



- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- A B D F 16 Baufelder für freistehende Hauptgebäude 1 bis 16 Typ A - B - D - E
- Baulinie mit Anbaupflicht
- Sockelgeschoss
- Anbaubereich für bewohnte An- und Nebenbauten 1-geschossig
- Anbaubereich für Balkone, Veranden und Wintergärten bis Dachhöhe des Hauptgebäudes
- Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten, 1-geschossig
- Bereiche für Besucherparkplätze und private Parkierung, Car-Ports, Garagen
- privater Grünbereich
- gemeinschaftliche unversiegelte Spielflächen / Grünstreifen
- Fusswege und Besucherparkplatz
- Hochstamm-bäume
- Bäume bestehend
- Erschliessungstrasse Bereich I
- Erschliessungstrasse Bereich II
- private Erschliessungstrasse unversiegelt (z. B. Rasengittersteine)
- bestehende Erschliessung 'Staldenmattstrasse'
- Lagerplatz für Winter-räumung
- Containerstandorte
- Zufahrt Untergeschoss

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung 21. 12. 2006
 2. Vorprüfung 20. 03. 2007
 3. Vorprüfung 10. 07. 2007

Publikation im Amtsblatt
 Publikation im Amtsanzeiger 07. 08. 2007
 öffentliche Auflage von 07. 08. 2007 bis 08. 09. 2007

Einspracheverhandlungen 26. 07. 2007 = 16. 10. 2007
 Erledigte Einsprachen
 unerledigte Einsprachen
 Rechtsverwarungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. 10. 2007

Der Präsident *[Signature]*

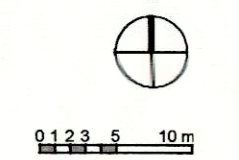
Der Sekretär *[Signature]*

Die Richtigkeit der Angabe bescheinigt: Datum: 18. 10. 2007

Der Gemeindegeschreiber *[Signature]*

genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung - 3. MRZ. 2008 *A. Pil.*

Situation 1-500



277 N Ueberbauungsordnung 'Brack', Parzelle 218, Aeschi
 Gebr. Müller AG, Herr Rauber, Dorfstr., 3713 Reichenbach i. K.

27 07 2007

Gemischte Gemeinde Aeschi

Ueberbauungsordnung 'Brack' Aeschi

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

Planverfasser:

Gafner Architektur und Planungen

Bahnhofstrasse 21

Postfach 475

3700 Spiez

033 654 60 36

Fax: 033 654 78 61

www.gafner-architektur.ch

info@gafner-architektur.ch

Datum: 27 07 2007

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Anhangverzeichnis	2
Ueberbauungsordnung.....	3
Art. 1 Planungszweck.....	3
Art. 2 Wirkungsbereich	3
Art. 3 Stellung zur Grundordnung	3
Art. 4 Inhalt des Ueberbauungsplanes	3
Art. 5 Art der Nutzung	4
Art. 6 Mass der Nutzung.....	4
Art. 7 Baupolizeiliche Masse	5
Art. 8 Gestaltung	7
Art. 9 Dachgestaltung.....	7
Art. 10 An- und Nebenbauten.....	8
Art. 11 Aussenraumgestaltung	8
Art. 12 Bepflanzung.....	9
Art. 13 Parkierung.....	9
Art. 14 Erschliessung	9
Art. 15 Versickerung	10
Art. 16 Vereinbarungen	10
Art. 17 Inkrafttreten	10
Genehmigungsvermerke	11

Anhangverzeichnis

Anhang 1: Masse Hauptgebäude	12
Anhang 2: Niveau Strasse für Sockelgeschoss	13
Anhang 3: Masse Anbauten	14
Anhang 4: Masse Dacheinschnitt.....	15

Ueberbauungsordnung

Art. 1

Planungszweck

Die ZPP Brack bezweckt einerseits die Schaffung einer Ueberbauung zur Wohnnutzung und andererseits entlang der Kantonsstrasse einer Ueberbauung mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Für die bestehende Ueberbauung Staldenmattli können im Rahmen des BauG Parkplätze realisiert werden. Die Erschließung ist zweckmässig, auf die bestehende Ueberbauung Staldenmatte und die neue Bebauung sowie auf die Hangsituation abzustimmen. Das Areal kann sowohl von Süden wie von Nordwesten erschlossen werden.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung umfasst den im Ueberbauungsplan punktiert gekennzeichneten Perimeter.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit es die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nicht anders bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemischten Gemeinde Aeschi, insbesondere die Bestimmungen zur Wohnzone W2 und zur ZPP Brack.

Art. 4

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- b) die Lage und Abmessungen für freistehende Hauptgebäude der Baufelder 1.1 - 1.6
- c) Baulinie mit Anbaupflicht
- d) Lage der Sockelgeschosse
- e) Lage der bewohnten An- und Nebenbauten 1-geschossig
- f) Lage der Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten bis Dachhöhe des Hauptgebäudes

- g) Lage der Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten, 1-geschossig
- h) Bereiche für Besucherparkplätze und private Parkierung, Car-Ports, Garagen
- i) Lage der privaten Grünbereiche
- j) Lage der gemeinschaftlichen, unversiegelten Spielflächen / Grünstreifen
- k) Lage Fusswege und Besucherparkplatz
- l) Lage der Hochstammbäume
- m) Lage der Erschließungsstrasse
Bereich I, 3.00 m
- n) Lage der Erschließungsstrasse
Bereich II, 2.50 m
- o) private Erschliessungsstrasse mit unversiegelter Oberfläche
- p) Lage der bestehenden Erschliessung
'Staldenmattestrassen'
- q) Lagerplätze für Winterräumung
- r) Lage der Containerstandorte
- s) Lage der Zufahrten ins Untergeschoss

Art. 5

Art der Nutzung

- 1) Die Baufelder 4, 5, 7 bis 12 und 14 bis 16 dienen der reinen Wohnnutzung. Für diese Baufelder gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.
- 2) Die Baufelder 1.1, 1.2, 2, 3, 6 und 13 dienen der Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung. Für diese Baufelder gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 6

Mass der Nutzung

- 1) Das Nutzungsmass der gesamten Ueberbauung beträgt min. 0.35 und max. 0.55. Es sind 2-geschossige Bauten zugelassen.
- 2) Die maximale und minimale Bruttogeschossfläche pro Baufeld ist in den baupolizeilichen Massen Art. 7 dieser Ueberbauungsordnung genau definiert.
- 3) In den Baufeldern 1.1, 1.2, 2, 3, 6 und 13 entlang der Staatsstrasse ist im Rahmen von Art. 90 BauV gewerbliche Nutzung zulässig. Das zusätzliche Mass der Nutzung bei Wohn- und Gewerbenutzung ist in den baupolizeilichen Massen definiert.
- 4) Es sind 200-250 m² Spielflächen zu erstellen. Im Bereich der gemeinschaftlich genutzten

Spielflächen ist es gestattet, Geräte für die Freizeitgestaltung (z.B. Spielgeräte, etc.) aufzustellen. Die genaue Lage der Spielflächen ist im Ueberbauungsplan festgelegt. Zusätzlich zur Spielfläche von 200-250 m² ist die Erschliessungsstrasse Bereich I + II als Wohn- und Spielstrasse auszubilden. Für Notfälle (und z.B. Schneeräumung etc.) ist innerhalb der Spielfläche eine Wendemöglichkeit frei zu halten.

Art. 7

Baupollzeiliche Masse

- 1) Bei Baufeldern mit Sockelgeschoss ist die Gebäudehöhe zuzüglich dem Mass der Aufschüttung von m 1.50 ab dem gewachsenen Terrain einzuhalten.
- 2) Für die maximale Terrainaufschüttung gilt in der ganzen Ueberbauung das Mass von m 1.50 ab dem gewachsenen Terrain.
- 3) Sockelgeschosse müssen einen Abstand von minimal m 2.50 an Erschliessung Bereich I aufweisen. Im Baufeld 7 darf das Sockelgeschoss bis an die Erschliessung Bereich I gebaut werden.
- 4) Die maximale Höhe für Sockelgeschosse beträgt m 3.50. Gemessen wird die Höhe eines Sockelgeschosses ab der Kote der Strasse in Fassadenmitte des Sockelgeschosses bis oberkant Konstruktion des Sockelgeschosses. Für die Baufelder 1.2, 2, 3, 6 und 13 (Baufelder für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung) beträgt die maximale Höhe des Sockelgeschosses 3.90 m. Als begründete Ausnahme kann die Höhe des Sockelgeschosses bei 2 weiteren Baufeldern (Nr. 7-12) auf 3.90 m festgelegt werden. Der begründete Nachweis ist durch den Projektverfasser bei der Baueingabe zu erbringen und durch die Baubewilligungsbehörde zu prüfen. Die Brüstung der Sockelgeschosse ist transparent auszuführen.
- 5) Wird das Sockelgeschoss um mind. m 3.50 dem Hauptgebäude vorgebaut, so wird es bei der Festlegung Geschosszahl nicht angerechnet.

