

# Einwohnergemeinde Fraubrunnen

---

Überbauungsordnung Gewässerabstandslinie Büren zum Hof

17.09.2012  
Revision Ortsplanung

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

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

Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Telefon 031 633 73 09  
Telefax

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter:  
G.-Nr:  
Mail:

Benedikt Roessler / FET  
150 12 235  
benedikt.roessler@jgk.be.ch

17. September 2012

**A. Aus den Akten**



Gemeinde:

Büren zum Hof

**1. Gegenstand:**

**Revision der Ortsplanung**, bestehend aus:

- Zonenplan 1:5'000
- Baureglement

sowie weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplan in digitaler Form (Art. 120a BauV)

**2. Gegenstand:**

**Überbauungsordnung Gewässerabstandslinie**, beste-  
hend aus:

- Plan 1:200

Öffentliche Auflage:

20. Januar 2012 bis 20. Februar 2012

Gemeindebeschluss:

14. Mai 2012

Einsprachen:

keine

Einsprachen nach  
Art. 61 Abs. 3 BauG:

keine

Rechtsverwahrungen: keine

Beschwerde nach Art. 65b VRPG: keine

## **B. Erwägungen**

### **1. Vorgeschichte**

- 1.1 Die geltende baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Büren zum Hof stammt aus dem Jahr 1996. Der Planungsprozess zur neuen Grundordnung wurde Anfang 2010 gestartet, das Ziel der Ortsplanungsrevision ist ein moderates Wachstum, das der landschaftlichen und dörflichen Umgebung und der vorhandenen Infrastruktur gerecht wird. Mit der Anpassung des Baureglements an das Musterbaureglement des Kantons soll dieses vereinfacht werden. Mit der Ortsplanung wird auch die Naturgefahrenkarte grundeigentümergebunden umgesetzt.
- 1.2 Die Mitwirkung fand vom 21. Januar 2011 bis zum 18. Februar 2011 statt, die eingegangenen Mitwirkungseingaben wurden durch die Gemeinde geprüft und soweit möglich berücksichtigt. Anschliessend wurde die Planung am 31. März 2011 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung nach Art. 59 BauG eingereicht.
- 1.3 Im Rahmen der Vorprüfung wurden die betroffenen Fachstellen beigezogen, für die Ortsplanung konnte unter Berücksichtigung der bezeichneten Vorbehalte und Hinweise die Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) Hornusser waren zusätzliche Abklärungen und Erläuterungen nötig, die Planung wurde nach der Vorprüfung damit ergänzt.
- 1.4 Die Gemeinde Büren zum Hof hat gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A\_01, Baulandbedarf Wohnen) einen Wohnbaulandbedarf von 1.2 Hektaren, unter Berücksichtigung der bestehenden Reserven von 0.65 ha kann eine Fläche von 0.55 ha eingezont werden. Der Wohnbaulandbedarf wird mit den anrechenbaren Einzonzungen von 0.53 ha praktisch ausgeschöpft, die eingezonten Flächen erfüllen die Anforderungen der übergeordneten Planungen wie dem kantonalen Richtplan.
- 1.5 Während der öffentlichen Auflage vom 20. Januar bis zum 20. Februar 2012 gingen keine Einsprachen gegen die Ortsplanung ein.
- 1.6 Entgegen der öffentlichen Auflage beschloss der Gemeinderat am 2. April 2012 die Überbauungsordnung WG2 vom 16.01.1995 und den Detailerschliessungsplan Dorzematt vom 28. Februar 1973 nicht aufzuheben. An der Gemeindeversammlung vom 14. Mai 2012 wurde die revidierte Ortsplanung mit der vom Gemeinderat beantragten Änderung beschlossen. Während der nachträglichen Auflage aufgrund der beschlossenen Änderung gingen keine Einsprachen ein.
- 1.7 Gleichzeitig mit der neuen Ortsplanung wurde auch die Überbauungsordnung Gewässerabstandslinie erarbeitet. Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage und Beschluss fanden parallel zur Ortsplanung statt. Die Überbauungsordnung Gewässerabstandslinie bildet die rechtliche Grundlage für die im Rahmen des Projekts „Hochwasserschutz / Renaturierung Dorfbach“ mit Dienstbarkeitsverträgen festgelegten Gewässerabstände auf den Parzellen Nrn. 135 und 316.

