Voraussetzungen besteht Anrecht auf eine unbefristete Baubewilligung. Entweder Abs. 4 streichen oder aber das öffentliche Interesse an einer solchen Einschränkung müsste im Erläuterungsbericht begründet und von uns akzeptiert werden.
Art. 18	Abs. 2: Die Gemeinde darf keine Vorschriften für bewilligungsfreie Reklamen erlassen (Art. 69 Abs. 3 BauG; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum BauG, N 4 zu Art 1b). Abs. 2 streichen.
Art. 20	Das heute rechtsgültige Reklamereglement ist aufzuheben. „ <i>Mit dem Inkrafttreten wird das Reklamereglement (genehmigt am 3.10.2002) aufgehoben</i> .“
	Die Genehmigungsvermerke sind anzupassen, da das Art. 9 Baugesetz die Grundlage bildet. Bitte gleiche Genehmigungsvermerke verwenden wie beim Baureglement.

1b) Verordnung zum Reklamereglement

Keine Bemerkungen.

1c) Plakatierungsplan

Der Plakatierungsplan kann nicht als Teil der Reklameverordnung erlassen werden. Er ist von den Stimmberechtigten separat zu beschliessen. Bitte im Plantitel „Reklameverordnung“ streichen und den Plakatierungsplan mit Genehmigungsvermerken ergänzen. Inhaltlich ergeben sich weder Bemerkungen noch Vorbehalte.

2) Vorland Elfenaustrasse (ZP)

Mit der beabsichtigten „Umzonung“ will die Gemeinde Klarheit schaffen, wie mit der zur Zeit „weissen Fläche“ entlang der Elfenaustrasse und im Kreuzungsbereich umzugehen ist. Per Definition gehört eine von Bauzonen umgebende Verkehrsanlage ebenfalls zur Bauzone (Art. 71 ; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum BauG, N 6a, S. 146: *Die weisse Fläche ist der Nutzungszone zuzurechnen, von der sie im Wesentlichen umgeben ist*)¹. In Zusammenhang mit der Überführung der digitalen Daten in den Kataster der öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ÖREBK werden die Verkehrsanlagen somit ohne Verfahren den angrenzenden Bauzonen zugewiesen. Im vorliegenden Fall erweist sich somit eine „Umzonung“ als unnötig.

Will die Gemeinde dennoch daran festhalten, wäre der Titel anzupassen. Da es keinen Zonenplan Vorland Elfenaustrasse gibt, müsste der Titel „*Änderung Zonenplan (Ausschnitt Gebiet Elfenaustrasse)*“ heissen.

3) ZöN Steinhübeli (ZP, BauR)

Zwecks Erweiterung der Kindertagesstätte beabsichtigt die Gemeinde eine Umzonung von W2 zu einer ZöN und ergänzt gleichzeitig Art. 62 Baureglement mit der entsprechenden ZöN O. Da es keinen Zonenplan „ZöN Steinhübeli“ gibt, müsste die Überschrift *Änderung Zonenplan (Ausschnitt Gebiet Steinhölzli)* heissen. Gemäss unserer Interpretation verbleibt auf der isolierten Wohnzone Parz. 1420 die bautypologische Fläche 300. Bitte im Plan eintragen resp. sicherstellen; dass die Legende 240 nicht zu Fehlinterpretationen führen kann. Die am 27.7.2015 genehmigte Waldgrenze fehlt in beiden Zonenplanausschnitten und muss hinzugefügt werden. Gegenstand der Änderungen ist u.E. lediglich die ZöN O inkl. Vermassung (bitte nur diese beiden Themen im Zonenplan als neue Festlegungen darstellen). Mit diesen Präzisierungen ist die Zonenplan- und Baureglementsänderung genehmigungsfähig.

4) Aktualisierung Energiebestimmungen (BauR)

Bei den **fett** dargestellten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsverbehalte, die unbedingt vor der öffentlichen Auflage ausgeräumt werden müssen:

¹ Die Beurteilung (Beilage 3) des OIK II, wonach es sich um eine neue Bauzone handelt, trifft nicht zu!

