Amt für Gemeinden und Raumordnung

Office des affaires communales et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 636 06 62
Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

Gemein... g
3...
15. AUG. 2019
Akten
behan...

Gemeindeverwaltung Rüderswil
Dorfstrasse 116
3437 Rüderswil

Sachbearbeiterin: Fabienne Schwab Hepp
G.-Nr.: 2019.JGK.1839
Mail: fabienne.schwabhepp@jgk.be.ch

14. August 2019

Rüderswil; Revision Ortsplanung, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 8. März 2019 ist bei uns die Revision der Ortsplanung mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:
- Zonenplan 1:2'500 von Februar 2019
- Schutzzonenplan 1:7'500 von Februar 2019
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume 1:5'000 von Februar 2019
- Baureglement von Februar 2019
- Richtplan Fuss-, Wander- und Velowege von Februar 2019
- Erläuterungsbericht von Februar 2019
- Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) von Februar 2019
- Inventarplan von Februar 2019
- Bericht zur Erhebung der Bauzonen unüberbaut/überbaut vom 7. März 2019

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:
- LANAT, Abteilung Naturförderung sowie Fischereiinspektorat, Fachbericht vom 3. Juni 2019
- LANAT, Jagdinspektorat, Stellungnahme vom 17. Mai 2019
- LANAT, Fachstelle Hochbau und Bodenrecht, Fachbericht vom 1. Juli 2019
- KAWA, Waldabteilung Voralpen, Fachbericht vom 24. April 2019
- KAWA, Abteilung Naturgefahren, Fachbericht vom 15. Juli 2019
- KDP, Fachbericht vom 15. Juli 2019
- AUE, Fachbericht vom 29. April 2019
- TBA OIK IV, Fachbericht vom 29. April 2019
- TBA OIK IV, Abteilung Wasserbau, Fachbericht vom 10. April 2019
- AWA, Fachbericht vom 3. April 2019
- Regionalkonferenz Emmental, Fachbericht vom 1. Mai 2019

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Unter Vorbehalt der bezeichneten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte können wir der Revision der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können (**mGV**).

Formelle Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen (**fGV**).

2. Ausgangslage

Wir bedanken uns für die Grundlagen zur vorliegenden Ortsplanungsrevision.

Die bestehende baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rüderswil setzt sich aus Zonenplan und Baureglement aus dem Jahr 2003, dem Schutzzonenplan aus dem Jahr 1994 und dem Zonenplan Naturgefahren aus dem Jahr 2009 zusammen. Vorhandene kommunale Richtpläne (Richtplan Erschliessung von 1994, Versorgungsrichtplan von 1977, Nutzungs- und Landschaftsrichtplan von 1977, Verkehrsrichtplan von 1977und Detailerschliessungsrichtplan von 1977) sollen mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben werden.

Das Gemeindegebiet Rüderswil zählt zum Raumtyp «zentrumsnah ländlich». Gemäss kantonalem Richtplan besteht für die Gemeinde kein Nettoeinzonungsbedarf für Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK). Damit trotzdem ein gewisser Handlungsspielraum besteht, sind Einzonungen für WMK mit gleichzeitig flächengleicher Kompensation von WMK unter gewissen Umständen in Rüderswil möglich. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision setzt Rüderswil den Schwerpunkt auf die Kompensation der aus- und umgezonten Flächen von WMK an geeigneten Standorten und die Schliessung von Siedlungslücken im Gebiet Riedmatte und entlang des Frittenbaches.

Die neuen Zonenpläne (Zonenplan, Schutzzonenplan, Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume) sowie das Baureglement sollen die neue baurechtliche Grundordnung der Gemeinde bilden. Der neue kommunale Richtplan Fuss- Wander- und Velowege bildet das Velo- und Wanderroutennetz sowie weitere Schul- und Fusswege ab. Gemäss Erläuterungsbericht ist die Richtplanung jedoch nicht abschliessend. Wenn konkrete Sicherheitsbedenken auf bestehenden Wegen vorgeäussert werden, wird die Gemeinde aktiv und prüft mögliche Massnahmen. Gestützt auf eine Petition der Anwohner und basierend auf der Entwicklung im Gebiet Druckerstutz soll die Schulwegsicherheit in der Aulengasse im Ortsteil Zollbrück ein einem separaten Verfahren überprüft und geeignete Massnahmen definiert werden.

3. Allgemeine Themen

3.1 Bauzonengrösse, Baulandbedarf Wohnen

Gemäss Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Der kantonale Richtplan legt fest, dass im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die geeigneten

Standorte zu lenken ist. Das Massnahmenblatt A_01 (Baulandbedarf Wohnen) des kantonalen Richtplans legt Kriterien zur Zonenausscheidung fest, die bei Nutzungsplanungen der Gemeinden zu berücksichtigen sind.

Nach Massnahmenblatt A_01 besteht für die Gemeinde Rüderswil ein theoretischer Wohnbaulandbedarf von 2.8 ha. Gemäss der Erhebung der unüberbauten Wohnzonen (Erhebung AGR 2015) bestehen in Rüderswil 4.3 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK). Somit ist der tatsächliche Wohnbaulandbedarf = 0, es besteht kein Nettoeinzonungsbedarf. Für die Gemeinde Rüderswil steht somit eine Mobilisierung der inneren Baulandreserven im Vordergrund. Damit für die Gemeinde trotzdem Handlungsspielraum besteht, sind Einzonungen von WMK mit gleichzeitig flächengleicher Kompensation möglich.

Als Grundlage zur Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs hat die Gemeinde die unüberbauten Bauzonen erhoben. Wir haben dies überprüft. Die Erhebung wurde umfassend durchgeführt, bei den folgenden Punkten besteht jedoch noch Klärungsbedarf:

- Bebauungsstand als Kriterium, dass eine Fläche als überbaut eingetragen werden kann: erst nach erfolgter Schnurgerüstabnahme kann eine Fläche als überbaut bezeichnet werden: Für folgende Parzellen sind uns die Schnurgerüstabnahmeprotokolle zukommen zu lassen: 1564, 1703, 200 (siehe auch Bemerkungen AGR in der Ergebnisliste im WebGIS Geoportal).

Das Total der unüberbauten WMK-Zonen in der rechtskräftigen Nutzungsplanung ist massgebend für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs. Wie eingangs erwähnt besteht gemäss kantonalem Richtplan für die Gemeinde momentan kein Nettoeinzonungsbedarf (Datenstand 1. Mai 2018). Die bauliche Entwicklung erfolgt somit in den bestehenden Siedlungen der Gemeinde.

Unser Bericht zur Überprüfung der Bauzonen liegt diesem Vorprüfungsbericht bei.

Im Erläuterungsbericht wird im Abschnitt 3.2 die Reorganisation nach Art der Nutzung aufgeführt, im Anhang dazu sind die Änderungen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen aufgeführt. Wir weisend darauf hin, dass beispielsweise Umzonungen in die Grünzone nicht per se Wohnbaulandbedarf generieren.

Bei einem negativen Stand des Wohnbaulandbedarfs (WBB) können vorgesehenen WMK-Einzonungen nur mit flächengleichen ***Auszonungen*** (Bsp. auf Parzellen Nr. 959 und 980), nicht aber mit ***Umzonungen*** (Bsp. 261, 517, 539, 980, 371, 1782) kompensiert werden (**mGV**).

3.2 Konzept zur Siedlungsentwicklung

Gemäss Massnahmenblatt A_07 des kantonalen Richtplans ist bei Planungsgeschäften, die auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, die Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) von der Gemeinde Priorität zu behandeln.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision ihre Siedlungsentwicklung analysiert und ein separates Konzept SEin erarbeitet. Gemäss Ausführungen im Konzept zur Siedlungsentwicklung handelt es sich um ein Strategiepapier, das der Bevölkerung lediglich zur Kenntnis gebracht wird. Es soll nicht ein behördenverbindlicher kommunaler Richtplan oder ein Konzept nach Art. 57 BauG darstellen. Wieso wird es dann unter dem Kapitel 5. Behördenverbindliche Planungsinstrumente gelistet? (**Hinweis**)

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung und der Verdichtung soll im gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Ortsteil Zollbrück liegen. Die Dorfteile Ranflüh, Rüderswil und Schwanden sollen ihren dörflich-ländlichen Charakter behalten. Die Gemeinde hat sich als Grundlage für die Siedlungsentwicklung nach Innen ausgiebig mit den Potenzialen und der Aktivierung auseinandergesetzt. Die Nutzungsreserven und –potenziale werden analysiert und nachvollziehbar und übersichtlich dargestellt. Die anzustrebende Siedlungsentwicklung wie auch die Mobilisierung des Innenentwicklungspotenzials werden sachbezogen dargestellt. Die Grundsätze der SEin gemäss der Massnahme A_07 werden erfüllt.

Auf Seite 18 des Konzeptes zur Siedlungsentwicklung nach Innen ist die Umsetzungsstrategie festgehalten. Die Absicht für die Mobilisierung der unüberbauten Bauzonen (Kap. 6 im Erläuterungsbericht) ist mit Vorteil auch in diese Umsetzungsstrategie aufzunehmen (Konzept SEin, Kap. 3.3). Oder wieso ist diese nicht aufgenommen? (**Hinweis**)

Im Anhang 2 auf Seite 46 des Erläuterungsberichtes ist eine Übersicht aller Aus-, Um- und Einzonungen und ihre Auswirkung auf die WMK-Fläche dargestellt. Im Folgenden nehmen wir zu den einzelnen Vorhaben Stellung.

