

Einwohnergemeinde Freimettigen
Revision der baurechtlichen Grundordnung

Erläuterungsbericht



**3. AUFLAGE IM
GENEHMIGUNGS-
VERFAHREN**

4. Juni 2024

Aufträge / 636 / 05 / 636_Ber_240604_Erlaeuterungen.docx / 04.06.2024 / fi / cs / ka / Landplan

Revision der baurechtlichen Grundordnung

Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Christoph Stäussi, Geograph (M.Sc.) FSU
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz

landplan AG Seftigenstrasse 400 / 3084 Wabern
Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch

- Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur
- Christoph Giger, dipl. Umweltingenieur FH

Datenmanagement und Darstellung Zonenplan

Schmalz Ingenieur AG Kirchweg 1 / 3510 Konolfingen
Tel 031 790 22 22 / konolfingen@schmalzing.ch / www.schmalzing.ch

Inhalt

Vorwort.....	5
1 Ausgangslage und Vorgehen	6
1.1 Auftrag zur Ortsplanungsrevision	6
1.2 Handlungsbedarf	6
1.3 Entwicklungsausrichtung	7
1.4 Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)	9
2 Revision von Baureglement und Zonenplan.....	11
2.1 Aufbau und Systematik der baurechtlichen Grundordnung	11
2.2 Baureglement	11
2.3 Zonen- und Hinweisplan	13
3 Umsetzung Nutzungszonen.....	16
4 Umsetzung Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	19
4.1 Ortsbild und Kulturobjekte	19
4.2 Schutzwürdige Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume	20
4.3 Gewässerräume	21
4.4 Naturgefahren.....	23
4.5 Waldgrenzen.....	24
4.6 Fuss- und Veloverkehr.....	24
5 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente.....	25
6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	26
6.1 Siedlung und Siedlungsabgrenzung, haushälterische Bodennutzung.....	26
6.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr	26
6.3 Schutz des Kulturlands	26
6.4 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte	27
6.5 Natur- und Landschaftsschutz	27
6.6 Infrastruktur.....	27
6.7 Würdigung	28

7	Planerlassverfahren	29
5.1	Mitwirkung.....	30
5.2	Vorprüfung	30
5.3	Auflage.....	30
5.4	Beschluss	31
	Anhang.....	32

Vorwort

Raumplanungsbericht
nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können:

- auf Gemeindestufe der Gewährleistung des Wissenstransfers für nachfolgende Gemeindebehördenmitglieder,
- der Planungsbehörde zur Qualitätskontrolle der Planung,
- der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern AGR) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist

- ein zwingender Bestandteil der Planung,
- entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des AGR verfasst,
- für die Bevölkerung eine unverzichtbare Grundlage für die Mitwirkung, die Auflage und die Beschlussfassung (Gemeindeversammlung).

1 Ausgangslage und Vorgehen

1.1 Auftrag zur Ortsplanungsrevision

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1979) verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Raumentwicklung zu planen, den Boden haushälterisch zu nutzen, die raumwirksamen Tätigkeiten abzustimmen und dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft zu beachten. Die kantonale Baugesetzgebung (BauG1985: Art. 53 ff.) sowie der kantonale Richtplan geben den Auftrag zur Ortsplanung und definieren Ansprüche an Inhalt und Umfang einer Ortsplanungsrevision jeder Gemeinde. Dabei ist die baurechtliche Grundordnung durch die Gemeinden in der Regel im Rhythmus von 10 bis 15 Jahren zu revidieren, um die Planungsinstrumente einer periodischen Überprüfung zu unterziehen, der vergangenen und angestrebten Entwicklung sowie den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen anzupassen.

1.2 Handlungsbedarf

Das Baureglement und der Zonenplan von 2008 haben die Siedlungsentwicklung von Freimettigen seit zehn Jahren geprägt. Ihr Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde ist gesamthaft positiv zu werten, womit die baurechtliche Grundordnung ihren Zweck erfüllt hat.

Mit der geänderten Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton, sowie dem revidierten kantonalen Richtplan, wird der Siedlungsentwicklung nach Innen – d.h. der Entwicklung in den bestehenden Bauzonen – zukünftig ein sehr hoher Stellenwert beigemessen. Die Ortsentwicklung ist auf diese Vorgaben auszurichten und die Nutzungsplanung entsprechend anzupassen. Zudem muss im Rahmen einer Ortsplanungsrevision auch ein Landschaftsinventar erstellt und die Landschaftsplanung aktualisiert werden.

Mit der Ortsplanungsrevision ist auch eine generelle Anpassung von Zonenplan und Baureglement an die Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV) und des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) notwendig. Dies führt zu einer Neufassung der Planungsinstrumente. Dabei flies-

sen sowohl die formulierten Entwicklungsabsichten wie auch die Erfahrungen mit der alltäglichen Anwendung der bisherigen Planungsinstrumente in die Revision der Ortsplanung ein.

Im Jahr 2011 wurde das neue Gewässerschutzgesetz des Bundes in Kraft gesetzt. Damit erhalten die Gemeinden den Auftrag, die Gewässerräume gemäss den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen grundeigentümerverbindlich festzulegen. Der Gewässerraum bezweckt, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Gegenüber der bisherigen Praxis beinhaltet die revidierte Gesetzgebung eine differenzierte Betrachtungsweise zur Festlegung der Gewässerräume in Inventar- und Schutzgebieten, Baugebieten sowie in Landwirtschaftsflächen und Wald.

1.3 Entwicklungsausrichtung

In einer Vorphase zur Revision der Ortsplanung erarbeitete der Gemeinderat eine Entwicklungsausrichtung für das Baugebiet. Darin wurde das Orts- und Landschaftsbild sowie die bisherige bauliche Entwicklung analysiert, Entwicklungswünsche und -spielräume diskutiert und daraus der Handlungsbedarf für die Revision der baurechtlichen Grundordnung definiert.

Handlungsspielraum

Die Gemeinde hat einerseits innerhalb des bestehenden Baugebiets zwei unbebaute Bauparzellen resp. Bauparzellenteile von 0.2 ha Fläche. Andererseits kann die Gemeinde im Rahmen der Vorgaben des kantonalen Richtplans einen Baulandbedarf von maximal 0.5 ha geltend machen (vgl. Datenblatt «Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen, Freimettigen» des Amts für Gemeinde und Raumordnung vom 01.05.2017). Somit können im Rahmen einer Ortsplanungsrevision bis zu 0.3 ha Bauland eingezont werden. Weitere Baulandreserven bestehen auf dem Areal der ZöN 2 «ARA».

Bestehende Baulandreserven WMK:

- südlicher Teil der Parzelle Freimettigen-Gbbl. Nr. 241 (809 m²)
- nördlicher Teil der Parzelle Freimettigen-Gbbl. Nr. 54 (1'262 m²)
- östlicher, eingezonter Teil der Parzelle Freimettigen-Gbbl. Nr. 79 (1'010 m²)

Die Gemeinden erarbeitete im Rahmen ihrer Planungen zur Geltendma-

chung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen und Arbeiten eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebietes und formulieren basierend darauf Entwicklungsziele. Diese beinhalten einerseits eine sorgfältige innere Entwicklung unter Wahrung der hohen Wohnqualität und Durchgrünung des Siedlungsgebiets und eine bessere bauliche Nutzung des Areals der Gemeindeverwaltung an der Schulhausstrasse. Andererseits soll Wohnraum durch gezielte Arrondierungen des Siedlungsgebiets an bereits erschlossenen Standorten erfolgen.

Der Gemeinderat hat – unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds sowie der bestehenden Erschliessung – verschiedene Standorte für die innere Entwicklung und die Arrondierung des Siedlungsgebiets geprüft. (vgl. Abbildung 1 und Skizze der Entwicklungsausrichtung im Anhang). Im Rahmen der Revision der Ortsplanung sollen dazu mehrere Aufzonungen für die innere Entwicklung weiterverfolgt werden.

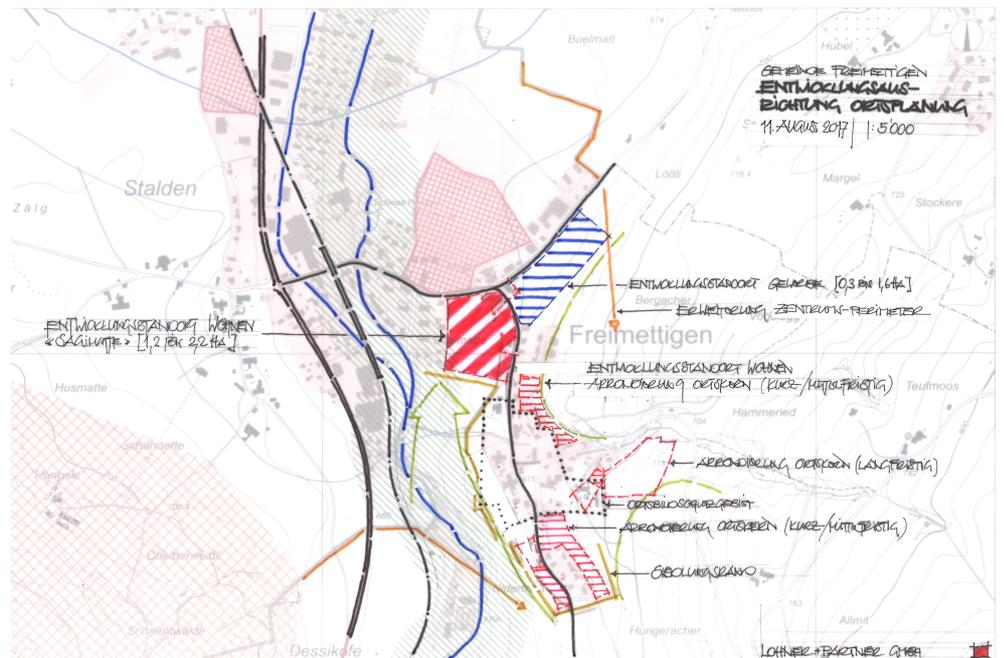


Abb. 1: Skizze Entwicklungsausrichtung (vgl. auch Plan im Anhang).

Zudem beabsichtigt die Gemeinde mit zwei Einzonungen das Siedlungsgebiets am Rand des Ortskerns zu ergänzen. Für eine Arrondierung des Siedlungsgebiets eignen sich im Besonderen die beiden «Lücken» nördlich und südlich des Ortskerns. In diesem Bereich ist der Ortskern bereits mit den Einfamilienhausgruppen zusammengewachsen und die Areale verfü-

gen Potenzial für eine verdichtete Überbauung. **Hinweis: Die beiden Einzonungen werden in einem separaten Verfahren und ausserhalb der Ortsplanungsrevision weiterverfolgt.**

Die weiter südlich liegenden potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete an der Diesbachstrasse und an der Haslistrasse werden hingegen nicht weiterverfolgt. Hier ist einerseits aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes keine Verbindung mit dem Ortskern erwünscht und die Areale eignen sich nicht für eine verdichtete Bauweise. Auch der Entwicklungsstandort für die Arbeitsnutzung am Katzengässli wird nicht weiterverfolgt.

Der Entwicklungsstandort «Sagimatte» bedarf auf Grund der Arealgrösse einer überkommunalen planerischen Grundlage im RGSK Bern-Mittelland, bevor er weiterverfolgt werden kann.

1.4 Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)

Das Siedlungsgebiet von Freimettigen ist weitgehend überbaut. Das Baugebiet im Ortskern liegt in einem Ortsbildschutzgebiet und eignet sich daher nur bedingt für eine substantielle Nachverdichtung. Mit der Aufzoning in 2-geschossige Bauzonen sollen auf dem Areal der Gemeindeverwaltung an der Schulhausstrasse sowie in weiteren 1-geschossigen Wohnzonen eine innere Entwicklung und zusätzlichen «Spielraum» für Ersatzneubauten mit einer besseren Ausnützung der Parzellen ermöglicht werden. Im ortsbaulichen Kontext des 2-geschossig überbauten Kerns sowie der mächtigen Bauernhäuser ist die Aufzoning von 1-geschossigen in 2-geschossige Zonen für das Orts- und Landschaftsbild verträglich. Mit den geplanten Aufzonungen sollen im Gegenzug die für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen Freiflächen und die markante Topografie vor und zwischen Baudenkmalern sowie im Übergang zu den Neubau-Arealen langfristig freigehalten werden.

Für eine innere Siedlungsentwicklung besteht im Ortskern zudem ein Potenzial in heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten. Um die brach liegenden Volumen besser nutzen zu können, werden Einzonungen von bestehenden Bauten vorgenommen (Objekte des Bauinventars).

Die vorgeschlagenen Einzonungen von unüberbautem Land stellen eine Arrondierung des Siedlungsgebiets am Rand des Ortskerns dar (Hinweis: Einzonungen werden in separaten Verfahren und ausserhalb der Ortspla-

nungsrevision weiterverfolgt). Sie können Mehrgeschossig und mit der geforderten Minstdichte (minimale Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.5) nach kantonalem Richtplan und Baugesetzgebung des Kantons Bern überbaut werden.

Aktivierung und Mobilisierung Reserven

Die beiden Nutzungsreserven sind eher kleinflächige Reserven auf überbauten Parzellen. Die grössten Hindernisse bei der Nutzung dieser Reserven stellen in der Regel nicht die Bau- und Nutzungsbeschränkungen dar, sondern dass die Areale für eine Entwicklung nicht verfügbar sind. Mit nicht-planerischen Massnahmen will die Gemeinde deshalb diese Reserven aktivieren und Entwicklungspotenzialen soweit möglich mobilisieren. Vorgesehene Massnahmen:

- Die Gemeinde befragt periodisch die GrundeigentümerInnen mit Baulandreserven über deren Entwicklungsabsichten und informiert diese über die baurechtlichen Möglichkeiten und mögliche Synergien. Diese Umfrage dient als Baulandmonitoring und kann so zur Steuerung und Kontrolle der räumlichen Entwicklung genutzt werden.
- Die Gemeinde unterstützt Projektvorhaben mit fachlichen und personellen Ressourcen.

2 Revision von Baureglement und Zonenplan

Auf der Basis der konzeptionellen Arbeiten wurde die eigentliche Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung mit der Neufassung des Baureglements sowie der Überprüfung und neuen Darstellung der Nutzungsplanung vorgenommen. Mit der grundlegenden Revision wird das Baureglement auf die wesentlichen Aspekte der Bau- und Aussenraumgestaltung beschränkt und vereinfacht sowie an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Zudem wurde nach einer Triage des Landschaftsinventars festgelegt, welche Naturobjekte und Landschaftsgebiete auf kommunaler Stufe geschützt werden sollen.

2.1 Aufbau und Systematik der baurechtlichen Grundordnung

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt. Übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind im Hinweisplan enthalten.

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können sowie differenzierte Nutzungsbestimmungen, besondere Gestaltungs- und/oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (z.B. Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

2.2 Baureglement

Das Baureglement umfasst das kommunale Bau-, Planungs- und Umweltrecht mit den rechtlichen Bestimmungen zur Qualität des Bauens und Nutzens sowie zu den einzelnen Flächen, Perimetern und Signaturen des Zonenplans. Es enthält Bestimmungen zum Siedlungsgebiet wie auch zur Landschaft und gilt für das ganze Gemeindegebiet. Die Neufassung des Baureglements erfolgt auf der Grundlage des Musterbaureglements des Kantons Bern.

Die wichtigsten Revisionsinhalte sind:

- Das Baureglement wird an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst. Wie im bestehenden Reglement werden alle bereits übergeordnet geregelten Inhalte weggelassen.
- Für die einfachere Anwendung und die Beseitigung von Doppelspurigkeiten wird die bisherige Trennung der Regelungen zu Art und Mass der Nutzung, den Gestaltungsvorschriften, den überlagernden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie zum Schutz und der Gestaltung von Ortsbild und Landschaft beibehalten.
- Die bewährten Bestimmungen bezüglich Zonenvorschriften werden in das neue Baureglement übernommen.
- Die Bestimmungen zu den Messweisen richten sich neu nach der gesamtschweizerischen Harmonisierung der Messweisen und sind grösstenteils in der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abschliessend geregelt. Die bewährten baupolizeilichen Masse werden in das neue Baureglement übernommen und auf die neuen Messweisen umgerechnet.
- Die Umrechnung der Gebäudehöhe auf die neue Messweise berücksichtigt auch die heutigen Anforderungen an die Raumhöhen sowie an die Konstruktion der Steil- und Flachdächer. Die maximale, fassadenseitige Höhe der Gebäude (Fassadenhöhe traufseitig) wird um 50 cm und die Kniestockhöhe (neu Kniestockhöhe) um 20 cm erhöht.
- Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden bezüglich der Dachaufbauten und Einschnitte auf die ortsbaulich relevanten Merkmale beschränkt und vereinfacht.
- Wo dies notwendig ist, werden die bestehenden Bestimmungen zu den Bau- und Nutzungsbeschränkungen den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben angepasst.
- Für eine bessere Lesbarkeit sind die einzelnen Artikel in eine rechtsverbindliche Normen-Spalte und in eine erläuternde, hinweisende Kommentar-Spalte gegliedert. In der Beilage (zum Baureglement) werden übergeordnete Schutzobjekte- und -gebiete im Siedlungsgebiet erläutert, insbesondere die gesetzlichen Grundlagen und Wirkungen der im Bauinventar als schützens- und erhaltenswert eingestuftes sogenannten Baudenkmäler.

Die bauliche Entwicklung im überbauten Siedlungsgebiet soll grundsätzlich nach den bestehenden baupolizeilichen und gestalterischen Spielregeln erfolgen. Daher wurden die wesentlichen, siedlungsprägenden Spielregeln und dazugehörigen baupolizeilichen Masse in das neue Baureglement übertragen und auf die neuen Messweisen umgerechnet.

Das Baureglement regelt wie bisher nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. «Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt». Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Exkurs BMBV

Im Jahr 2008 beschloss der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Hauptziel dieses Konkordats ist es, 30 formelle Baubegriffe wie Höhen, Abständen, Nutzungskoeffizienten etc. zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich definiert und gehandhabt werden. Diejenigen Kantone, die dem Konkordat beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen.

Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen, wie sie das interkantonale Konkordat vorschreibt, erfolgt im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrates. Diese Verordnung mit dem Titel «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) ist am 1. August 2011 in Kraft getreten. Die BMBV bestimmt in Art. 34 Abs. 1, dass die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) bis zum 31. Dezember 2020 den neuen Bestimmungen und Messweisen anpassen müssen. Anlässlich der Ortsplanungsrevision muss die BMBV ins Baureglement umgesetzt werden. Die BSIG-Weisung (Nr. 7/721.3/1.1) zur BMBV respektive der Vortrag des Regierungsrates ergänzen die BMBV materiell.

2.3 Zonen- und Hinweisplan

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) in Form von farbigen Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen werden durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege) überlagert.

