



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

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

Benjamin Fietkau
+41 31 633 77 63
benjamin.fietkau@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Grosshöchstetten
Postfach 158
Kramgasse 3
3506 Grosshöchstetten

G.-Nr.: 2023.DIJ.14773

11. Dezember 2024

Grosshöchstetten; Ortsplanungsrevision, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. November 2023 ist bei uns die Ortsplanungsrevision mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement (BauR) vom 5. Oktober 2023
- Zonenplan Siedlung 1:3'000 vom 5. Oktober 2023
- Schutzzonenplan 1:3'000 vom 5. Oktober 2023
- Erläuterungsbericht vom 5. Oktober 2023
- Richtplan Fuss- und Velowegnetz vom 5. Oktober 2023
- Siedlungsrichtplan vom 5. Oktober 2023
- Bericht Raumentwicklungskonzept vom 10. Februar 2020
- Inventarplan Landschaft 1:5'000 vom 5. Oktober 2023
- Bericht Erhebung unüberbaute Bauzonen vom 26. Oktober 2023
- Mitwirkungsbericht vom 5. Oktober 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Bericht vom 24. Januar 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Energie, Bericht vom 17. Januar 2024
- AUE, Abteilung Immissionsschutz, Bericht vom 25. Januar 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, Bericht vom 22. Dezember 2023
- AWN, Abteilung Walderhaltung Region Voralpen, Bericht vom 17. Januar 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF) koordiniert mit Fischereiinspektorat (FI), Bericht vom 25. Januar 2024 und Bericht vom 25. Mai 2024
- LANAT, Jagdinspektorat (JI), E-Mail vom 12. Februar 2024 und Bericht vom 8. Oktober 2024
- LANAT, Fachstelle Boden, E-Mail vom 21. Dezember 2023 und 25. Januar 2024
- Archäologischer Dienst (AD), Bericht vom 18. Januar 2024
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Bericht vom 24. Januar 2024 und Bericht 15. Mai 2024
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Bericht vom 18. Januar 2024 und Bericht vom 28. Mai 2024

- TBA, Dienstleistungszentrum, E-Mail vom 27. Dezember 2023
- BLS Netz AG, Bericht vom 17. Januar 2024
- Amt für Wirtschaft (AWI), E-Mail vom 24. Januar 2024
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM), Bericht vom 22. März 2024
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Bericht vom 25. Januar 2024

Am 17. April 2024 sind bei uns folgende Nachtragungsunterlagen aufgrund vorgenommener Änderungen aus der 2. Öffentlichen Mitwirkung eingegangen (vgl. Ausführungen in Kap. 2, Ausgangslage):

- Baureglement vom 11. April 2024
- Zonenplan Siedlung 1:3'000 vom 11. April 2024
- Schutzzonenplan 1:3'000 vom 11. April 2024
- Erläuterungsbericht vom 11. April 2024
- Mitwirkungsbericht zur zweiten Mitwirkung vom 16. Februar 2024

Aufgrund der Nachtragungsunterlagen haben wir bei den oben genannten Ämtern und Fachstellen eine erneute Vernehmlassung durchgeführt. Die meisten Ämter und Fachstellen haben per E-Mail rückgemeldet, dass keine weiteren Bemerkungen vorhanden sind. Die Ämter und Fachstellen mit ergänzenden Bemerkungen haben in der oben aufgeführten Aufzählung zwei Daten.

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.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die heute rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinden Schlosswil und Grosshöchstetten wurden 2011 bzw. 2006 gesamthaft revidiert resp. vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Seither gab es bei beiden Gemeinden mehrere spezifische Anpassungen an der Ortsplanung. Die Gemeinde Grosshöchstetten hat sich entschieden ihre Ortsplanung zu überarbeiten. Die Verhältnisse haben sich seit den letzten Revisionen erheblich geändert und die Ortsplanung ist an das geänderte, übergeordnete Recht anzupassen. Zudem sollen die Planungsinstrumente nach der Gemeindefusion von Schlosswil und Grosshöchstetten vom 1. Januar 2018 zusammengeführt werden.

Die Themen «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)», «Gewässerräume» und «Naturgefahren» waren separate Teilrevisionen, welche der Ortsplanungsrevision vorgezogen wurden.

