

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Brienz

Änderung Art. 40 Baureglement (Gestaltungsgrundsatz) und Art. 210 Uferschutzvorschriften (Sektor A, Dorfkerzone)



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Änderung Baureglement (Art. 40)
- Änderung Uferschutzvorschriften (Art. 210)

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Februar 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Brienz,
Hauptstrasse 204, 3855 Brienz

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Danielle Arm, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Fotos Ortskern Brienz, Quelle:
Gemeinde Brienz, 2024*

Inhalt

1.	Problemstellung und Zielsetzung	5
2.	Planungsrechtliche Umsetzung	5
2.1	Baureglementsänderung (Art. 40, Gestaltungsgrundsatz)	5
2.2	Änderung Überbauungsvorschriften	7
3.	Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	7
4.	Verfahren und Termine	8
4.1	Ablauf	8
4.2	Mitwirkung	8
4.3	Vorprüfung	8
4.4	Öffentliche Auflage und Einsprachen	8
4.5	Beschlussfassung und Genehmigung	9
	Anhang: Betroffene Baureglementsartikel	10

1. Problemstellung und Zielsetzung

Die Gestaltungsgrundsätze des kommunalen Baureglements bieten in gewissen Gestaltungsaspekten wenig Spielraum oder sind abschliessend geregelt (vgl. Art. 27 Abs. 1 GBR, Satteldächer auf Hauptgebäuden in der Dorfkernzone). Dies verhindert teilweise das Finden von abweichenden, guten Lösungen in qualitätssichernden Verfahren (z.B. Workshopverfahren).

Mit einer Baureglementsänderung sollen in qualitätssichernden Verfahren erarbeitete Vorhaben ermöglicht werden, auch wenn diese von gewissen Baureglementsbestimmungen (vgl. Ziffer 2.1) abweichen.

2. Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Baureglementsänderung (Art. 40, Gestaltungsgrundsatz)

Der Baureglementsartikel 40 «Gestaltungsgrundsatz» wird entsprechend den Erfahrungen der Gemeinde und abgestimmt auf die veränderten Bedürfnisse angepasst. Bei einer «insgesamt besseren Gesamtwirkung» sollen auch ohne den Erlass einer spezifischen Überbauungsordnung oder einer Ausnahme im Baubewilligungsverfahren Abweichungen von gewissen Gestaltungsvorgaben des Baureglements zur Wahrung der lokalen Bautradition ermöglicht werden.

Die Anpassung des Baureglementsartikels erfolgt in Anlehnung an das Musterbaureglement des AGR.

Der Art. 40 wird daher wie folgt geändert:

³ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Grundlage der Beurteilung durch die OLK, dem Heimatschutz und der KDP wie auch bei der Beurteilung durch eine leistungsfähige örtliche Fachstelle nach Art. 99b BauV oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 12 Abs. 2 und 3, Art. 22, Art. 25a Abs. 4 und Art. 27 Abs. 1, 3 und 5 abweichen, sofern damit insgesamt eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Die Abweichungen betreffen folgende Themen:

- Art. 12 Abs. 2, Dorfkernzone: Gemäss Art. 12 Abs. 2 sind für Neu- und Umbauten in der Dorfkernzone die in der «UeO (Baulinienplan) Nr. 6 Aenderdorf» festgelegten Gestaltungs- und Normalbaulinien einzuhalten. Abweichungen von den Gestaltungs- und Normalbaulinien zugunsten des Ortsbilds respektive der Qualität des Vorhabens waren bisher nur mittels situationsangepasster Ausnahme im Baubewilligungsverfahren möglich. Punktuell wurden im Rahmen von Baubewilligungsverfahren

ren bereits Ausnahmen von Baulinien erteilt, weil eben in der Dorfkernzone die Elemente der traditionellen Bauweise beibehalten werden sollen.