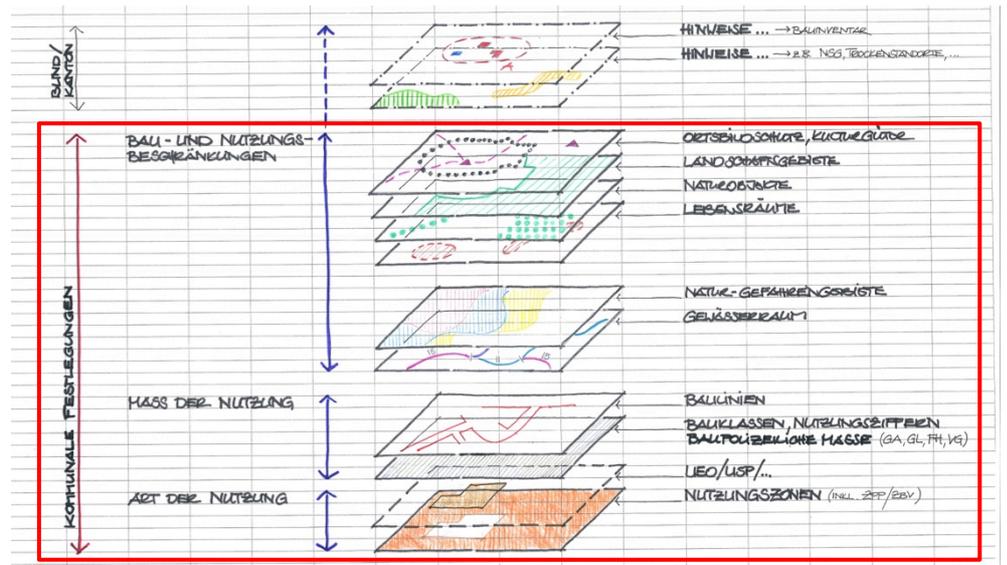


Abb. 2: Systematik Zonen- und Hinweisplan → Zonenplan

Die wichtigsten Revisionsinhalte sind:

- Gegenüber dem rechtsgültigen Bauzonenplan wird die «Dorfkernzone» in die «Wohn-/Gewerbezone 2-geschossig» umbenannt.
- Die Umnutzungs- und Verdichtungspotentiale und Arrondierungen des bestehenden Siedlungsgebiets werden gemäss der Entwicklungsausrichtung im Zonenplan entsprechend aufgenommen (vgl. Kapitel 3).
- Die Naturgefahrenkarte sowie die neuen Vorgaben zum Schutz der Gewässer (Gewässerräume) werden grundeigentümergebunden im Zonenplan festgesetzt (vgl. Kapitel 4).
- Die Inhalte der Landschaftsplanung sowie des Ortsbildschutzes werden generell überprüft und gestützt auf die teilweise neuen, übergeordneten Randbedingungen und Vorgaben neu festgelegt (vgl. Kapitel 4).

Hinweisplan

Im Hinweisplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind, jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.

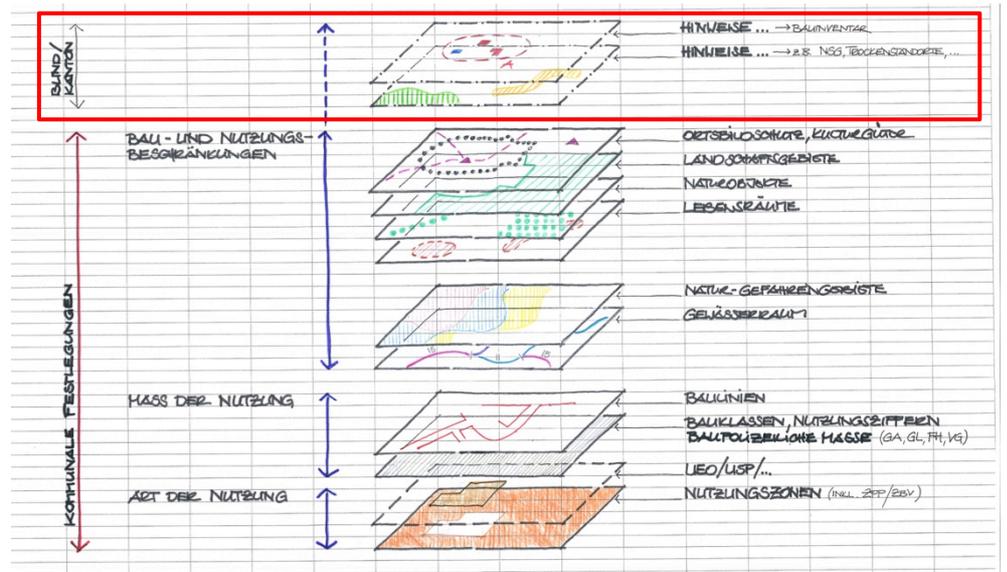


Abb. 3: Systematik Zonen- und Hinweisplan → Hinweisplan

3 Umsetzung Nutzungszonen

Es werden folgende Änderungen in der Nutzungsplanung vorgenommen:

	Parzelle Gbbi. Nr.	Zone best.	Zone neu	Erläuterungen
Einzonungen bestehender Gebäude	63 und überbauter Teil 201	LWZ	WG2	<ul style="list-style-type: none"> – Einzonung von bestehenden Gebäuden für die Wohn- und Arbeitsnutzung mit jeweiligen Grenzabständen. – Die Gebäude Nrn. 14 und 16 sind im Bauinventar als schützenswerte Objekte eingetragen. – Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte betroffen. – Die Parzellen sind überbaut (es entstehende keine Baulandreserven für die Wohnnutzung). Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 23. November 2017 zur Anwendung.
	28 und 107	LWZ	WG2	<ul style="list-style-type: none"> – Einzonung von bestehenden Gebäuden für die Wohn- und Arbeitsnutzung mit jeweiligen Grenzabständen. – Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte betroffen. – Die Parzellen sind überbaut (es entstehende keine Baulandreserven für die Wohnnutzung). Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 23. November 2017 zur Anwendung.
Aufzonungen	überbauter Teil 17	W1	WG2	<ul style="list-style-type: none"> – Aufzonung eines Areals mit bestehenden Gebäuden in eine 2-geschossige Zone zugunsten der innere Entwicklung und zusätzlichem «Spielraum» für Ersatzneubauten (→ bessere Ausnützung der Parzelle ermöglichen). – Die Aufzonung liegt ausserhalb des Ortsbildschutzgebiets. Der bisherige «Kranz» der W1-Zone um den Ortskern trägt wenig zum Ortsbildschutz bei, zumal die Gebäude Schulhausstrasse Nr. 7 und Nr. 8 bereits zweigeschossig sind. Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte betroffen.

	Parzelle Gbb. Nr.	Zone best.	Zone neu	Erläuterungen
	251, 253, 254,263, 264, 268, 276, 295, 296	W1	W2	<ul style="list-style-type: none"> – Aufzoning von Grundstücken mit bestehenden Gebäuden in eine 2-geschossige Zone zugunsten der inneren Entwicklung und zusätzlichem «Spielraum» für Ersatzneubauten (→ bessere Ausnützung der Parzellen ermöglichen). – Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte betroffen.
	121, 210, 242, 250, 256, 265, 262, 269, 270	W1	WG2	<ul style="list-style-type: none"> – Aufzoning von Grundstücken mit bestehenden Gebäuden in eine 2-geschossige Zone zugunsten der inneren Entwicklung und zusätzlichem «Spielraum» für Ersatzneubauten (→ bessere Ausnützung der Parzellen ermöglichen). – Die Aufzonungen liegen ausserhalb des Ortsbildschutzgebiets. Der bisherige «Kranz» der W1-Zone um den Ortskern trägt wenig zum Ortsbildschutz bei, zumal die Gebäude (wie auch die Bauernhäuser in der Nachbarschaft) bereits zweigeschossig sind. Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte betroffen.
Auszonungen	unbebauter Teil 317	ZÖN	LWZ	<ul style="list-style-type: none"> – Auszonung des unbebauten Teils der Parzelle Freimettigen-Gbb. Nr. 317 von 1'625 m² (Kulturland ohne Schopf → 1'477 m²) in die Landwirtschaftszone. – Die ARA hat kein Bedarf für eine langfristige Erweiterung und wird in absehbarer Zeit den Betrieb reduzieren. – Am östlichen Rand liegt die Auszonung im Gewässer- und im südlichen Bereich im gelben Gefahrengelände. Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte betroffen.

Im Rahmen der Revision des Zonenplans wird Nachgeführt, dass die Strassenflächen, die an eine Bauzone angrenzen, jeweils einer Bauzone zugeordnet sind.

Ausserhalb Ortsplanungsrevision

Für zwei im Zonenplan eingetragene Bereiche «Nutzung unverändert gemäss Zonenplan von 2008» gilt weiterhin die bestehende Nutzungsplanung vom 27.11.2008, da diese ausserhalb der Ortsplanungsrevision in einem

separaten Planungsverfahren beplant werden.

In beiden Bereichen sind Einzonungen geplant (ZPP «Stockhornblick» und Einzonung «Areal Beck-Hirschi»), die weitergehende Abklärungen mit dem Kanton und der Regionalkonferenz Bern-Mittelland bedingen. Sobald die Randbedingungen für eine Einzonung geklärt sind, werden für beide Bereiche das Planungsverfahren fortgesetzt.

4 Umsetzung Bau- und Nutzungsbeschränkungen

4.1 Ortsbild und Kulturobjekte

ISOS	Seit der Erarbeitung des ISOS-Inventars hat sich die Situation um den Ortskern durch die Bautätigkeit stark verändert. Der Umgebungsschutz ist somit vor allem noch bezüglich der grossräumigen Landschaftskammern oberhalb des Siedlungsgebiets liegenden Hangkaten relevant. Zudem ist im Ortskern die Freihaltung der Gärten und Hofparzellen von Schutzobjekten von Bedeutung.
Ortsbildschutzgebiet	<p>Es ist Aufgabe der Gemeinden, auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des kantonalen Inventars der Baudenkmäler (Bauinventar) die Siedlungen und Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert zu bezeichnen und die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen (Art. 64a und 86 BauG). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die bisherigen Festlegungen zum Ortsbildschutz überprüft sowie auf die aktuellen Grundlagen und heutigen Gegebenheiten abgestimmt. Dies erfolgt in enger Koordination mit der Festlegung der Landschaftsschongebiete.</p> <p>Zweck der Ortsbildschutzgebiete ist der Schutz und die Pflege besonderer wertvoller Objekte sowie die Erhaltung der Qualität und der prägenden Merkmale als Teil des Lebensraumes und der Kulturlandschaft (Stichworte: Identität, kulturelle Eigenart, Kulturgut). Ortsbildschutzgebiete sind aber keine «Käseglocken»! Eine bauliche Entwicklung – dazu gehören auch Neubauten – sind möglich, jedoch bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p>
Objekte des Bauinventars	Die Einstufung der grundeigentümergehörigen Schutzwürdigkeit von Baudenkmalern erfolgt neu nur noch im Bauinventar und nicht mehr in der baurechtlichen Grundordnung. Die Einstufungen des Bauinventars werden zur Information im Hinweisplan dargestellt. Ebenso werden geschützte Kulturobjekte, welche von Bund und Kanton festgesetzt wurden, als Hinweise aufgeführt.

4.2 Schutzwürdige Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume

Eine grosse Qualität der Gemeinde Freimettigen ist die landschaftsprägende Topografie, grössere Grünverbindungen und -räume sowie die intakten Siedlungsränder.

Auf der Grundlage des Landschaftsinventars werden in der baurechtlichen Grundordnung die schutzwürdigen Landschaftsgebiete grundeigentümerverbindlich bezeichnet und abgegrenzt. Des Weiteren sind die schützenswerten Naturobjekte und Lebensräume grundeigentümerverbindlich festgelegt. Es handelt sich hierbei um besonders wertvolle, freistehende Bäume.

Zur Information zeigt der Hinweisplan auch geschützte Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung (Naturschutzgebiet, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Trocken- und Feuchtstandorte).

Landschaftsschongebiete

Basierend auf den kantonalen Vorgaben wurden die bestehenden Landschaftsschongebiete unter der Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung überprüft. Die Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und besonderem Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Zur Erhaltung und Freihaltung der Landschaftsschongebiete ist die landwirtschaftliche Nutzung von zentraler Bedeutung. Zudem wurden die bestehenden Hofgruppen aus den Landschaftsschongebieten entlassen. Die Hofgruppen wurden anhand der Auswertung von Orthophotos, Reliefdaten und einer Beurteilung im Rahmen der Feldbegehung naturräumlich und topographisch sinnvoll abgegrenzt.

Naturobjekte und Lebensräume

Als Naturobjekte und Lebensräume von kommunaler Bedeutung werden im Rahmen der Ortsplanung ausgewählte Einzelbäume grundeigentümerverbindlich geschützt → Sie haben eine hohe landschaftsprägende Wirkung in Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft und sollen erhalten sowie gepflegt werden. Sie können bei einer Gefährdung mit einer Bewilligung gefällt werden, müssen aber an derselben Stelle oder in der näheren Umgebung ersetzt werden.

Exkurs Landschaftsinventar	Der Inventarplan beinhaltet und dokumentiert alle schutzwürdigen Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume sowie deren Bewertung, welche die Zuweisung zu den verbindlichen Instrumenten erlaubt. Er dient als Übersicht und hat keine rechtliche Wirkung. Nicht alle Landschaftselemente fanden den Eingang in die baurechtliche Grundordnung. Dort wo hohe Veränderungen häufig sind, wie beispielsweise bei den Einzelbäumen, finden nur die besonderen Exemplare wie beispielsweise Naturdenkmäler und Bäume mit Situationswert Einzug in ein verbindliches Schutzinstrument.
Wildwechselkorridor	Der im kantonalen Sachplan Biodiversität eingetragene Wildwechselkorridor von regionaler Bedeutung (WWK69R, Umsetzungssperimeter Wildwechselkorridor) ist als übergeordneter Inhalt im Inventar- und Hinweisplan übernommen und verankert worden. In der Gemeinde Freimettigen ist im Südosten lediglich ein kleiner Bereich im Tannwald tangiert.

4.3 Gewässerräume

Zur Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser (auch Sicherstellung Zugang für Unterhalt) und der Gewässernutzung ist für Fliessgewässer und stehende Gewässer genügend Raum erforderlich. Damit der erforderliche Raum für die fliessenden und stehenden Gewässer langfristig gesichert werden kann, wird für jedes Gewässer der sogenannte Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

Die Bestimmungen im Baureglement werden gemäss kantonalen Vorlage der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton angepasst. Im Zonenplan wurde bei allen Gewässern die Gewässerachsen geometrisch definiert und die Gewässerräume je hälftig von der Gewässerachse aus als Korridor festgelegt.

Auf die Festlegung eines Gewässerraums wurde gemäss Bundesrecht verzichtet,

- bei Gewässerabschnitten, die eingedolt sind, sofern diese nicht innerhalb oder entlang von Bauzonen oder neben Siedlungsstrukturen verlaufen sowie
- bei Gewässerabschnitten, die im Wald liegen, sofern der Gewässerraum nicht in die landwirtschaftlichen Nutzflächen ragt.

Bei Bauvorhaben innerhalb von 15.0 m von Gewässern, bei denen kein

Gewässerraum festgelegt ist, muss ein Baugesuch zwingend beim Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II eingereicht werden (vgl. Art. 39 Wasserbauverordnung WBV).

Die Gewässerräume wurden gestützt auf die «Arbeitshilfe Gewässerraum» vom 30. März 2015» ermittelt:

- Der Gewässerraum der Chise beträgt 22.0 m. Aufgrund der steileren Topographie in Freimettigen, bleibt jedoch die Sohlenbreite der Chise – trotz kleinem Zufluss des Frimettigenbachs – natürlicherweise kleiner als dies oberhalb des Siedlungsgebiets von Konolfingen der Fall ist. Im Bereich des Naturschutzgebietes wird der Gewässerraum gestützt auf die Biodiversitätskurve auf 36.0 m erhöht.
- Der Gewässerraum des Gewerbekanals wird auf 17.0 m festgelegt. Diese Breite ist über das ganze Gewässer (inkl. den Abschnitten in Konolfingen) harmonisiert und abgestimmt worden.
- Die Gewässerräume der restlichen Fliessgewässer betragen in der Regel die minimale Breite von 11.0 m.
- Die Einwohnergemeinde Freimettigen hat keinen Bedarf für eine Vergrösserung des Gewässerraums gegenüber der Arbeitshilfe Gewässerräume des Kantons Bern bei einzelnen Gewässern oder Gewässerabschnitten.
- Die Gemeinde verzichtet zudem auf eine Bezeichnung dicht überbauter Gebiete im Rahmen der Revision der Ortsplanung. Falls neue Bauten und Anlagen innerhalb eines festgelegten Gewässerraumes zu liegen kommen, ist im Baubewilligungsverfahren – gestützt auf Art. 41c GSchV – im Einzelfall die Beurteilung bezüglich dem Ausnahmetatbestand nach Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV (dicht überbautes Gebiet) vorzunehmen. Liegt das Vorhaben in einem dicht überbauten Gebiet, kann der Gewässerraum reduziert werden.

Eingedolte Gewässer:

- Der Abschnitt des Frimettigenbach zwischen Schulhausstrasse und Dorfstrasse ist der einzige eingedolte Gewässerabschnitt im Siedlungsgebiet. Dieser wurde basierend auf vorhanden Plänen des Schulhausumbaus (1958) und der Situation von Ort (Einlauf und Auslauf eingedolter Abschnitt) erfasst. Gemäss Entscheid der Gemeinde wurde auf eine exakte Einmessung mittels Ortung verzichtet. Hier wird ein Gewässerraum von 13 Meter festgelegt.
Bei den eingedolten Gewässern ausserhalb des Siedlungsgebiet sind keine Gebäude in unmittelbarer Nähe von eingedolten Gewässern gemäss GNBE vorhanden. Hier wird auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet.

Erhöhung Gewässerraumbreite:

- Bei allen Gewässern wurde die Ufervegetation erhoben. Diese ist im Inventarplan und im Hinweisplan dargestellt. Bei folgenden Abschnitten wurde aufgrund des Vorkommens von Ufervegetation die Gewässerraumbreit gegenüber der berechneten Breite erhöht → Freimettigebach: Erhöhung auf 13 Meter sowie Heigrabe: Erhöhung auf 13 Meter

Die Bestimmungen der Gewässerräume insbesondere von Chise und Gewerbekanal sind mit den Nachbargemeinden sowie der Planung des Wasserbauplans «Hochwasserschutz Konolfingen: Chise, Gwärbkanal und Freimettigebach» am 25. April 2017 koordiniert worden. Die Festlegung der Gewässerräume wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung sowie das Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II, am 23. August 2017 technisch vorgeprüft und entsprechend ergänzt.

Besitzstand

Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen (z.B. Gebäude, Fahrwege) im Nahbereich der Gewässer sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (→ Besitzstandsgarantie nach Art. 41c Abs. 2 GSchG). Sie können somit bestehen bleiben. Die Besitzstandsgarantie nach GSchG erstreckt sich auf alle nötigen Massnahmen zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit einer Anlage. Der notwendige Unterhalt dieser Anlagen ist also auch erlaubt.

4.4 Naturgefahren

In der baurechtlichen Grundordnung werden die aktuellen Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Inhalte der synoptischen Gefahrenkarte dargestellt: Gefahrengebiete mit «erheblicher Gefährdung» (→ «rotes» Gefahrengebiet), mit «mittlerer Gefährdung» (→ «blaues» Gefahrengebiet), mit «geringer Gefährdung» (→ «gelbes» Gefahrengebiet). Auch die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe müssen dargestellt werden.
- Im Baureglement werden die Bestimmungen zu den Gefahrengebieten gemäss der kantonalen Arbeitshilfe für die Ortsplanung «Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung» angepasst.