Nebst den Anpassungen an die neuen gesetzlichen Anforderungen, soll auch das Innenentwicklungspotential besser genutzt werden. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung hat sich die Gemeinde Grosshöchstetten intensiv mit der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) auseinandergesetzt.

Die Bevölkerung konnte vom 24. April 2023 bis am 02. Juni 2023 zu den ausführlichen Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Zudem wurde am 09. Mai 2023 ein Informationsanlass durchgeführt. Aufgrund der nach der ersten öffentlichen Mitwirkung vorgenommenen Änderungen beim Zonenplan und Baureglement wurde vom 16. November 2023 bis am 18. Dezember 2023 eine zweite Mitwirkung durchgeführt. Im Rahmen der zweiten Mitwirkung konnten nur zu den bezeichneten Änderungen gegenüber der ersten Mitwirkung, Mitwirkungseingaben eingegeben werden. Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision wurden dem AGR parallel zur zweiten öffentlichen Mitwirkung bereits zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Auswertung der zweiten Mitwirkungseingaben wurden die Unterlagen durch die Gemeinde spezifisch angepasst und diese «Nachtragungsunterlagen» wurden dem AGR nachgereicht. Die Mitwirkungsberichte nach Art. 58 BauG liegen vor.

Es handelt sich vorliegend um eine gute, pragmatische und sorgfältige Planung. Besten Dank. Unser Bericht umfasst viele Hinweise, Empfehlungen oder Vorbehalte formeller Natur, welche jedoch die Planung nicht in Frage stellen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Ortsplanungsrevision zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Allgemeine Themen

3.1 SEin, Raumentwicklungskonzept

Im Vorfeld der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde ein Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses sorgfältig erarbeitete und durch einen vorbildlichen Prozess (partizipative Aktivitäten wie Werkstattgespräche und Infoveranstaltungen) entstandene Konzept enthält die thematischen Entwicklungsschwerpunkte der Bereiche Siedlung, Verkehr und Landschaft und die Zielsetzungen für die langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Grosshöchstetten. Die Zielsetzungen des REK wurden in die entsprechenden raumplanerischen Instrumente überführt. Gemäss Leitsatz Siedlung wird eine sanfte Siedlungsentwicklung angestrebt. Das Bevölkerungs- und Siedlungswachstum soll ortsverträglich umgesetzt werden und erfolgt primär im bestehenden Siedlungsgebiet. Mit der Aufwertung des Dorfkerns und weiteren Begegnungsorten soll das kulturelle und gesellschaftliche Leben gefördert werden. Im Siedlungsrichtplan sind drei grössere Gebiete für die langfristige Siedlungserweiterung bezeichnet. **H**

Auch die RKBM begrüsst die Erstellung eines Raumentwicklungskonzepts als Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Insbesondere die Quantifizierung und Priorisierung der Nutzungspotenziale nach Erneuerungspotenzialen ist beispielhaft. Die Gemeinde setzt erfreulicherweise konsequent auf Innenentwicklung und formuliert für eine spätere Etappe – nachdem die Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft sind – weitere Entwicklungsziele. Die Wachstumsziele gemäss Massnahmenblatt C_02 des kantonalen Richtplans liegen bei rund 400 zusätzlichen Raumnutzer/innen. In der kurz- bis mittelfristigen Siedlungsentwicklung durch die geplanten Um- und Aufzonungen rechnet die Gemeinde mit einem Zuwachs von ca. 350 Raumnutzer/innen und bewegt sich damit im Spektrum der kantonalen Spannweiten. **H**

Das FI begrüsst die Entwicklungsziele hinsichtlich Umwelt und Landschaft und die daraus abgeleiteten

Ziele und Massnahmen (Massnahmenkatalog Nr. 4.9). Insbesondere werden dabei die Handlungsanweisung «Der Gemeinderat prüft Gewässerrenaturierungen» begrüsst und es wird darauf hingewiesen, dass der Kanton Bern mit dem Renaturierungsfonds ein Instrument besitzt, die Gemeinde bei diesem Anliegen zu unterstützen (<https://www.be.ch/renf>). **H**