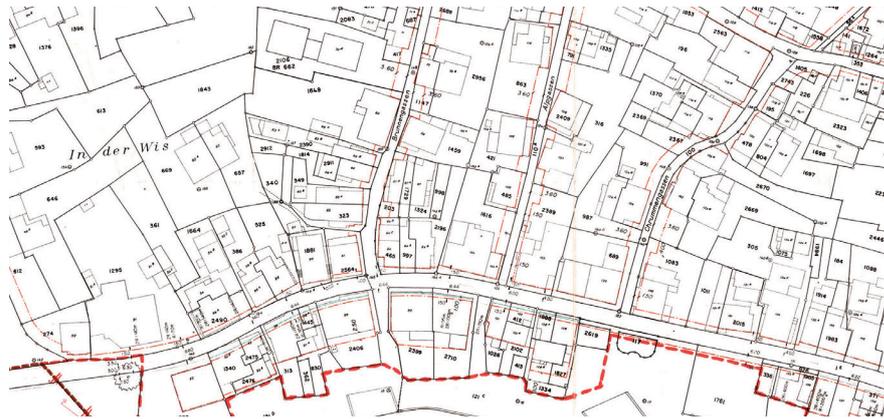


Abb. 1 Ausschnitt UeO (Baulinienplan) Nr. 6 Aenderdorf

- Art. 12 Abs. 3, Dorfkernzone: Der Absatz macht Gestaltungsvorgaben bezüglich 1. Vollgeschoss (EG) sowie darüberliegende Geschossen, An- und Kleinbauten sowie Fenster, Türen und Balkonbrüstungen um das Ortsbild respektive die lokale Bautradition innerhalb des Ortskern zu wahren. In der Vergangenheit hat diesbezüglich insbesondere der Begriff «1. Vollgeschoss (EG)» zu Problemen geführt. Dies wenn das unterste wahrnehmbare – und damit in der Regel sinnvollerweise im Sinne der EG-Gestaltungsvorgaben zu gestaltende – Geschoss nach baurechtlicher Definition als Untergeschoss und nicht als 1. Vollgeschoss gilt. Weiter sollen im Rahmen von qualifizierten Verfahren (z.B. Workshopverfahren) abgestimmt auf die spezifische Situation entwickelte, von diesen Gestaltungsvorgaben abweichende Vorhaben ermöglicht werden. Derzeit ist ein Bauvorhaben sistiert, bei welchem die Gestaltungsvorgabe nicht eingehalten werden kann und der Regierungsrat eine Ausnahmegewilligung aufgrund der Bestimmung im GBR nicht in Aussicht stellt.
- Art. 22, Gebäudestellung und Firstrichtung, Art. 25a Abs. 4, Gebäudeproportionen und Art. 27 Abs. 1, 3 und 5, Dachgestaltung: Im Rahmen von qualifizierten Verfahren (z.B. Workshopverfahren) entwickelte und durch Fachexperten der Denkmalpflege, des Heimatschutzes oder der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als ortsbildsverträglich befundene Projekte wurden aufgrund diesen Bestimmungen in der Vergangenheit verhindert. Die Gemeinde geht davon aus, dass dies insbesondere im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen künftig vermehrt vorkommen wird. Geringfügige Abweichungen von den Vorgaben zur Parallelität resp. Rechtwinkligkeit zu Strassen resp. der Hang-Falllinie nach Art. 22 wurden durch die Gemeinde bisher ermöglicht, wobei sich oftmals die Frage stellte, wie gross die Abweichung sein darf.

Die bisherige, kaum je angewendete Bestimmung, welche Abweichungen von der Dachgestaltung und der Gebäudestellung bei Bauten, die die Anforderungen an den Minergie-P Standard erfüllen ermöglichte (bisheriger Art. 40 Abs. 3), wird durch die neue, generellere Bestimmung abgelöst und daher gestrichen:

~~*³Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag einer Fachberatung bei Bauten, die die Anforderungen an den Minergie-P Standard erfüllen, von den Vorschriften über die Dachgestaltung nach Art. 27 und der Gebäudestellung nach Art. 22 abweichen.*~~

2.2 Änderung Überbauungsvorschriften

Damit die neue Regelung bezüglich Gestaltungs- und Normalbaulinien sowie Gestaltungsvorgaben in der Dorfkernzone auch für die Dorfkernzone innerhalb der Uferschutzplanung anwendbar ist, ist eine Ergänzung der Uferschutzvorschriften erforderlich.

Der Art. 210 der Uferschutzvorschriften wird daher wie folgt ergänzt:
Im Sektor A gelten die Bestimmungen der Dorfkernzone DK gemäss Baureglement in Verbindung mit Art. 40 Abs. 3 des Baureglements. ES III.

3. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

Mit der Ergänzung von Art. 40 werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar in gewissen Punkten von der lokalen Bautradition im Sinne der Verankerung im Baureglement abweichen, jedoch zu einer «insgesamt besseren Gesamtwirkung» führen. Mit der vorliegenden zeitgemässen Anpassung der Gestaltungsvorschriften wird die zeitgemässe Erneuerung oder Entwicklungen von Gebäuden resp. Grundstücken und damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie das kantonale Bauinventar und daraus abgeleitete Vorgaben bilden sowohl im Rahmen von qualifizierten Verfahren als auch bei der Beurteilung von Vorhaben durch eine leistungsfähige örtlichen Fachstelle wie der OLK, den Heimatschutzes, die kantonale Denkmalpflege oder eine allenfalls künftige kommunale Fachberatung eine wesentliche Grundlage. Damit wird der Ortsbildschutz weiterhin in hoher Qualität gewährleistet.

Die Planung steht damit keinen kantonalen Rahmenbedingungen oder Vorgaben des Bundes entgegen. Der daraus resultierende grössere Handlungsspielraum ist bezüglich Mass der Nutzung unbedeutend und löst daher keinen planungsbedingten Mehrwert aus.

4. Verfahren und Termine

4.1 Ablauf

Die vorliegende Planung mit Änderung von Baureglement und Uferschutzvorschriften erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und kantonaler Genehmigung. Zur Optimierung des Verfahrensablaufs erfolgt die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung parallel.

Für die Planung ergibt sich somit folgender ungefährender Ablauf:

Mitwirkung	Mai/Juni 2024
Vorprüfung	Mai 2024 bis Januar 2025
Bereinigung und Beschluss Gemeinderat	anschliessend
Öffentliche Auflage	Februar / März 2025
ev. Einspracheverhandlungen	anschliessend
Beschlussfassung Gemeinderat	anschliessend
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	Juni 2025
Genehmigung AGR	anschliessend

4.2 Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung können alle interessierten Personen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Während der Frist vom 16. Mai bis 17. Juni 2024 gingen keine Mitwirkungseingaben ein.

4.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die Planung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und unter Beizug der kantonalen Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben. Aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 29. Januar 2025 wurde die Formulierung von Art. 40 Abs. 3 formell bereinigt, ohne dass daraus eine materielle Anpassung entstand.

4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen und stimmberechtigte Organisationen, die von der Planung in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG Einsprache erheben.

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung der Planung durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Im Genehmigungsverfahren wird erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen und Stimmrechtsbeschwerden entschieden.

Anhang: Betroffene Baureglementsartikel

Art. 12

Dorfkernzone DK

¹ In der Dorfkernzone DK sind Wohnbauten sowie Bauten für herkömmliche Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Gasenraum-, Strassenraum- und Platzverhältnisse sind zu erhalten.

² Neu- und Umbauten sind an die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Die Normalbaulinien begrenzen den Strassenraum. Neu- und Umbauten dürfen die Normalbaulinie nicht überschreiten, müssen aber nicht direkt an die Linie gestellt werden.

³ Für Neu-, Um- und Anbauten sowie Renovationen gelten:

1. Vollgeschoss (EG): Massivbauweise verputzt oder Bruchsteinmauerwerk darüber: Einheimisches Holz, Blockbau, für Hauptgebäude liegende Schalung; Witterungsschützende Verkleidungen dürfen nicht störend wirken.

An- und Kleinbauten: In Massivbauweise oder Schalung liegend / stehend.

Fenster und Türen: Fenster, Türen, Fensterläden und Balkonbrüstungen sind hinsichtlich Gestaltung den traditionellen Gegebenheiten anzupassen.

⁴ Es wird empfohlen, für alle Bauvorhaben und Renovationsarbeiten vor der Eingabe des ordentlichen Baugesuchs eine Voranfrage einzureichen (vgl. Art. 40).

⁵ Für die sachgerechte Pflege und Erhaltung der historischen Bausubstanz können Beiträge des Kantons und des Bundes erwirkt werden², wenn die entsprechenden Bedingungen erfüllt werden (Mehrkostenbeiträge).