3.3 Auszonungen

Zwei Auszonungen aus der WMK sind im Ortsteil Schwanden vorgesehen (-3015m^2 WMK).

- Parzelle Nr. 959: Auszonung aus der Dorfzone von 1'880.7m^2
- Parzelle Nr. 985: Auszonung aus der Wohn- und Gewerbezone von 1'134.5m^2. Das KAWA, Waldabteilung Voralpen weist jedoch darauf hin, dass die Bebauung zwischen Strasse und Goldbach / Waldareal schwierig bleibt wegen des Strassen- und Waldabstandes (Schattenlage und grässere Windwurfgefahr).

3.4 Einzonungen

3.4.1 Einzonung Riedmatte

Eine Einzonung in die WMK ist in der Riedmatte auf der Parzelle Nr. 1660 vorgesehen (+ 9196m^2). Die Fläche soll in eine ZPP eingezont werden, es ist Fruchtfolgefläche (FFF) betroffen. Die Einzonung soll gemäss Erläuterungsbericht eine Siedlungslücke in Zollbrück schliessen.

Bestreitung der FFF

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Fläche fälschlicherweise als FFF ausgeschieden ist, da sie weniger als 1 ha beträgt. Gemäss der Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan Fruchtfolgeflächen handelt es sich bei der Parzellengrösse um ein Zusatzkriterium, dass situativ beurteilt werden muss. In der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» wird als Mindestfläche i.d.R. 1 ha zusammenhängende Fläche bei FFF als Kriterium erwähnt. Beim Grössenkriterium ist folglich eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Da die Fläche lediglich durch eine wenig befahrene Quartierstrasse von den angrenzenden Flächen abgetrennt ist, die Parzellenform eine gute Bewirtschaftung zulässt und es sich nur knapp nicht um 1 ha handelt, ist das Grundstück nach wie vor als Fruchtfolgefläche einzustufen. Die Einzonung der Parzelle Nr. 1660 ist somit entsprechend den Anforderungen an die Beanspruchung von FFF zu prüfen (siehe dazu auch den Fachbericht vom 1. Juli 2019 des LANAT, Fachstelle Hochbau und Bodenrecht).

Standortnachweis

Die Einzonung steht im Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnzonenerweiterung. In den Gesuchunterlagen sind keine Ausführungen zu Alternativstandorten vorhanden. Eine abschliessende Beurteilung des Standortnachweises ist folglich nicht möglich.

Wichtiges kantonales Ziel

Die Einzonung der Parzelle entspricht keinem der in Art. 11f aufgeführten Punkte, welche das «wichtige kantonale Ziel» gemäss Art. 30 RPV konkretisieren. Insbesondere sind die Kriterien für «die ... Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets» nicht erfüllt. Parzelle Nr. 1660 ist nicht Teil des Siedlungsgebiets, es grenzt nur auf zwei Seiten an das Siedlungsgebiet an. Es fehlt somit eine zentrale Voraussetzung für die Einzonung der Parzelle Nr. 1660 (**mGV**).

3.4.2 Einzonung Frittenbach

Parzelle Nr. 1144 mit dem bestehenden Gebäude an der Frittenbachstrasse 2 soll unter Berücksichtigung des roten Gefahrengebietes und des Gewässerraumes eingezont werden. Die Einzo-

nung bereits überbauter Gebiete kann ohne Geltendmachung des WMK-Bedarfes vollzogen werden. Die Parzelle Nr. 237 soll aufgrund der ortsbildprägender Ufervegetation der Grünzone zugewiesen werden. Es handelt sich mit 308 m^2 um eine geringe Beanspruchung von Kulturland. Wir können der Einzonung auf den Parzellen 237 und 1144 zustimmen, weisen jedoch darauf hin, dass im Erläuterungsbericht und im Zonenplan die korrekte Parzellennummer anzugeben ist, d.h 1144, und nicht 144 (**Hinweis**).

Die zwischen der überbauten Parzelle Nr. 1144 und der neuen ZöN des Dahlia liegende Parzelle Nr. 1311 soll abgestimmt auf das rote Gefahrengebiet und den Gewässerraum ebenfalls eingezont werden. Auch hier ist Kulturland betroffen, es handelt sich hier mit 666.7m^2 jedoch nicht mehr um eine Beanspruchung in geringem Umfang. Die Ausführungen zum Standort sind nachvollziehbar aufgeführt, die optimale Nutzung ist mit der Sicherstellung der hohen Nutzungsdichte über die GFZo sowie die genügende Erschliessungsgüteklasse E gegeben.

Bezüglich der Einzonung Frittenbach als auch der Einzonung für die Erweiterung der ZöN für die Alters- und Pflegeeinrichtung Dahlia wird im Erläuterungsbericht aufgeführt, dass diese abgestimmt auf das rote Gefahrengebiet geschieht. Inwieweit ist die Planung auf die Naturgefahren abgestimmt? Hier besteht noch Klärungsbedarf. Die Naturgefahrensituation ist jetzt zu behandeln und kann nicht auf das Baubewilligungsverfahren verschoben werden. Siehe dazu auch das Kapitel 3.15 Naturgefahren (**mGV)**.

3.5 Erweiterung ZöN 5 Alters- und Pflegeeinrichtung Dahlia Zollbrück

Die Alters- und Pflegeeinrichtung Dahlia stösst gemäss Erläuterungsbericht an ihre Grenzen und beabsichtigt deshalb, sich am bestehenden Standort weiterzuentwickeln. Dazu soll neu die Parzelle Nr. 152 einbezogen werden, abgestimmt auf das rote Gefahrengebiet. Die Einzonung betrifft Kulturland von ca. 636m^2. Der Standort ist nachvollziehbar dargelegt und unterstützt die kompakte Weiterentwicklung des Dorfes. Die Erschliessungsgüteklasse E ist für eine Einzonung dieser Grösse genügend. Die Sicherung der in Art. 8a BauG vorgeschriebenen besonders hohen Nutzungsdichte fehlt jedoch, die minimale Nutzungsdichte für die ZöN ist vorzuschreiben (**mGV**).

Weiter ist auch hier die Gefährdungssituation zu klären, siehe dazu die Ausführungen unter Abschnitt 3.2.4 Einzonung Frittenbach wie auch unter 3.15 Naturgefahren.

3.6 Neue ZöN 7 Schulhaus Niederbach

Das bestehende Schulhaus Niederbach auf der Parzelle 1125 und das Gebäude auf der Parzelle 921 sollen einer neuen ZöN zugewiesen werden. Es handelt sich auf der Parzelle 921 um eine isolierte Einzonung, mit der Einzonung würde eine Inselbauzone geschaffen, zudem beansprucht die für die Einzonung vorgesehenen Fläche der Parzelle 1125 Kulturland als auch FFF. Ein wichtiges Ziel für die Einzonung im Sinne von Art. 30 RPV ist nicht erkennbar. Der Zuweisung in die ZöN kann aus den oben genannten Gründen nicht zugestimmt werden (**mGV**).

3.7 Neue Zonen für Sport und Freizeit

ZSF 3 auf der Parzelle Nr. 371: Ein Teil der Parzelle 371, bis anhin in der Wohn- und Gewerbezone, soll von der Wohn- und Gewerbezone in eine ZSF Reitplatz umgezont werden. Die Bestimmungen dazu werden unter Art. 222 im Baureglement erlassen. Ergänzende Bemerkungen dazu unter Kapitel 6 Baureglement.

Drei nicht in einer Bauzone liegende Anlagen sollen jeweils einer neuen ZSF zugewiesen werden.

ZSF 4 im Gebiet Gümpel auf der Parzelle Nr. 971, für Hornusser: Die bestehenden Clublokale auf der Parzelle Nr. 971 im Gebiet Gümpel sollen in eine ZSF überführt werden. Damit soll gemäss Erläuterungsbericht eine Erweiterung der Clublokalitäten ermöglicht werden. Gemäss Erläuterungsbericht handelt es sich bei der Hornussergesellschaft Rüderswil um die einzige Gesellschaft, die über ein Nationalteam als auch über Nachwuchsteams verfügt.

Die Zuweisung in eine ZSF entspricht den räumlichen Anforderungen (keine neue Erschliessungsanlagen notwendig, keine ortsbild- und landschaftsschutzwürdigen Interessen betroffen). Zu den planungsrechtlichen Anforderungen haben wir folgende Bemerkungen: aus dem Erläuterungsbericht geht die lokale Verankerung noch nicht genügend hervor und ist entsprechend zu ergänzen: seit wann betreibt der Verein seine Aktivitäten am bestehenden Ort? Verfügte der Verein am bestehenden Ort bereits vor Inkrafttreten des RPG über eine bauliche Infrastruktur (Klubhaus)? Ist das Areal zur Ausübung des Hormussens langfristig gesichert (bestehende Verträge mit Landeigentümern, Dauer) (**mGV**)?

Die weiteren planungsrechtlichen Anforderungen sind erfüllt. Der Perimeter, der der ZSF zugewiesen wird, beschränkt sich auf die bestehenden Clublokale. Es sind keine FFF betroffen. Die zulässige Nutzung beschränkt sich auf das Hormussen, die baupolizeilichen Masse sind auf das erforderliche Mass beschränkt mit maximal 120m^2 anrechenbare Gebäudefläche und einer eingeschossigen Bauweise.

ZSF 5 für Armbrustschützen auf der Parzelle Nr. 1688: die Fläche (1'006.2m^2), die der ZSF 5 zugewiesen werden soll, grenzt an die bestehende Bauzone sowie an Wald an. Die bestehende Armbrustschützenanlage soll so langfristig gesichert werden. Wir haben keine weiteren Bemerkungen dazu.