Bei der Beurteilung der Nutzungsreserven und –potenziale werden als Parameter u.a. die vorhandenen Raumnutzer in den umliegenden Bauzonen verwendet (Erläuterungsbericht, Kap. 3.1). Daraus resultieren sehr moderate Personenpotenziale. Um eine adäquate planerische Zielgrösse zu erhalten, wird empfohlen, die Personenpotenziale auf den Reserve- und Potenzialflächen anhand einer mittleren Ausnutzung und eines mittleren Flächenbedarfs / Person zu berechnen. **E**

Die Gemeinde verfügt über mehrere interessante Siedlungsentwicklungsgebiete (u.a. Bahnhofgebiet Grosshöchstetten). Für Qualitätssichernde Verfahren (bspw. Testplanung) als Grundlage für die Änderung der Nutzungsplanung können beim Kanton im Rahmen des Programms SEin plus finanzielle Beiträge beantragt werden. Eine Unterstützung ist bis max. 50% der durch die Gemeinde getragenen Kosten möglich. Die Informationen für die Einreichung eines Unterstützungsgesuchs finden sich im Internet unter www.be.ch/seinplus. **H**

Das AWI gibt ein zustimmendes Feedback zur vorliegenden Planung. Insbesondere wird die Ausscheidung von «Richtplangebieten Arbeiten» in der Trogmatt und beim Felderkreisel begrüsst. **H**

Die Erschliessung der Gemeinde Grosshöchstetten erfolgt durch die S41 (Thun-Hasle Rüegsau-Burgdorf-Solothurn) und die S42 (Konolfingen-Hasle Rüegsau). Aufgrund der Nähe zum Bahnhof weist das Dorfzentrum somit eine Erschliessungsgüteklasse (EGK) C respektive D auf. Der nördliche Teil der Gemeinde und der Ortsteil Schlosswil haben eine EGK E durch die Buslinie 793 (Worb Dorf-Grosshöchstetten). Die Gemeinde Grosshöchstetten verfolgt eine Strategie zur verstärkten Innenentwicklung, die sich besonders in den Aufzonungsmassnahmen zeigt. Sämtliche dafür vorgesehene Areale (Moosweg Süd, Moosweg Nord, Schratzenweg, Flurweg, Sonnmattstrasse, Hohgantweg, Niesenstrasse und Viehmarktstrasse) befinden sich mindestens im Bereich EGK D und teilweise C. Das AÖV begrüsst die grundsätzliche Zielsetzung einer Entwicklung nach innen, die im Sinne des kantonalen Richtplans (Massnahmenblatt A_01) ist. Dadurch werden die Areale weiterentwickelt, die bereits über eine gute ÖV-Erschliessung verfügen. **H**

Die ausgearbeitete Ortsplanungsrevision mit dem REK und dem Siedlungsrichtplan und die Auseinandersetzung mit der Innentwicklung entsprechen den Grundätzen der SEin des kantonalen Richtplans. **H**

3.2 Siedlungsrichtplan

Der Siedlungsrichtplan ist behördenverbindlich und es werden drei Massnahmen aufgeführt mit dem Koordinationsstand Festsetzung. Bei Massnahmen, welche als Festsetzung eingestuft sind, sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt. Im Bericht zum Raumentwicklungskonzept wird auf die einzelnen Massnahmen näher eingegangen. Alle drei Massnahmen sind von FFF betroffen. Damit der Koordinationsstand Festsetzung bei den einzelnen Massnahmen genehmigungsfähig ist, sind die Kriterien und Vorgaben zur Beanspruchung von FFF darzulegen und zu erfüllen. Ansonsten ist der Koordinationsstand zurückzustufen. **GV**

Die Massnahme M2 betrifft neben FFF auch die Grundwasserschutzzone S2 und S3. Auch diesbezüglich wären für den Koordinationsstand Festsetzung weitere Nachweise zu erbringen und darzulegen. Zudem ist die Massnahme M2 im RGSK 2021 mit dem Koordinationsstand Zwischenergebnis kategorisiert. Der Koordinationsstand im Siedlungsrichtplan ist zurückzustufen. **GV**

Gemäss Massnahmenblätter handelt es sich bei den Massnahmen um langfristige Entwicklungsgebiete. Sollten diese dennoch in den nächsten Jahren beplant werden, empfehlen wir aus Sicht Planbeständigkeit, die Gebiete als Umstrukturierungsgebiete auszuscheiden. **E**