Art. 22

Gebäudestellung
Firstrichtung

¹ Neubauten sind längs Strassen mit den Fassaden und der Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen, vorbehalten bleibt Art. 27.

² An Hängen oder Standorten ohne Erschliessungsstrasse sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und der Firstrichtung der bestehenden Bauweise anzupassen.

Art. 25a

- Abgrabungen ¹ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenseite beträgt und Giebfelder, die das Mass für Dachaufbauten (Art. 27 Abs. 4 + 5) nicht überschreiten, werden nicht an die Gesamthöhe und/oder die traufseitige Fassadenhöhe angerechnet. Die zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen dürfen durch nachträgliche Abgrabungen nicht überschritten werden.
- Hangzuschlag ² Bei Gebäuden am Hang ist talseits sowie bei den seitlichen Fassaden eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains innerhalb des Gebäudeumrisses in der Falllinie gemessen, von mind. 10 %.
- Rückspringende Gebäudeteile ³ Bei durchgehender Traufe und durchgehendem Ort, werden unbedeutende Gebäuderücksprünge (→ C2.2) mit einer maximalen Rückversetzung von 1.8 m (a) und einer maximalen Länge von 3 m (b) bei der Bestimmung der Fassaden- oder der Gesamthöhe sowie der Grenz- und Gebäudeabstände nicht berücksichtigt. Teilweise offene Gebäudeteile gemäss Art. 35 Abs. 1 dürfen über die gesamte Gebäudelänge vorspringen.
- Gebäudeproportionen ⁴ Zur Bestimmung der Gebäudeproportionen (→ C7) wird die Höhe in der talseitigen Fassade vom massgebenden Terrain bis O.K First gemessen, wobei sie bei Hauptgebäuden nicht mehr als 85 % der giebel- und talseitigen Fassadenlänge betragen darf.

Art. 27

- Dachgestaltung ¹ Die Dachgestaltung inkl. Bedachungsmaterial muss sich in Struktur und Farbe ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Andere Dachformen als gleich geneigte Satteldächer können bei guter Gesamtwirkung bewilligt werden. Davon ausgenommen sind Hauptgebäude in der Dorfkernzone.
- ² Pult- und Flachdächer sind auf An- und Kleinbauten gestattet. Für Hauptgebäude sind sie in der Industrie- und Gewerbezone IG, der Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN sowie der Wohnzone W2P zulässig.
- ³ Für Dachneigungen und Dachvorsprünge (→C7) gilt:
Steildach: für zwei- und mehrgeschossige Bauten min. 18° und max. 30° für eingeschossige Bauten max. 45°.
Pulldach: Minimal 6° und max. 15°
Dachvorsprung: bei Satteldächern von Bauten mit 2 und mehr Geschossen:
Vordach giebelseitig min. 1.5 m
Vordach traufseitig min. 1.2 m (Sparrenmass)
Die Baukommission kann gestützt auf einen begründeten Antrag Abweichungen von diesen Massen bewilligen, wenn eine gute Gesamtwirkung gewährleistet bleibt.
Der Dachvorsprung eingeschossiger Bauten hat allseitig mind. 0.5 m zu betragen.
- ⁴ Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Giebellukarnen sowie Quergiebel dürfen zusammen nicht mehr als ½ der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Kreuzfirste mit gleicher Höhe der First und der Trauflinie wie beim übrigen Dach gelten nicht als Dachaufbauten und sind zulässig. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Quergiebeln mind. 0.4 m von der First abzusetzen.

⁵ In der Dorfkernzone DK sind keine Dacheinschnitte und pro Dachflügel max. drei Dachflächenfenster oder Glasziegel bis max. 1.5 m² gesamte Glasfläche erlaubt. Für K-Objekte ist die Gesamtlänge aller Dachaufbauten auf das Mass von 1/3 der Fassadenlänge zu beschränken.

⁶ Kamine haben der Luftreinhalteverordnung (LRV) und den Brandschutzvorschriften zu entsprechen. Auf Sattel- und Pultdächern dürfen sie eine maximale Höhe von 2.4 m, gemessen in der Mitte des Kamins ab OK Dacheindeckung aufweisen. Andere Lösungen können im Rahmen einer guten Gesamtwirkung gestattet werden.