



Überbauungsordnung "Bohny matte"

Mit Aufhebung von Art. 46 Abs. 6 GBR und Richtplan Bohnymatte
(Detailerschliessungsplan mit geringfügiger Änderung des GBR; Mitwirkung gemäss Art. 58 Abs. 3 Bst. c BauG)

Überbauungsplan 1 : 200

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan (Situation) 1 : 200
- Längenprofil Frundenhornweg 1 : 500 / 50
- Querprofile 1 : 100
- Normalien 1 : 20 / 1 : 50

Weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht
- Technischer Bericht mit Kostenvoranschlag

Baugesuch		Stand: 21. März 2006	
Bearbeitung: Bauprojekt Rieder Bauingenieur AG Hohle Gasse 19 3714 Frutigen Tel. 033 871 24 65 Fax. 033 871 37 75 a_rieder@bluewin.ch		Verfahrenskoordination Ecoptima AG Spitalgasse 34, Postfach 5965 3001 Bern Tel. 031 310 50 80 Fax. 031 310 50 81 info@ecoptima.ch	
Plan Nr.: 0541 - S1	Ausgabedatum: 29.11.05	Format: 60 / 126	Bearbeitet: dr
Rev.	Datum	Revision	Gez.
1	25.01.06	Best. SW-Leitung Scheune / Proj. Leitungen ausblenden	bg dr
2	14.02.06	Geometermutation eingetragen / Leitungen anpassen	bg dr
3	21.03.06	Änderung Vorprüfungsplan in Baugesuchsplan	bg dr

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung des Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom: 23.05.06

Publikation im Amtsanzeiger vom: 20.06.06

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 20.06.06 bis 20.07.06

Erlidigte Einsprachen: 0

Unerlidigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 07.03.06

Namens des Gemeinderates Frutigen

Der/die Präsident/in: Der/die Sekretär/in:

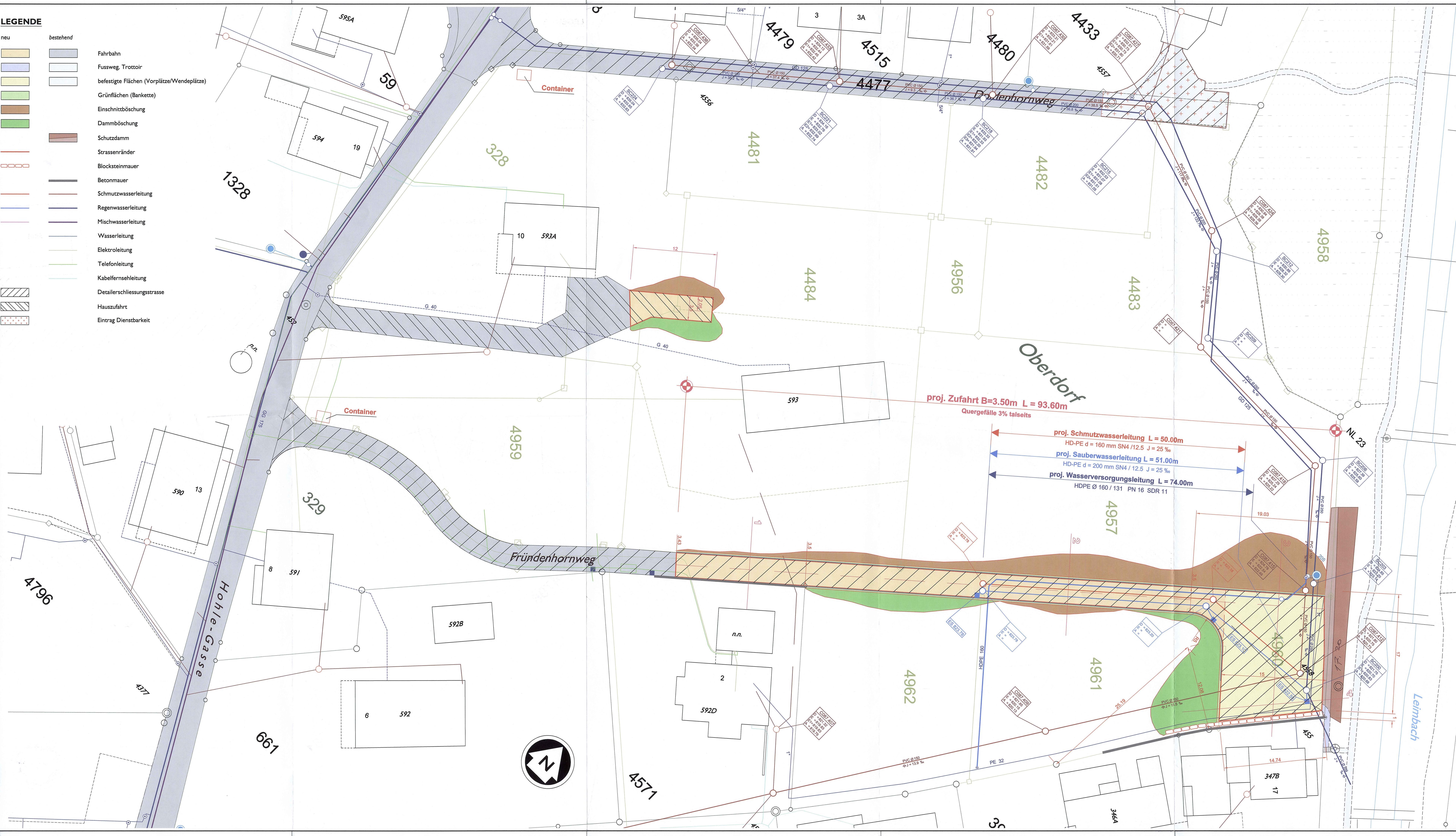
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Frutigen, 14. Sep. 2006 Der Gemeindegeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung
06. NOV. 2006