ZSF 6 Wohnmobilstellplatz auf der Parzelle Nr. 7: Für einzelne Sport- und Freizeitbereiche verlangt die Gesetzgebung eine Koordination auf regionaler Stufe (Erholungsgebiete: Art. 117 Abs. 1 BauG). Standorte für Campingplätze sollten auf regionaler Ebene evaluiert werden (touristisches Potenzial, mögliche Nutzungssynergien, die Erschliessbarkeit und die Einpassung in die Landschaft).

Als Grundlage für die Standortbeurteilung muss die Gemeinde den Erläuterungsbericht entsprechend ergänzen (Abstimmung mit Region/ Landschaftsplanung/Naturgefahren (siehe Kommentar zu blauem Gefahrengebiet), Bedarfsanalyse, Erschliessung öV, Erschliessung Strasse, Trinkwasser, Abwasser etc) (**mGV**).

Der vorgesehene Standort liegt in blauem Gefahrengebiet. Es handelt sich bei einem Wohnmobilstellplatz um eine besonders sensible Nutzung im Sinne von Art. 6 BauG. Die Naturgefahrensituation ist jetzt zu behandeln und kann nicht auf das Baubewilligungsverfahren verschoben werden. Siehe dazu auch das Kapitel 3.15 Naturgefahren.

Die Gemeinde hat mittels Gutachten die (mögliche und verhältnismässige) Gefahrenbeseitigung zu belegen, siehe dazu das Massnahmenblatt D_03 des kantonalen Richtplanes 2030, insbesondere im Falle von Ziffer 3, Fall 5: Nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen (**mGV**).

ZSF 7 Vereinslokal altes Schützenhaus auf Parzelle Nr. 418: durch die Einzonung dieser Parzelle würde eine Inselbauzone geschaffen werden, der Einzonung kann nicht zugestimmt werden (**mGV**).

3.8 Neue Zone für Bauten und Anlagen

Auf dem Bahnhofareal soll eine neue Zone für Bauten und Anlagen geschaffen werden, um abgestimmt auf den Bahnbetrieb das Areal optimal nutzen zu können. Wir haben dazu keine weiteren Bemerkungen.

3.9 Schaffung von Weilerzonen

Weilerzonen nach Art. 33 RPV sind traditionelle Kleinsiedlungen mit bäuerlichem oder ländlich gewerblichem Charakter, sie besitzen mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche oder nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Es handelt sich um beschränkte Bauzonen, welche eine gegenüber Art. 24ff RPG grosszügigere Nutzung der bestehenden Gebäude zulassen. Im Erläuterungsbericht inkl. Anhang 3 sind die Kriterien mit Plan und Erläuterungen dazu aufgeführt. Die Ausführungen wurden gestützt auf das Massnahmenblatt A_03 des kantonalen Richtplans und der AHOP «Weilerzonen» geprüft.

Die Beurteilung der Kriterien für Weiler ist noch nicht vollständig. Gemäss der AHOP «Weilerzonen» muss nachgewiesen werden, dass fünf ganzjährig bewohnte nichtlandwirtschaftliche ***Gebäude*** vorhanden sein müssen, eine nichtlandwirtschaftliche ***Wohnung*** in einem landwirtschaftlichen Gebäude erfüllt die Kriterien nicht. In diesem Sinne ist der Nachweis für fünf ganzjährig bewohnte nichtlandwirtschaftlich Gebäude für jede vorgesehene Weilerzone zu ergänzen (**mGV**).

Teilweise wurden die Abgrenzungen zu grosszügig vorgenommen (grundsätzlich im Rahmen des kleinen Grenzabstandes) und sind anzupassen. Dabei ist zu beachten, dass Fruchtfolgeflächen jeweils von den Weilerzonen auszunehmen sind. Bestehende Gärten, welche zu Häusern gehören, die von der Landwirtschaftszone in die Bauzone eingezont werden, können im Rahmen des grosses Grenzabstandes eingezont werden.

Folgende Ergänzungen/Anpassungen müssen noch vorgenommen werden (**mGV**):

Weilerzone	Bemerkungen
Mützlenberg	Siehe Bemerkungen zum Nachweis der fünf ganzjährig bewohnten nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden. Lage: Die südlichen Gebäude (Parzellen 761, 455, 460) sind gut 40m – und damit zu weit – vom Rest der Siedlung entfernt. Sie sind von der Weilerzone auszunehmen. Abgrenzung bereinigen: Der unüberbaute Teil der Parzelle 463 (unmittelbar südlich Parzelle 1283) ist auszuschliessen.
Aulennest	Siehe Bemerkungen zum Nachweis der fünf ganzjährig bewohnten nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden.
Niederbach	Siehe Bemerkungen zum Nachweis der fünf ganzjährig bewohnten nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden. Die Lage erfüllt die Kriterien. Abgrenzung bereinigen: die Abgrenzung ist enger zu fassen.
Oberbach	Siehe Bemerkungen zum Nachweis der fünf ganzjährig bewohnten nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden. Abgrenzung bereinigen: Enger abgrenzen im Bereich der Parzelle 1737 (siehe dazu die eingangs zu Abschnitt 3.9 gemachten Ausführungen).
Oberdorf	Siehe Bemerkungen zum Nachweis der fünf ganzjährig bewohnten nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden. Die Abgrenzungen sind enger vorzunehmen (siehe dazu die eingangs zu Abschnitt 3.9 gemachten Ausführungen).
Ried	Siehe Bemerkungen zum Nachweis der fünf ganzjährig bewohnten nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden. Abgrenzung: Die Ausscheidung der Weilerzone umfasst zwar einige unbebaute Teilparzellen, welche den Gebäuden zugehörige Garten/Umschwung darstellen (Obst- oder Gemüsegarten). Dennoch muss im Bereich der Parzelle 1602 enger abgegrenzt werden (siehe dazu die eingangs zu Abschnitt 3.9 gemachten Ausführungen).
Schnetzenschache	Siehe Bemerkungen zum Nachweis der fünf ganzjährig bewohnten nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden.

	Lage und Abgrenzung: Der südliche Teil ist zu weit von den anderen Gebäuden entfernt und gehört nicht zum Weiler (teilweise auch FFF betroffen).

3.10 Überbauungsordnungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen verschiedene Überbauungsordungen aufgehoben werden.

ÜO Harzer - Kellerhüsli	Gemäss Art. 714 im BauR sollen die UeO «Harzer-Kellerhüsli» vom 18.5.1988 aufgehoben werden. Es ist zu präzisieren, welche Unterlagen genau aufgehoben werden sollen, da uns folgende genehmigte Unterlagen vorliegen: - ÜO Kellerhüsli vom 4.4. 1978 mit Änderung vom 3.9.1987 - ÜO Seilergasse/Harzer Detailerschliessungsplan vom 4.1.1974 (**mGV**).
ÜO Frittenbachstrasse	ÜO vom 1.10.2014: Vorliegend handelt es sich um die UeO Frittenbachstrasse, die im koordinierten Verfahren zusammen mit der Erstellung eines Gehweges entlang der Frittenbachstrasse genehmigt worden ist. Eine Detailerschliessungs-UeO im KoG-Verfahren kann nicht aufgehoben werden, da damit auch die Baubewilligung aufgehoben und der Detailerschliessungsanlage die Rechtsgrundlage entzogen würde (mit der Genehmigung der Überbauungsordnung wurde gleichzeitig auch die Baubewilligung erteilt) (**mGV**).

Folgende Überbauungsordnungen sollen bestehen bleiben:

ÜO Druckerstutz	ÜO «Baugebiet am Druckerstutz» vom 17.6.1991 mit Änderung vom 21.9.2017 ÜO «Druckerstutz» vom 10.5.1988 (Ausbau des Strassenstückes von 270m Länge): diese den Strassenteil betreffende ÜO ist im Zonenplan nicht mehr dargestellt. Soll sie also aufgehoben werden? Dies ist entsprechend unter den aufzuhebenden ÜOs unter Art. 714 im BauR zu präzisieren (**mGV**).
ÜO ZPP Nr. 2 Eyfuhren	Vom 14.6.2006 Darstellung im Zonenplan: wieso wird sie nicht als bestehende ÜO dargestellt?

3.11 Kulturland

Mit der Änderung vom 16. März 2016 des Baugesetzes hat der Grosse Rat des Kanton Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt. Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht mit dem Ziel, das Kulturland ins-gesamt zu schonen und insbesondere die Fruchtfolgeflächen in ihrem Bestand zu schützen.

Die Gemeinde hat sich mit dem Thema auseinandergesetzt, im Zonenplan werden die unbebauten Flächen innerhalb der Bauzonen bezeichnet als Areale, in denen eine Geschossflächenzahl oberirdisch eingehalten werden muss. Im Baureglement unter Art. 212 Abs. 4 ist die GFZo verankert.

Die Ausführungen zum Kulturland bzw. die konkrete Umsetzung entsprechen jedoch noch nicht den gesetzlichen Anforderungen.

Zonenplan: eine stichprobenartige Prüfung hat ergeben, dass die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit einer minimalen GFZo noch nicht vollständig erfasst worden sind (Bsp. 371, 1782, 1808, Teilparzellen 146, 149, 152, 273, 539, 1572, 1574, 1703). Dies ist zu überprüfen und wo nötig zu ergänzen. Auch das Gebiet ZPP 1 Tannschachen fehlt, sofern es Bestandteil der Revision ist. (**mGV**).

