

# Abänderung des Baureglements und Zonenplan

## Anhang 1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Stand: öffentliche Auflage

---

**Alt:**

### ZPP 1 Tannschachen

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 Tannschachen bezweckt eine geordnete Überbauung und koordinierte Erschliessung.

Entlang der Staatsstrasse werden Wohn- und Gewerbebauten realisiert.

Die zweite, vom Strassenlärm abgeschirmte Baureihe steht für freistehende und zusammengebaute Wohnbauten zur Verfügung.

Erschliessung und gemeinsame Parkierung erfolgt konzentriert und unter Berücksichtigung der bestehenden Situation. Den Fussgängerverbindungen ist die nötige Beachtung zu schenken.

Der Fussweg entlang der Emme ist zu erhalten und zu integrieren.

Im Übrigen richtet sich die Bebauung nach den Vorschriften der Zonen W und WG.

**Neu:**

### ZPP 1 Tannschachen

Planungszweck	Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 Tannschachen bezweckt eine geordnete Wohnüberbauung und koordinierte Erschliessung.
Art der Nutzung:	Wohnen
Mass der Nutzung	Kleiner Grenzabstand: 4 m Grosser Grenzabstand: 8 m Max. Gesamthöhe: 11.00 m Max. Gebäudelänge: 30 m Max. Gebäudebreite: 15 m Grünflächenziffer: 0.15 Mindestdichte (GFZo): 0.50 Maximaldichte (GFZo): 0.65
Lärm:	Die Messweisen richten sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Für die erste Bautiefe entlang der Kantonsstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die zweite, abgeschirmte Bautiefe gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
Erschliessungsgrundsätze:	Die Erschliessung erfolgt über den bestehenden Emmenweg und über einen konzentrierten Anschluss an die Kantonsstrasse. Der Fussweg entlang der Emme sowie der Emmenweg bleiben als übergeordnete Verbindungswege erhalten.
Gestaltungsgrundsätze	Die Gebäude werden nur im Bereich zwischen dem Emmenweg und der Rüderswilstrasse erstellt. Der Grünraum entlang der Emme soll erhalten werden und ist von jeglichen Bauten und Anlagen (wie bspw. Besucherparkplätzen, Einzäunungen, Möblierungen und Infrastrukturen einer Spielfläche) freizuhalten. Die Bebauung bietet ein gemischtes Wohnangebot, welches

sowohl Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser beinhalten kann. Es sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss auch als Attika, welches bei mindestens einer Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt sein muss, ausgestaltet werden kann. Die Parkierung erfolgt im Wesentlichen zentral in einer Tiefgarage. ~~Einzelne oberirdische Besucherparkplätze sind auf Parzelle Nr. 335 möglich.~~

siehe Genehmigung AGP

- Aussenraumgestaltung Der Aussenraum ist sorgfältig und attraktiv mit Wegen, Plätzen, gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielflächen sowie mit Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung, zu gestalten.
- Baudenkmäler Die Baudenkmäler Emmenweg 24 und 24a können aus denkmalpflegerischer Sicht zu Gunsten der qualitätsvollen Gesamtüberbauung rückgebaut werden.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 15.04.2016 bis 25.04.2016
Vorprüfung	vom 05.12.2016 und 14.03.2019
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 26.09.19
Publikation im Amtsblatt	vom 02.10.2019
Öffentliche Auflage	26.09. bis 28.10.2019
Einspracheverhandlung	10.12.2019/07.01.2020
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	6
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am 09.03.2020	

Beschlossen durch die Urnenabstimmung am 09.08.2020

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

*[Handwritten signatures in blue ink]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rüderswil, den 17.12.20 Die Gemeindeschreiberin: *[Handwritten signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: **27. Dez. 2021**

*[Handwritten signature]*



Kanton Bern

Gemeinde Rüderswil



**Änderung der ZPP 1  
„Tannschachen“ in Zollbrück  
Detailzonenplan 4**

28. Oktober 2020	Gezeichnet: bla	 Ruefer Ingenieure AG Dipl. Kulturingenieure ETH / SIA Bernstrasse 14 3550 Langnau i/E Tel. 034 408 48 48 rueferag@ruefer-ing.ch
	Kontrolliert: bam	
Auftrag 18414	Format: 30 x 63	

**Genehmigungsvermerke:**

- Mitwirkung vom 15.04.2016 bis 25.04.2016
- Vorprüfung vom 05.12.2016 und 14.03.2019
- Publikation im amtlichen Anzeiger vom 26.09.2019
- Publikation im Amtsblatt vom 02.10.2019
- Öffentliche Auflage vom 26.09.2019 bis 28.10.2019
- Einspracheverhandlungen am 10.12.2019 / 07.01.2020
- Erledigte Einsprachen 0
- Unerledigte Einsprachen 6
- Rechtsverwahrungen 1
- Beschlossen durch den Gemeinderat am 09.03.2020
- Beschlossen durch die Urnenabstimmung am 09.08.2020

Präsident: 

Gemeindeschreiberin: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

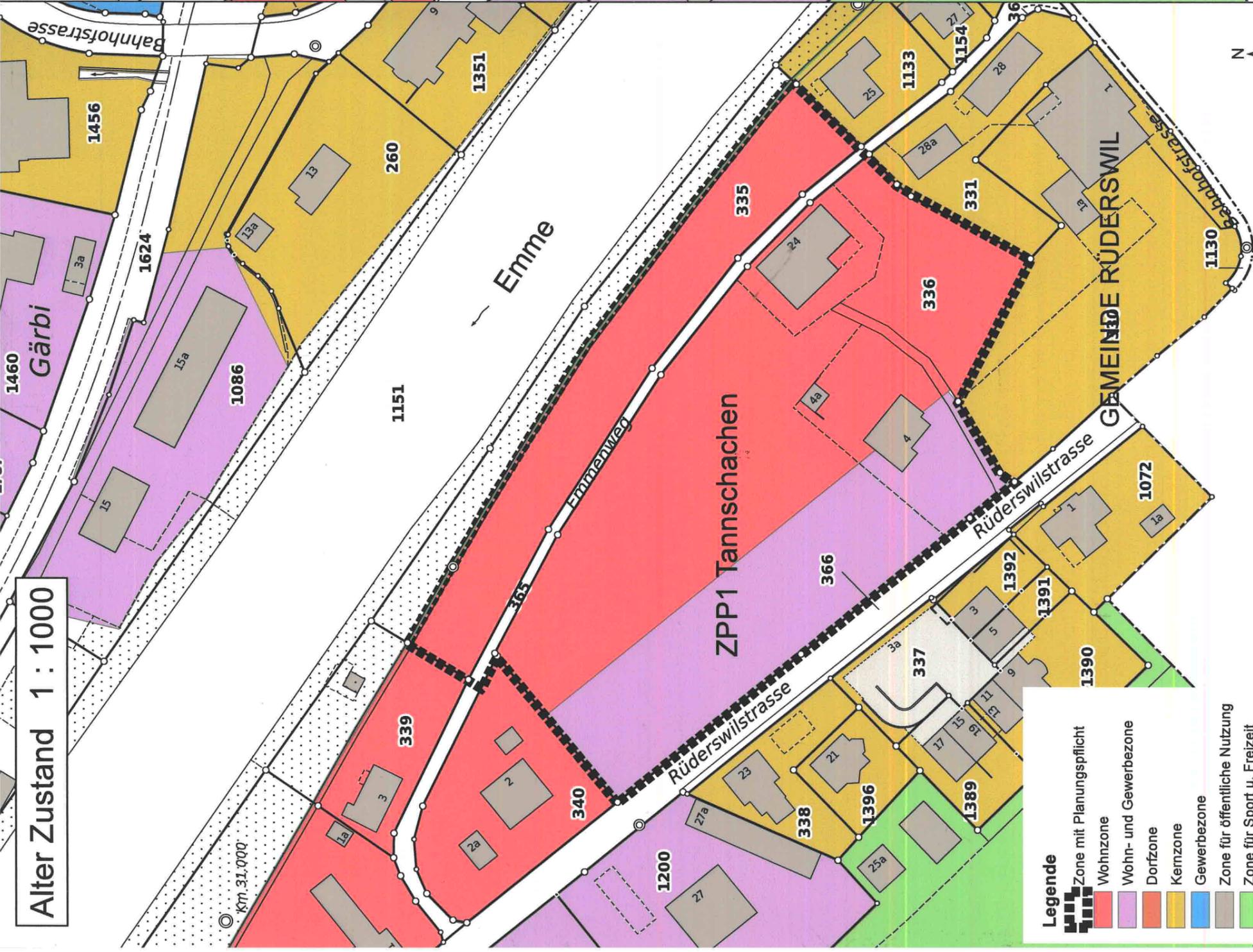
Rüderswil, den 17.12.20, Die Gemeindeschreiberin: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 27. Dez. 2021

Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald am 27. OKT. 2021 



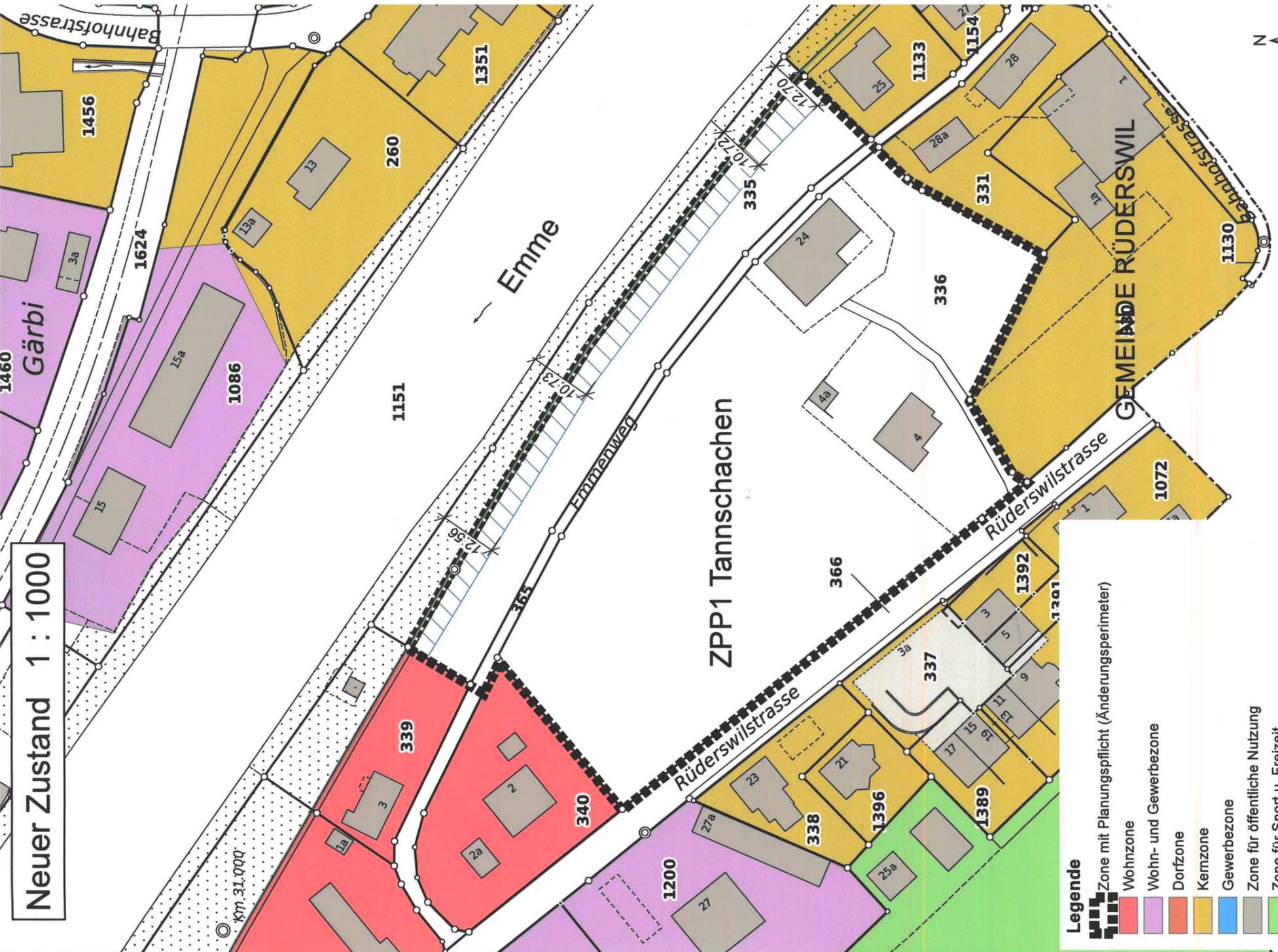
Alter Zustand 1 : 1000



**Legende**

- Zone mit Planungspflicht (Änderungssperimeter)
- Wohnzone
- Wohn- und Gewerbezone
- Dorfzone
- Kernzone
- Gewerbezone
- Zone für öffentliche Nutzung
- Zone für Sport u. Freizeit
- Gewässerraum
- Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