LEGENDE

neu	bestehend	
		Fahrbahn
		Fussweg, Trottoir
		befestigte Flächen (Vorplätze/Wendeplätze)
		Grünflächen (Bankette)
		Einschnittböschung
		Dammaböschung
		Schutzdamm
		Strassenränder
		Blocksteinmauer
		Betonmauer
		Schmutzwasserleitung
		Regenwasserleitung
		Mischwasserleitung
		Wasserleitung
		Elektroleitung
		Telefonleitung
		Kabelfernsehrleitung
		Detailerschliessungsstrasse
		Hauszufahrt
		Eintrag Dienstbarkeit



Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Verfügung

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

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

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

6. November 2006

U/Zeichen: STM/OBD
G/Nr: 150 06 493

GESAMTENTSCHEID

gemäss Art. 1 Abs. 4 BauG



A. Aus den Akten

Gemeinde: Frutigen

Gegenstand: Überbauungsordnung „Bohnymatte“, bestehend aus:
- Überbauungsplan (Situation) 1 : 200
- Längenprofil Fründenhornweg 1 : 500 / 50
- Querprofile 1 : 100
- Normalien 1 : 20 / 1 : 50

Weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht
- Technischer Bericht mit Kostenvoranschlag

Öffentliche Auflage: 20. Juni bis 20 Juli 2006

Gemeinderatsbeschluss: 7. September 2006

Einsprachen: 1.

Rechtsverwahrungen: keine

Gemeindebeschwerden: keine

B. Sachverhalt

1. Für das Gebiet Bohnymatte ist mit dem Zonenplan vom 6. April 1998 ein „Perimeter Erschliessung“ festgelegt worden. Im Baureglement (GBR) ist unter dem Kapitel Bauzonen mit Art. 46 Abs. 6 zur Wohnzone W2 H „Bohnymatte“ folgendes festgehalten: *„Für das im Zonenplan entsprechend bezeichnete Gebiet Bohnymatte gilt der Richtplan „Bohnymatte“ vom 14.12.1989 und das Erschliessungsprojekt vom Juli 1990.“*

Teile dieses Erschliessungsprojektes sind realisiert. Seit Erlass des Erschliessungsrichtplans sind mehr als 15 Jahre vergangen. Die Eigentumsverhältnisse und die Absichten der Grundeigentümerin haben sich seither geändert. Sie beabsichtigt eine weniger dichte Nutzung und eine entsprechen abgespeckte Erschliessungs-Variante zu realisieren. In Absprache mit der Grundeigentümerin soll der Richtplan durch einen Detailerschliessungsplan mit Bauprojekt ersetzt werden. Richtplan und Art. 46 Abs. 6 GBR werden ersatzlos aufgehoben.