Baureglement: Der Artikel ist noch zu vervollständigen, siehe dazu die Ausführungen unter Kapitel 6 Baureglement.

Erläuterungsbericht: Der Umgang mit dem Kulturland ist im Erläuterungsbericht aufzuzeigen. Es fehlen bei Einzonungen die Abklärungen und Festlegungen der nach Raumtyp erforderlichen Mindestdichte (beispielsweise bei ZöN 5 Dahlia) im Sinne von Art. 11b Abs. 3, Art. 11c Abs. 1, 5 und 6, Art. 11d und Art. 11f BauV (**mGV**).

3.12 Ortsbildschutz

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurden Rüderswil, Ranflüh und Ried als Dörfer/Weiler von nationaler Bedeutung bewertet. Weiter sind im Inventar Mützlenberg, Schachen und Schwanden als Weiler von regionaler Bedeutung und Zollbrücke als Dorf von lokaler Bedeutung bewertet.

Die kantonale Denkmalpflege (KDP) weist darauf hin, dass die Bauinventare zurzeit im ganzen Kanton überarbeitet werden. Die Überprüfung der Einzelobjekte liegt erst ab dem Jahr 2020 vor, die Baugruppenüberprüfung ist hingegen bereits abgeschlossen und liegt vor. Bei der inzwischen vorliegenden kantonalen Baugruppenüberprüfung wurden in der Gemeinde Rüderswil teilweise Baugruppen aufgelöst, andere wurden verändert. Im vorliegenden Zonenplan sind bereits die neuen Baugruppen als Vorgabe für die Ausscheidung von Ortsbildschutzperimeter verwendet worden.

Die Bauinventar-Baugruppen sind im Zonenplan als Schutzzonen (Ortsbildschutzgebiete) grundeigentümerverbindlich festgelegt worden. Die Bauinventarobjekte sind hinweisend eingetragen worden.

Gestützt auf den Fachbericht der KDP weisen wir darauf hin, dass im Zonenplan folgende Anpassungen vorzunehmen sind:

- Ranflüh, Zollbrückstrasse 31: Es handelt sich nicht um ein Bauinventarobjekt, ist versehentlich als schützenswert im Zonenplan eingetragen worden.
- Ranflüh, Zollbrückstrasse 32: Es handelt sich nicht um ein schützenswertes, sondern um ein erhaltenswertes Baudenkmal (das kleine Gebäude nördlich davon ist im Zonenplan versehentlich als erhaltenswert eingetragen)

3.13 Landschaftsplanung

Landschaftsschutzgebiete/Landschaftsschongebiete

Im Teilrichtplan Landschaft Emmental vom 8. März 2016 ist im Umsetzungsprogramm unter M3 festgehalten, dass bei der Überarbeitung von Ortsplanungen Wildkorridore, Gebiete zur Siedlungstrennung, Grünräume an Gewässern und erwähnte Hänge (H12 Östlich Ranflüh und Zollbrück) als Landschaftsschutzgebiete auszuscheiden sind. Weitere bezeichnete Gebiete sind als Landschaftsschongebiete auszuscheiden. Gemäss den Ausführungen im Erläuterungsbericht ist laut Gemeinde der besondere Wert nicht gegeben, so dass das regionale Landschaftsschutzgebiet nicht in den Schutzzonenplan übernommen worden ist. Übernommen wurde jedoch der Wildtierkorridor W13.

Die im Teilrichtplan Landschaft festgesetzten Landschaftsschutz- und schongebiete wurden nicht in den Schutzzonenplan überführt. Südlich des Dorfes Rüderswil, ausserhalb der regionalen Landschaftsschutz- und schongebiete, wurde zwecks der Siedlungsbegrenzung im Streusiedlungsgebiet ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Die Begründung der Gemeinde, dass Landschaftsschutz- und schongebiete ausschliesslich dem Schutz von besonders wertvollen Teilen der Natur- und Kulturlandschaft dienen und die im Landschaftsrichtplan bezeichneten Gebiete in Rüderswil diese Kriterien allesamt nicht erfüllen, ist nicht nachvollziehbar. Die Emme ist ein prägendes Landschaftselement. Die Grünräume entlang der Emme dienen dem Hochwasserschutz, der Naherholung, der ökologischen Vernetzung und bieten verschiedensten Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum.

Die Landschaftsschutzgebiete/Offenhaltung Landschaft gemäss Teilrichtplan Landschaft Emmental gehören in den Inventarplan.

Die im Teilrichtplan Landschaft Emmental bezeichneten Landschaftsschutzgebiete entlang der Emme sowie im Bereich des Wildtierkorridors sind im Schutzzonenplan der Gemeinde umzusetzen (**mGV**).

Im Erläuterungsbericht wird beschrieben, dass eine Auszonung der Parzellen 1572 und 1574, die im Bereich der bezeichneten Hangkante H12 „Östlich Ranflüh und Zollbrück" liegen, nicht möglich ist. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb in diesem Gebiet auf die Ausscheidung eines Landschaftschongebietes verzichtet wurde? (**Hinweis**)

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss Art. 18 des Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG), Art. 18 und 21 NHG sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes (NSchG) geschützt. Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind daher Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG, Schutzgebiete gemäss Art. 9a, 54 und 86 BauG sowie Art. 16 und 41 des Naturschutzgesetzes (NSchG). Damit der Schutzzonenplan der Baupolizeibehörde als Vollzugsinstrument dienen kann, müssen die geschützten Gehölze in ihrer richtigen Lage und Ausdehnung, als Hinweise, in den Plan eingetragen werden. Es wird korrekt zwischen Hecke/Feldgehölz oder Ufergehölz unterschieden.

Die Abteilung Naturförderung des LANAT (ANF) hält in ihrem Fachbericht vom 3, Juni 2019 fest, dass der Vergleich mit dem Orthofoto und den als Hecken, Feld- und Ufergehölze gemeldeten Ökoelementen gezeigt hat, dass noch Folgende fehlen und zu ergänzen sind (**mGV**):

Hecken / Feldgehölze Koordinaten:

- 2'619.950/1'204.090
- 2'624.070/1'203.390
- 2'620.870/1'202.240

Ufergehölz Koordinaten:

- 2'624.080/1'203.330

Einzelbäume, Baumgruppen

Markante oder wertvolle Einzelbäume, Baumgruppen und Aileen sind botanische Objekte im Sinne von Art. 30 Abs. 2 des Naturschutzgesetzes (NSchG) und schützenswerte Objekte nach Art. 9a und 86 BauG. Für den Schutz dieser Baumbestände von lokaler Bedeutung ist, gemäss Art. 2, 3, 16, 29, 30 und 41 des Naturschutzgesetzes, die Gemeinde zuständig. Die ANF begrüsst den Schutz der markanten Einzelbäume in der Gemeinde Rüderswil. Einige alte Einzelbäume fehlen aber im Inventar- und im Schutzzonenplan, es sind wesentlich mehr Bäume als Ökoelement „Einzelbäume" angemeldet. Das Inventar der markanten Einzelbäume ist unter Berücksichtigung der gemeldeten Biodiversitäts-Elemente „Baum" auf Ergänzungen zu prüfen (**Hinweis**).

Obstbaumbestände, Obstgärten

Hochstämmige Obstbaumbestände sind ökologisch wertvolle Lebensräume, insbesondere für Vögel und gehören infolge des starken Rückganges zu den bedrohten Lebensräumen. Es sind schützenswerte Lebensräume gemäss Art. 20 des Naturschutzgesetzes. sowie Art. 9a und 86 BauG. Es sind daher Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG, Schutzgebiete gemäss Art. 54 und 86 BauG sowie Art. 16 und 41 des Naturschutzgesetzes (NSchG).

Obstgärten sind im Inventar- und im Schutzzonenplan eingezeichnet und durch Bestimmungen im Baureglement gesichert. Wir haben keine weiteren Bemerkungen dazu.

3.14 Gewässerräume

Das revidierte Gewässerschutzgesetz des Bundes verlangt von den Kantonen die Ausscheidung von Gewässerräumen an allen oberirdischen Gewässern. Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwasser sowie die natürlichen Funktionen – zum Beispiel als Lebens- und Erholungsraum. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümerverbindlich festzulegen, der Kanton hat dazu die Arbeitshilfe «Gewässerraum» erarbeitet. Anlässlich der Ortsplanungsrevision wurden nun die Gewässerräume ausgeschieden und im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festgelegt und das Baureglement ergänzt. Gestützt auf den Fachbericht des Tiefbauamtes OIK IV, Abteilung Wasserbau vom 10. April 2019 haben wir noch folgende Anmerkungen:

Gewässernetz

Das Gewässernetz ist noch nicht vollständig abgebildet. Gestützt auf den Fachbericht des TBA OIK IV haben wir dazu folgende Bemerkungen:

- Beispiele für fehlende Gewässer: Öschegräbli (ca. 2'620'284 / 1'202'078), Anbindung des Sunnhaulegräblis an den Goldbach (ca. 2'619'138 / 1'204'487). Es ist zu überprüfen, ob sämtliche Gewässer dargestellt werden (**mGV**).
- Im Siedlungsgebiet von Zollbrück wird bei drei Entlastungsleitungen (es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht restlos geklärt, ob es sich um Gewässer handelt), die in die Ilfis münden, auf die Ausscheidung von Gewässerräumen resp. auf die Darstellung des Gewässers verzichtet. Der Erläuterungsbericht ist mit einer Herleitung des Verzichts zu ergänzen und es wird der Gemeinde dringend empfohlen, für die Entlastungen einen Freihaltebereich zu definieren (**Empfehlung**). Mit einem Freihaltebereich ist der Zugang zu den Leitungen langfristig gesichert.
- Die Verläufe der Entlastungsleitungen sind zwingend zu verifizieren und darzustellen (**mGV**).
- Im Bereich des Zusammenflusses des Steinberg- und Chilchgrabens (ca. 2'621'453 / 1'203'172) ist der genaue Verlauf der Gewässer unklar resp. es ist im Plan ein Nebenarm erfasst. Die Situation ist zu überprüfen und gegebenenfalls zu bereinigen (**mGV**).
- Das Gewässernetz ist aufgrund des hellen Blaus nicht gut zu erkennen. Es ist zu prüfen, ob die Darstellung optimaler gestaltet werden kann (**Empfehlung**).