Neuer Zustand 1 : 1000



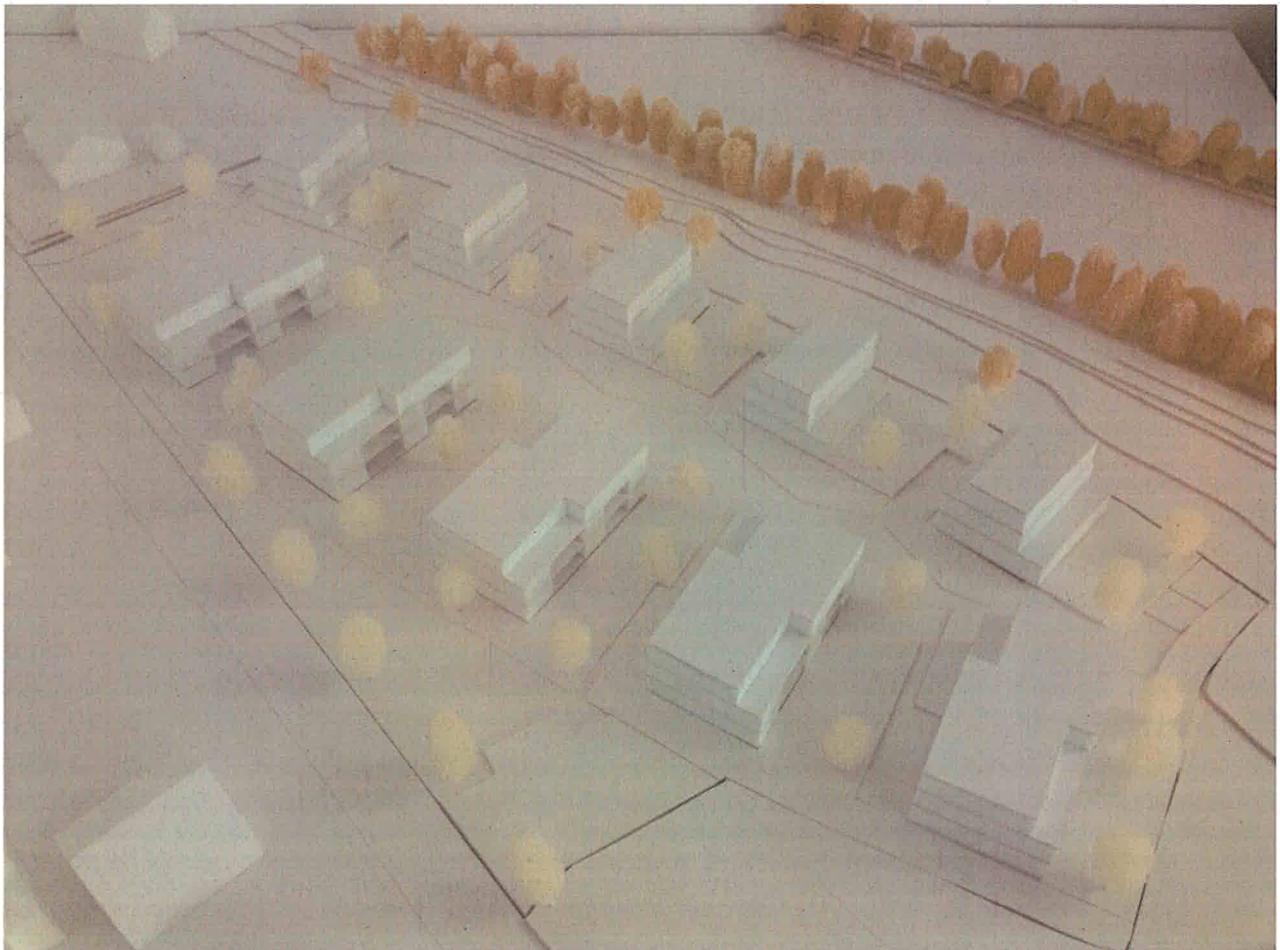
**Legende**

- Zone mit Planungspflicht (Änderungssperimeter)
- Wohnzone
- Wohn- und Gewerbezone
- Dorfzone
- Kernzone
- Gewerbezone
- Zone für öffentliche Nutzung
- Zone für Sport u. Freizeit
- Gewässerraum
- Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

**Einwohnergemeinde Rüderswil**

**Änderung der ZPP 1 „Tannschachen“ in Zollbrück**

**Erläuterungsbericht, Stand 28.10.2020**



**Exemplar Genehmigung**

## Inhalt

Einleitung .....	3
1 Auftrag und Ausgangslage.....	4
1.1 Auftrag .....	4
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage .....	4
2 Änderung der ZPP Tannschachen.....	5
2.1 Planausschnitt: bestehender und neuer Zonenplan.....	5
2.2 Änderung Baureglement (textlicher Teil) .....	6
3 Erläuterungen .....	7
3.1 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan und den Planungsgrundsätzen des RPG ..	7
3.2 Beurteilung der einzelnen Änderungen und Auswirkungen auf die Umgebung.....	7
4 Planerlassverfahren .....	13
4.1 Information der umliegenden Grundeigentümer .....	13
4.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe vom 15. bis 25. April 2016.....	13
4.3 Vorprüfung .....	13
4.4 Auflageverfahren und Einsprache-Verhandlungen .....	13
4.5 Genehmigung.....	13
5 Anhang .....	15
5.1 Berechnung Mindest-/Maximaldichte .....	15
5.2 Vorabklärungen Gewässerraum.....	17
5.3 Mitwirkungseingaben.....	18
5.4 Nachweis Verhältnismässigkeit Abbruch Emmenweg 24 und 24a .....	19

## **Einleitung**

### **Erläuterungsbericht nach Art. 118 BauV und Art. 47 RPV**

Der Erläuterungsbericht soll:

- die Inhalte, Zusammenhänge und Auswirkungen der Änderung der ZPP 1 Tannschachen nachvollziehbar und verständlich vermitteln,
- auf Gemeindestufe Wissenstransfer für nachfolgende Gemeindebehörden und das Controlling gewährleisten,
- den Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörden zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung dienen.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung (BauV Art. 118).

## 1 Auftrag und Ausgangslage

### 1.1 Auftrag

Die Moser und Partner AG als zukünftige Bauherrin und Grundstücksbesitzerin hat das Büro Ruefer Ingenieure AG in Langnau beauftragt, gemeinsam mit ihr sowie unter Einbezug des Gemeinderats und der Anwohner von Zollbrück eine Überbauungsordnung für die ZPP Nr. 1 Tannschachen zu erarbeiten.

Im Rahmen des Planungsprozesses hat sich gezeigt, dass für eine zeitgemässe Überbauung mit einer flächensparenden Nutzung des Bodens eine Anpassung der zulässigen baupolizeilichen Masse für einen Teil des ZPP-Perimeters sinnvoll ist. Aus diesem Grund soll vorgezogen zur Ausarbeitung der Überbauungsordnung oder der Bewilligung des Gesamtvorhabens, die vorliegende Änderung der ZPP vorgenommen werden. Im Folgenden werden die vorgesehenen Änderungen und deren Auswirkungen im Detail beschrieben.

### 1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Die rechtliche Ausgangslage für die ZPP Nr. 1 „Tannschachen“ ist im Baureglement der Einwohnergemeinde Rüderswil vom 20. September 2002 (S. 15) beschrieben, in der ZPP gelten als Grundlage für die Überbauungsordnung die folgenden Vorgaben:

- Planungszweck: Ziel ist eine geordnete Überbauung mit einer koordinierten Erschliessung. Die gemeinsame Parkierung soll konzentriert und unter Berücksichtigung der heutigen Situation erfolgen.  
Der Fussweg entlang der Emme ist zu erhalten und zu integrieren.
- Art der Nutzung: Die Überbauung richtet sich nach den Vorschriften der Zonen W und WG.
- Mass der Nutzung: Das Mass der Nutzung ist durch die Zone W und WG bestimmt. Die Gebäudehöhen sind nach dem heutigen Reglement auf eine maximale Gebäudeprofilhöhe von 5.5m bzw. 7m und einer zusätzlichen Firsthöhe von 4m begrenzt. Die Grünflächenziffer beträgt min. 30%. Die Gebäudebreite beträgt 12m in der Zone W und 15 m in der Zone WG. Die Gebäudelänge ist auf 25m (Zone W) bzw. 30m begrenzt (Zone WG).
- Gestaltungsgrundsätze: Die ZPP 1 Tannschachen beinhaltet entlang der Rüderswilstrasse eine WG Zone in der Wohn- und Gewerbebauten bis zu einer Höhe von 11.0m realisiert werden könnten. Der andere Teil der Parzellen richtet sich nach den Vorschriften der Zone W.
- Erschliessung: Die Erschliessung soll gemeinsam und konzentriert erfolgen. Aus diesem Grund ist eine Einstellhalle unter der Überbauung geplant.
- Empfindlichkeitsstufe: ES II bzw. ES III (heutiges Reglement)

## 2 Änderung der ZPP Tannschachen

### 2.1 Planausschnitt: bestehender und neuer Zonenplan

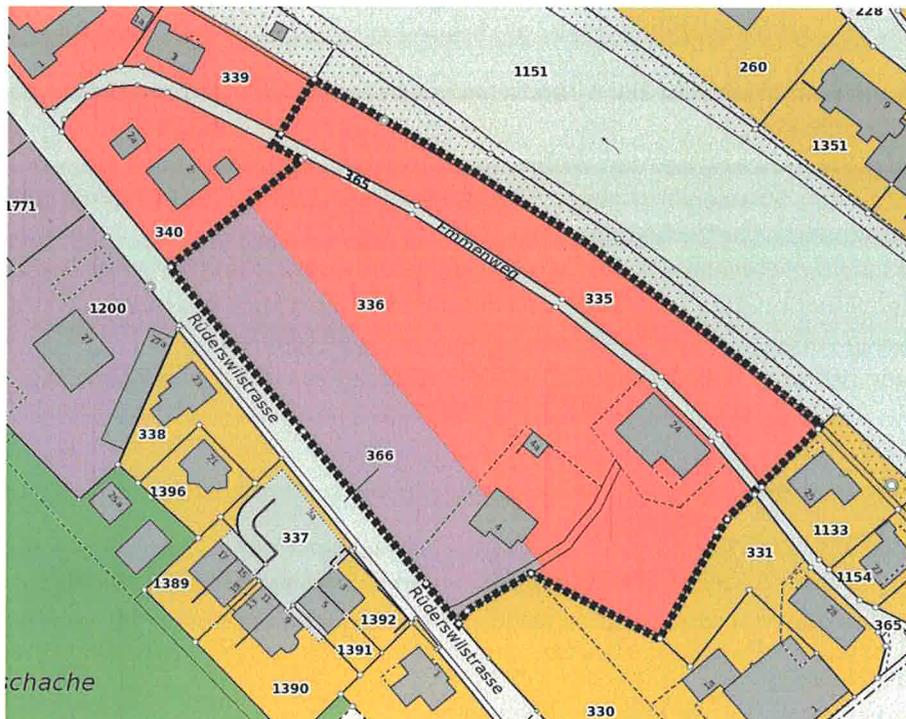


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuellen Zonenplan Nr. 4 Tannschachen