6) In den einzelnen Baufeldern gelten folgende maximale, bzw. minimale Bruttogeschossflächen (BGF):

Baufeld 1.1 max. 180 m² BGF
bei reiner Wohnnutzung
max. 180 m² BGF
bei Wohn- und Gewerbenutzung
min. 145 m² BGF

Baufeld 1.2 max. 284 m² BGF
bei reiner Wohnnutzung
max. 392 m² BGF
bei Wohn- und Gewerbenutzung
min. 195 m² BGF

Baufeld 2 max. 486 m² BGF
bei reiner Wohnnutzung
max. 706 m² BGF
bei Wohn- und Gewerbenutzung
min. 370 m² BGF

Baufeld 3 max. 512 m² BGF
bei reiner Wohnnutzung
max. 747 m² BGF
bei Wohn- und Gewerbenutzung
min. 370 m² BGF

Baufeld 4 max. 180 m² BGF
bei reiner Wohnnutzung
min. 145 m² BGF

Baufeld 5 max. 284 m² BGF
bei reiner Wohnnutzung
min. 195 m² BGF

Baufeld 6 max. 284 m² BGF
bei reiner Wohnnutzung
max. 484 m² BGF
bei Wohn- und Gewerbenutzung
min. 195 m² BGF

Baufeld 7 max. 180 m² BGF
bei reiner Wohnnutzung
min. 145 m² BGF

Baufeld 8 max. 180 m² BGF
bei reiner Wohnnutzung
min. 145 m² BGF

Baufeld 9 max. 180 m² BGF
bei reiner Wohnnutzung
min. 145 m² BGF

Baufeld 10	max. 284 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 195 m ² BGF
Baufeld 11	max. 284 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 195 m ² BGF
Baufeld 12	max. 284 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 195 m ² BGF
Baufeld 13	max. 358 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung max. 358 m ² BGF bei Wohn- und Gewerbenutzung min. 280 m ² BGF
Baufeld 14	max. 228 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 170 m ² BGF
Baufeld 15	max. 398 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 310 m ² BGF
Baufeld 16	max. 316 m ² BGF bei reiner Wohnnutzung min. 220 m ² BGF

Art. 8

Gestaltung

- 1) Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 9 des Baureglements der Gemischten Gemeinde Aeschi entsteht.
- 2) Der Holzanteil gemäss Art. 9 des Baureglements der Gemischten Gemeinde Aeschi darf an der Hauptfassade des Hauptgebäudes ausgewiesen werden.
- 3) Die Hauptbauten sind zwingend an der nordseitige Baulinie mit Anbaupflicht zu erstellen.

Art. 9

Dachgestaltung

- 1) In den Baufeldern sind auf den Hauptgebäuden nur gleichgeneigte Satteldächer mit der Firstrichtung senkrecht zur Baulinie mit Anbaupflicht gestattet.

- 2) Die Dachneigung bei Hauptgebäuden ist zwischen 38% und 45% gestattet.
- 3) Vordächer der Hauptbauten dürfen zum vollen Mass (gem. Art. 24 BauR) über die Baufelder hinausragen.
- 4) Vordächer bei Hauptgebäuden haben mindestens ein Mass von 1.00 m zu betragen.
- 5) Dacheinschnitte ohne Dachüberdeckung und Dachaufbauten (Giebel etc.) sind gestattet. Die Traufe muss im Vordachbereich durchlaufen.
- 6) Für eingeschossige Nebenbauten, Garagen und Car-Ports sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer gestattet.
- 7) Für die weiteren Bestimmungen richtet sich die Dachgestaltung nach dem Baureglement der Gemeinde Aeschi.

Art. 10

An- und Nebenbauten

- 1) Für eingeschossige Anbauten in der Zone 'Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten, 1-geschossig' gilt die maximale Höhe von m 4.00 gemessen ab oberkant Erdgeschoss.
- 2) Für bewohnte An- und Nebenbauten gilt die maximale Höhe von m 4.00 gemessen ab oberkant Erdgeschoss.

Art. 11

Aussenraumgestaltung

- 1) Für die gemeinschaftlichen Spielflächen, Parkierungsflächen, Vorplätze und Zugänge sind nur unversiegelte Flächen zugelassen.
- 2) Der Grünstreifen entlang dem hinteren Teil der Quartierstrasse ist mit Sitzgelegenheiten, Spielgeräten und Bäumen auszustatten und soll den hinteren Quartierstrassenabschnitt zur Wohn- und Spielstrasse aufwerten.

Art. 12

Bepflanzung

Die allgemeinen Hochstammbäume sind etappenweise mit der Bebauung und der Erschliessungsstrasse auszuführen.

Art. 13

Parkierung

1) Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der minimale Bedarf für Veloabstellplätze sind nach Art. 49 ff BauV pro Baufeld zu ermitteln und einzuhalten.

2) Oberirdisch angeordnete Abstellplätze sind in den entsprechenden Bereichen für Parkierung und Car-Ports, Garagen zur erstellen.

3) Oberirdische Parkplätze sind mit sickerfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteine) auszubilden.

4) Die unterirdischen Abstellplätze dürfen im Sockelgeschoss, im dazugehörigen Untergeschoss des Baufeldes für das Hauptgebäude und den jeweiligen Zufahrten erstellt werden.

Art. 14

Erschliessung

1) Der Grundeigentümer verpflichtet sich im Rahmen des Infrastrukturvertrages die Erschliessung zu erstellen.

2) Die Erschliessung der Baufelder erfolgt von der neu zu erstellenden Detailerschliessungsstrasse, der Staldenmattestrasse und der Zwergartenstrasse.

3) Die Detailerschliessung ist im Ueberbauungsplan festgelegt. Die Erschliessungsstrasse Bereich I + II ist als Wohn- und Spielstrasse zu gestalten.

4) Die Zone 'Erschliessungsstrasse Bereich II' mit 2.50 m Breite ist überfahrbar und sickerfähig zu gestalten und dient dem Ausweichen, Anhalten, dem Warenumschlag und der Versickerung der anfallenden Sauberabwässer. Abwässer, welche nicht versickern, sind auf geeignete Weise zu sammeln, anderorts zu versickern oder gemäss Infrastrukturvertrag weiterzuleiten.

5) Die Untergeschosse der Baufelder 1.2, 2, 3, 15 und 16 sind bei Bedarf durch die Zone 'Zufahrt Untergeschoss' zu erschliessen.

Art. 15

Versickerung

Auf jedem Baufeld ist das anfallende Sauberabwasser zu versickern. Ausnahmen können nach eingehender Prüfung durch die Baubewilligungsbehörde erteilt werden.

Art. 16

Vereinbarungen

1) Die Erstellungskosten der Erschliessung sind vollumfänglich durch die Grundeigentümer zu tragen.

2) Die für die Realisierung der Ueberbauung erforderlichen Grunddienstbarkeiten, Benutzungsrechte und -pflichten (Näherbaurecht, Weg-, Durchleitungsdienstbarkeiten, Pflanzrechte resp. Pflege und Unterhalt der gemeinsamen Bereiche) sind vertraglich zu regeln, bzw. mittels Grunddienstbarkeiten rechtlich sicherzustellen.

Art. 17

Inkrafttreten

1) Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung 21. 12. 2006
2. Vorprüfung 20. 03. 2007
3. Vorprüfung 10. 07. 2007

Publikation im Amtsblatt
Publikation im Amtsanzeiger
öffentliche Auflage 07. 08. 2007
von 07. 08. 2007
bis 08. 09. 2007

Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

26.03.2007 + 16.10.2007
1
4
7

Beschlossen durch den
Gemeinderat am, 18.10.2007

Der Präsident

[Signature]

Der Sekretär

[Signature]