Darstellung der Gewässerräume

Für die Darstellung der Gewässerräume innerhalb der Bauzonen wurde die Korridorlösung gewählt, bei der die Gewässerräume im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume als flächige Überlagerung festgelegt worden sind. Ausserhalb der Bauzonen werden die farbcodierte Darstellung pro Gewässerraumtyp gewählt. Für jeden Gewässerraumtyp wurde eine entsprechende Gewässerraumbreite definiert.

Dies ist grundsätzlich möglich, wir empfehlen jedoch, die Gewässerräume ausserhalb des Siedlungsgebietes ebenfalls als Korridor auszuscheiden. Die Farbgebung bei den Gewässerraumtypen führt zu Problemen bei der Lesbarkeit (Bsp. Von 11 zu 12m). Kombiniert mit dem grossen Massstab ist es schwierig, grundeigentümerverbindliche Aussagen abzuleiten (**Empfehlung**).

Festlegung der Gewässerräume

Gemäss Erläuterungsbericht S. 27 geht der Gewässerraum der Emme dort, wo Dämme vorhanden sind, bis auf die luftseitige Dammkrone. Damit die Schutzdämme langfristig in ihrem Bestand gesichert sind, ist der Gewässerraum bis auf den luftseitigen Dammfuss zu erweitern. Der Plan und der Erläuterungsbericht sind entsprechend anzupassen (**mGV**).

Es ist dort, wo Bauten und Anlagen (Gebäude, Strassen) innerhalb von 15 m zum vermuteten oder gesicherten Gewässer vorhanden sind, die genaue Lage des Gewässers zu überprüfen oder zu erheben und ein Gewässerraum auszuscheiden. Beispiel: Riedgräbli kurz vor der Mündung in die Flurleitung Ried, ca. 2'624'171 / 1'203'383 (**mGV**).

Der Gewässerraum des Oberspachgraben ist durchgehend beidseitig auszuscheiden (Unterbruch: 2'622'989 / 1'203'809 und einseitig: 2622570 / 1196714) (**mGV**).

Die sprunghafte Erhöhung des Gewässerraums des Fabriggbachs an der Stelle 2'622'534 / 1202731 ist nicht nachvollziehbar. Es ist für den gesamten Fabriggbach derselbe Gewässerraum auszuscheiden (**mGV**).

Eine Zerstückelung des Gewässerraums bei kurzen eingedolten Abschnitten ist nicht zulässig. Bsp. Blindebach 2622282 / 1202944 (**mGV**).

Es ist nicht nachvollziehbar, wieso der Gewässerraum des Goldbachs oberhalb von Punkt 2'619'211 / 1'203'144 14m beträgt und unterhalb desselben Punktes 13.5 m. Es ist für den gesamten Goldbach (bis zum Zusammenfluss mit dem Nesselgraben) ein Gewässerraum von 14 m vorzusehen und auszuscheiden (**mGV**).

Am Punkt 2'619'220 / 1'203'155 ist ein Nebenarm des Goldbachs eingetragen. Es ist zu überprüfen, ob dies der realen Situation entspricht und der Plan ist entsprechend anzupassen (**mGV**).

Gestützt auf den Fachbericht des KAWA, Waldabteilung Voralpen sind die Gewässerräume im Leengraben (beidseitig Waldareal) und im Hämelgräbli zu überprüfen (**mGV**).

Gewässer mit erhöhtem Gewässerraum

Die kantonale Revitalisierungsplanung (vgl. Geoportalkarte "Gewässerentwicklung", Priorität 2016-2035) wird als Grundlage ("Gewässerentwicklung") genannt. Auf eine Erhöhung des Gewässerraumes an den Gewässern, die gemäss der Grundlage eine mittlere und hohe Priorität aufweisen (Emme, Nesselgrabe, Goldbach, Oberspachgrabe) wird pauschal verzichtet. Da dies nicht zulässig ist und/oder die Überlegungen hierzu nirgends festgehalten wurden, ist der Bericht entsprechend zu ergänzen.

Gewässer mit Verzicht auf Gewässerraum

Auf die Festlegung des Gewässerraumes kann, soweit keine überwiegenden Interessen dagegen stehen, im Wald, in Sömmerungsgebieten, bei sehr kleinen Fliessgewässern und in der Landwirtschaftszone verzichtet werden gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV. Im Falle eines Verzichtes auf die Ausscheidung des Gewässerraumes ist eine Begründung mit Interessenabwägung erforderlich.

	Einseitig dicht überbaut auf der orographisch linken Seite ok im Bereich der Parzellen 1169, 1152, 1203, 1386, 1091, 1090, 179, 177 Übriges Gebiet nicht dicht überbaut
Oberspachgrabe	Kriterien für «dicht überbaut» nicht erfüllt
Fabriggbach	Dicht überbaut ok
Chilchgrabe	Kriterien für «dicht überbaut» nicht erfüllt
Flurleitung Rüderswil-Feld	Zustimmung zu «dicht überbaut» in best. Abschnitten: Für die Parzellen 556 und 1160 teilen wir die Beurteilung «dicht überbaut» nicht
Nesselgrabe/Goldbach	Kriterien für «dicht überbaut» nicht erfüllt: - 50% befestigte Strukturen entlang Nesselgraben nicht gegeben - gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung sind beim Goldbach und beim Nesselgraben Revitalisierungsmassnahmen mittlerer Priorität vorgesehen, siehe dazu auch den Fachbericht des TBA OIK IV Abteilung Wasserbau.

3.15 Naturgefahren

Die Gefahrengebiete wurden korrekt in den Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume 1:5'000 übertragen. Die Darstellung der Gefahren ist korrekt, der Massstab adäquat ausgewählt worden.

Bei Bauzonen im gelben Gefahrenbereich ist grundsätzlich eine Zurückhaltung bei sensiblen Nutzungen angebracht (siehe Musterartikel, Art. 6, Abs.3, AHOP Naturgefahren). Bei nicht überbauten Bauzonen im blauen Gefahrengebiet muss eine detaillierte Interessensabwägung im Erläuterungsbericht präsentiert werden. Grundsätzlich darf eine nicht überbaute Bauzone im blauen Gefahrenbereich nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden (AHOP Naturgefahren).

Im Erläuterungsbericht wird auf S. 28, unter Kapitel 3.11 «Umsetzung der Gefahrenkarte» auf die verschiedenen Ortsteile verwiesen, die von Naturgefahren betroffen sind. Des Weiteren wird folgende Aussage gemacht: «Alle betroffenen Parzellen sind entweder weitgehend überbaut (...) oder die Gefährdung lässt sich mit vertretbarem Aufwand beseitigen, sodass keine Auszonung angezeigt ist.»

Diese Pauschalisierung muss für die folgenden, hier nur exemplarisch aufgeführten unüberbauten Bauzonen, die von mittlerer bis erheblicher Gefahr betroffen sind, zurückgewiesen werden (nicht abschliessende Aufzählung): Parzelle Nr. 261 und 980 (teilweise im roten/blauen Gefahrengebiet), 564 (teilweise blaues/gelbes Gefahrengebiet), 1288 (blaues Gefahrengebiet), 1021 (blaues Gefahrengebiet), Teil der Parzelle 1808 (blaues Gefahrengebiet). Eine detaillierte Interessenabwägung muss vorgenommen werden (**mGV**).

Die Gemeinde hat mittels Gutachten die (mögliche und verhältnismässige) Gefahrenbeseitigung zu belegen, siehe dazu das Massnahmenblatt D_03 des kantonalen Richtplanes 2030, insbesondere im Falle von Ziffer 3, Fall 5: Nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen (**mGV**).

Ein Verzicht auf die Ausscheidung der Gewässerraum im Wald ist gemäss Art. 41a Abs. 5 Bst. a möglich. Es macht aber wenig Sinn, den Gewässerraum jeweils nur für kleinere Waldabschnitte auszuklammern (z.B. Hämelgraben ca. 2'624'379 / 1204360). Eine Zerstückelung ist zu vermeiden (**mGV**).

Im Erläuterungsbericht ist das Kapitel 3.10 Festlegung der Gewässerräume mit einem Hinweis auf WBV Art. 39 zu ergänzen. Dies betrifft jene Gewässerabschnitte, bei denen auf eine Ausscheidung der Gewässerräume verzichtet wurde. In diesem Fall sind "Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötigt ist" (**Hinweis**).

Fliessgewässer entlang von Gemeindegrenzen

Bei Gewässern, die entlang von Gemeindegrenzen verlaufen, ist stets das ganze Gewässer zu betrachten. Der nötige Gewässerraum ist auf der Gewässerachse je beidseitig zu eruieren und dann aber nur "einseitig" im betreffenden Gemeindegebiet festzulegen. In der Nachbargemeinde kann der entsprechende Gewässerraum als Hinweis eingetragen werden. So kann der Gewässerraum verständlicher aus dem Plan gelesen werden. Beispielsweise Leengrabe 2'625'575 / 1203604. (**Hinweis**).