2. Mit dem Verfahrensprogramm nach Art. 6 Abs. 2 des kantonalen Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1) legte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 30. März 2006 das *Nutzungsplanverfahren* als Leitverfahren im Sinne des KoG fest und übertrug die Verfahrensleitung an Daniel Oberholzer, Raumplaner im AGR, Abteilung Orts- und Regionalplanung.
3. Der Verfahrensleiter holte im Vorprüfungsverfahren bei den folgenden kantonalen Amtsstellen die nötigen Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen ein:
 - Gemeinde Frutigen, Amtsbericht vom 1. Mai 2006
 - TBA, Oberingenieurkreis I, Amtsbericht Wasserbaupolizei vom 3. Mai 2006
 - TBA, Oberingenieurkreis I, Fachbericht Erschliessung vom 1. Mai 2006
 - GSA, Amtsbericht Gewässerschutz vom 27. April 2006
 Diese Berichte und die zugehörigen Unterlagen liegen vor; auf die Ergebnisse ist in den nachfolgenden Erwägungen näher einzugehen.

C. Erwägungen

1. Das AGR genehmigt gemäss Art. 61 des kantonalen 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 das AGR nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren über die unerledigten Einsprachen.

2. Die zur Genehmigung vorgelegten Pläne und Vorschriften wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht vom 23. Mai 2006 ergänzt und überarbeitet. Die Vorlage erweist sich somit insgesamt als rechtmässig, mit den übergeordneten Planungen vereinbar und genehmigungsfähig.
3. Gemäss Art. 2 BauG ist ein Bauvorhaben zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen.

4. Die beigezogenen kantonalen Fachstellen sowie die Gemeinde Frutigen haben in ihren Amts- und Fachberichten die sie jeweils betreffenden Aspekte geprüft.
5. Die folgenden Amts- und Fachberichte liegen heute vor:
 - 5.1 - Gemeinde Frutigen, Amtsbericht vom 1. Mai 2006 mit:
 - BKW FMB Energie AG Spiez vom 18.4.06
 - Frutigen betr. Kanalisations- und Sauberwasserleitung vom 10.4.06
 - Cablecom GmbH, Bern vom 25.4.06, mit Plan Rohrverlegungen
 - Swisscom Fixnet AG Thun vom 18.4.06 mit Vorschlag gemäss Plan vom 14.4.06, Nr. 430052-001
 - 5.2 - TBA, Oberingenieurkreis I, Amtsbericht Wasserbaupolizei vom 3. Mai 2006
 - 5.3 - TBA, Oberingenieurkreis I, Fachbericht Erschliessung vom 1. Mai 2006
 - 5.4 - GSA, Amtsbericht Gewässerschutz vom 27. April 2006

Die in diesen Fach-/Amtsberichten enthaltenen Auflagen und Bedingungen werden vollumfänglich zu integrierenden Bestandteilen der nachfolgenden Baubewilligung (in Form eines Gesamtentscheides nach Art. 9 KoG) erklärt.