Art. 16	Abs. 2: Im Hinblick auf die Anpassung an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) dürfen auf alle Fälle keine neuen Regelungen getroffen werden, welche von der Definition gemäss Art. 31 BMBV abweichen. Der Zusatz, wonach thermische Solar- oder Photovoltaikanlagen als Grünflächen anrechenbar sind, ist im Hinblick auf die anstehende Harmonisierung der Bauvorschriften nicht genehmigungsfähig. ²
Art. 38	Abs. 1: Das AUE empfiehlt, Abs. 1 zu streichen (Beilage 2)
Art. 38	Abs. 2: Gemäss AUE in vorliegender Form nicht genehmigungsfähig. (Beilage 2). Der behördenverbindliche Richtplandarf zudem nicht aufgrund einer Formulierung grundeigentümerverbindlich gemacht werden. Auf den kommunalen Richtplan Energie kann hingegen <i>verwiesen</i> werden.
Art. 38a	Abs. 3: Das zweite Lemma kann weggelassen werden. Wenn das Gebäude schon existiert muss bereits aufgrund von Abs. 1 („gleichzeitig erstellt“) keine gemeinsame Anlage erstellt werden.
Art. 38a	Abs. 3: Das AUE empfiehlt eine präzisere Umschreibung (Beilage 2)

5) Aussenantennen

Gestützt auf unsere Rückmeldungen vom 7.1.2015 hat die Gemeinde die Vorschriften zu den Aussenantennen bereinigt. Das AGR stellt nun fest, dass die Gemeinde unseren Anregungen gefolgt ist. Zu Art. 30a Abs. 5 BauR haben wir lediglich einen Ergänzungsvorschlag: *„In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet...“*

Erläuterungsbericht

Nachdem die Unterlagen bereinigt sind, muss der Erläuterungsbericht ebenfalls auf den neusten Stand gebracht werden.

Damit Interessierte das Massnahmenpaket 2 einordnen können, sollte erwähnt werden, welche weiteren Schritte (weitere Massnahmenpakete, Aufbereitung der Daten für den ÖREB-Kataster, Umsetzung BMBV, Zonenerweiterungen, ...) beabsichtigt sind und in welcher zeitlichen Abfolge dies geplant ist.

S. 12: Hier sollte erwähnt werden, dass die Gemeinde seit 13.4.2015 einen behördenverbindlichen kommunalen Richtplan Energie besitzt.

S. 12 und 13: Der Text unter „Auswirkungen“ ist im dritten und fünften Abschnitt nicht recht verständlich. Er sollte für die öffentliche Auflage klarer abgefasst werden. Der Abschnitt 1 ist aufgrund des Genehmigungsvorbehaltes anzupassen.

S. 15: Die Erneuerung von bereits bewilligten Reklamen ist durch die Besitzstandsgarantie abgedeckt. Eine Anpassung an das neue Recht ist nicht erforderlich.

² AUE (Beilage 2) und AGR begrüßen zwar die Förderung von Solar- und Photovoltaikanlagen. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass andere wichtige Ziele und Absichten (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG/ Art. 10 Abs. 2 BauR/ Art. 16 BauR) geschmälert werden.

Ausblick

Wir bitten Sie, die Unterlagen aufgrund des vorliegenden Vorprüfungsberichtes vor der öffentlichen Auflage zu bereinigen.

Gerne erwarten wir nach allfälliger Einspracheverhandlungen und der Beschlussfassung die Unterlagen in 6facher Ausführung zur Genehmigung.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Rolf Wohlfahrt, Raumplaner

- Überzählige Dossier retour
- 1) KDP 9.9.2015
- 2) AUE 10.9.2015
- 3) OIK II 21.9.2015

Kopie:

- A. Strauss, Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- AUE
- OIK II