## 2. Genehmigung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt gemäss Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann es nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften in der Genehmigungsverfügung ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet es im Genehmigungsverfahren mit voller Überprüfungsbefugnis über die unerledigten Einsprachen.

- 2.1 Mit Datum vom 25. Juni 2012 wurden die Revision der Ortsplanung und die Überbauungsordnung Gewässerabstandslinie beim AGR zur Genehmigung nach Art. 60 BauG eingereicht.
- 2.2 Für das Wohnen wird eine Bauzonenfläche von 1.18 ha ausgewiesen. Diese Fläche liegt knapp unterhalb des aktuell geltenden Baulandbedarfs Wohnen von 1.2 ha gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmeblatt A\_01) und kann gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes und Art. 72 BauG genehmigt werden.
- 2.3 Die Gefahrenkarte Naturgefahren wurde in die Ortsplanung gemäss Art. 71 Abs. 1 BauG integriert und kann als umgesetzt betrachtet werden.
- 2.4 Ebenfalls wurde mit der Genehmigung der Zonenplan in digitaler Form eingereicht. Die Daten entsprechen dem vom Regierungsrat festgelegten Datenmodell gemäss Art. 120a BauV.
- 2.5 Auf die Anpassung des Baureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurde verzichtet, die entsprechende Frist läuft bis zum 31. Dezember 2020.
- 2.6 Die Vorlage erweist sich insgesamt als rechtmässig, mit den übergeordneten Planungen vereinbar und kann genehmigt werden.

## 3. Kosten

Genehmigungen inkl. die Vorprüfung von Nutzungsplanungen sind grundsätzlich gebührenfrei. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Gebühr für mutwillige Einsprachen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Genehmigung der Ortsplanung erfolgt somit gebührenfrei.

## C. Aus diesen Gründen wird

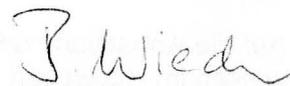
### verfügt:

1. Die von der Gemeindeversammlung Büren zum Hof am 14. Mai 2012 beschlossene Revision der Ortsplanung und die Überbauungsordnung Gewässerabstandslinie werden in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.

2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass während der Einsprachefrist keine Einsprachen erhoben wurden.
3. Die Gemeinde Büren zum Hof wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
4. Für die Plangenehmigung werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird **ingeschrieben** eröffnet:
  - der Gemeinde Büren zum Hof unter Beilage von 2 Ex. der genehmigten Ortsplanung.

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Ortsplanung sind für das Amtsassiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach  
Vorsteher-Stv.

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- TBA OIK III
- KDP
- KPL/DOK (intern)
- KPL/ELE (intern)
- WIB (intern)