3.3 Regionale Planung

Die RKBM führt aus, dass die Ortsplanungsrevision die Massnahmen und Zielsetzungen gemäss Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2021 / AP4 berücksichtigt. Die Siedlungsbegrenzungslinien werden im Schutzplan grundeigentümerverbindlich festgelegt. Im Schutzplan werden die Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets grösstenteils als Landschaftsschutzzonen festgelegt, was einer Siedlungsbegrenzung gleichkommt. **H**

Die Ortsplanungsrevision berücksichtigt die Massnahmen und Zielsetzungen gemäss RGSK 2021 / AP4:

- BM.L-Tg.1.13 Vorranggebiete Siedlungstrenngürtel Lätthubel-Länzlingen:
Der Siedlungstrenngürtel wurde übernommen und durch die Festlegung eines kommunalen Landschaftsschutzgebiets gesichert.
- BM.T-Ü.1.40 Erholungsschwerpunkt Schloss Wyl: Die Ziele der Massnahmen werden mit den bestehenden Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung erfüllt. **H**

4. Siedlung

4.1 Bauzonengrösse

4.1.1 Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Gemäss Art. 47 Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV) ist im Rahmen von Nutzungsplanungen darzulegen, wo Nutzungsreserven bestehen. Bei allen Ein-, Um- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen (mit Ausnahme von geringfügigen Änderungen nach Art. 122 BauV) sind somit Nachweise über die unüberbauten Bauzonen im gesamten Gemeindegebiet und für alle Zonentypen vorzulegen.

Zur Erhebung der unüberbauten Bauzonenreserven stellt der Kanton ein WebGIS-Tool zur Verfügung. Die Erhebung ist gemäss der Arbeitshilfe «Unüberbaute Bauzonen» vom Januar 2018 und dem «technischen Leitfaden» zu den unüberbauten Bauzonen vom Januar 2018 durchzuführen. Die so erhobenen und vom AGR geprüften Bauzonenreserven sind die rechnerische Grundlage für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs gemäss dem Massnahmenblatt (MB) A_01 des kantonalen Richtplans 2030.

Wir haben die von der Gemeinde am 30. November 2023 eingereichte Ersterhebung der unüberbauten Bauzonenreserven überprüft. Viele unüberbaute Flächen konnten wir «akzeptieren». Für diese besteht aus unserer Sicht kein Bearbeitungsbedarf mehr. Ein paar Parzellen konnten wir noch nicht akzeptieren.

GV

Die Erläuterungen finden Sie unter «Bemerkung AGR» beim Editieren der jeweiligen Parzelle in der Web-GIS-Karte. Unsere Prüfungsergebnisse sind zudem in den beiliegenden Listen ersichtlich.

Vorliegend wurden von der Gemeinde auch zusätzliche unüberbaute Bauzonen erfasst.

Folgende Parzellen(-teile) müssen noch überprüft und ggf. erhoben werden:

- 383
- 986
- 1472
- 598
- 553
- 1128 und 306

- 911
- 1459 (südlicher Bereich)
- 1117
- 942
- 479 und 315
- 748 und 568
- 573

Die genannten fehlenden Teilparzellen sind zu überprüfen. Bei Nichtaufnahme ist dies zu begründen. **GV**

Bitte überarbeiten Sie die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Web-GIS-Karte und führen Sie bei den von Ihnen überarbeiteten Parzellen und Parzellenteilen das Bearbeitungsdatum nach. Anschliessend ist die Überarbeitung bitte erneut bei uns einzugeben oder im Rahmen der Genehmigung, damit wir die restlichen Flächen entsprechend prüfen können. Erst dann ergibt sich ein umfassender Überblick über die unüberbauten Bauzonen der Gemeinde Grosshöchstetten. **GV**

Vermutlich ist das Symbol in der Legende auf Seite 26 im Erläuterungsbericht falsch (weniger geeignet +). **H**

4.1.2 Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs

Dem Berechnungsblatt zum Wohnbaulandbedarf gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans 2030 (Datenstand 1. September 2024) folgend, verfügt die Gemeinde Grosshöchstetten über einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 7.7 ha. Zur Berechnung des tatsächlichen Bedarfs sind von diesem Wert die vorhandenen unüberbauten Bauzonenreserven WMK abzuziehen. **H**