Festlegung dicht überbauter Gebiete

In Gebieten, die als «dicht überbaut» festgelegt werden, kann die Breite des Gewässerraumes nach Art. 41aAbs. 4 und Art. 31b Abs. 3 der GSchV vom 28. Oktober 1998 angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Dies ermöglicht es, bestehende Siedlungen zu verdichten und Baulücken zu nutzen, die im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach Innen.

Die Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete in der Nutzungsplanung muss nicht zwingend abschliessend erfolgen, es ist möglich, im Baubewilligungsverfahren noch weitere Gebiete als dicht überbaut zu bezeichnen. Soll die Bezeichnung aber nicht abschliessenden Charakter haben, ist dies im Erläuterungsbericht nach Art. 47RPV vom 28. Juni 2000 zu erwähnen. Aus dem vorliegenden Erläuterungsbericht geht nicht hervor, ob es sich um eine abschliessende Bezeichnung dicht überbauter Gebiete handelt. Dies ist zu präzisieren (**Hinweis**).

Zur Beurteilung, ob ein Gewässerraum im Gebiet dicht überbaut ist, wird einseitig entlang des Gewässers ein Betrachtungsperimeter/Korridor ausgeschieden. Innerhalb dieses Korridors (50m x 100m) wird geprüft, ob der Gewässerraum zu mehr als 50% von Bauten und Anlagen betroffen ist. Ist dies der Fall, wird anschliessend anhand von Beurteilungskriterien der konkrete Abschnitt untersucht (zentrale Lage im Verhältnis zum gesamten Siedlungsgebiet, Teil einer Kernzone- oder Zentrumszone gemäss Zonenplan, Baulücke, Grundstücke in der Umgebung baulich weitgehend ausgenutzt, bedeutende siedlungsinterne Grünräume betroffen, Verhältnismässigkeit eines naturnahen Ausbaus des Gewässers, Aufwertung des Gewässerraumes). Die Ausführungen zum Umgang mit dem Thema «dicht überbaut» sind im Erläuterungsbericht ausführlich dargelegt. Nachfolgend nehmen wir Stellung zu den als «dicht überbaut» bezeichneten Gebieten. Die Ausscheidung der als dicht überbauter Gebiete ist entsprechend in den Gewässerraumplänen anzupassen (**mGV**):

Äusserer Gewerbekanal	Dicht überbaut ok
Innerer Gewerbekanal	Dicht überbaut ok
Emme	Dicht überbaut ok
Flurleitung Ried	Zustimmung zu «dicht überbaut» in best. Abschnitten:

3.16 Wald

Das kantonalen Amt für Wald, Waldabteilung Voralpen (WAV) hat uns darauf aufmerksam gemacht, dass die Waldfeststellung bzw. die verbindlichen Waldgrenze gemäss Art.10 Abs. 2 WaG von 2003 aus unbekannten Gründen nicht vom Amt für Wald genehmigt worden ist. Somit muss dies gesamthaft im vorliegenden Verfahren nachgeholt werden. Die Anpassungen im Zonenplan und im Abschnitt 3.8 des Erläuterungsbericht sind entsprechend vorzunehmen (**mGV**):

- Verbindliche Waldgrenze bei Parzelle Nr. 335 und 1133 ist zu ergänzen bzw. vervollständigen. Sie fällt mit der Marchgrenze zusammen.
- Bei der Weilerzone Schnätzischachen ist die verbindliche Waldgrenze bei Parzelle Nr. 564 durch die WAV zu überprüfen.
- Bei der ZSF 5 ist die Waldgrenze durch die WAV zu überprüfen.

3.17 Fuss- Wander- und Velowege

Gemäss Art. 44 Strassengesetz sind die Gemeinden zuständig für Planung/Bau/Betrieb und Unterhalt der Fusswege. Aufgrund einer Analyse der Verkehrssituation und insbesondere der Verhältnis-se für den Fussverkehr erarbeitet sie einen Fusswegnetzplan. Der Fusswegnetzplan zeigt das bestehende Fusswegnetz sowie die geplanten Netzanpassungen. Den Gemeinden steht es gemäss Art. 28 SV frei, das Fuss- und Wanderwegnetz entweder in der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung oder in der behördenverbindlichen Richtplanung festzulegen.

Die Gemeinde hat sich entschieden, das Velo- und Wanderroutennetz sowie weitere kommunale Schul- und Fusswege im Richtplan Fuss-, Wander- und Velowege behördenverbindlich festzulegen. Gestützt auf den Fachbericht des TBA OIK IV vom 10. April 2019 halten wir fest, dass folgende Korrekturen nötig sind.

Wanderwege:

- die eingezeichnete Wanderwegroute im Gebiet Grossmatt gibt es nicht.
- Im Gebiet Steinberg hat eine Verlegung des Wanderwegs an den Waldrand stattgefunden.

Es ist die aktuelle Version des Sachplans Wanderroutennetz anzuwenden und die Anpassungen im Richtplan Fuss- Wander-und Velowege vorzunehmen (**mGV**).

Velowege:

Bezüglich Veloverkehr sind auch die Festlegungen gemäss Sachplan Veloverkehr (Hauptverbindung/Basisnetz Kantonsstrasse, Freizeitrouten) einzutragen. Der Richtplan ist diesbezüglich anzupassen (**mGV**).

Fusswege/Schulwege

Fusswege/Schulwege: die Signaturen zur Basiserschliessung und den Schulwegen lassen sich fast nicht auseinanderhalten. Es ist dem TBA OIK IV aufgefallen, dass die Darstellung der Schulwege nicht mit ihrer Erhebung zu den Schulwegen von 2012/2013 übereinstimmt (siehe Beilage). Diese Grundlage ist noch zu überprüfen (**mGV**).

Gemäss Kap. 2.3 EB sollen das bestehende Netz auf Sicherheitsdefizite überprüft und allfällige Lösungsvorschläge in einem kommunalen Richtplan festgehalten werden. Gemäss Ausführungen in Kap. 5.2 wird das Fusswegnetz im Siedlungsgebiet als «vollständig» und die Schulwege als «ausreichend gesichert» beurteilt. Unter 5.2 wird erwähnt, dass weitere Abklärungen betreffend der Schulwegsicherheit in der Aulengasse (Ortsteil Zollbrück) unternommen werden und geeignete Massnahmen definiert werden sollen. Da das Thema Langsamverkehr jetzt im Rahmen der Ortsplanungsrevision behandelt wird, empfehlen wir, soweit als möglich den Richtplan mit den «neuen» Inhalten zu ergänzen (inkl. Massnahmenblätter, Prioritätensetzung etc.).

Historische Verkehrswege

Das TBA OIK IV hält fest, dass die historischen Verkehrswege mit Substanz korrekt in den Schutzzonenplan eingeflossen sind.

4. Zonenplan

Zur ZPP 1 Tannschachen: Mit Bericht vom 14. März 2019 wurde die Änderung im Zonenplan und BauR zur ZPP 1 «Tannschachen» von uns vorgeprüft, es sind jedoch noch zu bereinigende Vorbehalte vorhanden (siehe VP-Bericht vom 14.3.2019). Aus den im Rahmen der vorliegenden OPR eingereichten Unterlagen geht nicht hervor, ob die erwähnte ZPP von der OPR ausgenommen ist und daher getrennt behandelt wird oder nicht? Gegebenfalls sind entsprechende Vermerke in BauR und Zonenplan erforderlich (**mGV**).

Folgende Anpassungen sind im Zonenplan noch vorzunehmen:

Legende	Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10. Abs. 2 WaG (**fGV**)
Genehmigungsvermerke	Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das kantonale Amt für Wald (**fGV**).
Planinhalt	Signatur bei Parzelle Nr. 335 und 339 zwischen Emme und verbindlicher Waldgrenze ist Wald (**fGV**). Die Vermassung ist zu vervollständigen: Start- und Endpunkte der Verkehrszone; die teilweise einer Zone zugewiesenen Parzellen (Bsp. Auf Parzelle Nr. 146, 149, 152, 539 (**mGV**).

5. Schutzzonenplan

Folgende Anpassungen sind noch vorzunehmen:

Legende	Unter den Hinweisen heisst es korrekt *Waldnaturinventar* (**fGV**).
Planinhalt	Bei Parzelle Nr. 335 und 339 ist die Uferbestockung durch die Waldsignatur zu ersetzen (siehe dazu auch Erklärung zu Planinhalt Zonenplan) (**fGV**).
Planinhalt	Signatur *Waldnaturinventare*: Wir weisen darauf hin, dass die Signaturen der Waldnaturinventare im Plan nur sehr schwer lesbar sind, und empfehlen eine Verdeutlichung der Lesbarkeit. Wieso werden die Waldnaturinventare als regional bezeichnet?