Überprüfung der Bauzonen

Im Rahmen der Umsetzung der Naturgefahrenkarte sind alle Baugebiete bezüglich der Gefährdung zu überprüfen und ggf. auch entsprechende Nutzungsbeschränkungen zu erlassen oder die betroffenen Parzellen auszuzonen:

- Es liegen nur Randbereiche von Bauzonen im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung. Es erfolgt keine Auszonung, da die betroffenen Gefahrenbereiche im Gewässerraum liegen.
- Es liegen nur Randbereiche von Bauzonen im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung. Es erfolgt keine Auszonung, da die betroffenen Gefahrenbereiche mehrheitlich im Gewässerraum oder im Grenzabstand liegen. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.

4.5 Waldgrenzen

Auf Parz. Freimettigen Gbbl. Nr. 109 (ZöN Nr. 2 ARA) grenzt der Wald im Norden der Parzelle nicht direkt an die ZöN (Bauzone), weswegen die verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG aufgehoben wird. Dort wo der Wald weiterhin direkt an die Bauzone grenzt, gilt weiterhin die bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

4.6 Fuss- und Veloverkehr

Mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung werden die in den kantonalen Sachplänen und den regionalen Planungen festgelegten Fuss- und Wanderwege als kommunale Richtplaninhalte aufgenommen.

Im heutigen kommunalen Strassen- und Wegnetz bestehen bezüglich fuss- und Veloverkehr keine Netzlücken oder der Bedarf an rechtlichen Sicherstellungen von Wegverbindungen.

5 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente

Mit der Ortsplanungsrevision wird die baurechtliche Grundordnung (Bau-
reglement und Zonenplan) vom 27. November 2008 – mit Ausnahme der
im Zonenplan bezeichneten zwei Bereiche – ersetzt.

6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

6.1 Siedlung und Siedlungsabgrenzung, häuslicherische Bodennutzung

Die Entwicklung des Siedlungsgebiets erfolgen in Übereinstimmung mit einer durch den Gemeinderat festgelegten Entwicklungsausrichtung. Der Fokus der inneren Entwicklung liegt dabei auf der Nutzung bestehender Gebäudevolumen sowie auf Aufzonungen von der 1-geschossigen in 2-geschossige Zonen.

Die geplanten Einzonungen werden in einem separaten Verfahren weiterbeplant, bis die weitergehenden Abklärungen mit dem Kanton und der Regionalkonferenz Bern-Mittelland abgeschlossen sind.

6.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die angestrebte Siedlungsentwicklung für die Wohnnutzung erfolgt im und am Rand des Ortskerns. Die Schul- und Sportanlagen sind zu Fuss und die Bahnstation Stalden mit dem Velo in kurzer Distanz erreichbar.

Das bestehende Strassennetz ist für die angestrebte Siedlungsentwicklung genügend ausgebaut. Alle Aufzonungen sind über das bestehende Strassennetz für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr erschlossen.

6.3 Schutz des Kulturlands

Durch die Auszonung eines Teils der ZÖN 2 werden 1'477 m² Arealfläche in die Landwirtschaftszone ausgezont und stehen wieder als Kulturland zur Verfügung. Damit kann ein Teil, der für die nachfolgend geplanten Einzonungen beanspruchten Kulturlandfläche kompensiert werden. (Die geplanten Einzonungen werden in einem separaten Verfahren weiterbeplant, bis die weitergehenden Abklärungen mit dem Kanton und der Regionalkonferenz Bern-Mittelland abgeschlossen sind.)

6.4 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte

Mit der Überarbeitung des Ortsbildschutzgebietes sowie den Landschaftsschongebieten werden die schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbilder in Abstimmung mit den übergeordneten Inventaren bezeichnet und entsprechende Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Vgl. dazu Kapitel 4.1.

Mit der Aufzoning in 2-geschossige Bauzonen soll auf bebauten Grundstücken eine innere Entwicklung und zusätzlichen «Spielraum» für Ersatzneubauten mit einer besseren Ausnützung der Parzellen ermöglicht werden. Im ortsbaulichen Kontext des 2-geschossig überbauten Kerns sowie der mächtigen Bauernhäuser ist die Aufzoning von 1-geschossigen in 2-geschossige Zonen für das Orts- und Landschaftsbild verträglich. Die Aufzonungen liegen zudem ausserhalb des Ortsbildschutzgebiets und der bisherige «Kranz» der W1-Zone um den Ortskern trägt wenig zum Ortsbildschutz bei, zumal die Gebäude in dem meisten Fällen bereits zweigeschossig sind.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Erhaltung, Pflege und Aufwertung der schutzwürdigen Landschaften sowie der vielfältigen ökologischen Qualitäten wird mit der grundeigentümergebundenen Festlegung von Landschaftsschongebieten sowie Naturobjekten sichergestellt und es werden entsprechende Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Vgl. dazu Kapitel 4.2.

6.6 Infrastruktur

Die bestehenden Baugebiete sowie die Entwicklungsgebiete sind grundsätzlich erschlossen. Für die Siedlungsentwicklung ist die Kapazität der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ausreichend.

6.7 Würdigung

Eine vom Gemeinderat stipulierte Entwicklungsausrichtung bildet die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Freimettigen und stimmt die Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung aufeinander ab. Die Revision der baurechtlichen Grundordnung und insbesondere die Aufzonungen und die Arrondierungen des Siedlungsgebiets erfolgen in Übereinstimmung mit der Entwicklungsausrichtung.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden auch die kommunalen Schutzgebiete und -objekte, die Gewässerräume und die Naturgefahrengebiete überarbeitet. Die angestrebte Siedlungsentwicklung beeinträchtigt keine Schutzgebiete und -objekte.

7 Planerlassverfahren

Das Verfahren für die Revision der baurechtlichen Grundordnung ist in Art. 4 und Art. 25ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie in den Art. 58ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) bestimmt:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Sie liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat und dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechnigten an einer Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über allfällige, unerledigte Einsprachen.

5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Revision der baurechtlichen Grundordnung wurde vom 14. Januar 2019 bis zum 15. Februar 2019 durchgeführt. Am 23. Januar 2019 fand zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden 13 Mitwirkungseingaben eingereicht. Der Mitwirkungsbericht mit der Auswertung und Beantwortung der Eingaben ist im Anhang beigefügt.

5.2 Vorprüfung

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 24.03.2022 mit dem Auswertungsprotokoll mit den Erläuterungen zu den Genehmigungsvorbehalten ist im Anhang beigefügt.

5.3 Auflage

Die öffentliche Auflage zur Revision der baurechtlichen Grundordnung wurde vom 05.09.2022 bis 05.10.2022 durchgeführt. Während der Auflagefrist wurde eine Einsprache eingereicht, die eine Änderung der Nutzungsbestimmungen der ZöN 2 betreffend dem bestehenden Wohnhaus verlangte. Die zweite Einsprache verlangte, dass die Hochstammobstbaumgärten wie in der gültigen baurechtlichen Grundordnung geschützt bleiben. Die Einspracheverhandlungen wurden am 13.10.2022 durchgeführt.

Die Gemeinde unterstütze das Anliegen bezüglich den Nutzungsbestimmungen der ZöN 2, weil das Gebäude Nr. 143 bereits heute der Wohnnutzung dient.

Die Hochstammobstgärten sind grösstenteils in den Direktzahlungs-Instrumenten enthalten und unterliegen der 8jährigen Schutzbestimmung nach Vertrag. Deshalb sollen diese nicht zusätzlich auch noch auf kommunaler Ebene geschützt werden. Daher trat die Gemeinde auf das Verlangen, dass die Hochstammobstbaumgärten wie in der gültigen baurechtlichen Grundordnung geschützt bleiben, nicht ein. Der Einsprecher hat da-

her seine Einsprache bezüglich der Hochstammobstbaumgärten nicht zurückgezogen.

5.4 Beschluss

Beschluss

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung wurde am 24.11.2022 von der Gemeindeversammlung mit einer Änderung bezüglich dem Schutz von Hochstammobstbäumen beschlossen. Die Gemeindeversammlung hat auch dem Änderungsantrag des Gemeinderats zur ZöN 2 zugestimmt. Vgl. dazu die «Erläuterungen zur 2. Auflage» vom 03.01.2023 im Anhang.

2. Auflage nach
Beschluss

Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen im Baureglement und im Zonenplan wurden vom 23.01.2023 bis am 23.02.2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist wurden keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingereicht.

5.5 Genehmigung

Anhörungsverfahren
und 3. Auflage

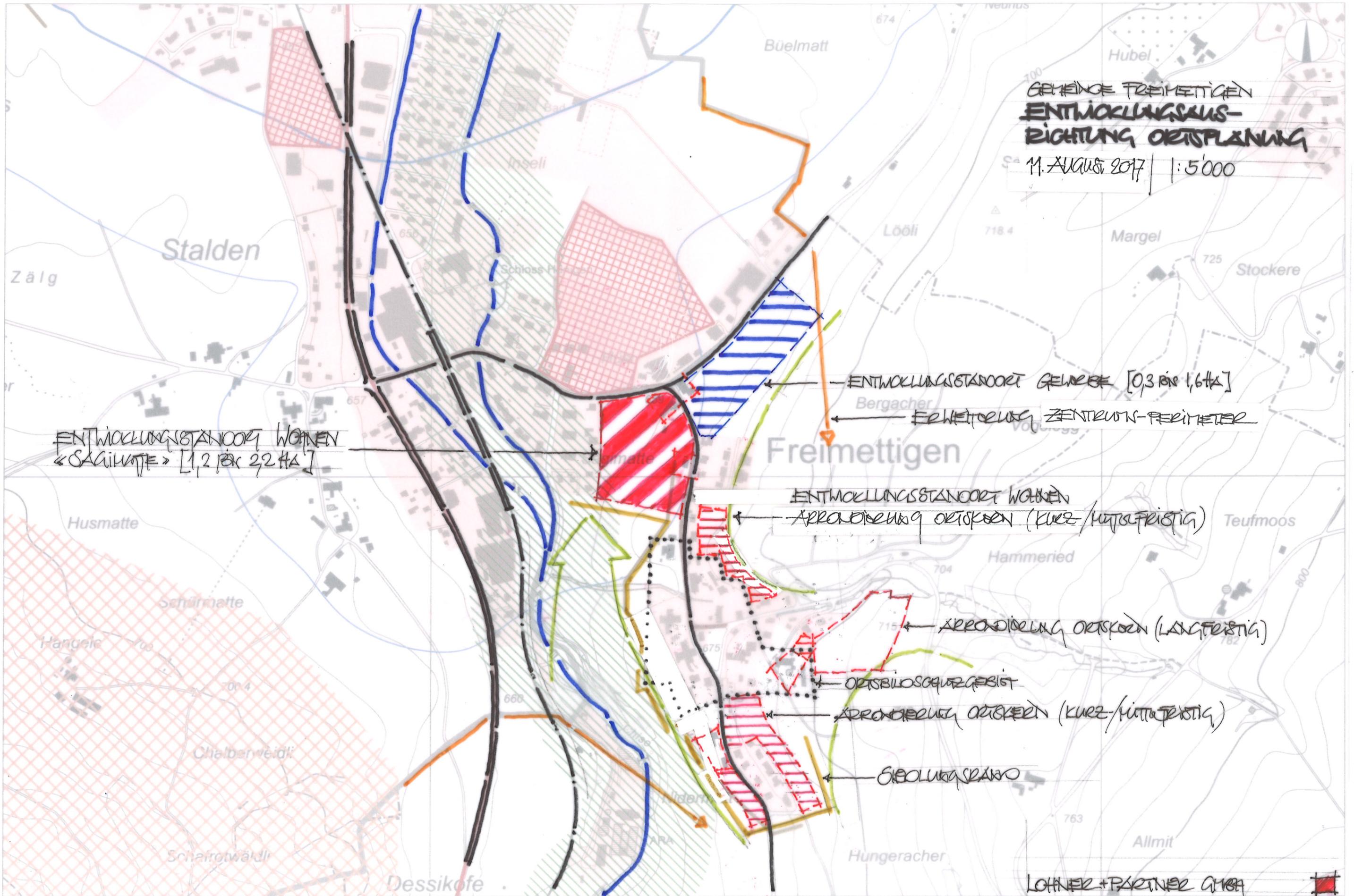
Im Rahmen der Anhörung i.S. von Art. 61 Abs. 3 BauG des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 18. Oktober 2023 zur Ortsplanungsrevision wurden verschiedene Anpassungen im Baudelement sowie im Zonenplan (inkl. Festlegungen kommunaler Richtplan) gefordert. Die Gemeinde hat die vom Amt für Gemeinden und Raumordnung geforderten Anpassungen vorgenommen und legt diese in einer 3. Auflage erneut auf. Ebenfalls wird für die Inhalte des kommunalen Richtplans zu Wander- und Schulwegen eine Mitwirkung durchgeführt. Vgl. Auswertung der Anhörung vom 04.06.2024 ist im Anhang.

Anhang

- Skizze «Entwicklungsausrichtung» vom 11. August 2017
- Mitwirkungsbericht vom 10. April 2019
- Vorprüfungsbericht vom 24. März 2022
- Auswertungsprotokoll der Vorprüfung vom 27. Juli 2022
- Erläuterungen zur 2. Auflage» vom 03.01.2023
- **Auswertung Anhörung vom 04.06.2024**

GEMEINE FREIMETTIGEN
**ENTWICKLUNGS-
 RICHTUNG ORTSPLANUNG**

11. AUGUST 2017 | 1:5'000



ENTWICKLUNGSSTANDORT WOHNEN
 «SACHLICHE» [1,2 POK 22 HA]

ENTWICKLUNGSSTANDORT GEWERBE [0,3 POK 1,6 HA]

ERWEITERUNG ZENTRUM-PERIMETER

ENTWICKLUNGSSTANDORT WOHNEN
 APPROXIMIERUNG ORTSKERN (KURZ-/MITTLERFRISTIG)

APPROXIMIERUNG ORTSKERN (LANGFRISTIG)

ORTSBILDSCHUTZGEBIET

APPROXIMIERUNG ORTSKERN (KURZ-/MITTLERFRISTIG)

STRUKTURRAUM



Gemeinde Freimettigen
Revision der baurechtlichen Grundordnung

Auswertung der Mitwirkung

10. April 2019

Auftragsnr. / 636_Ber_190410_Mitwirkungsbericht_OPR.docx / 17.04.2019 / me / fi

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
1	<ul style="list-style-type: none">– Reduktion der Grünzone auf der Parzelle Freimettigen-GbbI. Nr. 75 um 0.02 ha.– Nutzung bestehende Abfallsammelstelle auf Parz. 338	1.1 1.2	<ul style="list-style-type: none">– Der steile Hangbereich hinter der Hofgruppe soll zugunsten eines harmonischen Ortsbildes von einer Bebauung freigehalten werden und weiterhin in der unveränderten Grösse der Grünzone zugewiesen bleiben.– Der Standort der Abfallsammelstelle wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Evaluation eines geeigneten Standorts ist Sache der Projektverfasser.
2	<ul style="list-style-type: none">– Gewässerraum Parzelle Freimettigen-GbbI. Nr. 178	2.1	<ul style="list-style-type: none">– Auf die Festlegung des Gewässerraums wird verzichtet, da der Abschnitt eingedolt ist.
3	<ul style="list-style-type: none">– Abfallsammelstelle ZPP A	3.1	<ul style="list-style-type: none">– Der Standort der Abfallsammelstelle wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Evaluation eines geeigneten Standorts ist Sache der Projektverfasser.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
4	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="443 600 507 869">– Abfallsammelstelle ZPP A <li data-bbox="555 600 619 869">– Zufahrt zu Liegenschaften Bergackerstrasse während Bauzeit 	<p data-bbox="443 869 467 994">4.1</p> <p data-bbox="555 869 579 994">4.2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="443 994 507 2024">– Der Standort der Abfallsammelstelle wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Evaluation eines geeigneten Standorts ist Sache der Projektverfasser. <li data-bbox="555 994 619 2024">– Die Zufahrt zu den Liegenschaften Bergackerstrasse wird während der Bauzeit gewährleistet. Die entsprechenden Auflagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
5	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="722 600 762 869">– Lärm Schulhausplatz <li data-bbox="842 600 882 869">– ZPP A → Abmessung Haus D <li data-bbox="1098 600 1137 869">– Fussweg zum Schulhaus <li data-bbox="1289 600 1329 869">– ZPP A → Nagelfluh 	<p data-bbox="722 869 746 994">5.1</p> <p data-bbox="842 869 866 994">5.2</p> <p data-bbox="1098 869 1121 994">5.3</p> <p data-bbox="1289 869 1313 994">5.4</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="722 994 802 2024">– Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Schulhausplatz ist jedoch nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision. <li data-bbox="842 994 1082 2024">– Der Ortskern von Freimettigen ist von grossvolumigen, landwirtschaftlichen Bauten geprägt. Die geplanten Neubauten im Areal «Stockhornblick» orientieren sich volumetrisch an den Bauten im Ortskern und nicht an den Einfamilienhäusern an der Bergackerstrasse. Zudem soll der eingezonte Boden mit einem Geschosswohnungsbau haushälterisch genutzt werden. <li data-bbox="1098 994 1289 2024">– Die Wegführung über beanspruchtes Terrain wird nur mit Zustimmung der entsprechenden Grundeigentümer ausgeführt. Die im Richtprojekt dargestellte Fusswegführung über die Parzellen Nrn. 75/121/260/340 ist mit diesen Grundeigentümer abgesprochen. <li data-bbox="1289 994 1321 2024">– Baugrunduntersuchungen und Bauingenieurwissen werden geeignete Massnahmen zur Projektierung und Realisierung liefern. Diese werden zwingend beachtet werden müssen.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
6	– ZPP A → Abmessung Haus D	6.1	– Der Ortskern von Freimettigen ist von grossvolumigen, landwirtschaftlichen Bauten geprägt. Die geplanten Neubauten im Areal «Stockhornblick» orientieren sich volumetrisch an den Bauten im Ortskern und nicht an den Einfamilienhäusern an der Bergackerstrasse. Zudem soll der eingezonte Boden mit einem Geschosswohnungsbau haushälterisch genutzt werden.
	– ZPP A → Terrasse Haus D, Böschung zu Parzelle 262, Grenzabstand Terrainanpassung von 5 m zu Parzelle 262	6.2	– Grenzabstände, Terrassengrössen und Terrainanschlüsse werden regelkonform gestaltet. Die Auflagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
	– ZPP A → Oberflächenwasser	6.3	– Bei der Projektierung wird dem Anliegen Rechnung getragen. Die Auflagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. (Vgl. auch Antwort 5.4)
	– Abfallsammelplatz ZPP A	6.4	– Der Standort der Abfallsammelstelle wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Evaluation eines geeigneten Standorts ist Sache der Projektverfasser.
	– Fussweg zur Dorfstrasse (Alternative Wegrecht zwischen Parz. 121 und 256)	6.5	– Die Wegführung über beanspruchtes Terrain wird nur mit Zustimmung der entsprechenden Grundeigentümer ausgeführt. Die im Richtprojekt dargestellte Fusswegführung über die Parzellen Nrn. 75/121/260/340 ist mit diesen Grundeigentümer abgesprochen.
	– Keine Holzschmelzheizung auf Parzelle 75	6.6	– Die vorgeschlagene zusätzliche Verbindung kann allenfalls mit Zustimmung der Grundeigentümer geprüft werden. – Der Standort einer zentralen Heizungsanlage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Evaluation eines geeigneten Standorts ist Sache der Projektverfasser.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
7	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="571 1368 611 1733">– Fussweg zum Schulhaus <li data-bbox="762 1442 799 1733">– ZPP A → Nagelfluh 	7.1	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="571 73 547 831">– Eine zentrale Holzschneitzelheizung ist eine Möglichkeit. Die Parz. Nr. 75 umfasst auch mehrere bestehende Bauten. Zudem gibt es dezentrale Alternativen. <li data-bbox="571 73 762 831">– Die Wegführung über beanspruchtes Terrain wird nur mit Zustimmung der entsprechenden Grundeigentümer ausgeführt. Die im Richtprojekt dargestellte Fusswegführung über die Parzellen Nrn. 75/121/260/340 ist mit diesen Grundeigentümer abgesprochen. <li data-bbox="762 73 906 831">– Baugrunduntersuchungen und Bauingenieurwissen werden geeignete Massnahmen zur Projektierung und Realisierung liefern. Diese werden zwingend beachtet werden müssen.
8	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="938 1308 978 1733">– ZPP A → Abmessung Haus D <li data-bbox="1204 1368 1241 1733">– Fussweg zum Schulhaus 	8.1	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="938 73 1129 831">– Der Ortskern von Freimettigen ist von grossvolumigen, landwirtschaftlichen Bauten geprägt. Die geplanten Neubauten im Areal «Stockhornblick» orientieren sich volumetrisch an den Bauten im Ortskern und nicht an den Einfamilienhäusern an der Bergackerstrasse. Zudem soll der eingezonte Boden mit einem Geschosswohnungsbau haushälterisch genutzt werden.
		8.2	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1204 73 1388 831">– Die Wegführung über beanspruchtes Terrain wird nur mit Zustimmung der entsprechenden Grundeigentümer ausgeführt. Die im Richtprojekt dargestellte Fusswegführung über die Parzellen Nrn. 75/121/260/340 ist mit diesen Grundeigentümer abgesprochen.