Die Richtigkeit der
Angabe bescheinigt: Datum: 18.10.2007

Der Gemeindeschreiber

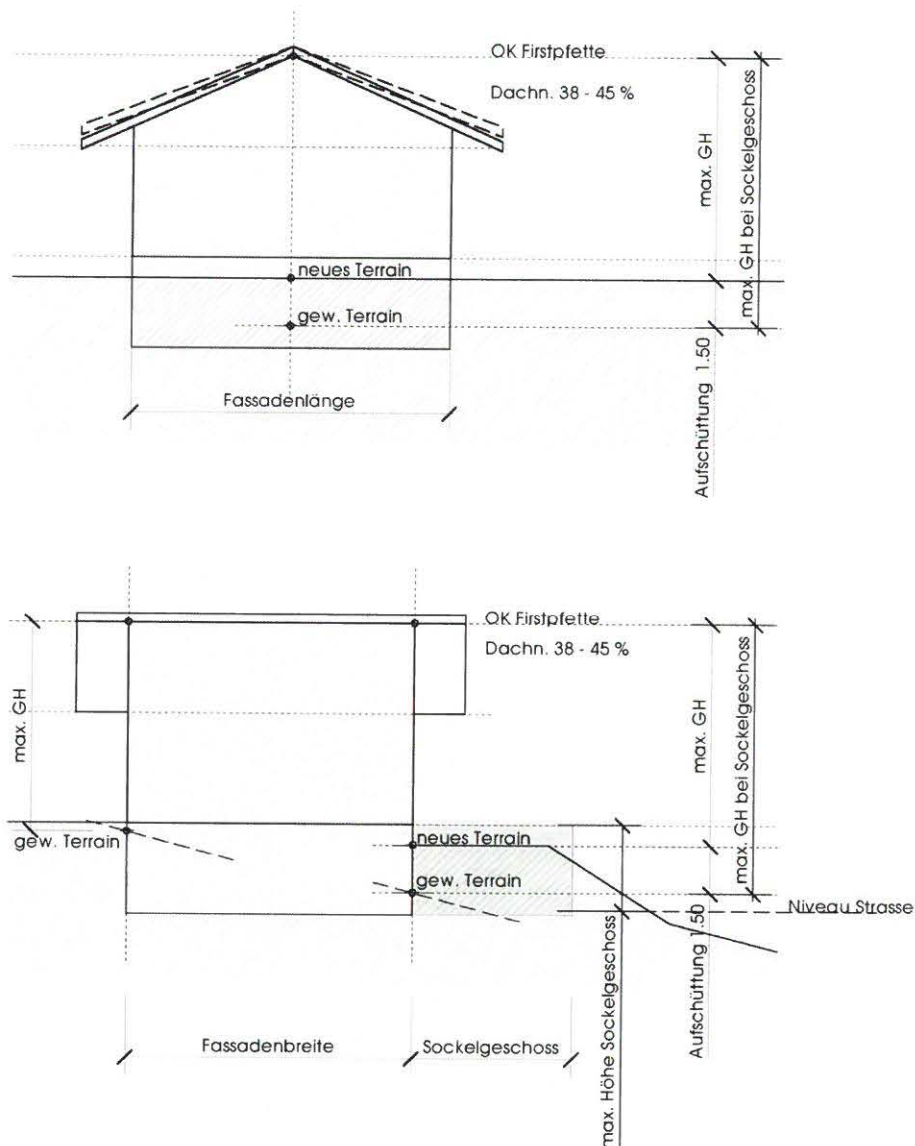
[Signature]

genehmigt durch das Amt für
Gemeinde und Raumordnung

18.10.2007 *A. Bil.*

Ueberbauungsordnung 'Brack' Aeschi

Anhang 1: Masse Hauptgebäude



Masse Hauptgebäude und Sockelgeschoss

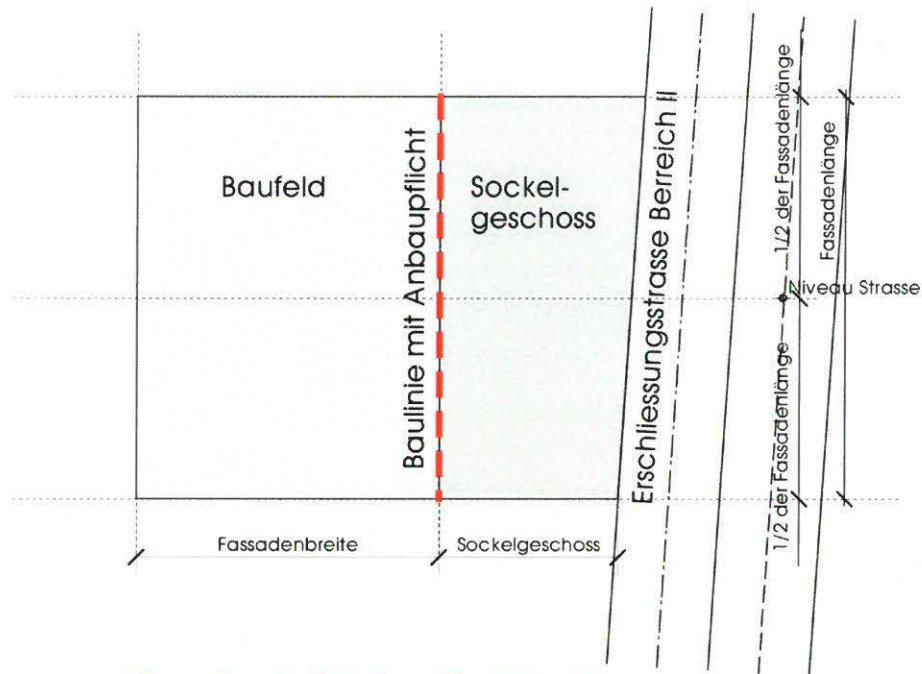
GH = 45 bis 70 % der Fassadenbreite, gem. Art. 22 BauR Gemeinde Aeschi

GH bei Sockelgeschoss = 45 bis 70 % der Fassadenbreite zuzüglich dem Mass der Aufschüttung talseitig m 1.50, gemessen ab gew. Terrain in Fassadenmitte

**max. Höhe Sockelgeschoss = 3.50 m
gemessen ab der Kote der Strasse gemessen in der Fassadenmitte des Sockelgeschosses bis oberkant Konstruktion des Sockelgeschosses**

Ueberbauungsordnung 'Brack' Aeschi

Anhang 2: Niveau Strasse für Sockelgeschoss



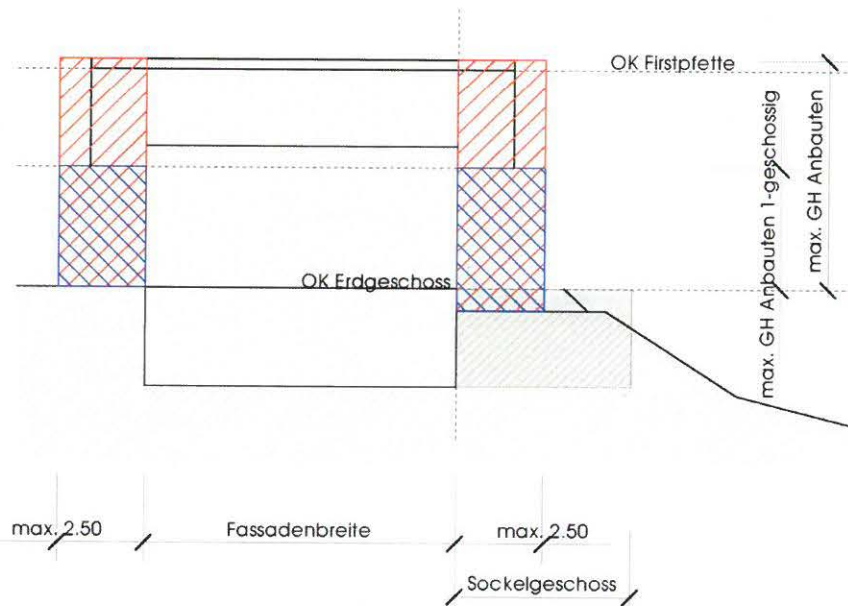
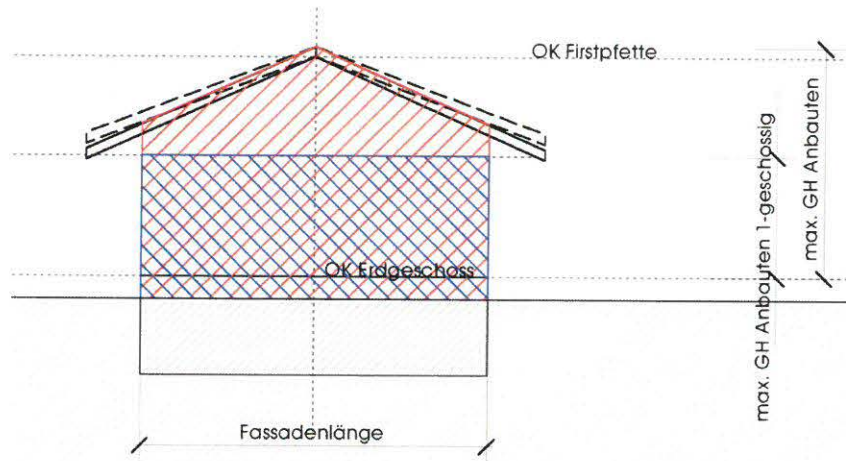
Masse Hauptgebäude und Sockelgeschoss

Niveau Strasse

Kote der Strasse als Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe des Sockelgeschosses = Kote der Strasse gemessen in der Fassadenmitte des Sockelgeschosses