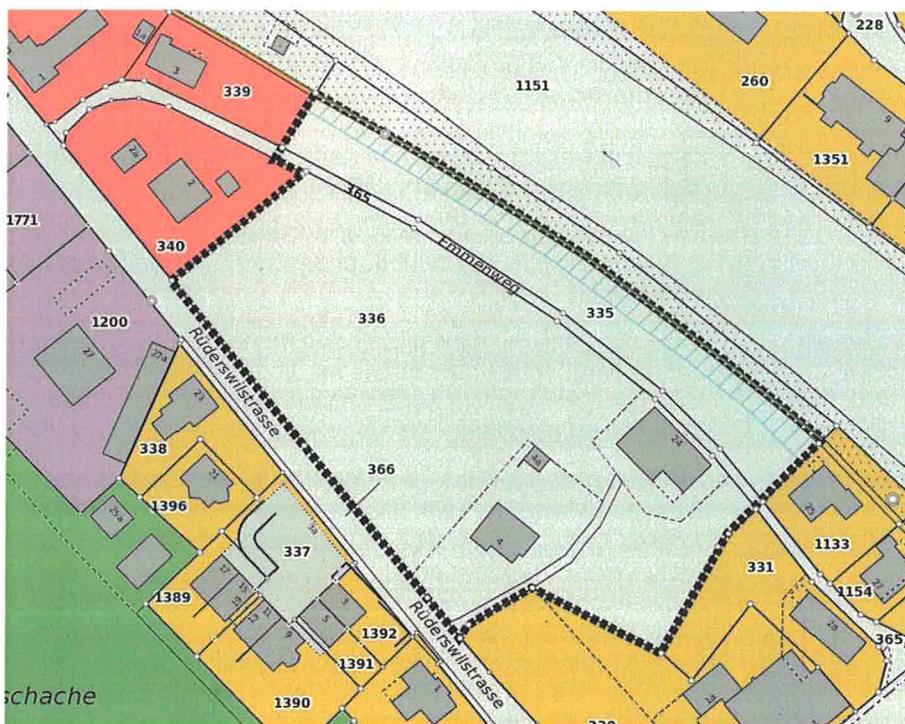


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem neuen Zonenplan Nr. 4 Tannschachen

## 2.2 Änderung Baureglement (textlicher Teil)

Die Änderung der ZPP Nr. 1 Tannschachen sieht folgende Anpassungen im Baureglement vor.

Alt:

ZPP Nr. 1 Tannschachen

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 Tannschachen bezweckt eine geordnete Überbauung und koordinierte Erschliessung.

Entlang der Staatsstrasse werden Wohn- und Gewerbebauten realisiert.

Die zweite, vom Strassenlärm abgeschirmte Baureihe steht für freistehende und zusammengebaute Wohnbauten zur Verfügung.

Erschliessung und gemeinsame Parkierung erfolgt konzentriert und unter Berücksichtigung der bestehenden Situation. Den Fussgängerverbindungen ist die nötige Beachtung zu schenken.

Der Fussweg entlang der Emme ist zu erhalten und zu integrieren.

Im Übrigen richtet sich die Bebauung nach den Vorschriften der Zonen W und WG.

Neu:

ZPP Nr. 1 Tannschachen

Planungszweck	Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 Tannschachen bezweckt eine geordnete Wohnüberbauung und koordinierte Erschliessung.																
Art der Nutzung:	Wohnen																
Mass der Nutzung	<table><tr><td>Kleiner Grenzabstand:</td><td>4 m</td></tr><tr><td>Grosser Grenzabstand:</td><td>8 m</td></tr><tr><td>Max. Gesamthöhe:</td><td>11.00 m</td></tr><tr><td>Max. Gebäudelänge:</td><td>30 m</td></tr><tr><td>Max. Gebäudebreite:</td><td>15 m</td></tr><tr><td>Grünflächenziffer:</td><td>0.15</td></tr><tr><td>Minstdichte (GFZo):</td><td>0.50</td></tr><tr><td>Maximaldichte (GFZo):</td><td>0.65</td></tr></table>	Kleiner Grenzabstand:	4 m	Grosser Grenzabstand:	8 m	Max. Gesamthöhe:	11.00 m	Max. Gebäudelänge:	30 m	Max. Gebäudebreite:	15 m	Grünflächenziffer:	0.15	Minstdichte (GFZo):	0.50	Maximaldichte (GFZo):	0.65
Kleiner Grenzabstand:	4 m																
Grosser Grenzabstand:	8 m																
Max. Gesamthöhe:	11.00 m																
Max. Gebäudelänge:	30 m																
Max. Gebäudebreite:	15 m																
Grünflächenziffer:	0.15																
Minstdichte (GFZo):	0.50																
Maximaldichte (GFZo):	0.65																
	Die Messweisen richten sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).																
Lärm:	Für die erste Bautiefe entlang der Kantonsstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die zweite, abgeschirmte Bautiefe gilt die Empfindlichkeitsstufe II.																
Erschliessungsgrundsätze:	Die Erschliessung erfolgt über den bestehenden Emmenweg und über einen konzentrierten Anschluss an die Kantonsstrasse. Der Fussweg entlang der Emme sowie der Emmenweg bleiben als übergeordnete Verbindungswege erhalten.																
Gestaltungsgrundsätze	Die Gebäude werden nur im Bereich zwischen dem Emmenweg und der Rüderswilstrasse erstellt. Der Grünraum entlang der Emme soll erhalten werden und ist von jeglichen Bauten und Anlagen (wie bspw. Besucherparkplätzen, Einzäunungen, Möblierungen und Infrastrukturen einer Spielfläche) freizuhalten. Die Bebauung bietet ein gemischtes Wohnangebot, welches sowohl Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser beinhalten kann. Es sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss auch als Attika, welches bei mindestens einer Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt sein muss, ausgestaltet werden kann. Die Parkierung erfolgt im Wesentlichen zentral in einer Tiefgarage. Einzelne oberirdische Besucherparkplätze sind auf Parzelle Nr. 335 möglich.																

Aussenraum-gestaltung	Der Aussenraum ist sorgfältig und attraktiv mit Wegen, Plätzen, gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielflächen sowie mit Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung, zu gestalten.
Baudenkmäler	Die Baudenkmäler Emmenweg 24 und 24a können aus denkmalpflegerischer Sicht zu Gunsten der qualitätsvollen Gesamtüberbauung rückgebaut werden.

### 3 Erläuterungen

Aus raumplanerischer Sicht ist verdichtetes Bauen und ein rücksichtsvoller, haushälterischer Umgang mit wertvollem Bauland zwingend notwendig. Um eine attraktive Aussenraumgestaltung zu gewährleisten und trotzdem die angestrebte Dichte zu erreichen, ist eine Anpassung des Zonenplans notwendig. Angestrebt ist eine einheitliche maximale Gesamthöhe der Gebäude von 11 m sowie eine Vereinheitlichung der übrigen Gebäudemasse im gesamten Perimeter der ZPP Nr. 1 Tannschachen. Diese Masse sieht das heutige Reglement bereits entlang der Rüderswilstrasse vor.