Die Angaben zum Wohnbaulandbedarf sind nach der erneuten Überprüfung der unüberbauten Bauzonenreserven in den Unterlagen zu aktualisieren. **H**

4.2 Haushälterische Bodennutzung

Bei den unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone ist im Einzelfall aufzuzeigen, wie den übergeordneten Planungsgrundsätzen, namentlich der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG), entsprochen wird. **H**

Als Hilfestellung für die Planungsbehörden stellt das AGR neu im Geoprodukt «Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)» einen Datensatz zur Verfügung, welcher auf grössere unüberbaute Bauzonen (grösser 1'500 m²) hinweist. Im Rahmen von Planerlassverfahren sind wenigstens auf diesen grösseren unüberbauten Bauzonen Verdichtungsmöglichkeiten und minimale Nutzungsdichten zu prüfen und umzusetzen. Im Einzelfall ist aufzuzeigen, wie dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und der Schonung der Landschaft durch Siedlungsentwicklung nach innen entsprochen wird. **H**

Im Erläuterungsbericht in Kapitel 3.1 wird der Umgang mit der haushälterischen Bodennutzung und deren Sicherstellung aufgezeigt. Dabei kommen unterschiedliche Massnahmen zur Anwendung, die sehr begrüsst werden. Im Erläuterungsbericht und Zonenplan wird bei der Umsetzung der minimalen Nutzungsdichte auf Art. 11c BauV verwiesen. Richtig wäre jedoch, dass innerhalb von rechtskräftigen Bauzonen die Zielwerte des kantonalen Richtplans massgebend sind. Somit sind bei der Festlegung von Mindestdichten in Wohn-, Misch- und Kernzonen die im Massnahmenblatt A_01 (für Ein- und Umzonen nach Raumtyp) aufgeführten minimalen Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo), im Sinn von Zielwerten, heranzuziehen. Im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung kann von den Zielwerten abgewichen werden. **H**

Sofern nicht rechtmässig bewilligt (Nachweis), ist für die Parzelle Nr. 1472 und Parzelle Nr. 598 eine Mindestdichte festzulegen. **GV**

Im Erläuterungsbericht zur Gewerbezone Parzelle Nr. 415 ist im Text die Parzelle Nr. 145 aufgeführt. Vermutlich handelt es sich hierbei um eine Verwechslung. **H**

4.2.1 Übrige Bauzonen

Für Planungen in übrigen Bauzonen kann je nach Situation entweder eine Mindestdichte oder die flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen vorgeschrieben werden. Für die unüberbauten Parzelle Nr. 383 sowie Parzelle Nr. 986 ist dies umzusetzen und zu begründen. **GV**

4.3 Kulturland und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Der Umgang mit Kulturland bzw. mit FFF ist im Kanton Bern seit dem 1. April 2017 im Baugesetz (BauG; BSG 721.0) resp. in der Bauverordnung (BauV; BSG 721.1) geregelt. Zur Umsetzung steht ferner die Arbeitshilfe „Umgang mit Kulturland“ des AGR zur Verfügung. Das Kulturland ist insgesamt zu schonen und insbesondere die Fruchtfolgeflächen sind in ihrem Bestand zu schützen. Auch eine geringfügige Beanspruchung von Kulturland und FFF (< 300 m²) setzt in jedem Fall eine vollständige und umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus. Wird mehr als 300 m² Kulturland oder FFF beansprucht sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen (vgl. «Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland in der Raumplanung, Art. 8a und 8b Baugesetz und kantonaler Richtplan»). **H**

Vorliegend wird eine Einzonung vorgenommen, welche FFF tangieren. Es handelt sich dabei um die Erweiterung der ZSF Arniacher (Parzelle Nr. 383). Unter Abschnitt 4.4 wird genauer auf die Einzonung eingegangen. Zudem werden Einzonungen vorgenommen, welche Kulturland beanspruchen (vgl. Kap. 4.4). **H**

4.4 Ein-, Um- und Aufzonungen

Im Kapitel 4.2.1 des Erläuterungsberichts werden die Zonenplanänderungen dargelegt.