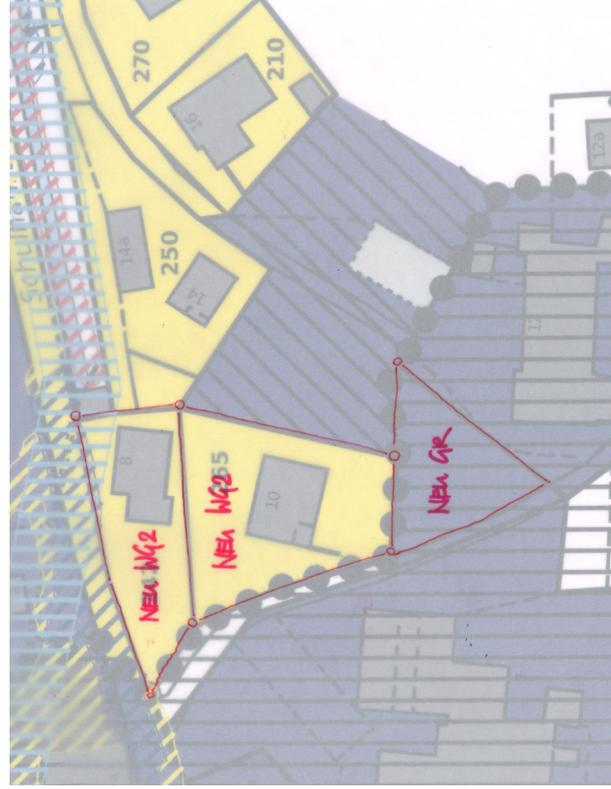
Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
9	<ul style="list-style-type: none"> – Lärm Schulhausplatz 	8.3	<ul style="list-style-type: none"> – Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Schulhausplatz ist jedoch nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.
9	<ul style="list-style-type: none"> – Fussweg zum Schulhaus 	9.1	<ul style="list-style-type: none"> – Die Wegführung über beanspruchtes Terrain wird nur mit Zustimmung der entsprechenden Grundeigentümer ausgeführt. Die im Richtprojekt dargestellte Fusswegführung über die Parzellen Nrn. 75/121/260/340 ist mit diesen Grundeigentümer abgesprochen.
10	<ul style="list-style-type: none"> – Ausscheidung Gewässerraum Parzelle Freimettigen-GbbI. Nr. 178 – Ausscheidung Gewässerraum Parzelle Freimettigen-GbbI. Nr. 84 – Bewirtschaftungseinschränkung nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV 	10.1 10.2 10.3	<ul style="list-style-type: none"> – Auf die Festlegung des Gewässerraums wird verzichtet, da der Abschnitt eingedolt ist. – Auf die Festlegung des Gewässerraums wird verzichtet, da der Abschnitt eingedolt ist. – Im Kanton Bern hat sich in Bezug auf den Umgang mit Ausnahmen betreffend die Bewirtschaftungseinschränkungen noch keine Praxis etabliert. Zudem ist nicht definiert, welche «Behörde» auf welcher Stufe mit welcher Kompetenz eine solche Ausnahme bewilligen kann.
11	<ul style="list-style-type: none"> – Einzonung Areal «Beck/Hirschi» → Durchgehende Stützmauer, Flachdach 	11.1	<ul style="list-style-type: none"> – Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Bau- und Freiraumgestaltung wird im Rahmen eines Bauprojekts erarbeitet und die Beurteilung ist Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens. Das Richtprojekt dient dem Nachweis, dass die einzuzonende Fläche in der vom Kanton vorgegebenen Dichte und mit

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="512 1205 544 1744">– Schattenwurf auf Photovoltaikanlagen 	11.2	<p data-bbox="440 64 504 869">den baupolizeilichen Massen der entsprechenden Zone bebaut werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="512 64 608 869">– Wird zur Kenntnis genommen. Das Richtprojekt zeigt, dass die baupolizeilichen Masse der entsprechenden Zone eingehalten werden können. <li data-bbox="624 64 719 869">– Die Erstellung eines Schattenwurfdiagramms kann im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens verlangt werden.
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="735 1547 767 1744">– Grünfläche 	11.3 (Ä)	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="735 64 847 869">– Für die langfristige Freihaltung der, dem schützenswerten Haus Nr. 12 vorgelagerten Grünfläche, wird diese der Grünzone zugewiesen. Vgl. Skizze im Anhang.
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="855 1547 887 1744">– Abwasser 	11.4	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="855 64 887 869">– Wird zur Kenntnis genommen.
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="895 987 959 1744">– Umzonung Parzellen Freimettigen-GbbI. Nrn. 242 und 265 in W2 	11.5 (Ä)	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="895 64 1118 869">– Eine Umzonung in eine 2-geschossige Zone im Kontext der grossvolumigen Bauten des Ortskerns ist denkbar, um damit eine innere Entwicklung zu ermöglichen. Die Parzellen werden jedoch – dem Ortskern entsprechend – in die Zone WG2 umgezont. Vgl. Skizze im Anhang.
12	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1134 1234 1166 1744">– Vorlage an Gemeindeversammlung <li data-bbox="1246 1413 1278 1744">– ZPP A → Wendeplatz <li data-bbox="1358 1368 1390 1744">– Abfallsammelplatz ZPP A 	12.1 12.2 12.3	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1134 64 1246 869">– Über die Ortsplanungsrevision wird gesamthaft beschlossen. Die Einzonungen sind Bestandteil der Ortsplanungsrevision. <li data-bbox="1246 64 1358 869">– Dimensionierung und Beschilderung erfolgen nach den geltenden Normen und Richtlinien. Weitere Auflagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. <li data-bbox="1358 64 1473 869">– Der Standort der Abfallsammelstelle wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Evaluation eines geeigneten Standorts ist Sache der Projektverfasser.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
13	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="440 1149 472 1738">– Steinkorbmauer entlang Bergackerstrasse <li data-bbox="512 1335 544 1738">– Tempo 20-Zone / Spielzone 	13.1	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="440 118 504 831">– Wird zur Kenntnis genommen. Ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision. <li data-bbox="512 118 576 831">– Wird zur Kenntnis genommen. Ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="616 954 727 1738">– Bestehendes Hühnerhaus auf der Parzelle Freimettigen-Gbbl. Nr. 121 in Grenznähe neuer Grünzone auf der Parzelle Freimettigen-Gbbl. Nr. 340 		<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="616 91 687 831">– Der bestehende Hühnerstall mit Auslauf genießt eine Besitzstandgarantie. <li data-bbox="695 91 799 831">– Erneuerungsarbeiten sind möglichst und/oder eine örtliche Verschiebung im Grenzbereich ebenfalls Parz 121/340 ist möglich (auch in Grenznähe/Grünzone).

Anhang

Skizze Ergänzung Zonenplan





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

Benjamin Fietkau / Claudia Schmid
+41 31 633 77 63
benjamin.fietkau@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Freimettigen
Schulhausstrasse 7
3510 Freimettigen

G.-Nr.: 2019.JGK.3868

24. März 2022

Freimettigen
Revision der Ortsplanung, zweite Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 28. September 2021 ist bei uns die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Freimettigen mit folgenden Akten zur zweiten Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan vom 30. August 2021
- Baureglement vom 30. August 2021
- Erläuterungsbericht vom 30. August 2021

Weitere Dokumente

- Hinweisplan vom 30. August 2021
- Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftselemente vom 6. Dezember 2018
- Inventarplan Landschaft vom 6. Dezember 2018
- Auswertung Vorprüfungsbericht vom 30. August 2021
- Berichte Erhebung unüberbaute Bauzonen vom 30. August 2021

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, Fachbericht vom 1. Oktober 2021
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Fachbericht vom 2. November 2021
- Archäologischer Dienst des Kantons Bern, Stellungnahme vom 3. November 2021
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I (OIK I), Fachbericht vom 5. November 2021
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 8. November 2021
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Jagdinspektorat, Fachbericht vom 8. November 2021
- Denkmalpflege des Kantons Bern, Fachbericht vom 9. November 2021
- BLS Netz AG, Stellungnahme vom 10. November 2021
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung, Fachbericht vom 20. November 2021
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Voralpen, Fachbericht vom 25. November 2021
- Regionalkonferenz Bern Mittelland (RKBM), Fachbericht vom 29. November 2021

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt. Für die Fristüberschreitung des Vorprüfungsverfahrens möchten wir uns entschuldigen.

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

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Freimettigen stützt sich auf mehrere geänderte raumplanerische Voraussetzungen. Zunächst auf die im März 2013 vom Schweizer Stimmvolk gutgeheissene Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) und dem darin vollzogenen raumplanerischen Paradigmenwechsel in Richtung der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin). Dann auf die nachgelagerte Überarbeitung des Kantonalen Richtplans (KRP) 2030 resp. der entsprechenden Revision der kantonalen Baugesetzgebung, sowie auf unterschiedliche weitere geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen insbesondere zu den Gewässerräumen, zu der Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen oder zum Schutz des Kulturlandes und der Fruchtfolgeflächen.

Auf kommunaler Ebene werden diese Vorgaben mit unterschiedlichen Instrumenten umgesetzt. Zunächst in der grundeigentümergebundenen baurechtlichen Grundordnung bestehend aus Zonenplan und Gemeindebaureglement. Zum Zonenplan gehört bei vorliegender Planung ein separater Hinweisplan. Zudem werden uns neben dem Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht (Mitwirkung durchgeführt vom 14. Januar bis am 15. Februar 2019; insgesamt 13 Eingaben) die beiden unverbindlichen Landschaftsplanungsinstrumente (Lebensrauminventar und Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte) gestellt. Diese werden auf deren Vollständigkeit, jedoch nicht auf deren grundeigentümergebundene Umsetzung beurteilt.

Die Einzonung der ZPP «Stockhornblick», sowie die Einzonung der Teil-Parzelle Nr. 342 (Areal Beck-Hirschi), welche Gegenstand der 1. Vorprüfung waren, werden nun in einem separaten Verfahren behandelt. Diese beiden Einzonungen sind daher nicht mehr Teil der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Ausserdem wird die Erhebung der Baulandreserven bereits im Rahmen einer Voranfrage behandelt. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2021 hat das AGR dazu bereits Stellung genommen. Die Überarbeitung der Erhebung der Baulandreserven gemäss dieser Stellungnahme ist noch ausstehend.

Insgesamt entspricht die vorliegende Ortsplanungsrevision einem umfassenden und arbeitsintensiven Planungsprozess, wofür wir der Gemeinde Freimettigen und den beteiligten Planer*innen unseren Dank

aussprechen. Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Ortsplanungsrevision von Freimettigen zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Ein-, Aus- und Umzonungen

3.1 Um- und Auszonung Parzelle Nr. 317

Der Teil der Parzelle Nr. 317 um das Gebäude Niedermatt 143 soll von der ZöN in eine WG2 umgezont werden. Gleichzeitig werden Teile der ZöN weiter südlich, sowie westlich des Gebäudes Niedermatt 143 ausgezont. Damit der Wohnbaulandbedarf nicht geltend gemacht wird, muss die Umzonung der ZöN in eine WG 2 eng um das Gebäude Niedermatt 143 verlaufen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Mit der vorliegenden Geometrie der Umzonung wird der Wohnbauland geltend gemacht. Gemäss Richtplan Massnahmenblatt A_01 ist bei Umzonungen, bei welchen der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird, mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse F erforderlich. Das betreffende Areal liegt jedoch ausserhalb einer ÖV-Güteklasse.

Damit die Umzonung vorgenommen werden kann, muss die WG 2 somit eng um das Gebäude Niedermatt Nr. 143 verlaufen (unter Berücksichtigung des kleinen Grenzabstands). **(GV)**

3.2 Einzonung Teil-Parzelle Nr. 342 in Grünzone

Die Teil-Parzelle Nr. 342 soll von der Landwirtschaftszone in eine Grünzone (GZ) eingezont werden. Die Einzonung in eine Grünzone muss nicht dem Wohnbaulandbedarf angerechnet werden. Die Gemeinde begründet die Einzonung damit, dass mit der Grünzone die Erhaltung der Freifläche und die ungeschmälerete Frontansicht des schützenswerten Gebäudes Nr. 12, welches vorliegend in eine WG2 eingezont wird, sichergestellt werden können (Erläuterungsbericht, S. 17). Die Einzonung steht in Zusammenhang mit der Einzonung und dem Überbauungsprojekt Beck-Hirschi, welches in einem separaten Verfahren durchgeführt wird. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Einzonung Beck-Hirschi aufgrund der fehlenden Erschliessungsgüteklasse (EGK) nicht genehmigungsfähig (vgl. auch 1. Vorprüfungsbericht vom 29. November 2019). **(H)**

Mit der Einzonung der Teil-Parzelle Nr. 342 wird Kulturland beansprucht. Gemäss Art. 11b BauV setzt die Beanspruchung von Kulturland in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und eine Prüfung von Alternativen voraus. Für das Erreichen des genannten Zwecks der Einzonung ist keine Grünzone notwendig. Aus Kulturlandschutzgründen ist daher die Einzonung der Teil-Parzelle Nr. 342 nicht genehmigungsfähig. **(GV)**

Die Zielsetzung der ungeschmälereten Frontansicht und der Erhaltung der Freifläche kann auch mit dem Verbleiben der Teil-Parzelle in der Landwirtschaftszone erreicht werden. Wir empfehlen der Gemeinde diese Landwirtschaftsfläche mit einer entsprechenden Schutzzone, welche eine Überbauung gänzlich ausschliesst, zu überlagern, damit diese Zielsetzung gewährleistet werden kann. **(E)**

3.3 Einzonung Parzelle Nr. 192

Gemäss Orthophoto ist der südliche Bereich der Parzelle Nr. 192 ebenfalls überbaut. Es besteht die Möglichkeit, das Gebäude Nr. 12b unter Berücksichtigung des kleinen Grenzabstandes ebenfalls einzuzonen. Auch der angrenzende Swimmingpool auf Parzelle Nr. 342 kann eingezont werden, wenn hierfür eine Baubewilligung vorliegt. **(H)**

4. Ortsbild

Die Gemeinden haben gemäss Art. 86 BauG Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen bilden dafür die Grundlage. Die Bauinventar-Baugruppen sind im Zonenplan als Schutzzonen (Ortsbildschutzgebiete) auszuscheiden. Der Perimeter eines Ortsbildschutzgebietes muss mindestens dem Umfang der Baugruppe entsprechen, darf jedoch auch grösser sein. **(H)**

4.1 Zonenplan

Der Ortsbildschutzgebiet-Perimeter beim Dorf ist kleiner als der Baugruppenperimeter A und muss korrigiert werden. Alle Ortsbildschutzperimeter müssen mindestens im Umfang der entsprechenden Baugruppenperimeter ausgeschieden werden. **(GV)**

4.2 Baureglement – Art. 212 - Abs. 2 «g»

Die Kniestockhöhe ist auf 1.50 m zu beschränken, ansonsten können kritische Gebäudeproportionen entstehen. Die neue Kniestockhöhe wird nach BMBV ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau bis zur Oberkante der Dachkonstruktion - inklusive Unterdach, ohne Wärmedämmung, Konterlattung und Dachhaut - gemessen. Gemäss KPG Bern ergibt die neue Messweise einen Unterschied zur heute bestehenden Messweise von rund 35cm. Diese Differenz ist bei der Neufestlegung der Kniestockhöhe zu berücksichtigen, weshalb die bisherige Festlegung der Kniewandhöhe von 1.20 m (allgemeine Praxis Kanton Bern) auf 1.50 m akzeptiert wird. Die vorgeschlagene Kniestockhöhe von 1.70 m ist aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege ortsbildunverträglich und ist entgegen der Aussage im 1. Vorprüfungsbericht anzupassen. Die Beschränkung der Kniestockhöhe auf 1.50 m ist innerhalb des Ortsbildschutzperimeters zwingend (Art. 10b BauG). **(GV)**

Ausserhalb des Ortsbildschutzperimeter wird die Beschränkung der Kniestockhöhe auf 1.50 m dringend empfohlen. **(E)**

5. Landschaft

5.1 Wildwechselkorridor

Der Wildwechselkorridor von regionaler Bedeutung muss im Zonenplan als Festlegung eingetragen werden. Der Eintrag im Hinweisplan ist nicht grundeigentümergebunden und daher nicht ausreichend. **(GV)**

Damit muss im Baureglement eine entsprechende Bestimmung zu den Einschränkungen im Perimeter des Wildwechselkorridors aufgenommen werden. Die Erhaltung der Funktionalität des Wildwechselkorridors muss damit sichergestellt werden (Gewährleistung Passierbarkeit, keine schutzwidrigen Nutzungszonen etc.). **(GV)**

Zudem muss der Wildwechselkorridor ebenfalls im Inventarplan Landschaft sowie im Aufnahmeprotokoll ergänzt werden. **(GV)**

5.2 Regionale Landschaftsschutz- und schongebiete

Der Erläuterungsbericht erweckt den Eindruck als ob alle landschaftsrelevanten Unterlagen konsultiert worden wären. Dies ist nicht der Fall, weil die regionalen Landschaftsschutz- und schongebiete gemäss regionalem Richtplan Kiestal nach wie vor gültig sind (als Zwischenergebnis gemäss RGSK II vom 27. Oktober 2016). Alle regionalen Landschaftsschongebiete ausserhalb der kommunalen wurden nicht aufgenommen. Es ist im Erläuterungsbericht zu begründen, weshalb auf den Schutz dieser Landschaften verzichtet wird. **(H/E)**

5.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Der Gewässerraum der Chise ist im RGSK II ein Vorranggebiet Naturlandschaft (L4-NL-9), welcher in der Ortsplanung aufgenommen wird. **(H)**

Das Vorranggebiet Kulturlandschaft Häutligen (Massnahme L5-KL-15 gemäss RGSK II 27. Oktober 2016; Obstgärten um Weiler, Ansicht Weiler) ist als Dessigkofewald nur teilweise im Inventarplan Landschaft enthalten. Die RKBM empfiehlt, das Gebiet ist in seiner Gesamtheit aufzunehmen. **(E)**

In der Gemeinde Freimettigen befindet sich der regionale Erholungsschwerpunkt «Hammersmatt» (Massnahme Nr. L8-N-37 gemäss RGSK II bzw. BM.T-Ü.2.42 gemäss RGSK 2021). Dieser weist den Koordinationsstand «Vororientierung» im RGSK II auf. Eine Aufnahme in die Ortsplanung ist daher nicht zwingend, würde jedoch von der RKBM begrüsst. Eine Aufnahme in die Ortsplanung würde die angestrebte regionale Stärkung der Erholungsschwerpunkte und allfällige entsprechende Massnahmen zum Schutz möglicher Beeinträchtigungen begünstigen. **(E)**

5.4 Siedlungsbegrenzungslinien

Die regionalen Siedlungsbegrenzungslinien werden im Erläuterungsbericht als Siedlungsränder abgebildet (Skizze Entwicklungsausrichtung). Wir empfehlen Ihnen, die Siedlungsbegrenzungslinien in einem kommunalen Richtplan aufzunehmen (vgl. Massnahmenblatt S-7 gemäss RGSK II). **(E)**

5.5 Inventarplan/Hinweisplan

Wir empfehlen, den Inventarplan und den Hinweisplan zu einem Plan zusammenzuführen. Die Aufteilung der Inhalte erfolgt nach keinen nachvollziehbaren Kriterien und ist teilweise redundant (z.B. Feuchtstandort, Trockenstandort, NSG). **(E)**

6. Wald

6.1 Zonenplan

Es wurde zwar die aufzuhebende verbindliche Waldgrenze gut sichtbar dargestellt (pink), jedoch falsch betitelt und unter den Hinweisen aufgelistet. Da die Aufhebung der Waldgrenze vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) genehmigt werden muss, ist die aufzuhebende verbindliche Waldgrenze unter dem Legendenteil «Festsetzung» aufzuführen.