#### 3.1 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan und den Planungsgrundsätzen des RPG

Die neuen Bestimmungen zur ZPP 1 Tannschachen entsprechen den Zielsetzungen des revidierten RPG und des kantonalen Richtplans 2030. Mit der Änderung wird die Grundlage für eine qualitativ hochwertige Überbauung mit einer grossen Aussenraumqualität und einer für den zentrumsnahen ländlichen Raum angemessenen Dichte geschaffen. Mit der Änderung der Nutzungsart zu einer reinen Wohnnutzung wird auf die Nachfrage nach attraktiven Wohnflächen reagiert und die seit langem unüberbaute Bauzonenreserve im Siedlungsgebiet mobilisiert. Die Anpassung entspricht somit den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden, er setzt die Vorgaben des kantonalen Richtplans 2030 und des kantonalen Baugesetzes (z.B. Minstdichte für Kulturland) um.

#### 3.2 Beurteilung der einzelnen Änderungen und Auswirkungen auf die Umgebung

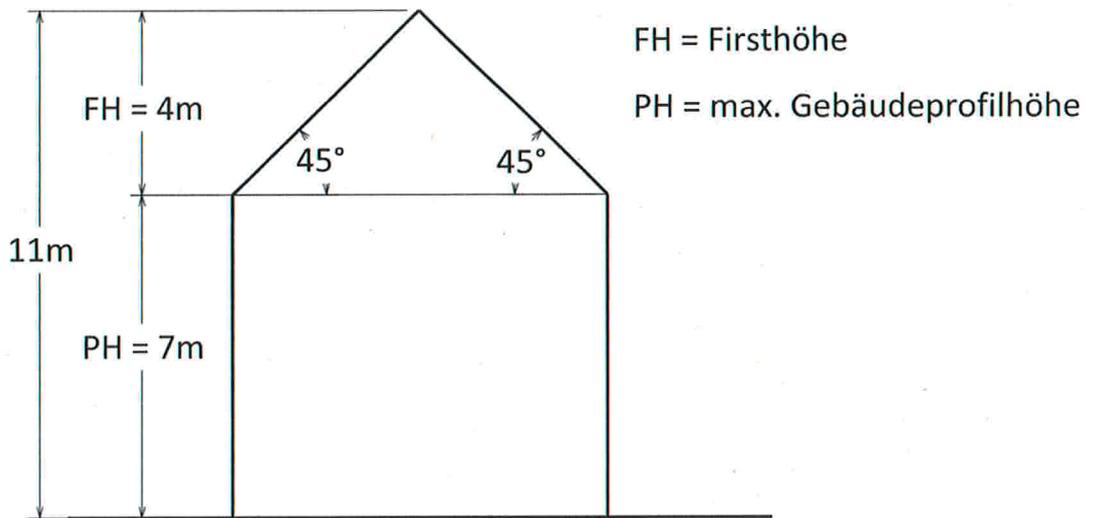
##### *Art der Nutzung:*

Die Art der Nutzung wird für den gesamten Perimeter der ZPP 1 als «Wohnen» festgelegt. Für zusätzliche gemischte Nutzungen besteht an dieser Lage kein Bedarf. Auch mit den bisherigen Vorschriften wäre eine vollständige Wohnnutzung möglich gewesen, da kein Mindestanteil an gewerblicher Nutzung festgelegt war. Für die umliegenden Gebiete sind mit der reinen Wohnnutzung die voraussichtlichen Emissionen geringer als mit einer gemischten Nutzung.

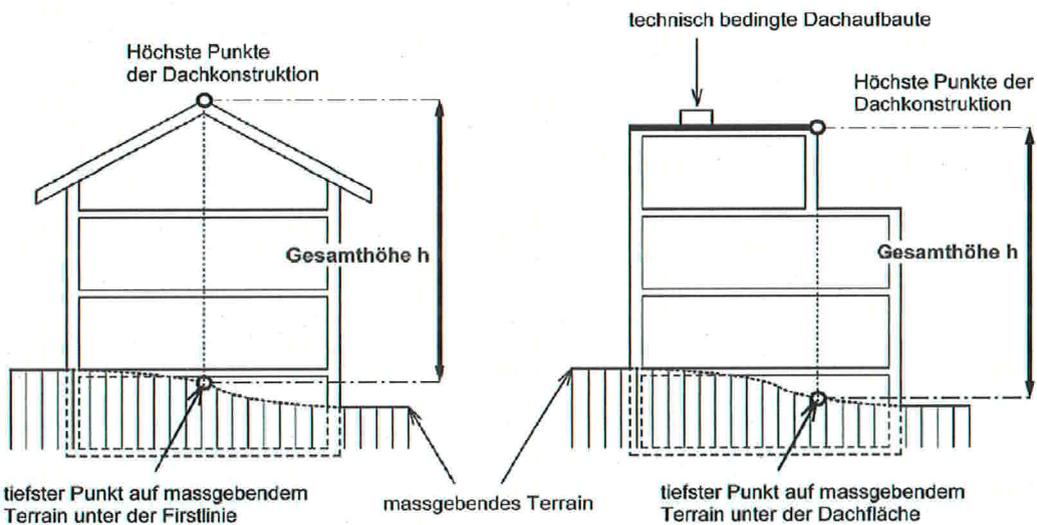
##### *Mass der Nutzung und Umsetzung der BMBV:*

Mit dem Beitritt des Kantons Bern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und dem Beschluss des Regierungsrates über die BMBV vom 25. Mai 2011 müssen die Gemeinden ihre Baureglemente bis zum 31. Dezember 2020 an die harmonisierten Begriffe und Messweisen im Bauwesen anpassen. Ziel ist eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der Begriffe (=Definitionen) und Messweisen. Das Baureglement der Gemeinde Rüderswil wird im Rahmen einer separaten Überarbeitung an die BMBV angepasst, im Rahmen der Änderung der ZPP 1 Tannschachen werden als Grundlage für die Überbauungsordnung die Begriffe und Messweisen in diesem Bereich bereits aufgenommen.

Gemäss der neuen Messweise wird die Gebäudehöhe über die Gesamthöhe definiert und nicht mehr über die Gebäudeprofilhöhe und die Firsthöhe. Dabei handelt es sich nur um eine andere Definition der Begriffe. Die baulichen Möglichkeiten bleiben dieselben.



Alte Messweise gemäss Baureglement



Neue Messweise gemäss BMBV

Mit der Änderung der ZPP werden die Gebäudemasse für den gesamten Perimeter auf das bisher bereits entlang der Rüderswilstrasse geltende Mass angehoben (11m Gesamthöhe, 30m Gebäudelänge, 15m Gebäudebreite). Die Änderung der Masse ist an diesem Standort ortsbildverträglich und hat kaum Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Sowohl entlang der Rüderswilstrasse als auch in der angrenzenden Kernzone gelten bereits heute diese Masse. Die Übernahme dieser möglichen Baukörper und Bebauungsstruktur in der gesamten Bauzonenreserve im Siedlungskörper unterstützt die Siedlungsentwicklung nach innen und ist im Sinne des kantonalen Richtplans 2030.

### *Umgang mit Kulturland*

Die Fläche der ZPP 1 gilt teilweise als Kulturland nach Art. 8a BauG. Bei der Beanspruchung von Kulturland durch bodenverändernde Nutzungen, muss eine besonders hohe Nutzungsdichte gemäss Art. 11c BauV festgelegt werden. Diese beträgt in Rüderswil (Raumtyp Zentrumsnahe ländliche Gebiete) mind. 0.5 GFZo. Die Mindestdichte wird im ZPP-Artikel festgelegt. Als maximale Ausnutzung gilt eine maximale GFZo von 0.65. Im Anhang 5.1 wird der Nachweis erbracht, dass sowohl die minimale als auch die maximale Nutzungsdichte je nach realisiertem Projekt erreicht werden können. Die Messweise dieses Ausnutzungsmasses wird in Art. 28 BMBV definiert. Die Mindestdichte von 0.5 GFZo (Geschossflächenziffer oberirdisch) gilt für den ganzen Perimeter.