Erweiterung ZSF Arniacher (Parzelle Nr. 383):

Durch die Erweiterung der ZSF Arniacher resp. Teileinzonung der Parzelle Nr. 383 werden Fruchtfolgeflächen (FFF) im Umfang von 290 m² beansprucht. Auch bei einer geringen Beanspruchung von FFF gelten die generellen Anforderungen von Art. 8b BauG. Die Prüfung einer geringen Beanspruchung umfasst die folgenden Aspekte:

- Prüfung von Alternativen / Standortnachweis im Hinblick auf die Minimierung und kompakte Anordnung der beanspruchten Fläche und auf die Minimierung der Konflikte mit anderen öffentlichen sowie schützenswerten privaten Interessen
- Die Vornahme einer sachbezogenen Interessenabwägung

Der Standortnachweis (umfassende Interessenabwägung und Prüfung von Alternativen) findet sich im Erläuterungsbericht nicht, diesbezüglich besteht Nachbesserungsbedarf. **GV**

Bei der Ausscheidung der Einzonungsfläche und durch die dabei vorgenommene Abgrenzung entsteht gegen die Parzelle Nr. 1110 eine Restfläche. Es ist nachzuweisen, dass diese weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftbar ist und als FFF genützt werden kann. Sollte die Restfläche nicht mehr bewirtschaftbar sein, handelt es sich nicht mehr um eine geringe Beanspruchung von weniger als 300 m² FFF. Ist dies der Fall, sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen und nachzuweisen. **GV**

Einzonung überbauter Gebiete

Als überbaut gelten alle befestigten und bewilligten Flächen zuzüglich dem kleinen Grenzabstand. Darüber hinaus wird Wohnbaulandbedarf (WBB) beansprucht. Unter gewissen Voraussetzungen kann beim Umschwung, Anlagen wie Gärten, Aussensitzplätze etc. zudem auf einer Seite der grosse Grenzabstand eingezont werden, sofern es sich um eine rechtmässig bewilligte Anlage handelt. Vorliegend werden Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht auszuweisen. **GV**

Parzelle Nr. 454:

Die Baubewilligung des Gebäudes und der Anlagen ist nachzureichen. Es werden auch unbefestigte Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. **GV**

Diese Einzonung betrifft zudem zum Teil Kulturland. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der angestrebte Zweck nicht ohne die Beanspruchung von dieser Fläche erreicht werden kann (Interessenabwägung und Alternativenprüfung. Zudem ist mehr als 300 m² Kulturland betroffen. Es sind weitere Voraussetzungen nachzuweisen und zu erfüllen (vgl. Kap. 4.3). Dies ist im Erläuterungsbericht zu vervollständigen. **GV**

Parzelle Nr. 310:

Die Baubewilligung des Gebäudes ist nachzureichen. **GV**

Parzelle Nr. 342:

Die Baubewilligung der Gebäude und Anlagen ist nachzureichen. **GV**

Parzelle Nrn. 420 und 1191:

Die Baubewilligung der Gebäude und Anlagen ist nachzureichen. Im westlichen Bereich geht die Einzonung über den kleinen Grenzabstand hinaus. Dafür wird WBB beansprucht und die Flächenangabe ist im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. **GV**

Zudem ist im nord-östlichen Bereich Kulturland betroffen. Es sind weitere Voraussetzungen nachzuweisen und zu erfüllen (vgl. Kap. 4.3). Dies ist im Erläuterungsbericht zu vervollständigen. **GV**

Parzelle Nr. 333:

Die Baubewilligung des Gebäudes und der Anlagen ist nachzureichen. Im westlichen Bereich geht die Einzonung über den kleinen Grenzabstand hinaus. Dafür wird WBB beansprucht und die Flächenangabe ist im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. **GV**

Durch die Einzonung ist zudem Kulturland betroffen. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der angestrebte Zweck nicht ohne die Beanspruchung von dieser Fläche erreicht werden kann (Interessenabwägung und Alternativenprüfung. Sollte mehr als 300 m² Kulturland beansprucht werden, sind weitere Voraussetzungen nachzuweisen und zu erfüllen. Dies ist im Erläuterungsbericht zu vervollständigen. **GV**

Einzonung Parzelle Nr. 100

Die Baubewilligung des Gebäudes und der Anlagen ist nachzureichen. Im westlichen Bereich geht die Einzonung über den kleinen Grenzabstand hinaus. Dafür wird WBB beansprucht und die Flächenangabe ist im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. **GV**