Folgende Bezeichnung ist dabei zu wählen: «aufzuhebende, nicht mehr verbindliche Waldgrenzen». Diese Bezeichnung ist unter dem verbindlichen Legendenteil mit der vollständigen Bezeichnung «aufzuhebende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG» aufzuführen. **(GV)**

Bei Parzellen Nr. 17 reicht die Bauzone östlich über die Strasse direkt an den Wald. Falls die Bauzone tatsächlich bis an den Wald reichen soll, ist die neue verbindliche Waldgrenze in Absprache mit der Waldabteilung Voralpen einzutragen. In der Legende ist die neue Waldgrenze unter den Festsetzungen als «neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG» aufzuführen. **(GV)**

Der Genehmigungsvermerk für die verbindlichen Waldgrenzen ist wie folgt zu korrigieren (seit Anfang 2020 neuer Amtsname): "Verbindliche Waldgrenze und aufzuhebende verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)". **(GV)**

6.2 Erläuterungsbericht

Die Anpassungen der ZöN Nr. 2 ARA und das Belassen der verbindlichen Waldgrenze, sowie die neue verbindliche Waldgrenze wie in Kapitel 6.1 beschrieben, muss im Erläuterungsbericht aufgegriffen und beschrieben werden. **(H)**

7. Naturgefahren

Mit Schreiben vom März 2019 hat das OIK II den Gemeinden dringend empfohlen jene Gefahrenkarten, welche vor 2010 erarbeitet wurden zu aktualisieren. Da in Freimettigen die Arbeiten an der vorliegenden OPR bereits im Gange waren, kam das Schreiben zu spät, weshalb zur Umsetzung der gewässerbezogenen Naturgefahren kein Genehmigungsvorbehalt formuliert wurde. Bei einer erneuten Überarbeitung der Gefahrenkarte muss die baurechtliche Grundordnung entsprechend angepasst werden. Dieser Hinweis aus der 1. Vorprüfung hat die Gemeinde aufgenommen. **(H)**

Die Gefahrenhinweisflächen mit unbestimmter Gefahrenstufe ausserhalb des Gefahrenkarten-Perimeters umfassen alle Prozesse (hier: Rutsch- und Wasserprozesse). Dies ist in der Legende des Zonenplans entsprechend anzupassen, da dies vorliegend nicht nachvollziehbar ist (entweder die Klammer Hangmuren streichen oder ergänzen mit restlichen Naturgefahren). **(H)**

8. Langsamverkehr

8.1 Fussverkehr

Der Bereich Fussverkehr wird nicht ausreichend behandelt. Vorliegend sind lediglich die Wanderwege im Hinweisplan vorhanden. Die Gemeinden sind in der Pflicht, die Fusswege in einem Plan festzulegen (Art. 44 Abs. 2 SG und Art. 27 SV) und dafür zu sorgen, dass sie frei und möglichst gefahrlos begehbar sind (Art. 30 SV). Die Fusswege sind als Festlegung in ein kommunales Planungsinstrument (Zonenplan oder Richtplan) aufzunehmen. (vgl. auch Fachbericht OIK II 1. Vorprüfung) **(GV)**

8.2 Veloverkehr

Der Bereich Veloverkehr wird weder im Zonenplan, Hinweisplan noch im Erläuterungsbericht abgehandelt. Gemäss Art. 47 SG planen, bauen und unterhalten die Gemeinden die kommunalen Velorouten. Wir empfehlen, die kommunalen Velorouten in einem kommunalen Planungsinstrument (Zonenplan oder Richtplan) aufzunehmen. **(E)**

Die kantonalen und regionalen Velorouten werden im kantonalen Sachplan Veloverkehr sowie im RGSK verbindlich festgelegt. **(H)**

8.3 Historische Verkehrswege (IVS)

Sowohl im Hinweisplan als auch im Inventarplan sind historische Verkehrswege eingezeichnet. Im Inventarplan ist der Weg korrekt als «IVS lokal, historischer Verlauf mit Substanz» deklariert. Im Hinweisplan steht lediglich «historischer Verkehrsweg». Hierbei handelt es sich um ein IVS-Objekt von regionaler Bedeutung mit historischem Verlauf, ohne Substanz. Der Oberingenieurkreis II empfiehlt eine einheitliche Darstellung im Hinweisplan. **(E)**

9. Zonenplan, Hinweisplan

Legende Zonenplan und Hinweisplan

Die Flächen in türkiser/hellblauer Farbe werden in der Legende des Zonenplans, sowie des Hinweisplanes nicht aufgeführt. Diese sind in der Legende für eine bessere Nachvollziehbarkeit zu ergänzen. **(H)**

10. Baureglement

Art. 212 Abs. 1	Es wird nur eine traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) definiert. Wir empfehlen jedoch dringend entweder eine zulässige Dachneigung in Grad oder eine giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) zu definieren, da ansonsten sehr grosse Volumen realisiert werden können. (E)
Art. 212 Abs. 2 Bst. b	Da Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden, empfiehlt es sich dringend auf kommunaler Ebene zu regeln, wie die Messweise beim Zusammenbau mehrerer Gebäude mit dazwischenliegenden Anbauten in der Gesamtlängenausdehnung beschränkt wird, z.B. Gebäudeabstand zwischen zwei Anbauten. (H) Es ist zu beachten, dass beim Zusammenbau mehrerer Gebäude die Aufhebung des Gebäudeabstandes für Anbauten mittels Ausnahmegewilligung nicht zulässig ist. (H)
Art. 212 Abs. 2 Bst. h Anhang A1 A111	Abgrabungen müssen gemäss konsolidierter Praxis des AGR auf <u>eine</u> Fassadenseite beschränkt werden. Dies vor dem Hintergrund, dass wenn Abgrabungen auf mehreren Fassadenseiten zugelassen wären, dies dem Sinn und Zweck der Sonderregelung nicht mehr entsprechen würde. Es geht bei den Abgrabungen um die Zulassung eines Hauseingangs im Untergeschoss, ohne dass die Höhenmessung diese Abgrabung miterfassen muss. Lägen solche Abgrabungen auf mehreren Seiten des Gebäudes vor, würde dieses gegen aussen klar als ein Gebäude mit einem zusätzlichen Geschoss in Erscheinung treten, was unerwünscht und unzulässig ist. Der Art. 212 Abs. 2 Bst. h und der Anhang A1 A111 sind entsprechend anzupassen. (GV) Wir weisen darauf hin, dass in der Anwendung ein gewisser Spielraum bleibt. Kellertreppen, welche parallel zur Fassade angeordnet werden und keine Anböschung benötigen, sind auch auf den anderen Fassadenseiten zulässig (Kellertreppen, welche lediglich von einer Betonmauer umfasst sind und lediglich eine Geschosshöhe mit normalem Trittverhältnis aufweisen; ca. $A+2xS=65$). Bei diesen Zugängen handelt es sich nicht um Abgrabungen. (H)
Art. 413, Abs. 4, Hinweise	Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass diese Hinweise keine rechtliche Wirkung entfalten. (H)

11. Empfehlungen und Hinweise

11.1 Gewässerraum

Beim Freimettigebach und am Heigrabe wurde der Gewässerraum bei den bestockten Bereichen erhöht. Die ANF geht davon aus, dass überprüft wurde, ob die minimale Erhöhung für Ufervegetation inklusive beidseitigem 3m-Pufferstreifen genügt. **(H)**

11.2 Siedlungsentwicklung / regionale Planungen

Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen

Das regionale Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen «Neuschlössli/Dorfstrasse» (Nr. S-4-66, Koordinationsstand Vororientierung, RGSK II vom 27. Oktober 2016) der Gemeinde Freimettigen wird in der Ortsplanung nicht weiterverfolgt. Da die Entwicklung dieses Standorts mit der Nachbargemeinde Konolfingen koordiniert werden soll (bezüglich Erschliessung, Interessensabwägung Fruchtfolgefleichen

u. a.) und den Koordinationsstand «Vororientierung» aufweist, ist nachvollziehbar, weshalb die Entwicklung zurückgestellt wird. **(H)**

Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht wird darauf hingewiesen, dass der Entwicklungsstandort «Sagimatte» aufgrund der Arealgrösse erst im Rahmen einer regionalen Siedlungsentwicklung weiterverfolgt werden kann. Es ist unklar, was mit «regionaler Siedlungsentwicklung» gemeint sein soll. Die RKBM bittet hierfür um Präzisierung. **(H)**

11.3 Landschaft

Die ANF führt aus, dass auf eine Aufnahme der Hochstammobstgärten im Zonenplan leider verzichtet wurde. **(H)**

Zudem bemerkt die ANF, dass auf eine Ergänzung zu den Bauabständen zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen wie auch zu deren Pflege im Baureglement bedauerlicherweise verzichtet wurde. **(H)**

11.4 Verkehr

Die im RGSK II festgehaltene Massnahme Planungsstudie Velo Raum Konolfingen (LV-W-3-b) wurde durch die RKBM angegangen. Das Projekt wird voraussichtlich im Frühjahr 2022 abgeschlossen. Gemäss der Studie sind die Dorfstrasse und Thunstrasse weiterhin Bestandteil des Alltagsveloroutennetzes, welches Freimettigen mit Konolfingen verbindet. Weitere Massnahmen auf dem Gemeindegebiet Freimettigen sind keine vorgesehen. **(H)**

Die RKBM weist auf die aktuell laufende überregionale Studie «Verbesserung ÖV-Erschliessung im ländlichen Raum» hin. Im Rahmen dieser werden für ländliche Räume mit Potenzial Lösungen für eine ÖV-Grunderschliessung untersucht. Die Ergebnisse sind Ende 2022 zu erwarten. **(H)**

11.5 Belastete Standorte

Die ehemaligen Ablagerungsstandorte 06070002 (Dessikofen) und 06070004 (Udermatt) kommen teilweise in den Gewässerraum des Heigrabe und des Dessikofegrabe zu liegen. **(H)**

Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom AWA, Fachbereich Grundwasser und Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten-und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig (vgl. Art. 24 - 27 der kantonalen Abfallverordnung). Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen. **(H)**

12. 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).

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt.

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 **9-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (9-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 - Datenmodell).

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Benjamin Fietkau
Raumplaner

Fachberichte

- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV)
- Archäologischer Dienst des Kantons Bern
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I (OIK I)
- Amt für Wasser und Abfall (AWA)
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Jagdinspektorat
- Denkmalpflege des Kantons Bern
- BLS Netz AG
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Voralpen,
- Regionalkonferenz Bern Mittelland (RKBM)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Lohner und Partner, Bälliz 67, 3600 Thun
- Landplan AG, Seftigenstrasse 400, 3084 Wabern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Fachstellen

Einwohnergemeinde Freimettigen
Revision der Ortsplanung, 2. Vorprüfung

Auswertung 2. Vorprüfungsbericht

Stand 27. Juli 2022

1. Allgemeines zur Vorprüfung

<p>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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (E) und Hinweisen (H), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

2. Ausgangslage

<p>Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Freimettigen stützt sich auf mehrere geänderte raumplanerische Voraussetzungen. Zunächst auf die im März 2013 vom Schweizer Stimmvolk gutgeheissene Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) und dem darin vollzogenen raumplanerischen Paradigmenwechsel in Richtung der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin). Dann auf die nachgelagerte Überarbeitung des Kantonalen Richtplans (KRP) 2030 resp. der entsprechenden Revision der kantonalen Baugesetzgebung, sowie auf unterschiedliche weitere geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen insbesondere zu den Gewässerräumen, zu der Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen oder zum Schutz des Kulturlandes und der Fruchtfolgefleichen.</p> <p>Auf kommunaler Ebene werden diese Vorgaben mit unterschiedlichen Instrumenten umgesetzt. Zunächst in der grundeigentümerverbindlichen baurechtlichen Grundordnung bestehend aus Zonenplan und Gemeindebaureglement. Zum Zonenplan gehört bei vorliegender Planung ein separater Hinweisplan. Zudem werden uns neben dem Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht (Mitwirkung durchgeführt vom 14.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	------------------------------------

<p>Januar bis am 15. Februar 2019; insgesamt 13 Eingaben) die beiden unverbindlichen Landschaftsplanungsinstrumente (Lebensrauminventar und Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte) zugestellt. Diese werden auf deren Vollständigkeit, jedoch nicht auf deren grundeigentümergebundenen Umsetzung beurteilt.</p>	
<p>Die Einzonung der ZPP «Stockhornblick», sowie die Einzonung der Teil-Parzelle Nr. 342 (Areal Beck-Hirschi), welche Gegenstand der 1. Vorprüfung waren, werden nun in einem separaten Verfahren behandelt. Diese beiden Einzonungen sind daher nicht mehr Teil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.</p> <p>Ausserdem wird die Erhebung der Baulandreserven bereits im Rahmen einer Voranfrage behandelt. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2021 hat das AGR dazu bereits Stellung genommen. Die Überarbeitung der Erhebung der Baulandreserven gemäss dieser Stellungnahme ist noch ausstehend.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Insgesamt entspricht die vorliegende Ortsplanungsrevision einem umfassenden und arbeitsintensiven Planungsprozess, wofür wir der Gemeinde Freimettigen und den beteiligten Planer*innen unseren Dank aussprechen. Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Ortsplanungsrevision von Freimettigen zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

3. Ein, Aus- und Umzonungen

3.1 Um- und Auszonung Parzelle Nr. 317

<p>Der Teil der Parzelle Nr. 317 um das Gebäude Niedermatt 143 soll von der ZÖN in eine WG2 umgezont werden. Gleichzeitig werden Teile der ZÖN weiter südlich, sowie westlich des Gebäudes Niedermatt 143 ausgezont. Damit der Wohnbaulandbedarf nicht geltend gemacht wird, muss die Umzonung der ZÖN in eine WG 2 eng um das Gebäude Niedermatt 143 verlaufen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Mit der vorliegenden Geometrie der Umzonung wird der Wohnbauland geltend gemacht. Gemäss Richtplan Massnahmenblatt A_01 ist bei Umzonungen, bei welchen der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird, mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse F erforderlich. Das betreffende Areal liegt jedoch ausserhalb einer ÖV-Güteklasse. Damit die Umzonung vorgenommen werden kann, muss die WG 2 somit eng um das Gebäude Niedermatt Nr. 143 verlaufen (unter Berücksichtigung des kleinen Grenzabstands). (GV)</p>	<p>Auf die Umzonung in die WG 2 wird verzichtet. Der Teil der Parzelle Nr. 317 um das Gebäude Niedermatt 143 verbleibt in der ZÖN.</p>
---	--

3.2 Einzonung Teil-Parzelle Nr. 342 in Grünzone

<p>Die Teil-Parzelle Nr. 342 soll von der Landwirtschaftszone in eine Grünzone (GZ) eingezont werden. Die Einzonung in eine Grünzone muss nicht dem Wohnbaulandbedarf angerechnet werden. Die Gemeinde begründet die Einzonung damit, dass mit der Grünzone die Erhaltung der Freifläche und die ungeschmälerte Frontansicht des schützenswerten Gebäudes Nr. 12, welches vorliegend in eine WG2 eingezont wird, sichergestellt werden können (Erläuterungsbericht, S. 17). Die Einzonung steht in Zusammenhang mit der Einzonung und dem Überbauungsprojekt Beck-Hirschi, welches in einem separaten Verfahren durchgeführt wird. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Einzonung Beck-Hirschi aufgrund der fehlenden Erschliessungsgüteklasse (EGK) nicht genehmigungsfähig (vgl. auch 1. Vorprüfungsbericht vom 29. November 2019). (H)</p>	<p>Die Grundeigentümerschaft der Parz. Nr. 192 hat ihr Einzonungsgesuch zurückgezogen. Daher wird auch die Einzonung der Teilparzelle Nr. 342 hinfällig.</p>
<p>Mit der Einzonung der Teil-Parzelle Nr. 342 wird Kulturland beansprucht. Gemäss Art. 11b BauV setzt die Beanspruchung von Kulturland in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und eine Prüfung von Alternativen voraus. Für das Erreichen des genannten Zwecks der Einzonung ist keine Grünzone notwendig. Aus Kulturlandschutzgründen ist daher die Einzonung der Teil-Parzelle Nr. 342 nicht genehmigungsfähig. (GV)</p>	
<p>Die Zielsetzung der ungeschmälerten Frontansicht und der Erhaltung der Freifläche kann auch mit dem Verbleiben der</p>	

<p>Teil-Parzelle in der Landwirtschaftszone erreicht werden. Wir empfehlen der Gemeinde diese Landwirtschaftsfläche mit einer entsprechenden Schutzzone, welche eine Überbauung gänzlich ausschliesst, zu überlagern, damit diese Zielsetzung gewährleistet werden kann. (E)</p>	
---	--

