



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

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

Christina Fuhrer
+41 31 635 86 70
christina.fuhrer@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Studen (BE)
Postfach 11
Hauptstrasse 61
2557 Studen BE

G.-Nr.: 2023.DIJ.3379

18. Dezember 2023

Studen; Überbauungsordnung Grien, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 6. März 2023 ist bei uns die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Grien mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan 1:500, vom 24. Januar 2023
- Überbauungsvorschriften, vom 24. Januar 2023
- Mitwirkungs- und Erläuterungsbericht, vom 24. Januar 2023

Gestützt auf unserer Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 des Baugesetzes (BauG) vom 9. Juni 1985). 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 heutige rechtsgültige UeO Grien umfasst die Parzellen Nr. 744 und 933 und wurde im Jahr 1994 genehmigt. Im Jahr 2000 wurde noch eine Erweiterung der UeO genehmigt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision, welche am 11. Februar 2022 genehmigt wurde, hat der Grundeigentümer den Wunsch eingereicht, das Hotel im Bereich der Parzelle Nr. 806 zu erweitern. Aus diesem Grund wurde im neuen Zonenplan der Perimeter der bestehenden UeO angepasst und auf die Parzelle Nr. 806 ausgedehnt. Deshalb ist nun auch die heute rechtskräftige UeO Grien dieser Zonenplanänderung anzupassen. Weiter ist während der Erarbeitung der vorliegenden Änderung der UeO Grien aufgefallen, dass im Bereich der Parzelle Nr. 933 der Zonenplan mitten durch das Gebäude verläuft, in der UeO dies jedoch nicht der Fall ist. Somit stimmen in diesem Bereich die UeO Grien und der Zonenplan nicht überein. Zudem passt die Gemeinde die UeO-Vorschriften der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) an.

Die Bevölkerung konnte vom 9. September 2022 bis am 10. Oktober 2022 zu den Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht nach Art. 58 BauG liegt als integrativer Bestandteil des Erläuterungsberichtes vor.

Es handelt sich vorliegend um eine gute, pragmatische und sorgfältige Planung. Besten Dank.

Unter Vorbehalt der in den folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der UeO Grien zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Allgemeine Themen

3.1 Planbeständigkeit

Die Planbeständigkeit wird nicht verletzt, da die letzte Änderung der UeO Grien im Jahre 2000 vorgenommen wurde.

Die Änderung des Zonenplans im Bereich der Parzelle Nr. 933 wird in einem geringfügigen Verfahren durchgeführt, weshalb die Planbeständigkeit nicht betroffen ist.

4. Änderung Zonenplan

Auf S. 7 des Erläuterungsberichts wird von einer geringfügigen Anpassung des Zonenplans im Bereich der Parzelle Nr. 933 gesprochen. Aktuell verläuft die Perimetergrenze der UeO auf dem Zonenplan direkt durch ein Gebäude auf der Parzelle Nr. 933. In der UeO verläuft diese Perimetergrenze jedoch nicht durch das Gebäude. Der Zonenplan und die UeO sind somit nicht deckungsgleich. Deshalb passt die Gemeinde nun den Zonenplan an. Aus unserer Sicht handelt es sich bei der Anpassung des Zonenplans um ein gemischt-geringfügiges Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 der Bauverordnung (BauV) vom 06. März 1985. Die öffentliche Auflage wie auch die Genehmigung der Zonenplananpassung und der Änderung der UeO haben zeitgleich zu erfolgen. **(GV)**

5. Änderung Überbauungsplan

Handelt es sich bei der Begradigung östlich des Baubereichs B ebenfalls um eine Anpassung, welche im Zonenplan bereits mit der Ortsplanungsrevision vorgenommen wurde? Dies ist im Erläuterungsbericht noch eingehend zu erläutern. **(GV)**

Die Vermassung des UeO-Perimeters ist noch nicht überall genügend und deshalb noch zu ergänzen. **(GV)**

Es fehlen die Bestimmungen zum Bereich «gedeckte Verbindung Hotel-Restaurant». Es sind Angaben zu Höhe, Ausmass usw. zu machen. **(GV)**

6. Überbauungsvorschriften

Die Gemeinde setzt mit der vorliegenden Änderung der UeO Grien die BMBV um. Dies wird noch nicht vollständig erreicht (vgl. nachfolgend).

Art. Nr., Eingabestelle	Bemerkung
Art. 3 Ziff. 2, Baugestaltung	Beim letzten Lemma der Ziffer 2 wird auf den «Raum für Erschliessungen, oberirdische Parkierungsanlagen und Vorfahrt» verwiesen. Im neuen UeO-Plan wird dieser Bereich mit «Verkehr und Parkierung» bezeichnet. In Art. 3 Ziff. 2 ist somit ebenfalls der Begriff «Parkierung und Verkehr» anstelle von «Der Raum für Erschliessungen, oberirdische Parkierungsanlagen und Vorfahrt» zu benutzen. Ansonsten ist nicht klar, welche Fläche auf dem Plan mit dem letzten Lemma der Ziff. 2 gemeint ist. (GV)
Art. 5, Mass der Nutzung	Unter dem Titel «Mass der Nutzung» werden die baupolizeilichen Masse und nicht die ES verstanden. Der Titel ist nicht korrekt und entsprechend anzupassen. In der bisherigen UeO war der Titel korrekt. (GV)
Abschnitt C Baufelder	Der Titel des Abschnitts C «Baufelder» ist durch den Begriff «Baubereich» zu ersetzen. (GV)
Art. 6, Baufelder	Der Titel von Art. 6 Baufelder ist durch den Begriff «Baubereich» zu ersetzen. (GV)
Art. 9, Attikageschosse	Aufgrund der Streichung der Ziff. 2 existiert keine Ziff. 3 mehr. Wir empfehlen der Gemeinde dringend, die Nummerierung anzupassen. (E)
Art. 10, Geschossflächen oberirdisch	Es ist in den Überbauungsvorschriften (UeV) zu definieren, was alles der GFo angerechnet wird. (GV)
Art. 16, Änderung der Überbauungsordnung	Diese Bestimmung könnte man streichen, da dies bereits gesetzlich geregelt ist und somit nicht in den UeV wiederholt werden muss. (H)
Art. 17, Inkrafttreten	Es ist ein Absatz 2 einzufügen, der in etwa folgendermassen zu lauten hat: «Die Änderungen der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das AGR in Kraft». (GV)
Genehmigungsvermerke	Es wären eher die Vermerke aus dem Jahr 2000 abzubilden, sofern nicht ohnehin alle Änderungen abgebildet werden, dann doch eher die letzte Änderung. (H)

7. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind vor der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlamentes
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern ein solches erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

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

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Christina Fuhrer
Raumplanerin

Beilagen

- Überzählige Dossiers zurück

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen)

- Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft, Fabrikstrasse 20a, 3012 Bern
- Regierungsstatthalteramt Seeland