Gemäss der kantonalen Arbeitshilfe zur Beanspruchung von Kulturland ist bei bodenverändernden Nutzungen in bestehenden Bauzonen kein Standortnachweis mehr notwendig.

Die Definition der Mindestdichte entspricht der Zielsetzung einer zeitgemässen, verdichteten Überbauung.



Ausschnitt Hinweiskarte Kulturland, Geoportal Kanton Bern, 31.10.2018

### *Gestaltungsgrundsätze*

**Freihaltung Grünraum:** Es wird festgehalten, dass der Grünraum zwischen Emme und Emmenweg erhalten sowie von baulichen Anlagen freigehalten werden soll und die Wohnbauten nur zwischen Emmenweg und Kantonsstrasse erstellt werden. Damit wird die Planung auch den entsprechenden Forderungen der OLK gerecht, die nötige Dichte kann dennoch über den ganzen Perimeter erreicht werden.

**Gebäudetypen:** Als Gebäudetypen sind sowohl Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Im vorgesehenen Projekt ist eine Realisierung von ausschliesslich Mehrfamilienhäusern vorgesehen, eine weitere Einschränkung der zulässigen Baukörper ist jedoch nicht erwünscht. Eine Realisierung von ausschliesslich Einfamilienhäusern ist aufgrund der vorgegebenen Mindestdichte ausgeschlossen, jedoch wäre eine Umsetzung mit verschiedenen Gebäudetypen möglich.

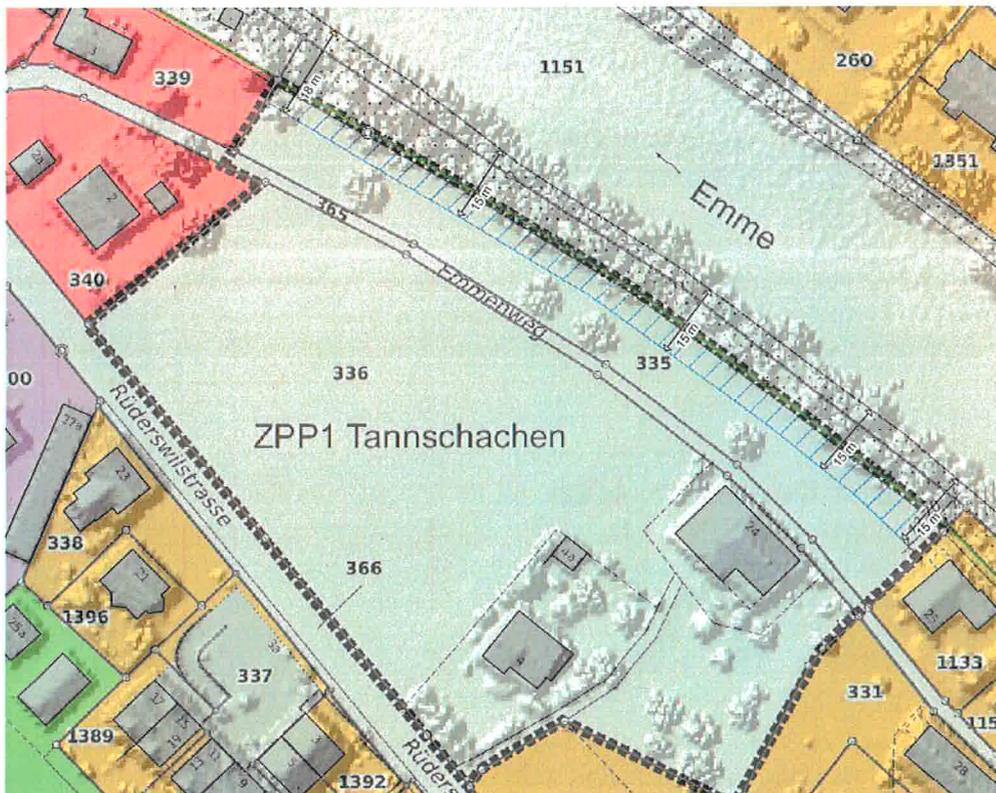
**Dachformen:** Grundsätzlich ist die Dachform in der ZPP frei, sie wird nur durch die maximale Gesamthöhe eingeschränkt. Es könnten also 2 Vollgeschosse mit Attika, 3 Vollgeschosse mit Flachdach oder 2 Vollgeschosse mit Satteldach realisiert werden. Im vorgesehenen Projekt sind 3 Vollgeschosse vorgesehen, wobei das oberste Vollgeschoss im Sinne einer Attika nicht die ganze Gebäudfläche bedeckt, sondern um 2.0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss. Die Mindestdichte kann mit der Realisierung eines Flachdachs natürlich einfacher realisiert werden, als mit dem Satteldach (eingeschränkter Dachausbau aufgrund der minimalen Raumhöhen).

*Festlegung Gewässerraum:*

Das neue Gewässerschutzgesetz des Bundes verlangt bis Ende 2018 die grundeigentümergebundene Ausscheidung der Gewässerräume, im Rahmen dieser Zonenplanänderung wird der Gewässerraum für den Perimeter der ZPP 1 Tannschachen bereits ausgeschieden. Die Umsetzung der Gewässerräume für das übrige Gemeindegebiet erfolgt im Rahmen einer separaten Überarbeitung der Grundordnung. Der Gewässerraum wird als überlagernde Fläche im Zonenplan dargestellt.

Die Emme gilt als grosses Fließgewässer und wird in Bezug auf die Ausscheidung der Gewässerräume speziell behandelt. Bei grösseren Gewässern mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von mehr als 15 Meter legen die Gemeinden den Gewässerraum im Einzelfall gestützt auf das WBG fest. Als Faustregel gilt die Formel: Gewässerraumbreite = eGSB + 30 Meter, was pro Uferseite zu einem Abstand von mindestens 15 Metern führt. Bei der Emme handelt es sich zudem um ein Gewässer mit einem erhöhten Koordinationsbedarf gemäss WBV. In Absprache mit dem Tiefbauamt, OIK IV wurde für die Emme im Bereich der ZPP 1 Tannschachen ein Mindestabstand von 15 Metern definiert. Sind Dämme vorhanden die weiter als 15 Meter von der Mittelwasserlinie entfernt liegen, wird der Gewässerraum luftseitig am Dammfuss festgelegt, dies ist in der ZPP Tannschachen durchgehend der Fall.

Der Gewässerraum wird auf die Parzellengrenze der Parzelle Nr. 335 vermasst, dadurch sind Werte <15m eingetragen. Wie in der untenstehenden Abbildung zu erkennen ist, ist der Gewässerraum zur Emme jedoch durchgehend >15m. In der Abbildung wird die ZPP mit einem Oberflächenmodell überlagert. Daraus ist erkennbar, dass der Gewässerraum bis an den luftseitigen Dammfuss festgelegt wird.