3.3 Einzonung Parzelle Nr. 192

<p>Gemäss Orthophoto ist der südliche Bereich der Parzelle Nr. 192 ebenfalls überbaut. Es besteht die Möglichkeit, das Gebäude Nr. 12b unter Berücksichtigung des kleinen Grenzabstandes ebenfalls einzuzonen. Auch der angrenzende Swimmingpool auf Parzelle Nr. 342 kann eingezont werden, wenn hierfür eine Baubewilligung vorliegt. (H)</p>	<p>Die Grundeigentümerschaft der Parz. Nr. 192 hat ihr Einzonungsgesuch zurückgezogen.</p>
--	--

4. Ortsbild

<p>Die Gemeinden haben gemäss Art. 86 BauG Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen bilden dafür die Grundlage. Die Bauinventar-Baugruppen sind im Zonenplan als Schutzzonen (Ortsbildschutzgebiete) auszuscheiden. Der Perimeter eines Ortsbildschutzgebietes muss mindestens dem Umfang der Baugruppe entsprechen, darf jedoch auch grösser sein. (H)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	------------------------------------

4.1 Zonenplan

<p>Der Ortsbildschutzgebiet-Perimeter beim Dorf ist kleiner als der Baugruppenperimeter A und muss korrigiert werden. Alle Ortsbildschutzperimeter müssen mindestens im Umfang der entsprechenden Baugruppenperimeter ausgedehnt werden. (GV)</p>	<p>Der Ortsbildschutzgebiet-Perimeter wurde korrigiert und entspricht mindestens dem Umfang des Baugruppenperimeters.</p>
--	---

4.2 Baureglement – Art. 212 – Abs. 2 «g»

<p>Die Kniestockhöhe ist auf 1.50 m zu beschränken, ansonsten können kritische Gebäudeproportionen entstehen. Die neue Kniestockhöhe wird nach BMBV ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau bis zur Oberkante der Dachkonstruktion - inklusive Unterdach, ohne Wärmedämmung, Konterlattung und Dachhaut - gemessen. Gemäss KPG Bern ergibt die neue Messweise einen Unterschied zur heute bestehenden Messweise von rund 35cm. Diese Differenz ist bei der Neufestlegung der Kniestockhöhe zu berücksichtigen, weshalb die bisherige Festlegung der Kniewandhöhe von 1.20 m (allgemeine Praxis Kanton Bern) auf 1.50 m akzeptiert wird. Die vorgeschlagene Kniestockhöhe von 1.70 m ist aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege ortsbildunverträglich und ist entgegen der Aussage im 1. Vorprüfungsbericht anzupassen. Die Beschränkung der Kniestockhöhe auf 1.50 m ist innerhalb des Ortsbildschutzperimeters zwingend (Art. 10b BauG). (GV)</p>	<p>Bereits im bestehenden Baureglement gilt eine Kniewandhöhe von 1.50 m. Durch die neue Messweise würde dies zu einer Reduktion des heute zulässigen Masses führen.</p> <p>→ keine Änderung</p>
<p>Ausserhalb des Ortsbildschutzperimeter wird die Beschränkung der Kniestockhöhe auf 1.50 m dringend empfohlen. (E)</p>	<p>Bereits im bestehenden Baureglement gilt eine Kniewandhöhe von 1.50 m. Durch die neue Messweise würde dies zu einer Reduktion des heute zulässigen Masses führen.</p> <p>→ keine Änderung</p>

5. Landschaft

5.1 Wildwechselkorridor

<p>Der Wildwechselkorridor von regionaler Bedeutung muss im Zonenplan als Festlegung eingetragen werden. Der Eintrag im Hinweisplan ist nicht grundeigentümerverbindlich und daher nicht ausreichend. (GV)</p>	<p>Als Hinweis gemäss Massnahme B1 (Sachplan Biodiversität) im Hinweisplan aufgenommen</p> <p>Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt: «Der im kantonalen Sachplan Biodiversität eingetragene Wildwechselkorridor von regionaler Bedeutung (WWK69R, Umsetzungsperimeter Wildwechselkorridor) ist in der kommunalen Grundordnung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision als übergeordneter Inhalt im Inventar- und Hinweisplan übernommen und verankert worden. In der Gemeinde Freimettigen ist im Südosten lediglich ein kleiner Bereich im Tannwald tangiert.»</p>
<p>Damit muss im Baureglement eine entsprechende Bestimmung zu den Einschränkungen im Perimeter des Wildwechselkorridors aufgenommen werden. Die Erhaltung der Funktionalität des Wildwechselkorridors muss damit sichergestellt werden (Gewährleistung Passierbarkeit, keine schutzwidrigen Nutzungszonen etc.). (GV)</p>	<p>Siehe oben. Im Wald sind rechtlich keine Nutzungszonen sowie Bau- und Nutzungsbeschränkungen möglich. Zudem haben kommunale Festlegungen im Waldgebiet bisher praktisch immer zu Genehmigungsvorbehalten von Seiten Wald geführt. Entspricht auch nicht der gängigen Praxis.</p>
<p>Zudem muss der Wildwechselkorridor ebenfalls im Inventarplan Landschaft sowie im Aufnahmeprotokoll ergänzt werden. (GV)</p>	<p>Im Inventarplan und im Aufnahmeprotokoll ergänzt</p>

5.2 Regionale Landschaftsschutz- und schongebiete

<p>Der Erläuterungsbericht erweckt den Eindruck als ob alle landschaftsrelevanten Unterlagen konsultiert worden wären. Dies ist nicht der Fall, weil die regionalen Landschaftsschutz- und schongebiete gemäss regionalem Richtplan Kiesental nach wie vor gültig sind (als Zwischenergebnis gemäss RGSK II vom 27. Oktober 2016). Alle regionalen Landschaftsschongebiete ausserhalb der kommunalen wurden nicht aufgenommen. Es ist im Erläuterungsbericht zu begründen, weshalb auf den Schutz dieser Landschaften verzichtet wird. (H/E)</p>	<p>Inhalte RGSK II im Inventarplan ergänzt (Vorranggebiet Kulturlandschaft, Erholungsschwerpunkt «Hammersmatt», Siedlungsbegrenzungslinie).</p>
---	---

5.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Der Gewässerraum der Chise ist im RGSK II ein Vorranggebiet Naturlandschaft (L4-NL-9), welcher in der Ortsplanung aufgenommen wird. (H)	Wird zur Kenntnis genommen.
Das Vorranggebiet Kulturlandschaft Häutligen (Massnahme L5-KL-15 gemäss RGSK II 27. Oktober 2016; Obstgärten um Weiler, Ansicht Weiler) ist als Dessigkofewald nur teilweise im Inventarplan Landschaft enthalten. Die RKBM empfiehlt, das Gebiet ist in seiner Gesamtheit aufzunehmen. (E)	Inhalte RGSK II in Inventarplan ergänzt.
In der Gemeinde Freimettigen befindet sich der regionale Erholungsschwerpunkt «Hammersmatt» (Massnahme Nr. L8-N-37 gemäss RGSK II bzw. BM.T-Ü.2.42 gemäss RGSK 2021). Dieser weist den Koordinationsstand «Vororientierung» im RGSK II auf. Eine Aufnahme in die Ortsplanung ist daher nicht zwingend, würde jedoch von der RKBM begrüsst. Eine Aufnahme in die Ortsplanung würde die angestrebte regionale Stärkung der Erholungsschwerpunkte und allfällige entsprechende Massnahmen zum Schutz möglicher Beeinträchtigungen begünstigen. (E)	Inhalte RGSK II in Inventarplan ergänzt.

5.4 Siedlungsbegrenzungslinien

Die regionalen Siedlungsbegrenzungslinien werden im Erläuterungsbericht als Siedlungsränder abgebildet (Skizze Entwicklungsausrichtung). Wir empfehlen Ihnen, die Siedlungsbegrenzungslinien in einem kommunalen Richtplan aufzunehmen (vgl. Massnahmenblatt S-7 gemäss RGSK II). (E)	Die Gemeinde hat keinen kommunalen Richtplan zum Thema Siedlung (nur zu den Wanderwegen).
--	---

5.5 Inventarplan / Hinweisplan

Wir empfehlen, den Inventarplan und den Hinweisplan zu einem Plan zusammenzuführen. Die Aufteilung der Inhalte erfolgt nach keinen nachvollziehbaren Kriterien und ist teilweise redundant (z.B. Feuchtstandort, Trockenstandort, NSG). (E)	Inventarplan und Hinweisplan sind unterschiedliche Dokumente (vgl. dazu Musterbaureglement des Kantons Bern).
--	---

6. Wald

6.1 Zonenplan

<p>Es wurde zwar die aufzuhebende verbindliche Waldgrenze gut sichtbar dargestellt (pink), jedoch falsch betitelt und unter den Hinweisen aufgelistet. Da die Aufhebung der Waldgrenze vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) genehmigt werden muss, ist die aufzuhebende verbindliche Waldgrenze unter dem Legendenteil «Festsetzung» aufzuführen.</p>	
<p>Folgende Bezeichnung ist dabei zu wählen: «aufzuhebende, nicht mehr verbindliche Waldgrenzen». Diese Bezeichnung ist unter dem verbindlichen Legendenteil mit der vollständigen Bezeichnung «aufzuhebende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG» aufzuführen. (GV)</p>	<p>Wurde im Zonenplan angepasst.</p>
<p>Bei Parzellen Nr. 17 reicht die Bauzone östlich über die Strasse direkt an den Wald. Falls die Bauzone tatsächlich bis an den Wald reichen soll, ist die neue verbindliche Waldgrenze in Absprache mit der Waldabteilung Voralpen einzutragen. In der Legende ist die neue Waldgrenze unter den Festsetzungen als «neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG» aufzuführen. (GV)</p>	<p>Mit dem ÖREB wurden sämtliche Strassen den angrenzenden Bauzonen zugeordnet. In diesem Fall wurde der Weg der WG 2 zugeordnet. Da dieser Weg nicht der Erschliessung dient, wird er wieder der LWZ zugewiesen.</p>
<p>Der Genehmigungsvermerk für die verbindlichen Waldgrenzen ist wie folgt zu korrigieren (seit Anfang 2020 neuer Amtsname): "Verbindliche Waldgrenze und aufzuhebende verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)". (GV)</p>	<p>Wurde im Zonenplan angepasst.</p>

6.2 Erläuterungsbericht

<p>Die Anpassungen der ZöN Nr. 2 ARA und das Belassen der verbindlichen Waldgrenze, sowie die neue verbindliche Waldgrenze wie in Kapitel 6.1 beschrieben, muss im Erläuterungsbericht aufgegriffen und beschrieben werden. (H)</p>	<p>Der Sachverhalt zur ZöN ist im Erläuterungsbericht beschrieben. Die Änderung der Waldgrenze wurde im Erläuterungsbericht ergänzt.</p>
--	--

7. Naturgefahren

<p>Mit Schreiben vom März 2019 hat das OIK II den Gemeinden dringend empfohlen jene Gefahrenkarten, welche vor 2010 erarbeitet wurden zu aktualisieren. Da in Freimettigen die Arbeiten an der vorliegenden OPR bereits im Gange waren, kam das Schreiben zu spät, weshalb zur Umsetzung der gewässerbezogenen Naturgefahren kein Genehmigungsvorbehalt formuliert wurde. Bei einer erneuten Überarbeitung der Gefahrenkarte muss die baurechtliche Grundordnung entsprechend angepasst werden. Dieser Hinweis aus der 1. Vorprüfung hat die Gemeinde aufgenommen. (H)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Gefahrenhinweisflächen mit unbestimmter Gefahrenstufe ausserhalb des Gefahrenkarten-Perimeters umfassen alle Prozesse (hier: Rutsch- und Wasserprozesse). Dies ist in der Legende des Zonenplans entsprechend anzupassen, da dies vorliegend nicht nachvollziehbar ist (entweder die Klammer Hangmuren streichen oder ergänzen mit restlichen Naturgefahren). (H)</p>	<p>Der Text in Klammer (Hangmuren) wurde aus der Legende gelöscht.</p>

8. Langsamverkehr

8.1 Fussverkehr

<p>Der Bereich Fussverkehr wird nicht ausreichend behandelt. Vorliegend sind lediglich die Wanderwege im Hinweisplan vorhanden. Die Gemeinden sind in der Pflicht, die Fusswege in einem Plan festzulegen (Art. 44 Abs. 2 SG und Art. 27 SV) und dafür zu sorgen, dass sie frei und möglichst gefahrlos begehbar sind (Art. 30 SV). Die Fusswege sind als Festlegung in ein kommunales Planungsinstrument (Zonenplan oder Richtplan) aufzunehmen. (vgl. auch Fachbericht OIK II 1. Vorprüfung) (GV)</p>	<p>Die Fuss- und Wanderwege gemäss der kantonalen und regionalen Planung werden als Richtplaninhalt im Zonenplan abgebildet. Da die geplanten Einzonungen von neuen Baugebieten zurückgestellt sind, erübrigt sich zur Zeit eine weitergehende Planung. Die wichtigste Fusswegverbindung Richtung Konolfingen führt zudem über eine Kantonsstrasse.</p>
--	---

8.2 Veloverkehr

<p>Der Bereich Veloverkehr wird weder im Zonenplan, Hinweisplan noch im Erläuterungsbericht abgehandelt. Gemäss Art. 47 SG planen, bauen und unterhalten die Gemeinden die kommunalen Velorouten. Wir empfehlen, die kommunalen Velorouten in einem kommunalen Planungsinstrument (Zonenplan oder Richtplan) aufzunehmen. (E)</p>	<p>Die Gemeinde verzichtet auf eine weitergehende Veloplanung, da die wichtigsten Veloverbindungen im Sachplan enthalten ist und über die Kantonsstrasse führt.</p>
<p>Die kantonalen und regionalen Velorouten werden im kantonalen Sachplan Veloverkehr sowie im RGSK verbindlich festgelegt. (H)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

8.3 Historische Verkehrswege (IVS)

<p>Sowohl im Hinweisplan als auch im Inventarplan sind historische Verkehrswege eingezeichnet. Im Inventarplan ist der Weg korrekt als «IVS lokal, historischer Verlauf mit Substanz» deklariert. Im Hinweisplan steht lediglich «historischer Verkehrsweg». Hierbei handelt es sich um ein IVS-Objekt von regionaler Bedeutung mit historischem Verlauf, ohne Substanz. Der Oberingenieurkreis II empfiehlt eine einheitliche Darstellung im Hinweisplan. (E)</p>	<p>Die Darstellung und Bezeichnung des IVS des Hinweisplans wurde an den Inventarplan angepasst.</p>
---	--

9. Zonenplan, Hinweisplan

9.1 Legende Zonenplan und Hinweisplan

Die Flächen in türkiser/hellblauer Farbe werden in der Legende des Zonenplans, sowie des Hinweisplanes nicht aufgeführt. Diese sind in der Legende für eine bessere Nachvollziehbarkeit zu ergänzen. (H)	Es handelt sich dabei um Gewässer. Da diese Wasserbecken im Plan nicht von Bedeutung sind, wurden sie gelöscht.
---	---

10. Baureglement

<p>Art. 212 Abs. 1 Es wird nur eine traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) definiert. Wir empfehlen jedoch dringend entweder eine zulässige Dachneigung in Grad oder eine giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) zu definieren, da ansonsten sehr grosse Volumen realisiert werden können. (E)</p>	<p>Keine Änderung. Die Gemeinde orientiert sich an der bisherigen Regelung.</p>
<p>Art, 212 Abs. 2 Bst. B Da Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden, empfiehlt es sich dringend auf kommunaler Ebene zu regeln, wie die Messweise beim Zusammenbau mehrerer Gebäude mit dazwischenliegenden Anbauten in der Gesamtlängenausdehnung beschränkt wird, z.B. Gebäudeabstand zwischen zwei Anbauten. (H) Es ist zu beachten, dass beim Zusammenbau mehrerer Gebäude die Aufhebung des Gebäudeabstandes für Anbauten mittels Ausnahmegewilligung nicht zulässig ist. (H)</p>	<p>Keine Änderung. Die Gemeinde orientiert sich am Musterbaureglement des Kantons.</p>
<p>Art. 212 Abs. 2 Bst. H, Anhang A1 A111 Abgrabungen müssen gemäss konsolidierter Praxis des AGR auf <u>eine</u> Fassadenseite beschränkt werden. Dies vor dem Hintergrund, dass wenn Abgrabungen auf mehreren Fassadenseiten zugelassen wären, dies dem Sinn und Zweck der Sonderregelung nicht mehr entsprechen würde. Es geht bei den Abgrabungen um die Zulassung eines Hauseingangs im Untergeschoss, ohne dass die Höhenmessung diese Abgrabung miterfassen muss. Lügen solche Abgrabungen auf mehreren Seiten des Gebäudes vor, würde dieses gegen aussen klar als ein Gebäude mit einem zusätzlichen Geschoss in Erscheinung treten, was unerwünscht und unzulässig ist. Der Art. 212 Abs. 2 Bst. h und der Anhang A1 A111 sind entsprechend anzupassen. (GV) Wir weisen darauf hin, dass in der Anwendung ein gewisser Spielraum bleibt. Kellertreppen, welche parallel zur Fassade angeordnet werden und keine Anböschung benötigen, sind auch auf den anderen Fassadenseiten zulässig (Kellertreppen, welche lediglich von einer Betonmauer umfasst sind und lediglich eine Geschosshöhe mit normalem Trittschrittverhältnis aufweisen; ca. $A+2xS=65$). Bei diesen Zugängen handelt es sich nicht um Abgrabungen. (H)</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Änderung vor, ist jedoch nach wie vor der Meinung, dass der Vorbehalt zur gewählten Regelung der nicht anrechenbaren Abgrabungen rechtlich unbegründet ist. Es gilt die Gemeindeautonomie. Wenn das AGR nicht anrechenbare Abgrabungen auf einer Seite zulässt, so muss dies auch auf mehreren Seiten zugelassen werden. Dies ist insbesondere von Bedeutung, dass bisher nicht anrechenbare Abgrabungen auf vier Gebäudeseiten zugelassen waren und das Baugebiet mittlerweile fast vollständig überbaut ist. Die Gemeinde behält sich vor, bei einer Praxisänderung des Kantons die Regelung bezüglich den Abgrabungen im gemischt-geringfügigen Verfahren wieder so anzupassen, dass nicht anrechenbare Abgrabungen auf mindestens 2 Gebäudeseiten zulässig sind.</p>
<p>Art. 413, Abs. 4, Hinweise Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass diese Hinweise keine rechtliche Wirkung entfalten. (H)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

11. Empfehlungen und Hinweise

11.1 Gewässerraum

<p>Beim Freimettigebach und am Heigrabe wurde der Gewässerraum bei den bestockten Bereichen erhöht. Die ANF geht davon aus, dass überprüft wurde, ob die minimale Erhöhung für Ufervegetation inklusive beidseitigem 3m-Pufferstreifen genügt. (H)</p>	<p>Keine Anpassung oder Erläuterung. Wurde bereits erläutert, bzw. 3m-Puffer war Grund für Erhöhung</p>
---	---