## **Überbauungsordnung Gewässerabstandslinie GB Nr. 135 und 316**

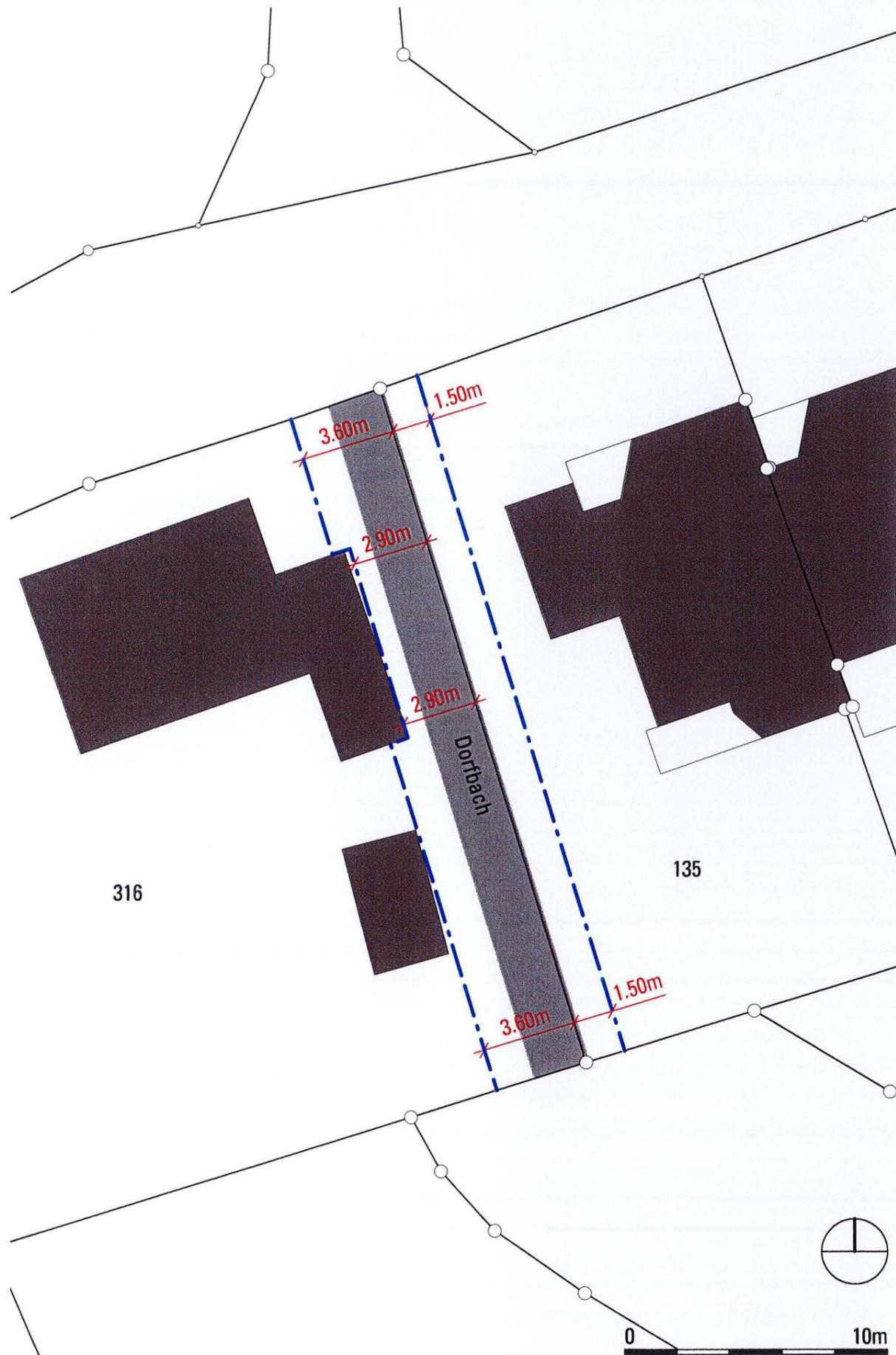
---

**1:200**

Genehmigungsexemplar vom 25. Juni 2012

### **LEGENDE**

— — Gewässerabstandslinie



## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 21. Januar 2011 bis 18. Februar 2011

Vorprüfungsbericht vom 17. Juni 2011

Publikation im Amtsanzeiger vom 20. Januar 2012

Öffentliche Auflage vom 20. Januar 2012 bis 20. Februar 2012

Einsprachen keine

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. August 2011 und 2. April 2012

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 14. Mai 2012**

Namens der Gemeinde:

*H. Huonder*

Margot Huonder  
Präsidentin der Gemeindeversammlung

*M. Roos*

Marianne Roos  
Gemeindeverwalterin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Büren zum Hof, 25. Juni 2012

*M. Roos*

Marianne Roos  
Gemeindeverwalterin

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am**

**17. Sep. 2012**

*R. Wiedner*