Ueberbauungsordnung 'Brack' Aeschi

Anhang 3: Masse Anbauten



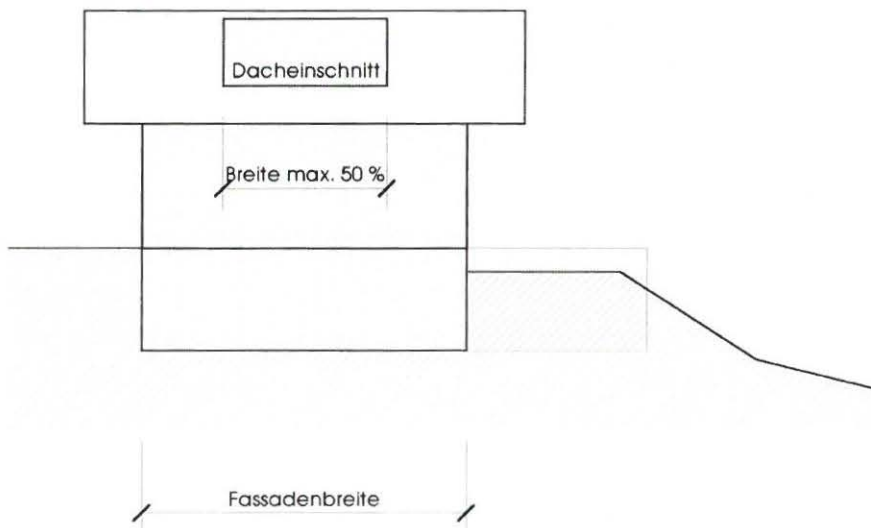
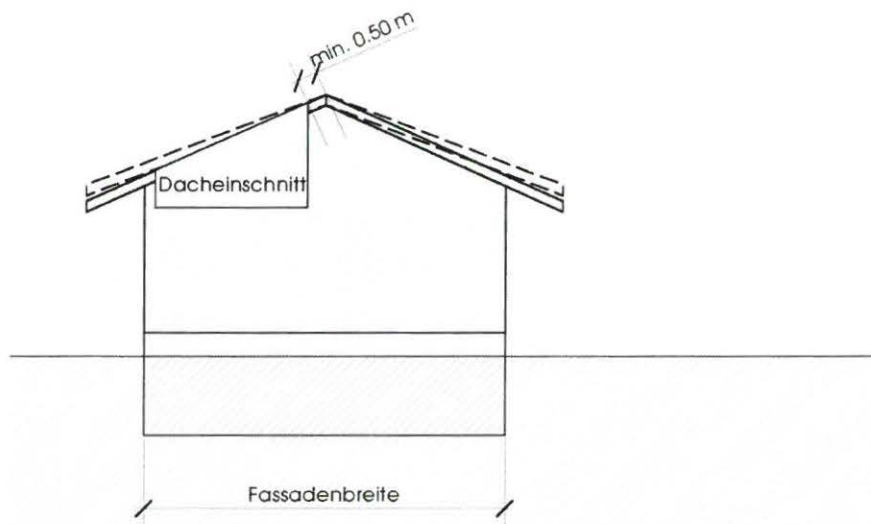
Anbauten

max. GH Anbauten 1-geschossig = m 4.00 gemessen ab OK Erdgeschoss

max. GH Anbauten = bis Dach Hauptgebäude



Anhang 4: Masse Dacheinschnitt



Dacheinschnitt 1-200

**Breite max. 50 % der Fassadenbreite
Traufe durchlaufend**

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Verfügung

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 26
Telefax 031 633 73 21

ouandr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

3. März 2008

U/Zeichen: BEE / STM
G/Nr.: 150 07 335

A. Aus den Akten



Gemeinde: 3703 Aeschi bei Spiez

Gegenstand: Überbauungsordnung „Brack“, bestehend aus:
- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften
Ergänzend:
- Erläuterungsbericht

Öffentliche Auflage: 7. August bis 8. September 2007

Gemeindebeschluss: Gemeinderatssitzung vom 18. Oktober 2007

Einsprachen: 1.

2.

3.

4.

5.
zurückgezogen am 5.10.2007

6.

zurückgezogen am 8.2.2008

Rechtsverwahrungen: 1.

2.

3.

4.

Gemeindebeschwerden: keine

B. Erwägungen

1. 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. Vorgeschichte und Vorprüfung

- 2.1 Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2004 wurde die Parzelle auf Wunsch der Grundeigentümer eingezont und der Zone mit Planungspflicht (ZPP) „Brack“ zugewiesen. Schon damals wehrten sich die Eigentümer der umliegenden Parzellen gegen diese ZPP. Auf Wunsch direkter Anstösser nahm die Gemeinde seinerzeit noch Anpassungen vor. Insbesondere legte sie fest, dass gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen die Grenzabstände gemäss Zone W2 einzuhalten sind.

Der Perimeter der UeO „Brack“ wird nördlich durch die Kantonsstrasse begrenzt, auf den drei anderen Seiten durch zweigeschossige Überbauungen eingeschlossen. Der steile Hang wird durch eine sehr heterogene Bebauung mit hohen Stützmauern für die Erschliessung geprägt. Eine ähnliche Bebauung soll auf dem Perimeter der ZPP / UeO „Brack“ entstehen. Allerdings wird gestützt auf den Grundsatz der haushälterischen

Bodennutzung eine dichtere Bebauung vorgeschrieben. Gemäss Vorgaben der ZPP ist eine Ausnutzung von mindestens 0,35 und maximal 0,55 zu realisieren.

- 2.2 Nach diversen Anpassungen und Bereinigungsgesprächen konnte mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2007 die Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die UeO „Brack“ hält alle Vorgaben der ZPP gemäss Art. 36 des Baureglements (GBR) ein: Der Planungszweck (Wohnen / Gewerbe- und Dienstleistung entlang der Kantonsstrasse) ist erfüllt und der Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse sowie den schwierigen Erschliessungsverhältnissen wird Rechnung getragen. Die Gestaltungsvorgaben in den ZPP – Vorschriften sind sehr allgemein gehalten („Die Neubauten haben sich in die bestehende Bebauung zu integrieren“). Der Gestaltung wurde angesichts der Tatsache, dass die Siedlung „Staldenmattli“, die älteren Bauten an der Zwygartstrasse und die z.T. gewerblich genutzten Gebäude am Dorfeingang eine sehr heterogene Bebauung aufweisen, somit kein allzu hoher Stellenwert beigemessen.

3. Genehmigung

- 3.1 Die Überbauungsordnung wurde uns am 24. Oktober 2007 vom Regierungsstatthalteramt Frutigen zur Genehmigung überwiesen. Die eingereichten Unterlagen warfen einige Fragen auf. Unklar festgehalten waren insbesondere die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen. Gestützt auf die eingereichte Zusammenstellung musste das AGR davon ausgehen, die Plangrundlagen würden in ein paar Punkten noch angepasst. Diese Änderungen waren jedoch weder im Plan noch in den Vorschriften berücksichtigt.

Am 19. Dezember 2007 forderte das AGR den Gemeinderat von Aeschi deshalb auf, die gestützt auf Art. 120 Abs. 3 lit. c BauV erforderlichen Berichte über die unerledigten Einsprachen mit begründeter Stellungnahme nachzuliefern. Weiter verlangte das AGR die Beschlüsse über allenfalls vorgenommene Änderungen, bzw. die entsprechend angepassten Pläne oder Vorschriften. Mit Schreiben vom 12. Februar 2008 reichte die Gemeinde verschiedene Unterlagen nach. Sie teilte zudem mit, dass sich nach dem Rückzug der Einsprache Kaul (Nr. 6) die Änderung der Plangrundlagen erübrige. Der Gemeinderat verzichte deshalb auf jegliche Plananpassungen. Der Anwalt von Einsprecher Nr. 6 bestätigte dem AGR gegenüber, die Einsprache sei trotz der Tatsache, dass die Plangrundlagen nicht wie besprochen angepasst wurden, als vorbehaltlos zurückgezogen zu betrachten (veränderte Situation).

- 3.2 Anhörung gemäss Art. 61 Abs. 2: Während des Vorprüfungsverfahrens wurde Art. 7 Abs. 4 wie folgt ergänzt: *Als begründete Ausnahme kann die Höhe des Sockelgeschosses bei 2 weiteren Baufeldern (Nr. 7 – 12) auf 3.90 m festgelegt werden. Der begründete Nachweis ist durch den Projektverfasser bei der Baueingabe zu erbringen und durch die Baubewilligungsbehörde zu prüfen.* Überbauungsordnungen regeln an sich bereits spezielle Verhältnisse. Entsprechend restriktiv ist im Fall von Sondernutzungsplanungen mit Ausnahmen umzugehen. Damit, dass bereits die Überbauungsvorschriften Ausnahmen ausdrücklich zulassen, wird diesem Grundsatz widersprochen. Das AGR teilte der Gemeinde deshalb am 19. Dezember 2007 mit, es beabsichtige, diese Regelung nicht zu genehmigen und Art. 7 Abs. 4 von Amtes wegen zu streichen (Anhörung gemäss Art. 61 Abs. 2 BauG).