11.2 Siedlungsentwicklung / regionale Planungen

<p>Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen Das regionale Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen «Neuschlössli/Dorfstrasse» (Nr. S-4-66, Koordinationsstand Vororientierung, RGSK II vom 27. Oktober 2016) der Gemeinde Freimettigen wird in der Ortsplanung nicht weiterverfolgt. Da die Entwicklung dieses Standorts mit der Nachbargemeinde Konolfingen koordiniert werden soll (bezüglich Erschliessung, Interessensabwägung Fruchtfolgeflächen u. a.) und den Koordinationsstand «Vororientierung» aufweist, ist nachvollziehbar, weshalb die Entwicklung zurückgestellt wird. (H)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Erläuterungsbericht Im Erläuterungsbericht wird darauf hingewiesen, dass der Entwicklungsstandort «Sagimatte» aufgrund der Arealgrösse erst im Rahmen einer regionalen Siedlungsentwicklung weiterverfolgt werden kann. Es ist unklar, was mit «regionaler Siedlungsentwicklung» gemeint sein soll. Die RKBM bittet hierfür um Präzisierung. (H)</p>	<p>Wird im Erläuterungsbericht präzisiert.</p>

11.3 Landschaft

<p>Die ANF führt aus, dass auf eine Aufnahme der Hochstammobstgärten im Zonenplan leider verzichtet wurde. (H)</p>	<p>Keine Anpassung oder Erläuterung</p>
<p>Zudem bemerkt die ANF, dass auf eine Ergänzung zu den Bauabständen zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen wie auch zu deren Pflege im Baureglement bedauerlicherweise verzichtet wurde. (H)</p>	<p>Keine Anpassung oder Erläuterung</p>

11.4 Verkehr

<p>Die im RGSK II festgehaltene Massnahme Planungsstudie Velo Raum Konolfingen (LV-W-3-b) wurde durch die RKBM angegangen. Das Projekt wird voraussichtlich im Frühjahr 2022 abgeschlossen. Gemäss der Studie sind die Dorfstrasse und Thunstrasse weiterhin Bestandteil des Alltagsveloroutennetzes, welches Freimettigen mit Konolfingen verbindet. Weitere Massnahmen auf dem Gemeindegebiet Freimettigen sind keine vorgesehen. (H)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die RKBM weist auf die aktuell laufende überregionale Studie «Verbesserung ÖV-Erschliessung im ländlichen Raum» hin. Im Rahmen dieser werden für ländliche Räume mit Potenzial Lösungen für eine ÖV-Grunderschliessung untersucht. Die Ergebnisse sind Ende 2022 zu erwarten. (H)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

11.5 Belastete Standorte

<p>Die ehemaligen Ablagerungsstandorte 06070002 (Dessikofen) und 06070004 (Udermatt) kommen teilweise in den Gewässerraum des Heigrabe und des Dessikofegrabe zu liegen. (H)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen (Keine Anpassung).</p>
<p>Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom AWA, Fachbereich Grundwasser und Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten-und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig (vgl. Art. 24 - 27 der kantonalen Abfallverordnung). Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen. (H)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Einwohnergemeinde Freimettigen
Revision der baurechtlichen Grundordnung

**Auflage der, durch die Gemeindeversammlung vom 24.11.2022 beschlossenen
Änderung des Baureglements und des Zonenplans**

12. Januar 2023

1 Änderung Baureglement und Zonenplan gegenüber Auflage – Übersicht

- Auf Grund der Einspracheverhandlungen wurde vom Gemeinderat eine Änderungen des Baureglements beantragt und von der Gemeindeversammlung am 24.11.2022 beschlossen (vgl. dazu das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24.11.2022):
 - Änderungen Art. 221 «ZöN 2» → Ergänzung «Wohnnutzung im bestehenden Volumen Gebäude Nr. 143 »
- Die Gemeindeversammlung vom 24.11.2022 hat gegenüber der Auflage folgende Änderung beschlossen (vgl. dazu das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24.11.2022):
 - Änderung Art. 522 → Ergänzung der Bestimmungen mit den Begriff «Hochstammobstbaumgärten» resp. «Hochstammobstbäume»
 - Zonenplan → Eintragung eines schützenswerten Hochstammobstbaumgartens auf der Parzelle Freimettigen-Gbbl. Nr. 101 gemäss «schützenswerten Hochstammobstgarten» Objekt-Nr. 14 im gültigem Zonenplan

Die von der Gemeindeversammlung beschlossen Änderungen im Baureglement und im Zonenplan werden öffentlich aufgelegt.

2 Änderung Baureglement gegenüber Auflage

Änderung Art. 221:

2 «ARA»	ZöN 2	ARA	III
			<ul style="list-style-type: none">- Überbauung bestehend- Erweiterung und Neubauten in direktem Zusammenhang mit der ARA zulässig- Von den allgemeinen Dachvorschriften kann abgewichen werden- Flachdächer sind zugelassen- Baupolizeiliche Masse gemäss Wohnzone WG2- Wohnnutzung im bestehenden Volumen Gebäude

Die Änderungen des Baureglements auf Grund der Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 24.11.2022 gegenüber der 1. Auflage sind gelb (**neu**) dargestellt.

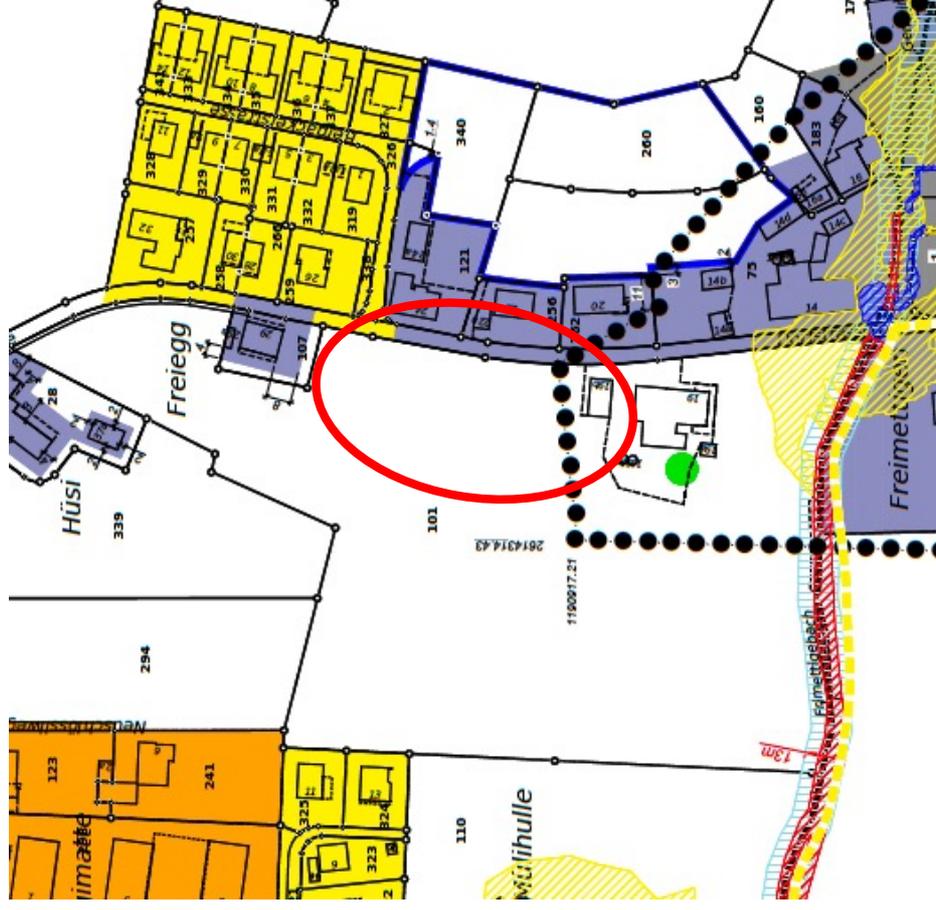
2 Änderung Baureglement gegenüber Auflage

Änderung Art. 522:

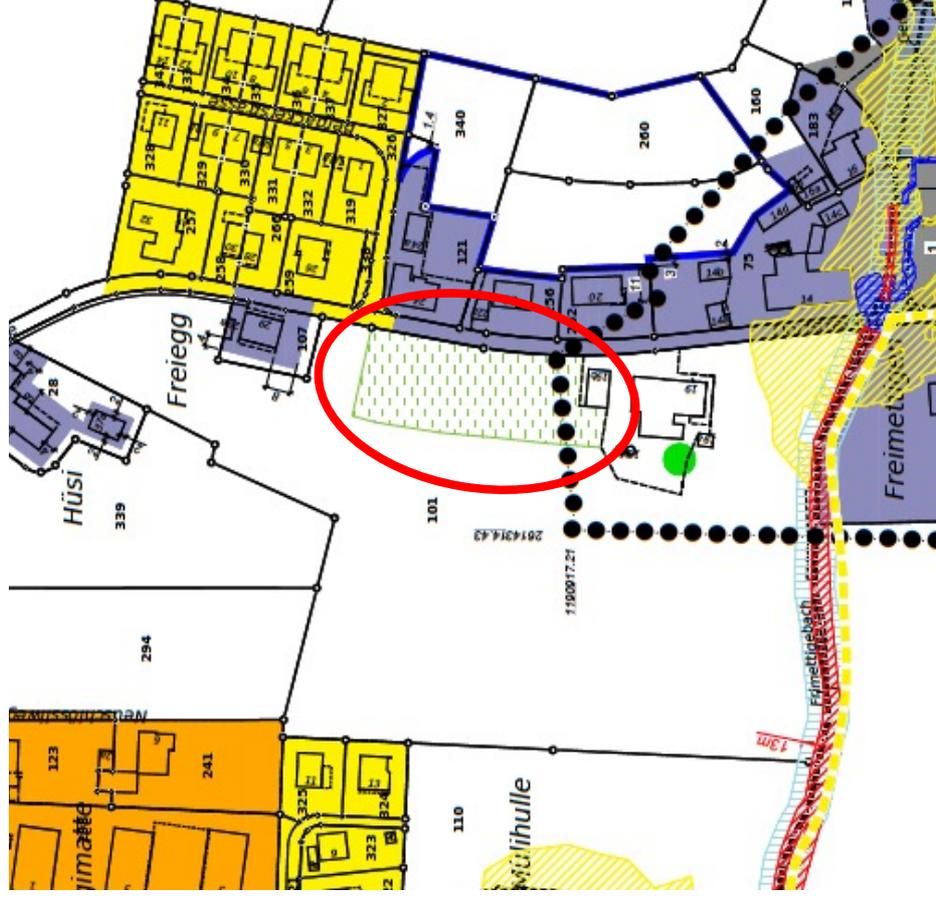
- | | | |
|--------------|------------|--|
| Bäume | 522 | <p>1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sowie Hochstammobstbaumgärten sind aus landschafts-, siedlungs-ästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammobstbäume resp. Hochstammobstbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p> <p>3 Gefällte Hochstammobstbäume resp. Hochstammobstbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.</p> |
|--------------|------------|--|
- Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- (vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)

Die Änderungen des Baureglements auf Grund der Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 24.11.2022 gegenüber der 1. Auflage sind gelb (neu) dargestellt.

3 Änderung Zonenplan gegenüber Auflage



Zonenplan gemäss Auflage



Änderung Zonenplan bezüglich
«schützenswerter Hochstammobst-
baumgarten»



Einwohnergemeinde Freimettigen
Revision der baurechtlichen Grundordnung

Auswertung Anhörung i.S. von Art. 61 Abs. 3 BauG

4. Juni 2024

Aufträge / 636 / 09 / 636_Ber_240322_Auswertung_Anhoerung.docx / 04.062024 / fi / ka
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung, Thun

Auswertung der Anhörung i.S. von Art. 61 Abs. 3 BauG des Amts für Gemeinde und Raumordnung vom 18. Oktober 2023 zur Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Freimettigen

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(A = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Allgemeines

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der Revision der Ortsplanung stellen wir fest, dass die an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2022 beschlossene Vorlage nicht in allen Punkten genehmigungsfähig ist.

z.K.

Als problematisch erweisen sich folgende Inhalte:

Die Gemeinde beurteilt die vom AGR nachstehend erwähnten Punkte nicht als raumplanerisch «Problematisch», hat jedoch in einigen Punkten einfach eine andere fachliche

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Haltung als der Kanton.

1. Baureglement (BauR)

1.1 Art. 212 Abs. 2 Bst. e
«Offene vorspringende Gebäudeteile»

Im Rahmen der Genehmigung haben wir einen Fachbericht der kantonalen Denkmalpflege (KDP) eingeholt. Ein Mass über die Fassadenflucht von max. 3.00 m würde ortsbildfremde Proportionen zulassen, welche das Ortsbild allzu stark beeinträchtigen würden. Insbesondere in Ortsbildschutzgebieten sowie wenn schützens- und erhaltenswerte Bauten betroffen sind, muss die Massstäblichkeit der im Bauinventar eingestufteten Gebäude sowie der Nachbargebäude als Vorgabe gelten. Ein Mass über die Fassadenflucht von max. 3.00 m in den Ortsbildschutzgebieten ist zu breit definiert und für die Ortsbildschutzgebiete ortsbildunverträglich und nicht genehmigungsfähig. Art. 212 Abs. 2 Bst. e ist nicht genehmigungsfähig.

GV

Ein wesentlicher Teil des Baugebiets von Freimettigen liegt innerhalb einer Baugruppe und musste daher mit einem Ortsbildschutzgebiet überlagert werden. Daher betrifft der Genehmigungsvorbehalt auch einen massgebenden Teil des Baugebiets.

Der Vorbehalt zur gewählten Regelung der vorspringenden Gebäudeteile ist rechtlich unbegründet. Mit Art. 212 Abs 2 Lit. e wird bestimmt, ob es sich bei einem Bauteil um einen sogenannt vorspringenden Gebäudeteil handelt oder nicht. Damit wird die projizierte Fassadenlinie bestimmt und regelt, ab wann vorspringende Gebäudeteile zur Gebäudelänge angerechnet werden müssen und bis zu welchen Massen eine Abstandsprivilegierung gewährt wird bzw. ab welchen Massen sie den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten haben. Es ist kein Gestaltungs-mass, d.h. mit 212 Abs 2 Lit. e wird nicht bestimmt, welche maximale Tiefe ein Balkon

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

oder ein anderer offener Gebäudeteil aufweisen darf.

Das Mass muss neu nach BMBV zwingend festgeschrieben werden. Dabei gilt die Gemeindeautonomie.

In den Ortsbildschutzgebieten gilt Art. 511 BR und Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind der kommunalen Fachberatung vorzulegen. Im Rahmen dieser Gestaltungsbestimmungen ist im einzelnen Bauvorhaben zu bestimmen, welche Auskragung ab der Fassadenflucht für offene vorspringenden Gebäudeteilen ortsbildverträglich ist.

Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters ist ein Mass über die Fassadenflucht von max. 2.50 m festzulegen.

Rückmeldung AGR vom 09.02.2024: Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) hält an ihren Genehmigungsvorbehalten fest und fügt an: *«Wir möchten darauf hinweisen, dass die kantonale Denkmalpflege für die Beurteilung aller Projekte*

Gemäss interner Praxis ist die KDP nicht grundsätzlich für alle Projekte in einer Baugruppe zuständig. Die Gemeinde verfügt über eine leistungsfähige kommunale Fachberatung nach Art. 99b BauV (Fachberatung Konolfingen/Freimettigen/Häutligen).

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

innerhalb einer Baugruppe zuständig ist: Projekte mit einem Mass über die Fassadenflucht von max. 3.00 m und eine Knickstockhöhe vom max. 1.70 m werden wir grundsätzlich als bewilligungsunfähig beurteilen. Für die KDP ist weiterhin nicht zielführend, ein Mass über die Fassadenflucht von max. 3.00 m und eine Knickstockhöhe vom max. 1.70 m zu genehmigen, welches praktisch nicht bewilligungsfähig ist.» Wir bitten die Gemeinde daher nochmals, die Änderungen entsprechend dem Fachbericht der KDP vom 5. Juni 2023 vorzunehmen.

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet müssen der Fachberatung vorgelegt werden.

Die Gemeinde ist nach wie vor nicht einverstanden mit dem Genehmigungsvorbehalt. Der Vorbehalt zur gewählten Regelung der vorspringenden Gebäudeteile ist rechtlich unbegründet. Es wird eine Gestaltungsnorm mit der Bestimmung der projizierten Fassadenlinie vermisch. Zudem wird der Nutzungsspielraum für die Grundstücke innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gegenüber heute eingeschränkt. (Siehe Argumentation vorangehend.)

Damit die Revision der baurechtlichen Grundordnung abgeschlossen werden kann, beugt sich die Gemeinde dem Druck des Kantons und **ändert das Baureglement wie folgt ab:**

- e. Offene vorspringende Gebäudeteile:
- dazu zählen vorspringende Gebäudeteile, die ab Brüstung/Geländer auf mind. zwei Seiten offen sind (wie Balkone, Terrassen, Aussentreppen, Rampen und dgl.), Vordächer und Dachvorsprünge
 - zulässiges Mass über Fassadenflucht

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

- max. 3.0 m, im Wirkungsbereich des Ortsschutzgebiets max. 2.50 m
- zulässiger Anteil des zugehörigen Fassdenabschnitts max. 50 %
- zulässige Unterschreitung des Grenzabstandes (A) max. 1.50 m

1.2 Art. 212 Abs. 2 Bst. g
«Geschosse»

In Art. 212 Abs. 2 Bst. g BauR ist eine zulässige Kniestockhöhe max. 1.70 m festgelegt. Eine Kniestockhöhe von 1.70 m hätte zur Folge, dass die zonenkonforme Gebäudehöhe durch den Ausbau des Daches zu vollflächigem Geschoss praktisch überschritten wird und damit ortsbildfremde Proportionen zulässt. Insbesondere in Ortsschutzgebieten sowie wenn schützens- und erhaltenswerte Bauten betroffen sind, muss die Massstäblichkeit der im Bauinventar eingestufteten Gebäude sowie der Nachbargebäude als Vorgabe gelten. Eine Kniestockhöhe mit dem Mass von 1.70 m in den Ortsschutzgebieten ist aus Sicht für die Ortsschutzgebiete ortsbildunverträglich, folglich das Mass zu hoch definiert und nicht genehmigungsfähig. Zumindest in den Ortsschutzgebieten ist eine Beschränkung der Kniestockhöhe wichtig.

GV

Ein wesentlicher Teil des Baugebiets von Freimettigen liegt innerhalb einer Baugruppe und musste daher mit einem Ortsschutzgebiet überlagert werden. Daher betrifft der Genehmigungsvorbehalt auch einen massgebenden Teil des Baugebiets.

Bestehende Regelung in Art. 33 Abs. 3:

³ Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.50 m nicht überschreiten.

Der Vorbehalt zur gewählten Regelung der vorspringenden Gebäudeteile ist rechtlich unbegründet.

Die neue Messweise nach BMBV muss zwingend festgeschrieben werden. Daher ist auch das Mass auf die neue Messweise anzupassen und dabei gilt die Gemeindeautonomie. Wird das Mass nicht um 20 cm

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

angepasst, würde das zulässige Nutzungsmass gegenüber heute reduziert.

Zudem:

- In den Ortsbildschutzgebieten gilt Art. 511 BR und Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind der kommunalen Fachberatung vorzulegen.
- Im Sinne der inneren Siedlungsentwicklung und der sehr beschränkten Siedlungserweiterungsmöglichkeiten sollen die Dachgeschosse bestehender Bauten möglichst sinnvoll genutzt werden. Die Gemeinde will daher gegenüber heute die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten nicht beschränken.

Die Kniestockhöhe ist in den Ortsbildschutzperimetern auf 1.50 m zu beschränken.