ZPP1, überlagert mit Terrainmodell

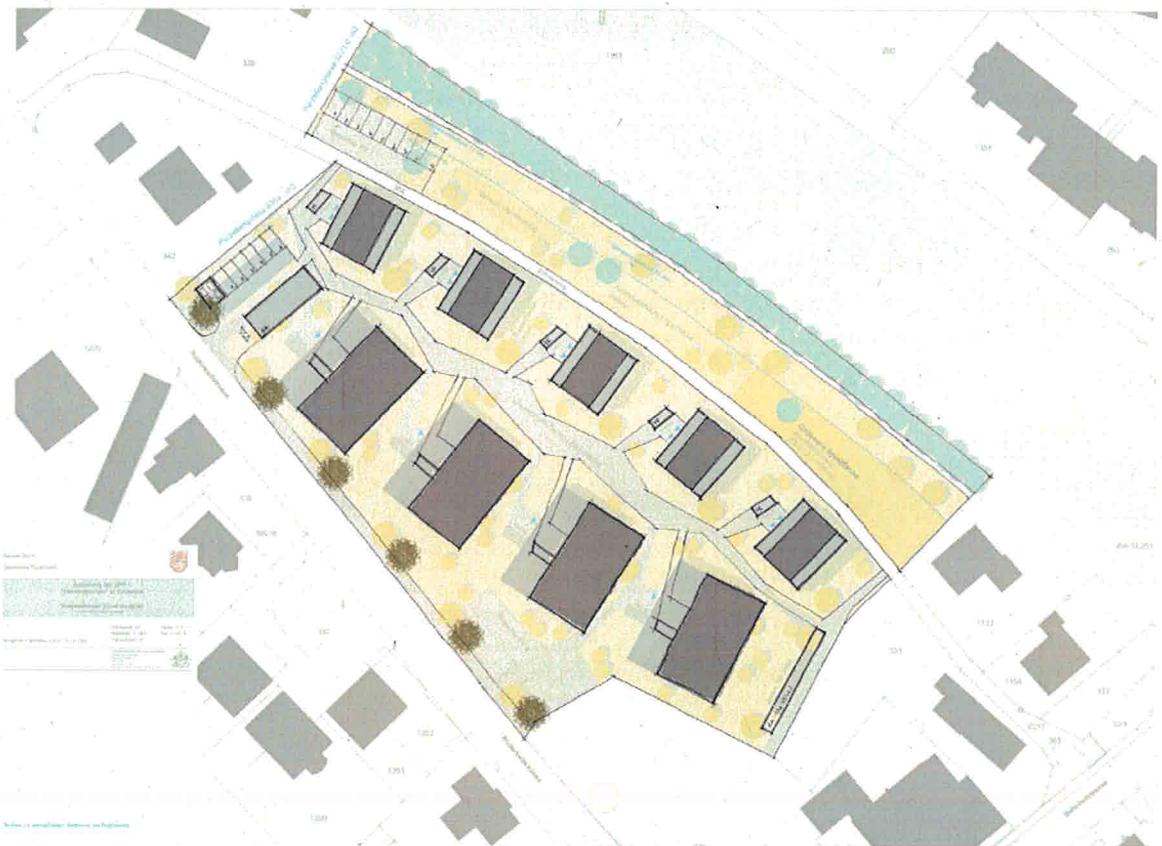
Die Definition des Gewässerraumes wurde mit Herrn Demian Schneider vom OIK IV abgeklärt (Mail vom 17.3.2016).

**Waldgrenze:**

Im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Rüderswil von 2003 sind die verbindlichen Waldgrenzen eingezeichnet. Diese wurden jedoch nicht vom KAWA genehmigt. Somit sind die Waldgrenzen nicht rechtskräftig, obwohl sie bzw. die Zonenpläne vom AGR genehmigt wurden. Da die formelle Genehmigung fehlt, wird die Waldfeststellung für den Bereich der ZPP Tannschachen im Rahmen der Zonenplanänderung nachgeholt und öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Vorabklärungen wurde vom KAWA ein verkürzter Waldabstand von 15.0 m für Wohnbauten in Aussicht gestellt.

**Erschliessung:**

Das Areal wird über eine konzentrierte Ein-/Ausfahrt auf die Kantonsstrasse sowie über den bestehenden Emmenweg erschlossen. Beim Fussweg entlang der Emme handelt es sich um einen Wanderweg gemäss kantonalem Sachplan Wanderroutennetz. Aufgrund der farblichen Darstellung des rechtsgültigen Zonenplanes liegt der Fussweg entlang der Emme innerhalb des ZPP-Perimeters. Damit hat auch der ZPP-Artikel bezüglich der Erhaltung des Fussweges seine Berechtigung.



Situationsplan

**Baudenkmäler**

Die Baudenkmäler Emmenweg 24 und 24a können aus denkmalpflegerischer Sicht rückgebaut werden. Dies wurde vor Ort mit Herrn Stephan Zahno (Denkmalpflege / Kanton Bern) besprochen und anschliessend von Seiten der Denkmalpflege gegenüber der Bauherrschaft schriftlich bestätigt. Eine Voraussetzung für den Abbruch ist gemäss Art. 10b Abs 3 BauG auch, dass ein Erhalt der Gebäude auch aus wirtschaftlicher Sicht unverhältnismässig ist. Der Nachweis wird mit der beiliegenden Dokumentation der Von Graffenried AG vom 7.09.2018 erbracht.

### **3.3 Entwurf Überbauungsplan**

Als erläuternde Unterlage ist zudem der Entwurf des Überbauungsplans mit einer möglichen Anordnung der Baubereiche und der Bauten beigelegt, das Titelbild zeigt ein Modell mit einer möglichen Anordnung der Baukörper. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder eines Gesamtvorhabens wird dieser Plan weiter zu konkretisieren sein und die offenen Fragen sind zu klären. Die Bebauungspläne dienen als Orientierung wie die Gestaltung des Areals aussehen könnte und zum Nachweis über die erreichbaren Dichten. Sie entsprechen inhaltlich und formell noch nicht den Vorgaben einer Überbauungsordnung.

Die einzelnen Gebäudevolumen nehmen in ihrer Setzung grosse Rücksicht auf die angrenzende Nachbarbebauung und überschreiten wo nötig die baurechtlichen Mindestgrenzabstände.

Das zukünftige Projekt soll ein Maximum an Grünfläche gewährleisten und zusätzlich den wichtigen Grünraum entlang der Emme möglichst erhalten. Ziel der zukünftigen Bebauung ist ein gemischtes Wohnangebot, welches sowohl Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser beinhaltet. Ein Anteil an Gewerbeflächen sieht das Projekt nicht vor.

## **4 Planerlassverfahren**

### **4.1 Information der umliegenden Grundeigentümer**

Im Rahmen der Mitwirkung fand am 14. April 2016 ein Informationsanlass für die umliegenden Grundeigentümer statt. Der Gemeinderat verabschiedete daraufhin die ordentliche Änderung des Zonenplans sowie die des Baureglements zuhanden der Mitwirkung (10 Tage), beginnend ab Freitag den 15. April 2016.

### **4.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe vom 15. bis 25. April 2016**

Damit sich die interessierte Bevölkerung ein Bild der geplanten Überbauung machen kann, wurde auch das geplante Projekt in seinen Grundzügen vorgestellt. Die Mitwirkungseingaben beschränken sich nicht auf die Änderungen an den ZPP Bestimmungen, sondern beziehen sich auch schon auf den Entwurf des Überbauungsplans. Dabei besteht im weiteren Planungsverfahren noch Handlungsspielraum um auf die Anliegen aus der Nachbarschaft einzugehen.

Während der Mitwirkung gingen unterschiedliche Vorschläge bei der Gemeinde ein. Eine Zusammenstellung aller Eingaben befindet sich im Anhang 5.3. Zusammenfassend sind hauptsächlich die Anzahl der Besucherparkplätze sowie die Gesamthöhen Anstoss unterschiedlicher Kritiken. In Hinsicht auf die Gesamthöhe wurde bereits durch die Planerschaft auf ein zusätzliches Attikageschoss verzichtet und somit die angestrebte Gesamthöhe auf 11.00 m reduziert.

Im weiteren Planungsverfahren wird die Anzahl der Besucherparkplätze erhöht und entsprechend der bestehenden Bedürfnisse der Nachbarschaft angepasst. Beide Punkte wurden bereits mit dem Gemeinderat besprochen und als positiv bewertet.