In seiner Stellungnahme vom 12. Februar 2008 spricht sich der Gemeinderat klar gegen die Streichung von Art. 7 Abs. 4 ÜV aus. Er macht geltend, die Planung sei mehrmals mit der zuständigen Planerin besprochen und immer wieder angepasst worden. Anlässlich der Besprechung vom 20. Juni 2007, an der nebst der Planerin des AGR

auch der Regierungsstatthalter teilgenommen habe, sei diese Lösung als zweckmässig erachtet worden. Je nach zukünftiger Nutzung und den daraus erforderlichen Raumhöhen könnte eine gewisse Flexibilität erforderlich sein, besonders auf den dem Lärm der Kantonsstrasse ausgesetzten Parzellen.

Wie dem Protokoll der erwähnten Besprechung entnommen werden kann, soll die definitive Gestaltung der Bauprojekte mit dem Berater des Berner Heimatschutzes koordiniert werden. Die Ausnahmeregelung gemäss Art. 7 Abs. 4 kommt höchstens bezüglich zwei Baufeldern entlang der Kantonsstrasse zur Anwendung. Der gewährte Spielraum ist zudem von untergeordneter Bedeutung. Der Grundsatz, wonach nicht bereits beim Erlass von Sondernutzungsplanungen Raum für Ausnahmen geöffnet werden soll, ist in diesem Fall deshalb geringer zu werten als die gefestigte Praxis des AGR, von seiner Einschätzung im Rahmen der Vorprüfung nur abzuweichen, soweit dies aus öffentlich – rechtlichen Gründen zwingend erforderlich ist. Solche Gründe liegen hier nicht vor. Auf die Streichung von Art. 7 Abs. 4 wird deshalb verzichtet.

4. Einsprachen

- 4.1 Mit Einsprache können Einwände gemacht werden, welche die Genehmigungsfähigkeit der Planung betreffen, also deren Rechtmässigkeit oder Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen. Gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) kann - im Rahmen der Einsprachebehandlung - eine vollumfängliche Überprüfung der Planung vorgenommen werden. Auf Wünsche, Forderungen, Vorschläge etc. nach einer anderen Regelung eines bestimmten Gegenstandes kann aber grundsätzlich nicht eingegangen werden, es sei denn, die von der Gemeinde getroffene Regelung sei nicht genehmigungsfähig und die in der Einsprache vorgeschlagene Variante sei die einzig zulässige. Vorbehalte privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen können nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens sein, weil über sie in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden, sie werden jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.
- 4.2 Die Einsprachen Nrn. 5 und 6 sind rechtsgenügend zurückgezogen worden. Zu entscheiden bleibt somit über die noch offenen Einsprachen Nrn. 1 bis 4.
- 4.3 Einsprachelegitimation: Gestützt auf Art. 60 Abs. 2 i.V.m. Art. 35 Abs. 2 bis 4 und Art. 35a BauG ist einsprachebefugt, wer durch ein Vorhaben unmittelbar in eigenen schützenswerten Interessen betroffen ist. Diese Interessen können rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Es braucht aber eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache. Die Einsprechenden müssen in höherem Masse als jedermann (als die Allgemeinheit) berührt werden (Betroffenheitslegitimation). Die Betroffenheit muss direkt (unmittelbar) sein (vgl. dazu BVR 2006 S. 261 E. 2.5) und eine gewisse (beachtenswerte) Intensität erreichen. Darin liegt die Abgrenzung zur unerwünschten Populäreinsprache.

Nach Art. 35a Abs. 1 BauG müssen Privateinsprechende an jeder einzelnen Rüge ein eigenes unmittelbares und schutzwürdiges Interesse haben. Sie können deshalb nicht öffentliche Interessen oder Interessen Dritter wahrnehmen.

In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks, bzw. Planungspersimeters. Nachbargrundstücke sind anstossende Grundstücke und solche, die bloss durch einen Verkehrsträger vom Baugrundstück / Planungspersimeter getrennt sind. Darüber hinaus reicht die Nachbar-

schaft so weit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens. (Vgl. Kommentar zum Baugesetz, 3. Auflage, Art. 35 / 35a N 16a und 17).

4.4 Einsprache Nr. 1

- 4.4.1 Der Einsprecher Nr. 1 vertritt die Interessen von Baurechtsinhabern einer Parzelle im Gebiet Wachthubel, welche ca. 800 m (Luftlinie) vom Perimeter der ÜO „Brack“ entfernt liegt. Er begründet in keiner Weise, inwiefern er allenfalls durch die Überbauungsordnung „Brack“ in seinen unmittelbaren persönlichen Interessen betroffen sein könnte. Eine solche Betroffenheit ist denn auch nicht ersichtlich. Wie unter Ziff. 4.3 ausgeführt, ist er wegen fehlender Nähe zum Überbauungsperimeter „Brack“ nicht zur Einsprache legitimiert. Auf diese Einsprache kann nicht eingetreten werden.
- 4.4.2 Selbst wenn auf die Einsprache einzutreten wäre, müsste sie als öffentlich – rechtlich unbegründet abgewiesen werden. Der Einsprecher verlangt in seinen insgesamt 17 Forderungen durchwegs Anpassungen der Planung an jene im Gebiet Wachthubel. Da es sich um gleichwertige Zonen handle, seien sie gleich zu behandeln. Im Planungsrecht kommt dem Gleichheitsprinzip nur abgeschwächte Bedeutung zu. Es liegt im Wesen der Planung, dass Grundstücke ähnlicher Lage und ähnlicher Art bau- und zonenrechtlich völlig verschieden behandelt werden. Die Unterscheidungen müssen sich jedoch aus planerischen Gründen rechtfertigen lassen (vgl. Kommentar Zaugg zum BauG N E 44 – 48). Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Wachthubel um eine sehr exponierte Lage handelt, während die Überbauungsordnung „Brack“ auf drei Seiten an eine bestehende Bebauung von nicht herausragender Qualität grenzt (vgl. Ziff. 2.2). Entlang der Kantonsstrasse erfordern die Lärmimmissionen eine adäquate Lösung. Damit sind die Voraussetzungen nicht mit jenen im Gebiet Wachthubel vergleichbar. Entsprechend unterschiedlich ausgestaltet sind folglich auch die Plangrundlagen für die beiden Gebiete. Die unterschiedliche Regelung ist somit rechtmässig und nicht zu beanstanden.

4.5 Einsprache Nr. 2

- 4.5.1 Der Einsprecher Nr. 2 ist gemäss Ziff. 4.3 grundsätzlich zur Einsprache legitimiert. Diese ist form- und fristgerecht eingereicht worden. Auf die Einsprache ist einzutreten.
- 4.5.2 Der Einsprecher macht geltend, die Ein- und Ausfahrt der Erschliessungsstrasse sei nicht verkehrskonform, die Sicherheit nicht gewährleistet. Er verlangt eine Strassenbreite von min. 5.50 m, einen Wendehammer, auf dem auch ein LKW wenden kann sowie zwei Flächen für Schneedepots. Die Parkplätze seien – wie im Wachthubel – klar zu definieren. Es sei zu prüfen, ob anstelle von Garagen Einstellhallen zu bauen seien.
- Da die Überbauung sehr exponiert sei (Dorfeingang, Visitenkarte für das Dorf) müssten zwischen den einzelnen Gebäuden Grünstreifen erhalten bleiben und Sitzplätze sollten auf max. 20 m² beschränkt werden. Der Einsprecher verlangt zudem die Anpassung von Art. 7 GBR, bzw. geringere Höhen für Aufschüttungen und Sockelgeschosse, da die vorgesehenen Höhen das ganze Gestaltungsbild verschandelten. Die Baufelder Nr. 2 und Nr. 3 seien absolut überdimensioniert. Hier könnten gewaltige Gebäude realisiert werden, welche das Gesamtbild stark negativ beeinflussten. Die Vorschriften betreffend Dachgestaltung würden verletzt. Art. 8 (*vermutlich GBR*) werde in keinem Fall eingehalten. Flachdächer seien zu begrünen und dürften nicht als Sitzplätze verwendet werden. Die in Art. 10 ÜV vorgesehene Dimension oberkant EG von 4.00m sei absolut unverhältnismässig und nicht akzeptierbar. Die Fassaden müssten mit einheitlichen Materialien – Holz, Glas, Stahl, verputztes Mauerwerk oder Sichtbeton gestaltet werden.