Rückmeldung AGR vom 09.02.2024: Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) hält an ihren Genehmigungsvorbehalten fest und fügt an: *«Wir möchten darauf hinweisen, dass die kantonale Denkmalpflege für die Beurteilung aller Projekte*

Gemäss interner Praxis ist die KDP nicht grundsätzlich für alle Projekte in einer Baugruppe zuständig. Die Gemeinde verfügt über eine leistungsfähige kommunale Fachberatung nach Art. 99b BauV (Fachberatung Konolfingen/Freimettigen/Häutligen).

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

innerhalb einer Baugruppe zuständig ist: Projekte mit einem Mass über die Fassadenflucht von max. 3.00 m und eine Knickstockhöhe vom max. 1.70 m werden wir grundsätzlich als bewilligungsunfähig beurteilen. Für die KDP ist weiterhin nicht zielführend, ein Mass über die Fassadenflucht von max. 3.00 m und eine Knickstockhöhe vom max. 1.70 m zu genehmigen, welches praktisch nicht bewilligungsfähig ist.» Wir bitten die Gemeinde daher nochmals, die Änderungen entsprechend dem Fachbericht der KDP vom 5. Juni 2023 vorzunehmen.

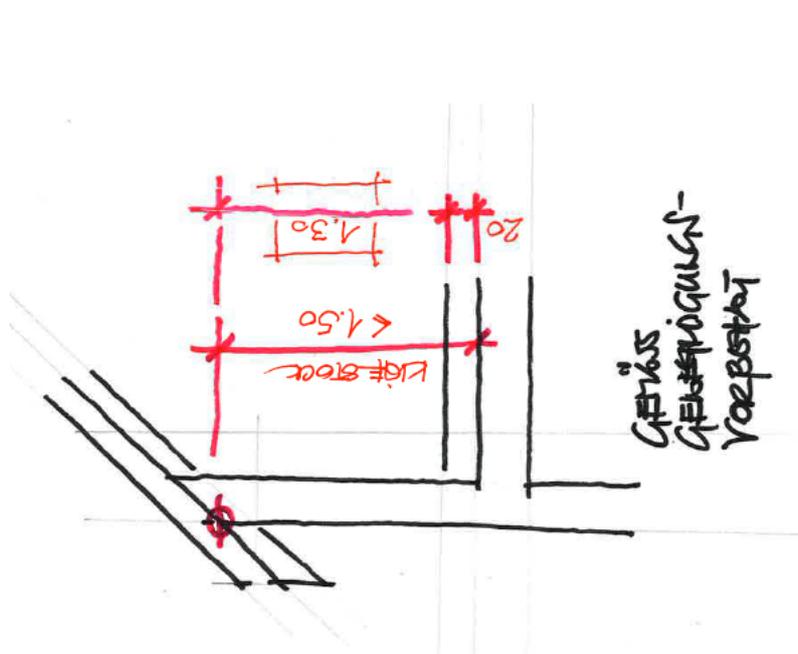
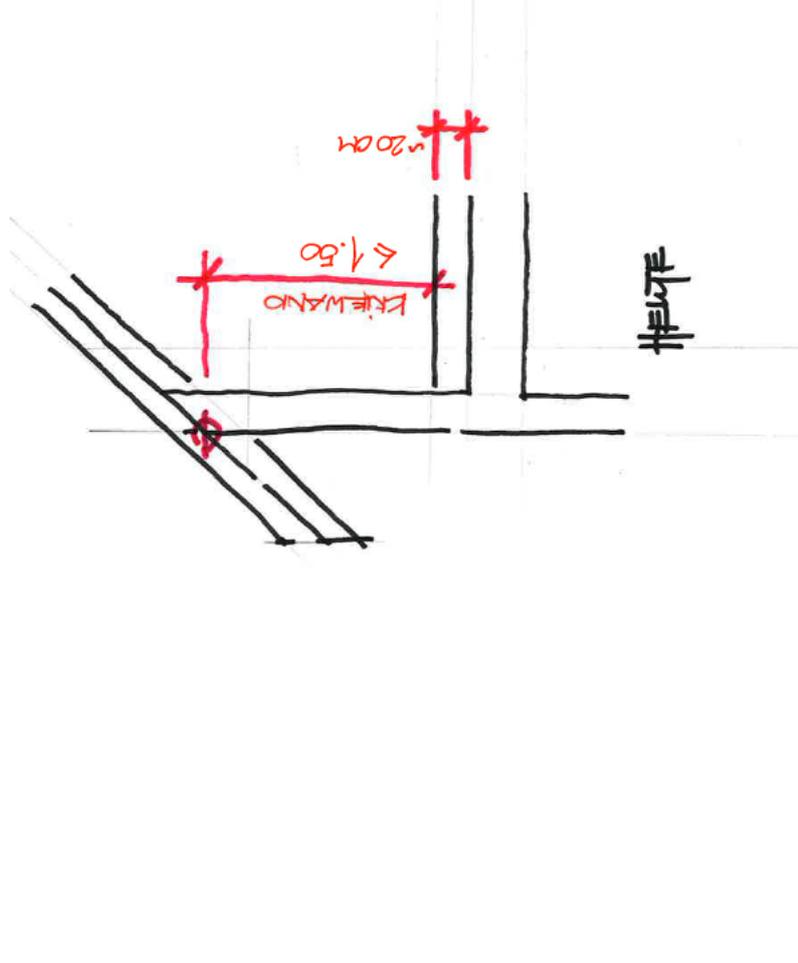
Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet müssen der Fachberatung vorgelegt werden.

Die Gemeinde ist nach wie vor nicht einverstanden mit dem Genehmigungsvorbehalt. Der Vorbehalt zur gewählten Regelung der vorspringenden Gebäudeteile ist rechtlich unbegründet. Der Nutzungsspielraum für die Grundstücke innerhalb des Ortsbildschutzperimeters wird durch die Einführung der neuen Messweise gegenüber heute eingeschränkt. (Siehe Argumentation vorangehend). Die Gemeinde ist der Meinung, dass die Einführung der neuen Messweise nach BMBV nicht zu einer Nutzungseinschränkung führen darf.

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)



Damit die Revision der baurechtlichen Grundordnung abgeschlossen werden kann, beugt sich die Gemeinde dem Druck des Kantons und ändert das Baureglement wie folgt ab:

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

g Geschosse:

- Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden 1. Vollgeschosses, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend.
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.70 m, im Wirkungsbereich des Ortsschutzgebietes max. 1.50 m

1.3 Art. 522 «Bäume»

In Art. 522 Abs. 2 BauR ist festgehalten, dass mit Zustimmung des Gemeinderates Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammobäume resp. Hochstammobstbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Die Zustimmung der Gemeinde für die Ausnahmebewilligungen beschränkt sich nur auf diejenigen Objekte, die einzig aus landschaftsästhetischen Gründen (nach Baugesetz) unter Schutz gestellt wurden. Für Objekte, die aus ökologischen Gründen (nach Naturschutzgesetz) geschützt sind, ist das Regierungstatthalteramt zuständig.

Art. 522 BauR ist daher folgendermassen anzupassen und zu ergänzen:

GV

Die Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen geschützt und prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes. Sie dienen nur untergeordnet dem ökologischen Ausgleich. Der Schutz der Hochstammobstbaumgärten erfolgte auf Antrag an die Gemeindeversammlung.

Das BR wird wie folgt angepasst:

Art. 522 Abs. 1 BR:

Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen **sowie Hochstammobstbaumgärten** sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen **und ökologischen** Gründen, die Hochstamm-

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

obstbaumgärten aus ökologischen Gründen geschützt.

Art. 522 Abs. 2 BR:

Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume resp. Hochstammobst-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Mit Zustimmung des Regierungsstatthalteramtes können Fällungen von Hochstamm-bäumen in den geschützten Hochstammobstbaumgärten bewilligt werden.

Sind die Bäume aus ökologischen Gründen geschützt, bewilligt das Regierungsstatthalteramt deren Fällung, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen.

Sind die Bäume aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt, so obliegt der Entscheid über die Fällung dem Gemeinderat.

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Sind die Bäume sowohl aus landschaftsästhetischen als auch aus ökologischen Gründen geschützt, so braucht es für die Fällung die Zustimmung des Gemeinderats und des Regierungstatthalteramts.

1.4 Beilage 2 B2 «Pflichtenheft Fachberatung gemäss Art. 421 BR»

H
Im zweiten Absatz ist unter Lemma 2 aufgeführt, dass die Fachpersonen ihren Geschäftsführer und Wohnsitz in der Regel ausserhalb der Gemeinde Konolfingen haben. Wir gehen davon aus, es handelt sich um eine Verwechslung und die Gemeinde Freimettingen sollte aufgeführt sein.

Die Gemeinde Freimettingen hat sich der Fachberatung von Konolfingen angeschlossen und den gleichen Fachberaterpool beauftragt. Daher hat sie das Pflichtenheft von Konolfingen 1:1 übernommen.

Im BR wurde der Ortsname versehentlich nicht angepasst. **Das BR wird wie folgt angepasst:**

«(...) haben ihren Geschäftsführer und Wohnsitz in der Regel ausserhalb der Gemeinde **Konolfingen Freimettingen**, (...)»

1.5 Nutzung unverändert gemäss Zonenplan 2008

GV
Im Zonenplan ist unter den Festlegungen die Signatur «Nutzung unverändert gemäss Zonenplan 2008» erfasst. Diese Gebiete sollen von der Ortsplanungsrevision ausgenommen werden. Damit sich künftig keine Probleme

Die Gemeinde ist mit der Änderung einverstanden, wenn dies der Sache und der Anwendung dienlich ist. Mit der Änderung wird für die Grundeigentümer:innen die Rechtslage verständlicher.

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

mit der Planbeständigkeit ergeben, muss die Ausnahme von Beschluss und Genehmigung in Art. 603 BauR (Aufhebung von Vorschriften) explizit erwähnt werden.

Das BR wird wie folgt angepasst:

1 Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden – vorbehältlich Art. 603 Abs. 2 – aufgehoben
– die baurechtliche Grundordnung vom 21.04.2009 mit Änderung bis 29.05.2013

2 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete (blau umrandeter Perimeter) gelten der genehmigte Zonenplan und das genehmigte Baureglement vom 21.04.2009.

Art. 603 BauR ist daher anzupassen.
Formulierungsvorschlag:
«Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete (blau umrandeter Perimeter) gelten der genehmigte Zonenplan und das genehmigte Baureglement vom 21.04.2009.»

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

2. Zonenplan

2.1 Schützenswerter Hochstammobstbaumgarten

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24.11.2022 wurde der Eventualantrag betreffend Hochstammobstgarten auf Parzelle Nr. 101 angenommen. Im Zonenplan fehlt die Vermassung des schützenswerten Hochstammobstbaumgartens. Die Vermassung ist im Zonenplan zu ergänzen.

GV

Die Gemeinde ist mit der Änderung einverstanden, wenn dies der Sache und der Anwendung dienlich ist. Mit der Änderung wird die Abmessung für die Grundeigentümer:innen besser nachvollziehbar.

Wir schlagen Ihnen vor, dass Sie uns eine Koordinatenliste (8-fach) des schützenswerten Hochstammobstbaumgartens einreichen und wir die Koordinatenliste neben der Legende von Amtes wegen ergänzen.

GV

Die Gemeinde dankt dem AGR für den Vorschlag und ist mit der Anpassung von Amtes wegen einverstanden.

2.2 Vermassung Gewässer- raum der Chise im Bereich Naturschutzgebiet «Aegete»

Im Rahmen der Genehmigung haben wir ein Fachbericht des Tiefbauamtes, Oberingenieurkreis (OIK) II eingeholt. Der OIK II führt aus, dass die Gewässerräume korrekt bemessen sind. Im Zonenplan ist der Gewässerraum an der Chise im Bereich im Bereich Naturschutzgebiet «Aegete» zeichnerisch korrekt dargestellt, jedoch mit 36 m vermassst. Der gesamte Korridor Gewässerraum beträgt nach Biodiversitätskurve 36 m. Auf

GV

Die Überprüfung hat die Feststellung des OIK II bestätigt. Der Gewässerraum ist im Plan richtig dargestellt (ca. 15 m ab Gemeindegrenze). Die Vermassung ist mit 36 m jedoch nicht korrekt, da sie sich auf die gesamte Gewässerräumbreite bezieht.

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

dem Gemeindegebiet Freimettigen sind dies entsprechend 18 m aus der Gewässerachse resp. ca. 15 m ab der Gemeindegrenze. Die Vermessung im Zonenplan ist anzupassen.

Ist die Gemeinde einverstanden, korrigieren wir die Vermessung (36 m) im Bereich der Parzelle Nr. 135 auf 15 m von Amtes wegen.

GV Die Gemeinde dankt dem AGR für den Vorschlag und ist mit der Anpassung von Amtes wegen einverstanden.

3. Kommunalen Richtplan

In den Genehmigungsunterlagen sind die festgesetzten Wanderwege gemäss kantonalen Sachplan Wanderrouthenetz im Zonenplan abgebildet. Der kommunaler Richtplan war nicht Teil der Vorprüfung. Auch im Publikationstext zur öffentlichen Auflage ist keine Mitwirkung zum kommunalen Richtplan erwähnt. Es ist unklar, ob eine Mitwirkung dazu stattgefunden hat. Da es sich beim vorliegenden kommunalen Richtplan um ein neues behördenverbindliches Planungsinstrument handelt, ist gemäss Art. 58 Abs. 2 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 09. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) die Mitwirkung zu gewähren. Die Mitwirkung kann parallel zur öffentlichen Auflage der zu

GV Der Eintrag ist ein Ergebnis der Vorprüfung, wurde aufgelegt und vom Gemeinderat beschlossen sowie an der Gemeindeversammlung erläutert. Es ist richtig, dass keine separate Mitwirkung nach der Vorprüfung vorgenommen wurde. Bisher wurde vom AGR nie eine separate Mitwirkung für die Einträge der Wanderwege parallel zur Auflage des Zonenplans verlangt.

Da sowieso ein Verfahren nach Art. 122 Abs. 7/8 BauV für andere Gegenstände durchgeführt wird, wird Mitwirkung und ein erneuter Gemeinderatsbeschluss vorgenommen.

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

überarbeitenden Planung durchgeführt werden. In der Publikation sind die beiden Verfahrensschritte auseinanderzuhalten und als solche zu deklarieren. Zudem bedarf es anschliessend eines Beschlusses des Gemeinderats über den kommunalen Richtplan.

Wir bitten Sie, die öffentliche Mitwirkung nachzuholen und uns den Beschluss des Gemeinderates über die kommunale Richtplanung einzureichen.

4. Fusswege

Mit Fachberichten vom 13. August 2019, 5. November 2021 und 23. Mai 2023 hat sich der OIK II zu den Fusswegen geäussert. In den Genehmigungsunterlagen wird die Thematik nicht ausreichend behandelt. Die Gemeinden sind in der Pflicht, die Fusswege in einem Plan festzulegen (Art. 44 Abs. 2 SG und Art. 27 SV) und dafür zu sorgen, dass sie frei und möglichst gefahrlos begehbar sind (Art. 30 SV). Die Fusswege sind als Festlegung in ein kommunales Planungsinstrument (Zonenplan, Schutzzoneplan oder Richtplan) aufzunehmen.

GV

Wie aktuell in anderen Gemeinden hat Freimettigen die nach dem kant. Sachplan die Wege in den Zonenplan als Richtplan Inhalt aufgenommen. Das bestehende Siedlungsgebiet ist weitgehend überbaut und der innere Entwicklungsspielraum u.a. durch das grosse Ortsbildschutzgebiet sehr klein. Auf Grund der geltenden, übergeordneten Randbedingungen sind zudem zur Zeit keine Einzonungen möglich. Eine weitergehende Fusswegplanung ist auf Grund der Entwicklungsperspektiven nicht verhältnismässig, zumal die wichtigste Verkehrsverbindung eine Kantonsstrasse ist und somit nicht in

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

der planerischen Hoheit der Gemeinde.

Die Planungsinstrumente sind entsprechend zu ergänzen. Im Fachbericht des OIK II vom 13. August 2019 sind die Anforderungen an die Fusswegnetzplanung aufgeführt. Der OIK II verfügt zudem über Musterbeispiele von Fusswegplänen sowie eine Erhebung der Schulwege unter den Gemeinden, welche auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt wird.

GV

Das bestehende Siedlungsgebiet ist weitgehend überbaut und der innere Entwicklungsspielraum u.a. durch das grosse Ortsbildschutzgebiet sehr klein. Auf Grund der geltenden, übergeordneten Randbedingungen sind zudem zur Zeit keine Einzonungen möglich. Eine weitergehende Fusswegplanung ist auf Grund der Entwicklungsperspektiven nicht verhältnismässig, zumal die wichtigste Verkehrsverbindung eine Kantonsstrasse ist und somit nicht in der planerischen Hoheit der Gemeinde.

Rückmeldung AGR vom 09.02.2024: Betreffend die Umsetzung der Fusswegplanung sind wir mit dem OIK II in Kontakt getreten. Grundsätzlich hält auch er am Genehmigungsvorbehalt fest, schlägt aber das Folgende vor: «Eine *minimalistische Lösung wäre zum Beispiel, dass die Schulwege abgebildet werden, dann wären die wichtigsten Fussverbindungen aufgenommen. Die Fusswegplanung kann nicht auf die Kantonsstrasse*

Die Gemeinde ist mit dem Vorschlag einverstanden und bildet mit einer separaten Signatur die Schulwege ab.

Ergänzung Zonenplan:

Im Zonenplan wird unter «Festlegungen kommunaler Richtplan» ein neuer Legendenpunkt «**Festgesetzte Schulwege**» aufgenommen und die Schulwege im Zonenplan eingetragen.

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

abgeschoben werden, zudem bildet diese auch nur ca. die halbe Situation ab.»

Wir bitten demnach darum, zumindest die Schulwege in die Nutzungsplanung aufzunehmen. In dieser Hinsicht bleibt der Genehmigungsvorbehalt bestehen.

5. Nutzungsplanung in digitaler Form (Art. T4-1 Abs. 3 BauG) / ÖREB-Kataster

Teilweise fehlen festgelegte schützenswerte Einzelbäume gemäss Zonenplan. Die digitalen Daten sind zu überprüfen und entsprechend zu korrigieren. Die bereinigten schützenswerten Einzelbäume inkl. Bereinigungen aufgrund des vorliegenden Anörungsschreibens sind gleichzeitig mit der erneuten 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.

Wird vom Datentreuhänder nachgeliefert.

6. Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Wir haben die noch nicht beurteilte Parzelle im Web-Tool akzeptiert.

z.K.

Genehmigungsvorbehalte, Hinweise

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

7. Weiteres Vorgehen

Die unter Ziffer 1.1 bis 1.3, 1.5 sowie 4 genannten Punkte können im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 i.V.m. Art. 122 Abs. 8 (d.h. inkl. Bekanntmachung des Beschlusses) der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) bereinigt werden. Vorbehalten sind die Änderungen, welche von Amtes wegen vorgenommen werden können.

Im Sinne von Art. 61 Abs. 3 BauG erlauben wir uns, Sie zu den aufgeführten Punkten anzuhören. Wir bitten um Ihre diesbezügliche schriftliche und begründete Antwort innerhalb 30 Tagen ab Erhalt dieses Schreibens.

z.K.

Beilagen

- Inventarplan Landschaft vom 27. Juli 2022 inkl. Aufnahmeprotokoll