Umzonung Parzellen Nrn. 55, 884 und 1066

Die Parzelle Nr. 1066 ist grundsätzlich überbaut. Es ist die Baubewilligung des Parkplatzes nachzuweisen. **GV**

Für die unüberbauten Flächen, welche über den kleinen Grenzabstand hinausgehen auf der Parzelle Nr. 55 und 884 wird WBB geltend gemacht, da es sich neu um eine Mischzone handelt. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht auszuweisen. Zudem sind die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans bezüglich der Umzonung zu erfüllen und nachzuweisen. **GV**

Umzonung Parzelle Nr. 378

Da das Ausscheiden einer ZöN zu einer Eigentumsbeschränkung führt, sind die Voraussetzungen von Art. 36 Bundesverfassung (BV) zu prüfen (gesetzliche Grundlage, öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit). Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlangt, dass das Gemeinwesen darzulegen vermag, weshalb es die privaten Flächen im geltend gemachten Umfang am gewählten Standort benötigt. Es ist auch stets darzulegen, welche Alternativen geprüft und aus welchen Gründen sie verworfen worden sind (Art. 2 Abs. 1 lit. b Raumplanungsverordnung, RPV). Die Ausführungen im Erläuterungsbericht fallen noch kurz aus. Zudem ist Bezug auf die aufzuhebende ZöN der Parzelle Nr. 263 (Schlosswil) zu nehmen. Die genannten Kriterien sind nachvollziehbar im Erläuterungsbericht darzulegen. **GV**

Aufzonung Viehmarktstrasse

Die Parzellen Nrn. 153, 1459, 227 und 842 befinden sich innerhalb der Baugruppe A und sind Teil einer Kernzone, die den historisch gewachsenen Ortskern umfasst. Die Viehmarktstrasse wird von historischen Häusern, hauptsächlich Gebäude mit einem landwirtschaftlichen Hintergrund geprägt. Ebenfalls direkt an dieser Dorfachse liegt das Bauernhaus mit der Adresse Viehmarktstrasse 7 (erhaltenswert, K-Objekt) bzw. die Parzelle Nr. 153. Hinter dem Bauernhaus erstrecken sich in der zweiten Reihe die Grundstücke mit den Nummern 771, 1459, 842 und 227. Eine Aufzonung in die W3 entlang der Viehmarktstrasse ist aus historischer, morphologischer und ortsbildpflegerischer Sicht nicht nachvollziehbar. Aufgrund des Ortsbildschutzes beurteilt die KDP deshalb die Aufzonung in eine W3 Zone für die Parzelle Nr. 153 als kritisch und ist nicht genehmigungsfähig. **GV**

Die Parzelle Nr. 153 und das Bauernhaus Viehmarktstrasse 7 gehören zudem zur ISOS-Baugruppe 1.1 (Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, vgl. Abbildung Fachbericht KDP vom 15. Mai 2024) sowie die anderen Parzellen im Dorfkern, welche als Kernzone K eingezont wurden.

Aus Sicht der KDP ist das Grundstück 153 sowohl historisch als auch morphologisch ein integraler Bestandteil des Dorfkerns und gehört zur Kernzone K. Die KDP schlägt vor, das Areal in einen oberen (Grundstück 153) und unteren Bereich zu unterteilen. Der obere Bereich (Grundstück 153) soll in der Kernzone K verbleiben, um angemessen auf die historische Situation rund um das Bauernhaus reagieren zu können. Der hintere Bereich (Grundstücke 771, 1459, 842 und 227) ist aus Sicht des Ortsbildschutzes weniger prominent und kann in eine W3-Zone umgewandelt werden. **E**