- 4.5.3 Anlässlich der Einspracheverhandlung wurde die Einsprache bezüglich der Parkplatzanordnung sowie der einheitlichen Materialisierung zurückgezogen. Die übrigen Rügen sind zu beurteilen.
- 4.5.4 Gestützt auf Art. 65 BauG sind die Gemeinden in ihrer Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung frei. Erst wenn die Gemeinde rechtliche Vorschriften oder die übergeordnete Planung verletzt, darf die Genehmigungsbehörde einschreiten. Andernfalls verletzt sie ihrerseits Recht. Wie schon unter Ziff. 4.1 ausgeführt, besteht seitens eines Grundeigentümers oder eines Nachbarn kein Rechtsanspruch auf die Umsetzung einer Planungsmassnahme, selbst wenn diese Massnahme ebenfalls denkbar, rechtmässig und genehmigungsfähig wäre. Auch das AGR kann nicht sein eigenes Ermessen in die Planung einbringen, sofern die durch die Gemeindeversammlung beschlossene Planung rechtmässig und damit genehmigungsfähig ist.
- 4.5.5 Gemäss Art. 7 der kantonalen Bauverordnung (BauV; BSG 721.1) genügt eine Strassenbreite von 4.20 m, bzw. 3.00 m. Der für die Beurteilung dieser Frage zuständige Oberingenieurkreis I des Tiefbauamts des Kantons Bern (OIK I) bestätigt in seinem Schreiben vom 26. November 2007, dass die Anliegen des OIK I aus der Vorprüfung berücksichtigt worden seien. Der Strassenanschluss entspricht den Normen und die erforderlichen Sichtweiten sind grundsätzlich eingehalten. Einzig die Sicht Richtung Aeschi werde noch durch einen Drahtzaun eingeschränkt. Dieses Problem könne allerdings im Rahmen der Detailprojektierung gelöst werden. Die Strassenbreite von 3.00 m plus ein überfahrbarer, sickerfähiger Streifen von 2.50 m erachtet der OIK I als angemessen. Die im Bereich der Spielfläche vorgesehene Wendemöglichkeit wird ebenfalls als vernünftig platziert und genügend beurteilt.

Dieser Einschätzung kann gefolgt werden. Die Erschliessung der Überbauungsordnung erfüllt die rechtlichen Vorgaben. Die diesbezüglichen Einsprachepunkte sind als öffentlich – rechtlich unbegründet abzuweisen.

- 4.5.6 Der Einsprecher rügt die Volumetrie und insbesondere die Sockelgeschosse, die er als zu hoch erachtet. Wie aus den Vorprüfungsakten hervorgeht, fanden diesbezüglich Besprechungen zwischen dem AGR und der Gemeinde statt. In der überarbeiteten und zur Genehmigung eingereichten Fassung sind die Vorgaben gemäss Baureglement eingehalten. Dies trifft insbesondere auch bezüglich der gerügten Sockelgeschosse zu. Gemäss Art. 23 GBR sind bei in der Höhe gestaffelten Gebäuden die Gebäudehöhen für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen.
- Soweit der Einsprecher rügt, die Überbauungsordnung nehme zu wenig Rücksicht auf die exponierte Lage am Dorfeingang, ist folgendes festzustellen: Entgegen der Auffassung des Einsprechers liegt die ÜO nicht speziell exponiert. Sie schliesst vielmehr an die Siedlung Staldenmattli an, die wegen topographisch schwierigen Verhältnissen bereits durch hohe Stützmauern und eine steile Erschliessungsstrasse geprägt ist und damit die Landschaftsqualität bereits erheblich beeinträchtigt. Umgeben von bestehenden Bauten ohne besondere Schutzwürdigkeit oder Qualität kann an dieser Lage nicht ernsthaft von einer Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes durch die Überbauungsordnung „Brack“ gesprochen werden (vgl. auch Ziff. 2.2). Das gilt selbst dann, wenn andere, bessere Lösungen durchaus denkbar gewesen wären. Wie unter Ziff. 4.5.4 erwähnt, ist der Gemeindeautonomie diesbezüglich ein hoher Stellenwert beizumessen. Im Übrigen sicherte der Gemeinderat anlässlich der Einspracheverhandlungen zu, im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren den Heimatschutz einzubeziehen.

- 4.5.7 Die Rüge, Art. 8 GBR werde nicht eingehalten, ist nicht näher begründet. Es wird auch nicht ersichtlich, inwiefern der Einsprecher diesbezüglich in seinen unmittelbaren schützenswerten Interessen beeinträchtigt sein soll. Auf diese Rüge ist nicht einzutreten. Selbst wenn darauf eingetreten werden könnte, ist darauf hinzuweisen, dass Art. 8 GBR bezüglich Gebäudestellung und Firstrichtung eine flexible Regelung trifft. Die Überbauungsordnung nutzt die gemäss Art. 8 und 24 GBR gewährten Ermessensspielräume.
- 4.5.8 Aus den dargelegten Gründen ist die Einsprache als öffentlich – rechtlich unbegründet abzuweisen.

4.6 Einsprache Nr. 3

- 4.6.1 Die Einsprechenden Nr. 3 sind gemäss Ziff. 4.3 grundsätzlich zur Einsprache legitimiert. Diese ist form- und fristgerecht eingereicht worden. Auf die Einsprache ist einzutreten.
- 4.6.2 Die Einsprechenden Nr. 3 rügen, die Überbauungsordnung nehme in keiner Art und Weise Rücksicht auf jahrzehntelang gewachsene Strukturen. Sie stören sich insbesondere daran, dass die alte Baumgruppe wegradiert werden soll, statt dass sie in Form eines Spielplatzes, Treffpunktes etc. einbezogen worden wäre. Die Baufelder Nrn. 14, 15 und 16 nähmen in ihrer Ausrichtung und Platzierung in keiner Art und Weise Rücksicht auf die Grundstücke Nrn. 633, 658 und 673. Die Brackmatte liege in der Wohnzone W 2. Die ÜO „Brack“ sehe Baufelder mit Sockelgeschossbauweise vor. Damit werde die Zweigeschossigkeit überlistet. Von Sockel bis Firstpfette könne 3 bis 4 – geschossig gebaut werden. Eine solche Bauweise sei abzulehnen. Aeschi zeichne sich durch einen markanten Dorfkern aus. Davon entfernten sich 4 Hauptachsen, die kontinuierlich und massvoll bebaut worden seien. Die ÜO „Brack“ Aeschi setze nun einen unübersehbaren Häuserteppich hin und beeinträchtige damit das Ortsbild. Sie fordern eine Überprüfung durch die OLK.
Schliesslich machen die Einsprechenden geltend, durch die Bebauung des Baufeldes Nr. 16 im Minimalabstand von 5 m gegenüber ihres Grundstücks Nr. 633 werde das Wurzelwerk der nahe an der March stehenden Linde beeinträchtigt.
- 4.6.3 Bezüglich Volumetrie und Gestaltung wird auf die Erwägungen unter Ziff. 4.5.6 verwiesen. Den Beizug der OLK erachtet das AGR als nicht erforderlich, weshalb diesem Beweis Antrag nicht gefolgt wird (Art. 18 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Das AGR zieht die OLK in der Regel nur dann bei, wenn Planungen in neuen Landschaftskammern oder in Ortsschutzperimetern, bzw. solche mit neuen Bauformen zu beurteilen sind. Die ÜO „Brack“ wirft keine derartigen Fragen auf und liegt – wie bereits erwähnt - nicht in einem besonders heiklen Gebiet (vgl. dazu Ziff. 2.2). Die mit dem Geschäft betraute, fachlich ausgewiesene Planerin war durchaus in der Lage, die Beurteilung ohne Unterstützung der OLK vorzunehmen. Wie ebenfalls unter Ziff. 4.5.6 erwähnt, beabsichtigt der Gemeinderat den Beizug des Heimatschutzes im Baubewilligungsverfahren.

Die Bedenken betreffend das Wurzelwerk der nahe an der March stehenden Linde sind als Rechtsverwahrung vorzumerken.

4.7 Einsprache Nr. 4

- 4.7.1 Die Mehrheit der Kollektiveinsprechenden Nr. 4 ist gemäss Ziff. 4.3 grundsätzlich zur Einsprache legitimiert. Selbst wenn die Legitimation nicht für alle Parteien zweifelsfrei gegeben ist, ist auf die form- und fristgerecht eingereichte Einsprache grundsätzlich

einzutreten.