6. Gegen die öffentlich aufgelegte Planung ging eine Einsprache ein. 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 darüber in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden, sie werden jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

6.1 Einsprache Nr. 1

- 6.1.1 Die Parz. Nr. 3965 und 500 der Einsprechenden liegen innerhalb des betroffenen Erschliessungsperimeters. Die Einsprechenden sind durch die geplante Änderung der Detailerschliessung gestützt auf Art. 60 i.V.m. Art. 35, bzw. 35 a BauG zur Einsprache legitimiert.
- 6.1.2 Die Einsprechenden macht geltend, nach Verzicht auf den mittleren Strassenast hätte die untere Strasse mindestens um die Strassenbreite nach Nordwesten geschoben werden können. Es sei unverständlich, dass für die untersten Baufelder Näherbaurechte angefragt werden müssten um die Bautiefe erfüllen zu können. Damit werde viel zu nahe an ihre Häuser gebaut. Sogar Erschliessungsleitungen würden dadurch überbaut. Die Einsprechenden verlangen eine planerische Korrektur.

Der Gemeinderat beantragt Abweisung der Einsprache. Das auf Parz. Nr. 4961 geplante Bauprojekt sei mit dem kantonalen Bauinspektor abgesprochen worden. Es halte die geforderten Grenzabstände allseits ein, ein Näherbaurecht sei nicht erforderlich. Eine Überprüfung durch den kantonalen Bauinspektor zeigt, dass diese Aussage zutrifft. Im Übrigen könnte erstens ein Näherbaurecht nicht erzwungen

werden und ist zweitens das Bauprojekt auf Parz. Nr. 4961 nicht Gegenstand der vorliegend zu beurteilenden Planung. Auf die diesbezüglichen Einwände kann in diesem Genehmigungsverfahren deshalb nicht eingetreten werden. Sie sind zu gegebener Zeit durch die zuständige Baubewilligungsbehörde zu überprüfen.

Gestützt auf Art. 65 BauG und die ständige Rechtsprechung kommt den Gemeinden im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung ein grosser Beurteilungsspielraum zu (vgl. dazu Ziff. 3.1). Wie unter Ziff. 2 ausgeführt, erfüllt das Vorhaben alle an eine Detailerschliessungsanlage gestellten Anforderungen und erweist sich als genehmigungsfähig.

- 6.1.3 Lärmbelastung durch Wendepplatz: Nach dem Umbau der Liegenschaft GB 500 sei der Einsprecher angegangen worden, keinen Zaun auf die gemeinsame March zu stellen, da im Zusammenhang mit der Erstellung des Wendepplatzes eine Bepflanzung vorgesehen sei. Im Plan sei lediglich eine Blockmauer auszumachen. Die Einsprechenden verlangen eine genügende Vorkehr gegen Lärmemissionen.

Gemäss Einspracheprotokoll vom 16. August 2006 soll beim Wendepplatz entlang der Marche eine immergrüne Hecke, Höhe max. 2.00 m ab bestehender Stützmauer gepflanzt werden. Soweit die Einsprechenden eine Bepflanzung verlangen, erweist sich die Einsprache als gegenstandslos. Wie im Erläuterungsbericht, Ziff. 3.3, festgehalten, ist der zu erwartende Strassenlärm unbedeutend, so dass sich die Planungswerte ohne Massnahmen problemlos einhalten lassen. Spezielle Massnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Aus den dargelegten Gründen ist die Einsprache – soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos geworden ist – als öffentlich – rechtlich unerheblich abzuweisen.

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

Hingegen hat der Gesuchsteller gemäss Art. 52 des Baubewilligungsdekretes vom 22. März 1994 (BewD; BSG 725.1) die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens zu übernehmen. Diese setzen sich vorliegend wie folgt zusammen:

- Amtsbericht der Gemeinde vom Frutigen, 1.5.06	CHF	250.--
- Amtsbericht des TBA, OIK I vom 3.5.06	CHF	220.--
- Fachbericht des TBA, OIK I vom 1.5.06	CHF	220.--
- Amtsbericht des GSA vom 27.04.06	CHF	200.--
- Baubewilligungsgebühr des AGR	CHF	600.--
[Gebühr nach veranschlagten Baukosten (ordentliches Baugesuch: 1 Promille/max. CHF 20'000.--; generelles Baugesuch 0.7 Promille/max. CHF 14'000.--)		
Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22.02.1995 (GebV; BSG 154.21)]		
- Auslagen AGR (Kopien, Porti)	CHF	30.--
Total ausmachend	CHF	1'520.--
		=====