### **4.3 Vorprüfung**

Am 26. Juli 2016 wurden die Unterlagen für die Änderung des Zonenplanes und des Baureglements ZPP 1 Tansschachen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes vom 05. Dezember 2016 wurde die Planung und die dazugehörigen Akten überarbeitet und im November 2018 erneut zur Vorprüfung eingereicht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht ist auf den 14. März 2019 datiert.

### **4.4 Auflageverfahren und Einsprache-Verhandlungen**

Vom 26. September bis 28. Oktober fand die öffentliche Auflage statt. Während der Auflagefrist sind total 8 Eingaben (bestehend aus 6 Einsprachen/Rechtsverwahrungen und 2 Stellungnahmen) eingereicht worden. Mit den Einsprechenden haben entsprechende Einigungsverhandlungen stattgefunden. Einige Einsprachepunkte konnten bereinigt werden. Mehrere Einsprachen konnten jedoch nicht erledigt werden. Es wurde keine Einsprache vollständig zurückgezogen und somit sind noch 6 Einsprachen offen.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 9. März 2020 über den Umgang mit den Eingaben wie folgt entschieden:

- Verschiedene Einsprachen beziehen sich nicht auf die Anpassung des Baureglements und Zonenplanes, sondern gegen Details der Studie, die den Auflageakten zur Information beilag. Diese wichtigen Hinweise werden der Bauherrschaft für die weitere Planung mitgegeben. Da sie für die vorliegende Änderung noch nicht relevant sind, wird der Genehmigungsbehörde beantragt, diese abzuweisen.
- Weitere Einsprachen richten sich gegen die vorgesehene Dachgestaltung und die Gesamthöhe. Der Gemeinderat beantragt auch hier der Genehmigungsbehörde die Abweisung der Einsprachen.

An der Urnenabstimmung vom 9. August 2020 wurde die Änderung Baureglement und Zonenplan ZPP 1 «Tannschachen» mit 248 Ja-Stimmen zu 218 Nein-Stimmen beschlossen.

#### **4.5 Genehmigung**

Das Genehmigungsdossier wurde dem AGR am XX.XX.2020 eingereicht.

17.12.20

## 5 Anhang

### 5.1 Berechnung Mindest-/Maximaldichte

Mit der Änderung der ZPP muss der Nachweis erbracht werden, dass die vorgegebenen Geschossflächenziffern bei einer Überbauung realistisch erreicht werden können (minimale GFZo) bzw. nicht überschritten werden (maximale GFZo).

#### Minimum GFZo 0.50

ZPP FLÄCHE :	-----	11'074m <sup>2</sup>
Emmenweg :		- 373m <sup>2</sup>
Weg entlang der Emme :		- 181m <sup>2</sup>
Grundstückfläche innerhalb der Bauzone :		10'520m <sup>2</sup>
Min. anrechenbare Geschossfläche (GFZo 0.50):		5'260m <sup>2</sup>

#### Beispiel Baumuster min. GFZo (0.50)



## Maximum GFZo 0.65

ZPP FLÄCHE :	-----	11'074m <sup>2</sup>
Emmenweg:		- 373m <sup>2</sup>
Weg entlang der Emme:		- 181m <sup>2</sup>
Grundstückfläche innerhalb der Bauzone:		10'520m <sup>2</sup>
Max. anrechenbare Geschossfläche (GFZo 0.65):		6'838m <sup>2</sup>

### Beispiel Baumuster max. GFZo (0.65)



## 5.2 Vorabklärungen Gewässerraum

### 5.3 Mitwirkungseingaben

Name	Parz.	Mitwirkungseingabe	Beschluss Gemeinderat
Fritz und Ursula Flückiger	338	Niedrige Häuser entlang Strasse. Schatten würde verhindert. Keine Änderung des Baureglements (nicht höher als aktuell möglich). Möglichkeit Einbahnverkehr in Einstellhalle.	Siehe Auszug Gemeinderat vom 17. Mai 2016
BDP Langnau und Umgebung		Zu wenig Parkplätze. Mehr als 5 Besucherparkplätze. Genügend überdachte Fahrrad- und Rollerparkplätze. Begrünte Flachdächer und Alternativenergien einplanen.	Siehe Auszug Gemeinderat vom 17. Mai 2016. Abstellplätze Zweiräder sind ausreichend vorgesehen.
Bruno Wäffler	1072	Anordnung Gebäude (tiefer Gebäude entlang Kantonsstrasse). Anzahl Parkplätze je Wohneinheit und Besucherparkplätze, auch in Einstellhalle? Wo Fahrräder und Veloanhänger? Wie Umsetzung Mustervorschriften Kantone im Energiebereich (MuKEN 2014)? Wärmepumpen vorgesehen? Bei PV-Anlage Schattenwirkung überprüfen.	Siehe Auszug Gemeinderat vom 17. Mai 2016. MuKEN 2014 ist Sache Bauherrschaft. GR wünscht Einsatz erneuerbarer Energien.
Monika und Markus Roth, Hanspeter Lehmann	330	Mehr Besucherparkplätze. Abwasserleitung verläuft quer durch Parzelle 336. Schattenwurf auf Parzelle 331. Zonenplanänderung verzichten. Ihr Restaurant kann Lärm und bestimmte Gerüche erzeugen. Besucherparkplätze an div. Orten vorsehen. Tauschen der Häuserreihen. Bedenken wegen Einstellhalle und dadurch Erhöhung Grundwasserspiegel. Eindringen Grundwasser in Keller.	Siehe Auszug Gemeinderat vom 17. Mai 2016. Durch Beibehaltung 11 Meter anstelle 12 werden keine Maisonettewohnungen realisiert. Somit auch kein übermässiger Schattenwurf. Hinweis Geruch und Lärm kann als Rechtsverwahrung im Baubewilligungsverfahren eingereicht werden. Beim Bauen im Grundwasser sind gängigen Vorschriften sowieso einzuhalten.
Markus Hottenberg und Marianne Altermatt	1396	12 m Gesamthöhe zu hoch. Keine Attikawohnungen. Einfamilienhäuser entlang der Strasse realisieren, MFH an der Emme. Erneuerbare Energien überprüfen. Ein- und Ausfahrt separat und dadurch Einbahnverkehr in Einstellhalle machen. Zu wenig Besucherparkplätze. Strassenabstand auf 6 m erhöhen. Genaue Definition Baukörper im Zonenplan. Verzicht Mindestdichte und Grünflächen. Begrünte Flachdächer vorsehen.	Siehe Auszug Gemeinderat vom 17. Mai 2016. Durch Verzicht auf höheres Bauen ist Erhöhung Strassenabstand nicht nötig. Gemäss kantonaler Gesetzgebung 5 Meter. Definition Baukörper kann in Überbauungsordnung erfolgen. Mindestdichte und Grünflächenziffer müssen gem. BMBV enthalten sein.
Hans-Ulrich Maurer	1390	Zu klein bemessene Infrastruktur. Zu wenige Einstellhallen- und Besucherparkplätze. Nicht zu tief ins Grundwasser bauen. Auf Attikawohnungen verzichten (12m zu hoch). Wo Spielplatz? Reduktion Tempo auf Kantonsstrasse vorsehen.	Siehe Auszug Gemeinderat vom 17. Mai 2016. Spielplätze und -flächen sind ausreichend vorgesehen. Temporeduktion bisher kein Thema, allenfalls im weiteren Verfahren in Stellungnahme Oberingenieurkreis IV.
Markus und Madeline Hirsbrunner	1392	Zu wenige Besucherparkplätze. Gebäudehöhe kein Problem. Möglichst viele Besucherparkplätze.	Siehe Auszug Gemeinderat vom 17. Mai 2016.

**5.4 Nachweis Verhältnismässigkeit Abbruch Emmenweg 24 und 24a**

vgl. Dokumentation Von Graffenried AG Architektur vom 7.09.2018

## 5.5 Einsprachen