6. Baureglement

Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde auch das Baureglement entsprechend der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) an. Folgende Punkte sind zu prüfen/überarbeiten:

Seite 5	Abschnitt zu Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume: Art. 525 wäre korrekt.
Art. 211 Abs. 3	Für die Dorfzone wird im letzten Abschnitt auf Seite 10 des BauR definiert, dass die Gebäude in ihrem ganzen Volumen zonenkonform genutzt und um

	10% erweitert sowie abgebrochen und wiederaufgebaut werden dürfen. Die KDP weist darauf hin, dass in der Dorfzone sehr viele Bauinventar-Objekte bestehen, auf welche diese Aussage nicht zutrifft. Dieser Absatz ist zu streichen, siehe dazu auch den FB der KDP vom 15.7.2019 (**mGV**).
Art. 211 Abs. 3 Kernzone als Geschäftsgebiet	Gemäss der AHOP «Detailhandelseinrichtungen» gelten als Geschäftsgebiet nach Art. 20 Abs. 3 BauG die im Zonenplan ausgeschiedene Kernzonen als Geschäftsgebiet « (...) *wobei Kernzonen als Geschäftsgebiete nur in Betracht fallen, wenn sie auf ein grösseres Orts- oder Quartierzentrum mit mehreren Einzelhandelsgeschäften beschränkt sind. Das trifft auf die zuweilen in ländlichen Ortschaften in Dorfmitte ausgeschiedenen Kernzonen kaum zu. Diese sind für das in Dorfgemeinden übliche lokale Gewerbe bestimmt.*» Weiter hat mit der Ausscheidung eines Geschäftsgebietes «(...) *die Gemeinde die Interessenabwägung in Bezug auf die Versorgungsstruktur sowie die Erreichbarkeit bereits abschliessend vorgenommen.*» Im Erläuterungsbericht ist diese Interessenabwägung nicht ersichtlich. Eine abschliessende Beurteilung ist somit zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Im Erläuterungsbericht ist die Interessenabwägung aufzunehmen (**mGV**).
Art. 212 Mass der Nutzung	Will die Gemeinde «Untergeschosse» gemäss Art. 19 BMBV und «Dachgeschosse» gemäss Art. 20 BMBV tatsächlich nicht regeln? Auch im Anhang ist das zulässige Mass nicht zu finden (Anhang A134 «Kniestockhöhe»: kein Mass festgelegt). Weiter wird weder die Anzahl Vollgeschosse noch die Geschosshöhe festgelegt. Im Anhang A135 «Geschosshöhe» wird lediglich die Messweise gemäss Art. 17 Abs. 2 BMBV wiederholt. Es wird jedoch kein Mass festgelegt. Rechtlich ist es zulässig, aber aus Sicht Orts-/Strassen-/Landschaftsbild (K-Objekte, ISOS) heikel, wenn keine Geschosszahl vorgegeben wird. Weiter sind in der Wohnzone B, der Kernzone und der Gewerbezone die Gebäudelänge und –breite frei. Wir empfehlen dringend, den Artikel mit den oben genannten Massen zu präzisieren.
Art. 212 *)	Diese Ausführungen sind nicht BMBV-konform und nicht zwingend nötig. Mit der Festlegung von Fh tr und GH ist die mögliche Höhe genügend geregelt. Die Ausführungen sind zu streichen (**mGV**).
Art. 212 Abs. 4 GFZo	Was zählt die Gemeinde konkret zur GFZo und was nicht? Die Gemeinden müssen bei der Einführung der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) immer auch regeln, was zu dieser gehört. Es muss zwingend definiert werden, ob die Untergeschosse bzw. die Unterniveaubauten dazuzählen oder nicht. Demzufolge müssen für die Untergeschosse bzw. Unterniveaubauten Masse festgesetzt werden. Weiter muss eine konkrete Auseinandersetzung i.S.v. Art. 11c Abs. 6 BauV inkl. Festlegung einer konkreten Mindestdichte stattfinden. (**mGV**).
Art. 212 Abs. 5a)	«Grundfläche» ist nicht BMBV-konform; siehe dazu Art. 30 Abs. 2 BMBV («anrechenbare Gebäudefläche») (**fGV**).

	Unter Berücksichtigung, dass gemäss Art. 414 Abs. 1 BauR die Dachform frei ist, ist wegen Einpassung ins Orts-/Landschaftsbild bzw. wegen Bestimmtheit der Vorschrift (Nachbar muss wissen, was ihn erwartet) analog zu Art. 212 Abs. 2 Bst. a MBR auch die Fh gi festzulegen (**mGV**).
Art. 212 Abs. 5b)	Identische Bemerkungen wie unter Art. 212 Abs. 5a)
Art. 212 Abs. 5c)	Es ist die Definition bzw. der exakte Wortlaut gemäss BMBV zu verwenden: «zulässiger Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts» (siehe Art. 10 BMBV (**mGV**). Was ist mit der Unterscheidung/Abgrenzung zwischen klein und gross beim Anteil an der Fassadenlänge gemeint? Aus unserer Sicht ist es hier analog zum zulässigen Mass über die Fassadenflucht zu formulieren «im grossen Grenzabstand» und «im kleinen Grenzabstand» (**mGV**). Bisher waren die vorspringenden Gebäudeteile auf «gesamthaft maximal einen Drittel der Fassadenlänge» begrenzt. Neu sieht die Gemeinde einen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts von maximal 66 % vor, was aber zwingend auf max. 50 % limitiert werden muss (**mGV**).
Art. 212 Abs. 5d)	Abgrabungen bleiben nur bis **5** m und nur auf **einer** Gebäudeseite unberücksichtigt (**mGV**).
Art. 212 Abs. 5g)	Die verwendete Formulierung zur Rückversetzung des Attikageschosses ist nicht BMBV-konform. Sie ist gemäss Art. 21 Abs. 1 2. Satz BMBV zu übernehmen (**fGV**).
Art. 221 Abs. 1 ZöN	Der Ausdruck «andere Nutzungen» ist zu unbestimmt. Was ist damit alles gemeint? Weiter ist das im BauG-Kommentar, Art. 77 N. 4c, S. 227 f. Gesagte zu beachten: Nebennutzungen nicht öffentlicher Art sind nur zulässig, wenn sie in einem sachlichen Zusammenhang zur betreffenden Hauptnutzung stehen (Restaurationsbetrieb bei einer Sportanlage, Kantine in einem Verwaltungsgebäude, Blumengeschäft bei einem Friedhof; BVR 1987 S. 261 [Dienstwohnung]) oder sich wenigstens mit der Hauptnutzung vertragen (VGE 19214 vom 8.12.1994 E. 3c [Stallungen für Kutschereibetrieb in bestehendem Bauernhaus in einer Grün- und Erholungszone]). Eine private Nebennutzung muss in einem sachlichen Zusammenhang zur betroffenen Hauptnutzung stehen. Der Absatz ist entsprechend anzupassen (**mGV**).
Art. 221 Abs. 2	Privates Wohnen ist in einer ZöN nicht gestattet (siehe ZöN 3 und 4 anpassen) (**mGV**). ZöN 4: zur massvollen Erweiterung wird auf Art. 212 Abs. 5 Bst. a und b verwiesen. Dort ist die anrechenbare Gebäudefläche und FH tr vorgegeben. Die Gebäudelänge für die diese ZöN fehlt jedoch und ist zu ergänzen (**mGV**). ZöN 5: unter dem Zweck ist der Begriff «Alter» durch «betreutes Wohnen» genauer zu definieren. Damit wird ja auch die Einzonung begründet (**mGV**). ZöN 6: die baupolizeilichen Masse sind festzulegen (**mGV**).

Art. 222 ZSF	ZSF3, 4 und 5: Hier besteht noch Klärungsbedarf. Eingeschossige Gebäude gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. a sind möglich, eingeschossige Gebäude**teile** sind jedoch nicht BMBV-konform. Es handelt sich bei diesen eingeschossigen Gebäudeteilen vielmehr um vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 10 BMBV. Was genau hat die Gemeinde mit eingeschossigen Erweiterungsbauten gemeint (**mGV**)? ZSF 4: Es müssen folgende Festlegungen aufgenommen werden: «Die zulässige Nutzung ist beschränkt auf die Ausübung des Hornussens. Die baupolizeilichen Masse der Hochbaute(n) sind auf das für die jeweilige Gesellschaft erforderliche Mass, jedoch insgesamt auf maximal 120 m^2 anrechenbare Gebäudefläche, eingeschossige Bauweise (ohne Unterkellerung und ohne Dachaufbauten, d.h. mit einer maximalen Kniestockhöhe von wenigen Zentimetern, unbeheiztes Gebäude und nur ortsüblichen Dachvorsprüngen) mit einer landschaftsverträglichen Fassaden- oder Gesamthöhe zu beschränken.» In den Vorschriften ist zudem eine Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht im Falle der Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des traditionellen Hornussersports festzuhalten (**mGV**). ZSF 6: grundsätzliche Vorbehalte zur ZSF 6 siehe Kapitel 3.7 Neue Zonen für Sport und Freizeit.
Art. 233 Grünzone	Unterirdische Bauten werden nicht geregelt. In der Kommentarspalte wird allerdings auf Art. 79 BauG (Grünzonen) Bezug genommen. Gemäss Art. 79 BauG «sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.» Es ist festzulegen, ob «unterirdische Bauten» gestattet sind (**mGV**).
Art. 31 Abs. 2	Gemäss Abs. 2 soll im Rahmen der Erarbeitung von Überbauungsordnungen mit der ersten Baueingabe ein Energiekonzept über ganzen Perimeter eingereicht werden. Das Amt für Umwelt und Energie (AUE) weist in seinem FB vom 29.4.2019 darauf hin, dass es den Begriff «Energiekonzept» im KEnG bzw. in der KEnV nicht mehr gibt. Gemäss Art. 62 Abs. 1 KEnG wird die Einhaltung der Minimalanforderungen an die Energienutzung im Baubewilligungsverfahren geprüft. Dabei sind die massgeblichen Nachweise (winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz, Einhaltung des gewichteten Energiebedarfs etc.) mit dem «Energienachweis» (amtliche Formulare der EnDK) zu erbringen (Art. 61 KEnV). Ein zusätzliches Energiekonzept zu verlangen bringt gemäss AUE keinen Mehrwert und es ist folglich darauf zu verzichten (**mGV**).
Art. 311 ZPP 1 «Tannschachen»	Siehe grundsätzliche Bemerkungen unter Abschnitt 4 Zonenplan dieses Vorprüfungsberichtes.
Art. 312 ZPP 2 Eyfuhren	Abs. 3: Es fehlt ein eigentliches Mass als Planungswert. Nur die Höhe festzulegen, reicht somit nicht aus. Es ist eine GFZo (wie bei der ZPP 4 in Art. 314 Abs. 3 GBR) oder zusätzlich die maximale Gebäudelänge und/oder Grenzabstände festzulegen (**mGV**). Abs. 5: «gewachsenes Terrain» ist nicht BMBV-konform und durch massgebendes Terrain zu ersetzen. (**fGV**)