D. Aus diesen Gründen wird

v e r f ü g t :

1. Die vom Gemeinderat von Frutigen am 7. September 2006 beschlossene Überbauungsordnung „Bohnymatte“ - bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Baugesuch - wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt** (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG). Dieser Gesamtentscheid umfasst:
 - 1.1 Die Baubewilligung für die Detailerschliessung Bohnymatte gemäss den eingereichten Projektplänen vom 21. März 2006 der Rieder Bauingenieure AG.
 - 1.2 Die Gewässerschutzbewilligung gemäss Amtsbericht GSA vom 27. April 2006.
 - 1.3 Die Wasserbaubewilligung gemäss Amtsbericht TBA, OIK I vom 3. Mai 2006.
2. **Bedingungen und Auflagen:**
 - 2.1 *Während der Bauphase*
 - 2.1.1 Projektänderungen sind der Gemeinde Frutigen unverzüglich zu melden und bedürfen einer neuen Beurteilung.
 - 2.1.2 Die neue Kanalisation und Sauberwasserleitung ist vor dem Zudecken der Gemeinde bzw. dem Projektverfasser zur Abnahme anzumelden.
 - 2.2 *Bis zur Bauabnahme*
 - 2.2.1 Bei der Schlussabnahme sind die nachgeführten Ausführungspläne dem Kontrolleur auszuhändigen.
 - 2.3 *Nach der Bauabnahme*
 - 2.3.1 Erweiterungen oder Veränderungen der Kanalisations- und Sauberwasserleitung bedürfen einer neuen Bewilligung.
 - 2.4 *Während des Betriebs*
 - 2.4.1 Alle Anlagen zur Ableitung und Reinigung der Ab- und Sauberwässer sind in bau- und betriebstechnischer Hinsicht in gutem Zustand zu erhalten und periodisch zu reinigen, solange sie noch nicht im Eigentum der Einwohnergemeinde Frutigen befinden.
 - 2.4.2 Sollte in einer späteren Planungsphase im Bereich des Wendehammers Gebäude geplant werden, so haben diese einen minimalen Gewässerabstand von der Mittelwasserlinie von 10 m einzuhalten.
3. Die Einsprache Nr. 1 wird – soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos geworden ist – als öffentlich – rechtlich unerheblich abgewiesen.
4. Die Einsprache Nr. 1 wird – soweit geeignet – als Rechtsverwahrung vorgemerkt.
5. Die Gemeinde Frutigen wird angewiesen, diese Verfügung **gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.**
6. Die Baubewilligungsgebühr beläuft sich auf insgesamt **CHF 1'520.--**. Dieser Betrag wird der Gesuchstellerin ab Rechtskraft des Entscheides durch das Amt für Ge-

meinden und Raumordnung separat in Rechnung gestellt. Nach Eingang des Betrages wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung für die Weiterleitung der entsprechenden Gebühren an die beteiligten Amtsstellen besorgt sein.

7. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion 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 gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

Von der Baubewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Beschwerdefrist (30 Tage) unbenutzt abgelaufen ist oder alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

7. Diese Verfügung wird eröffnet:

mit Gerichtsurkunde:

- der Gemeinde Frutigen
unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Überbauungsordnung „Bohny-
matte“, je einem Exemplar der genehmigten Projektpläne sowie den eingereichten
Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte

mit normaler Post:

- dem Regierungsstatthalteramt Frutigen
unter Beilage je eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung „Boh-
nymatte“ sowie je einer Kopie der eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und
Fachberichte und genehmigten Projektpläne
- der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstr. 11, 3011
Bern
unter Beilage je eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung „Boh-
nymatte“

Je zwei Exemplare dieser Verfügung, der genehmigten Überbauungsordnung „Bohny-
matte“ und der genehmigten Projektpläne sind für das Amtsassarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Adrian Lüthi, Vorsteher-Stv.

Kopie an:

- Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I
- Kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- Rf (mit Unterlagen/Gebühren zur Rechnungsstellung)
- RYP (intern)