- 4.7.2 Die Einsprechenden rügen ebenfalls, die Überbauung sei überdimensioniert und unverhältnismässig. Die Sockelgeschosse müssten um 0.50 m reduziert und die Möglichkeit, eine „begründete Ausnahme“ gemäss Art. 7 Abs. 4 ÜV zu erteilen, gestrichen werden. Die Überbauungsordnung gliedere sich schlecht in die umliegenden Häuser ein. Die Einsprechenden fordern, der Heimat- und Uferschutz müsse jedes Haus einzeln prüfen, bzw. die Überbauungsordnung sei durch die OLK zu begutachten. Es sei ein Modell zu erstellen, das auch die umliegenden Häuser einbeziehe.
- Die Einsprechenden sind der Auffassung, für die ganze Siedlung müsste die Dachgestaltung und die Materialisierung einheitlich definiert werden. Flachdächer seien zu begrünen und dürften nicht als Sitzplatz verwendet werden. Dacheinschnitte seien nicht erlaubt. Die Ausladung der Balkone dürfe nicht grösser sein als die Dachvorsprünge. Die Ein- und Ausfahrt der Erschliessungsstrasse sei nicht verkehrskonform, was die Sicherheit gefährde. Die Erschliessungsstrasse müsse mind. 5.50 m breit sein und einen Wendehammer sowie Flächen für Schneedepot ausweisen. Die Anzahl der Garagen und Parkplätze sei klar zu definieren.
- Weiter fordern die Einsprechenden, die Gemeinde Aeschi müsse ihre Verantwortung gegenüber der Umwelt wahrnehmen und anstelle von 17 einzelnen Ölheizungen eine gemeinsame Heizanlage verlangen.
- Schliesslich machen die Einsprechenden Behinderung der Seesicht geltend. Die Eigentümer der Liegenschaften Soldanella und Edelweiss seien im Tourismus – Geschäft mit B&B und Ferienwohnungen tätig. Dieses Geschäft könne infolge erheblichen Lärms während der Bauzeit und später infolge Gewerbe – Nutzung sowie wegen Beeinträchtigung von Ruhe und schöner Lage mit Seesicht nicht mehr gewährleistet werden. Sie fordern die Ausführung der Bebauung in zweckmässigen Etappierungsschritten und die Einhaltung der Ruhezeiten während der Bauzeit.
- Weiter machen sie geltend, die Bebauung des Baufeldes Nr. 16 im Minimalabstand von 5 m dürfe nicht zur Beeinträchtigung von 3 alten gesunden Bäumen auf Parz. Nr. 633 führen.
- 4.7.3 Die Forderung, Stellen für Schneedepots zu errichten, wurde an der Einspracheverhandlung zurückgezogen. Im Übrigen konnte keine Einigung gefunden werden.
- 4.7.4 Bezüglich der Rügen zu Volumetrie und Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild wird auf die Erwägungen unter Ziff. 4.5.6, bezüglich Bezug der OLK, bzw. des Heimatschutzes auf Ziff. 4.6.3 verwiesen. Die Wirkung der Überbauungsordnung kann auch ohne Modell abgeschätzt werden. Wie der Gemeinderat in seiner Stellungnahme ausführt, kann ein solches allenfalls im Baubewilligungsverfahren verlangt werden (Art. 15 Baubewilligungsdekret (BewD: BSG 725.1). Zudem wurde im Erläuterungsbericht zur UeO mit zahlreichen Schnittzeichnungen zu jedem Bautyp die gewünschte Bebauung anschaulich genug dargestellt.
- Wie unter Ziff. 4.5.5 gezeigt, sind die Rügen im Zusammenhang mit der Erschliessung ebenfalls unbegründet. Die Zahl der erforderlichen Parkplätze ist gestützt auf Art. 49 ff. BauV im Baubewilligungsverfahren zu ermitteln. Es besteht keine Pflicht, in einer ÜO dafür spezielle Flächen auszuweisen oder eine Einstellhalle vorzuschreiben. Auf den Bau einer Einstellhalle möchte der Gemeinderat in diesem Fall verzichten, da die Parzellen sonst zu teuer und für junge Familien unerschwinglich würden. Mit Verweis auf die Ausführungen zur Gemeindeautonomie (Ziff. 4.1 und 4.4.2) ist der Entscheid des Gemeinderats zu respektieren.
- 4.7.5 Eine gemeinsame Heizanlage erachtet der Gemeinderat im vorliegenden Fall als nicht sinnvoll. Da die Bebauung gestaffelt über einige Jahre erfolgen solle, könne eine zentrale Lösung weder wirtschaftlich noch umweltgerecht betrieben werden. Der Gemein-

derat vertritt zudem die Meinung, die Eigentümer sollten die Heizungsart individuell bestimmen können. Gemäss Art. 13 des Energiegesetzes (EnG; BSG 741.1) können die Gemeinden die Einrichtung eines gemeinsamen Heizwerks vorschreiben. Gestützt auf diese Bestimmung kann die Gemeinde nicht zum Erlass einer solchen Vorschrift verpflichtet werden. Mit Verweis auf die Ausführungen zur Gemeindeautonomie (Ziff. 4.1 und 4.4.2) ist der Entscheid des Gemeinderats deshalb zu respektieren.

- 4.7.6 Ein Recht auf Aussicht gibt es nicht. Dieser Einspruchepunkt ist unbegründet. Gewisser Baulärm muss ebenfalls entschädigungslos hingenommen werden, wäre doch sonst jegliche bauliche Entwicklung verunmöglicht. Betreffend die Einhaltung der Ruhezeiten, die mögliche Beeinträchtigung des Baumbestandes sowie den Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen wird die Einsprache als Rechtsverwahrung vorge-merkt.

5. Rechtsverwahrungen

- 5.1 Die Rechtsverwahrerin Nr. 1 wünscht eine genügende Strassenbeleuchtung und fordert die Gemeinde auf, im Zusammenhang mit den Erschliessungsarbeiten entlang der Krattigenstrasse den bestehenden Gehweg zu sanieren und während der Bauzeit in-stand zu halten. Auch solle der Lagerplatz bei der Einfahrt Krattigenstrasse / Stalden-matte an einen geeigneteren Standort verlegt werden.

Mit Rechtsverwahrung können Einwände und Ansprüche privatrechtlicher Natur an-gemeldet werden (Art. 32 Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1). Vorliegend stehen keine solchen Rechte zur Diskussion, vielmehr handelt es sich um Wünsche der Grundeigentümer an die Gemeinde als Strasseneigentümerin und Strassenaufsichtsbehörde. Solche „Rechtsverwahrungen“ sind nicht vorzumerken und in diesem Verfahren nicht zu beurteilen.

- 5.2 Die Rechtsverwahrerin Nr. 2 macht massive Wertminderung (materielle Enteignung) ihrer Liegenschaften im Zusammenhang mit den zu erwartenden „Gewerbehäusern“ geltend.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine materielle Enteignung dann vor, wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seiner Sache untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird. Ein solch massiver Eingriff dürfte hier kaum vorliegen. Die Frage ist indessen nicht in diesem Verfahren zu klären. Die Rechtsverwahrung wird vorgemerkt.

- 5.3 Der Rechtsverwahrer Nr. 3 behält sich insbesondere die Abwehr, bzw. Schadenersatz bei übermässigen Immissionen im Zusammenhang mit Bau oder Betrieb des Bauvor-habens ausdrücklich vor. Diese Rechtsverwahrung ist vorzumerken.
- 5.4 Die Rechtsverwahrerin Nr. 4 weist auf das verbrieftete Recht hin, anfallendes Dach- und Meteoritwasser in der Brackmatte versickern zu lassen. Diesem Umstand sei bei der Überbauung Rechnung zu tragen. Diese Rechtsverwahrung ist ebenfalls vorzumerken.

6. Kosten

Gemäss Art. 61 Abs. 4 BauG kann für die Behandlung von mutwilligen Einsprachen grundsätzlich eine Gebühr erhoben werden. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Das Genehmigungsverfahren ist somit gebührenfrei.