Art. 313 Abs. 2 Rüders-wilschachen	Die «Wohn- und Gewerbezone» wurde gemäss Art. 211 Abs. 3 sowie Art. 212 Abs. 1 BauR umbenannt zu «Mischzone» (**fGV**). Abs. 3, 3. Lemma: es ist zu ergänzen: «Das massgebende Terrain im Sektor A entspricht der bestehenden Strassenhöhe in der jeweils östlichen Parzellenecke. Abs. 6: «offene Unterstände» sind An-- oder Kleinbauten i.S.v. Art. 4 und 3 BMBV (**mGV**).
Art. 314 ZPP 4 Riedmatte	Abs. 5: «gewachsenes Terrain» ist nicht BMBV-konform und durch massgebendes Terrain zu ersetzen (**fGV**) Abs. 7: Das AUE begrüsst, dass für diese ZPP in einer gemeinsamen Anlage erneuerbare Energieträger eingesetzt werden sollen. In dieser Form kann die Gemeinde aber keine Vorschrift erlassen. Gemäss Artikel 13 KEnG kann die Gemeinde ***einen*** bestimmten erneuerbaren Energieträger vorschreiben oder sie kann den gewichteten Energiebedarf weiter begrenzen, was entweder einen höheren Anteil erneuerbare Energie oder eine energieeffizientere Bauweise bedingt. Laut Geoportal des Kantons Bern wäre zur Deckung des Heizbedarfs auf dem Areal der ZPP 4 «Riedmatte» die Nutzung von Grundwasser grundsätzlich möglich mit folgender Formulierung: «Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist in einer gemeinsamen Anlage als Haupt- Energieträger Grundwasser einzusetzen, sofern es technisch machbar ist und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.» (**mGV**).
Art. 315 Abs. 3 Waldegg	Siehe Bemerkungen zu Art. 312 Abs. 3 BauR Abs. 5: Der Bereich mit einer reduzierten Gesamthöhe ist entweder im BauR in Worten genauer zu lokalisieren oder im Zonenplanb mit Sektoren oder Linien festzulegen (**mGV**).
Art. 414 Dachgestaltung	Der Artikel ist bezüglich Dachaufbauten in Ortsbildschutzgebieten gestützt auf den Fachbericht er KDP vom 15. Juli 2019 zu ergänzen: «In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützenswerten Bauten sind untersagt. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Firstoblichter sind in Ortsbildschutzperimeter und in K-Objekten nicht zugelassen.» (**fGV**).
Art. 421 Fachberatung	Im Absatz 2 in der Kommentarspalte ist zu ergänzen, das die Denkmalpflege nur noch in Baugruppen, jedoch nicht mehr im Ortsbildschutzperimeter, beigezogen werden muss (seit der Baugesetzrevision) (**Hinweis**).
Art. 511 Ortsbildschutzgebiete	Der Beschrieb der Ortsbildschutzperimeter ist gemäss Musterbaureglement zu ergänzen. Als Mindestanforderung sind die folgenden Artikel zu ergänzen:

	«Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.» «Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.» (**mGV**).
Art. 523	Die im Schutzzonenplan eingetragenen Bäume sind unter den Hinweisen aufgeführt. Es können keine Vorschriften zu Hinweisen erlassen werden. Die Einzelbäume sind im Schutzzonenplan unter den Festsetzungen aufzuführen (**mGV**).
Art. 525 Gewässerraum	Beim Verweis von Absatz 4 auf das WBG ist der Artikel 6 zusätzlich aufzuführen. Die Formulierung ist unklar und es wird empfohlen, den Wortlaut des Musterbaureglements Art. 526 Abs. 4 zu übernehmen (Empfehlung). Abs. 6: das Wort «nur» ist zu streichen, da sonst der Inhalt der Aussage nicht korrekt ist (**mGV**).
Art. 533	Es heisst korrekt *Waldnaturinventar* (**fGV**).
Art. 551 Abs. 4	Der Verweis zu Abs. 4 ist zu ergänzen mit «Tiefgaragen» als weiteres Beispiel für Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (**Empfehlung**).
Art. 713	Die UeO kann nicht mit diesem Vorgehen angepasst werden, es ist eine direkte UeO-Anpassung erforderlich (**mGV**).
Art. 714	Die aufzuhebende baurechtliche Grundordnung wurde am 30.01.2003 genehmigt. Dieses Datum ist relevant, nicht das Beschlussdatum der Gemeinde. Der Vollständigkeit halber sind zum Zonenplan auch die vier Detailpläne aufzuzählen. Es fehlt zudem der Zonenplan «Gefahrenhinweis», genehmigt am 31.12.2009. Der Schutzzonenplan wurde bereits am 28.11.1994 vom AGR genehmigt. (**fGV**).
Anhänge	Sind die Anhänge verbindlich? Wenn ja, welche? Dies ist festzulegen (**mGV**).
Anhang 134	Im Anhang 1 wird auf der Seite 49 unter dem Punkt A134 die Messweise der Kniestockhöhe beschrieben. Die Definition der Kniestockhöhe konnte im BauR jedoch nicht gefunden werden. Ebenfalls fehlt im BauR das «Untergeschoss», will die Gemeinde «Untergeschosse» gemäss Art. 19 BMBV und «Dachgeschosse» gemäss Art. 20 BMBV tatsächlich nicht regeln? Wird die Geschossigkeit nicht geregelt, dann ist auch die Graphik zu streichen (**Hinweis**).

7. Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht konnten zu den vorgesehenen Einzonungen keine Ausführungen zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit i.S.v. Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG gefunden werden. Liegen

Vertragsentwürfe vor (Art. 126b BauG)? Wurde bei randlich gelegenen Parzellen eine «bedingte Einzonung» i.S.v. Art. 126c BauG geprüft (**mGV**)?

Weiter fehlen Ausführungen zur Mehrwertabgabe. Diese ist bei Einzonungen gemäss Art. 5 Abs. 1bis RPG / Art. 142 Abs. 4 BauG in der Höhe von 20 % zwingend (**Hinweis**)

Es fehlen generell Ausführungen zur neu eingeführten kommunalen «erweiterten Besitzstandsgarantie». Ohne eine entsprechende Begründung kann die vorgesehene Lösung (im BauR unter Art. 511) nicht genehmigt werden (**mGV**).

Im Erläuterungsbericht wird unter Abschnitt 4.3 erwähnt, dass bezüglich eingeschossiger Gebäude und Gebäudeteile Änderungen im Baureglement vorgenommen worden sind. Im Baureglement sind unter Art. 212 Abs. 5 a) Bestimmungen zu eingeschossigen Gebäuden aufgeführt. Eingeschossige Gebäudeteile sind aber nicht aufgeführt. Hier besteht Klärungsbedarf, siehe dazu auch Kapitel 6 des Vorprüfungsberichtes mit den Ausführungen zu Art. 222.

8. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der noch zu klärenden/zu bereinigenden Punkte empfehlen wir, die überarbeiteten Unterlagen zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen.

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

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt.

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

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

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

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

Die Pläne und Vorschriften sind in **8-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:
- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlungder Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- Entwürfe der Abgabeverfügungen und der Verträge zu den ermittelten Mehrwerten (Art. 142d Abs. 2 BauG) inkl. Nachweis der Schatzung

- Evtl. kommunales Reglemente über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern Abgaben erhoben werden, welche über den kantonalen Mindestvorgaben liegen (Art. 142 Abs. 4 BauG).

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

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

F. Schwab Hepp

Fabienne Schwab Hepp, Raumplanerin

- Überzählige Dossier zurück

- Fachberichte
- LANAT, ANF sowie Fischereiinspektorat, Fachbericht vom 3. Juni 2019
- LANAT, Jagdinspektorat, Stellungnahme vom 17. Mai 2019
- LANAT, Fachstelle Hochbau und Bodenrecht, Fachbericht vom 1. Juli 2019
- KAWA, Waldabteilung Voralpen, Fachbericht vom 24. April 2019
- KAWA, Abteilung Naturgefahren, Fachbericht vom 15. Juli 2019
- KDP, Fachbericht vom 15. Juli 2019
- AUE, Fachbericht vom 29. April 2019
- TBA OIK IV, Fachbericht vom 29. April 2019
- TBA OIK IV, Abteilung Wasserbau, Fachbericht vom 10. April 2019
- AWA, Fachbericht vom 3. April 2019
- Regionalkonferenz Emmental, Fachbericht vom 1. Mai 2019

- Berichte zur Überprüfung der Bauzonen

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)
- Planungsbüro Ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern

Kopie per E-Mail
- Regierungsstatthalteramt Emmental
- Fachstellen