C. Aus diesen Gründen wird

verfügt:

1. Die vom Gemeinderat von Aeschi am 18. Oktober 2007 beschlossene Überbauungsordnung „Brack“ wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen Nrn. 5 und 6 rechtsgenüglich zurückgezogen worden sind.
3. Die Einsprachen Nrn. 1 - 4 werden – soweit darauf eingetreten werden kann - als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
4. Die Einsprachen Nrn. 2 bis 4 werden, soweit geeignet, als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.
5. Die Rechtsverwahrungen Nrn. 2 bis 4 werden vorgemerkt.
6. Die Gemeinde Aeschi wird angewiesen, diese Verfügung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
7. Es werden keine Gebühren erhoben.
8. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern, schriftlich in zwei Doppelungen 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.
9. Diese Verfügung ist unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung „Brack“ zu eröffnen:

mit Gerichtsurkunde:

- der Gemeinde Aeschi (2 Ex.)
- den Einsprechenden Nrn. 1 bis 4 (ohne Beilagen)
zum Teil durch ihre Vertreter

mit normaler Post:

- dem Regierungsstatthalter von Frutigen (1 Ex.)
- dem Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung „Brack“ sind für das Amtarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Arthur Stierli, Vorsteher

- den Rechtsverwahrern Nrn. 1, 3 und 4
- WIB (intern)
- RYP (intern)
- PAN
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- TBA OIK I



Genehmigungsexemplar

Gemischte Gemeinde Aeschi, Scheidgasse 2, 3703 Aeschi b. Spiez

Geringfügige Änderung nach Art. 122, Abs. 1-3 BauV

277 N Ueberbauungsordnung UeO Brack, Baufeld 7, Aeschi
Aeschimatte 14, 3703 Aeschi b. Spiez Parzelle Nr. 1313

Gesuchsteller:	Gemischte Gemeinde Aeschi
	Gemeindeverwaltung Scheidgasse 2
	3703 Aeschi b. Spiez
Vorhaben:	Geringfügige Änderung Ueberbauungsordnung UeO "Brack"
	Verschiebung von Baufeld 7 um 2.83 Meter nach Süden
	Erhöhung der Bruttogeschossfläche von 180 m2 auf 217 m2
Strasse / Nr:	Aeschimatte 14, 3703 Aeschi b. Spiez
	Parz. Nr: 1313

Beilagen

Genehmigungsvermerke

Zustimmungserklärungen

Nutzungsplanung, Perimeter Ueberbauungsordnung UeO „Brack“

Situation Grundlage Ueberbauungsordnung UeO „Brack“ Baufeld 7

Situation Grundlage Ueberbauungsordnung UeO „Brack“ Baufeld 7 (Heutiger Zustand)

Situation Grundlage Ueberbauungsordnung UeO „Brack“ Baufeld 7 (Kuenftiger Zustand)

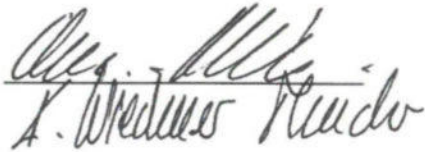


Protokollauszug Gemeinderat vom 25. Januar 2022

Geringfügige Änderung nach Art. 122, Abs. 1-3 BauV

277 N Ueberbauungsordnung UeO Brack, Baufeld 7, Aeschi
Aeschimatte 14, 3703 Aeschi b. Spiez Parzelle Nr. 1313

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen:

Grundeigentümer/in:	Parzelle Nr.	Unterschrift:
	1312	
	1314	} siehe Weitergehende Zustimmungserklärung
	826	
	975	
	1319	

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Januar 2022

Namens der Gemischten Gemeinde Aeschi:

Präsident:



Gemeindeschreiber:



Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am: 28. Juni 2022

Die Richtigkeit dieser
Angaben bescheinigt:

Siehe Genehmigung AGR

Aeschi, den 08.06.2022

Der Gemeindeschreiber:

L. Berger



Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 28. Okt. 2022



Zonenplanausschnitt Aeschimatte 14

Parzelle Nr. 1313

277 N Ueberbauungsordnung "Brack", Baufeld 7, Aeschi (Heutiger Zustand)



- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- 16 Baufelder für freistehende Hauptgebäude 1 bis 16 Typ A - B - D - E
- Baulinie mit Anbaupflicht
- Sockelgeschoss
- Anbaubereich für bewohnte An- und Nebenbauten 1-geschossig
- Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten bis Dachhöhe des Hauptgebäudes
- Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten, 1-geschossig
- Bereiche für Besucherparkplätze und private Parkierung, Car-Ports, Garagen
- privater Grünbereich
- gemeinschaftliche unversiegelte Spielflächen / Grünstreifen
- Fusswege und Besucherparkplatz
- Hochstammbäume
- Bäume bestehend
- Erschliessungsstrasse Bereich I
- Erschliessungsstrasse Bereich II
- private Erschliessungsstrasse unversiegelt (z. B. Rasengittersteine)
- bestehende Erschliessung 'Staldenmattstrasse'
- Lagerplatz für Winter-räumung
- Containerstandorte
- Zufahrt Untergeschoss



langhard architekten ag

gwattstrasse 95 3645 gwatt (thun)
 tel 033 335 35 77 fax 033 335 35 47
 info@langhardarch.ch www.langhardarch.ch

situation

gesuchsteller: Gemischte Gemeinde Aeschi
 baubjekt: Grundlage zu Ueberbauungsordnung "Brack", Baufeld 7, Aeschi (Heutiger Zustand) Parzellengrenze 1313 Suedseite

massstab:	1 : 500
plannummer:	21R_01B
plangroesse:	A3
datum:	04.02.2022_cc
geändert:	18.02.2022_cc

Zonenplanausschnitt Aeschimatte 14

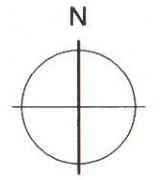
Parzelle Nr. 1313

277 N Ueberbauungsordnung "Brack", Baufeld 7, Aeschi (Kuenftiger Zustand)



- Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung
- 16 Baufelder für freistehende Hauptgebäude 1 bis 16 Typ A - B - D - E
- Baulinie mit Anbaupflicht
- Sockelgeschoss
- Anbaubereich für bewohnte An- und Nebenbauten 1-geschossig
- Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten bis Dachhöhe des Hauptgebäudes
- Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten, 1-geschossig
- Bereiche für Besucherparkplätze und private Parkierung, Car-Ports, Garagen
- privater Grünbereich
- gemeinschaftliche unversiegelte Spielflächen / Grünstreifen
- Fusswege und Besucherparkplatz
- Hochstammbäume
- Bäume bestehend
- Erschliessungsstrasse Bereich I
- Erschliessungsstrasse Bereich II
- private Erschliessungsstrasse unversiegelt (z. B. Rasengittersteine)
- bestehende Erschliessung 'Staldenmattestrasse'
- Lagerplatz für Winter-räumung
- Containerstandorte
- Zufahrt Untergeschoss

Parzelle Nr. 1313:
BGF = 217.0 m²



langhard architekten ag

gwattstrasse 95 3645 gwatt (thun)
tel 033 335 35 77 fax 033 335 35 47
info@langhardarch.ch www.langhardarch.ch

situation

gesuchsteller: Gemischte Gemeinde Aeschi
bauobjekt: Grundlage zu Ueberbauungsordnung "Brack", Baufeld 7, Aeschi (Kuenftiger Zustand) Neuer Gebaueustandort Parzelle 1313

massstab:	1 : 500
plannummer:	21R_01C
plangroesse:	A3
datum:	04.02.2022_cc
geaendert:	18.02.2022_cc



EINGANG

31. OKT. 2022

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

Gemeindeverwaltung Aeschi

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

Beat Michel
+41 31 633 73 31
beat.michel@be.ch

G.-Nr.: 2022.DIJ.4353

28. Oktober 2022

Verfügung

Aeschi; Änderung Überbauungsordnung Brack

Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Genehmigung gemäss Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

1. Die vom Gemeinderat von Aeschi bei Spiez am 25. Januar 2022 beschlossene Änderung der Überbauungsordnung Brack wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**, wobei die Genehmigungsvermerke mit dem Zusatz «Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV: am 28. Juni 2022» von Amtes wegen ergänzt werden.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die betroffenen Grundeigentümer der Planänderung unterschriftlich zugestimmt haben.
3. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 25. Januar 2022 keine Beschwerde dagegen erhoben wurde.
4. Es wird festgestellt, dass die Gemeinde Aeschi bei Spiez die rubrizierte Nutzungsplanung in digitaler Form gemäss Art. T4-1 Abs. 3 BauG eingereicht hat.
5. Die Gemeinde Aeschi bei Spiez wird angewiesen, diese Genehmigung nach Eintritt der Rechtskraft unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekanntzumachen (Art. 110 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1] resp. Art. 45 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 [GV; BSG 170.111]).
6. Es werden weder Gebühren (Art. 17 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung [GebV; BSG 154.21]) erhoben noch Parteikosten gesprochen (Art. 107 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]).
7. Diese Verfügung wird **mit gewöhnlicher Post** eröffnet:
 - **der Gemeinde Aeschi bei Spiez** unter Beilage der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung Brack (2 Ex.)

8. Diese Verfügung wird **mit gewöhnlicher Post** mitgeteilt:
- dem Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental (1 Ex.)
 - dem Rechtsamt der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (1 Ex.)
9. Diese Verfügung wird **per E-Mail** mitgeteilt:
- der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
 - AGR/O+R: WAB
 - AGR/KPL
10. Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung Brack sind für das Archiv des Amtes für Gemeinden und Raumordnung bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Simona Robbi, Rechtsanwältin
Teamleiterin

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern, Münster-
gasse 2, Postfach, 3000 Bern 8, schriftlich in zwei Doppeln 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 gesetzli-
chen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.