Umstrukturierungsgebiet / ZPP 3 Dorfkern

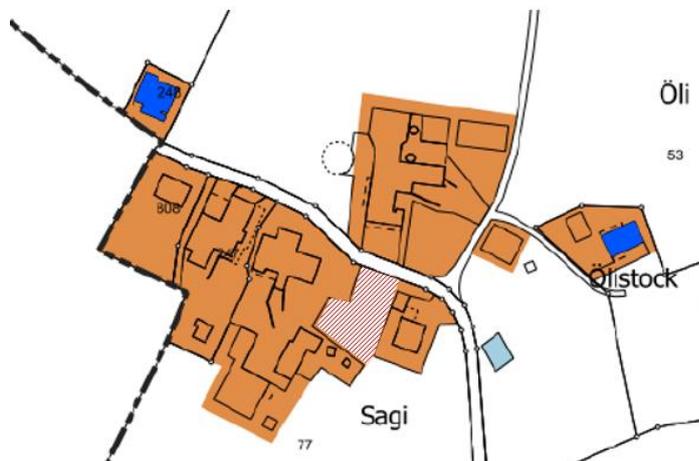
In der vorliegenden Planung wird die ZPP 3 Dorfkern als Umstrukturierungsgebiet bezeichnet, da die Änderung der Nutzungsvorschriften und Verkleinerung der ZPP zusammen mit der Einzonung der Trogmatt in einem separaten Verfahren in den kommenden Jahren durchgeführt werden soll. Die KDP weist daraufhin, dass die Grösse der ZPP 3 Dorfkern nicht den Schutzziele der Baugruppe B entspricht und eine Redimensionierung des ZPP-Perimeters erforderlich ist. Ausserdem sind die Innenverdichtungspotentiale und die Grösse des Areals qualitativ auszuloten. Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität sind die zukünftigen ZPP/UeO-Bestimmungen auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA-Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten. **H**

4.5 Weilerzonen

Der kant. Richtplan Massnahme A_03 legt die Kriterien fest, welche einzuhalten sind, für die Ausscheidung von Weilerzonen nach Art. 33 RPV. Vorliegend wird im Gebiet Sägi eine Weilerzone ausgeschieden. Im Erläuterungsbericht werden die Kriterien für Weilerzonen aufgeführt. Auf die Einhaltung dieser wird jedoch nicht eingegangen. **GV**

Es fehlt zudem der Nachweis, dass mind. 5 ganzjährig bewohnte, nicht landwirtschaftlich oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude vorhanden sind. Dieser Nachweis ist spätestens im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Auch im Erläuterungsbericht fehlen Aussagen dazu. **GV**

Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet. Es ist nicht nachvollziehbar weshalb der unüberbaute Teil (Hofstatt/Landwirtschaftsfläche) auf der Parzelle Nr. 77 der Weilerzone zugeschlagen wird. Dieser unüberbaute Teil ist von der Weilerzone auszuschliessen (rote Schraffur im Ausschnitt unten). **GV**



Bei der geplanten Einzonung des Gebietes "Sagi" in die Weilerzonen empfiehlt das AÖV Zurückhaltung. Das Gebiet "Sagi" ist nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Bei vermehrter Wohnnutzung ausserhalb des vom öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiets ist mit einer überproportionalen Zunahme des Individualverkehrs zu rechnen. Das AÖV empfiehlt daher, von dieser Massnahme abzusehen. **H**

4.6 Mehrwertabgabe

Im Rahmen der Einreichung der Genehmigungsunterlagen, ist das Mehrwertabgabereglement der Gemeinde miteinzureichen. **H**

4.7 Zonenplan Siedlung

Festlegungen sind zu vermessen. Wo Zonengrenzen nicht mit der Parzellengrenze oder anderen Angaben der amtlichen Vermessung übereinstimmen, sind sie folglich zu vermessen (z.B. Sektoren in der Intensivlandwirtschaftszone, Einzonungen, etc.). **GV**

Es fehlen zudem Vermessungen beim Gewässerraum. Es sind die Vermessungen gemäss den genehmigten Gewässerräumen zu übernehmen. **GV**

Die strichlinierte Fläche innerhalb der Intensivlandwirtschaftszone Sektor 1 in der digitalen Version ist nicht nachvollziehbar. **H**

Gemäss rechtskräftigen Zonenplan geht die Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 1077 bis zur Parzellengrenze resp. Gemeindegrenze. Vorliegend ist dies nicht der Fall. Handelt es sich um eine Auszonung oder hat sich die Parzellenstruktur oder Gemeindegrenze verändert? **H**

5. Landschaft

Gemäss dem kant. Richtplan sind besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften zu erhalten und es ist mehr Gewicht auf den schonenden Umgang mit der ganzen Landschaft zu legen. So ist gemäss Massnahme E_08 des kant. Richtplans im Rahmen einer Ortsplanungsrevision eine Landschaftsplanung zu erarbeiten. Dabei sind die regionalen Richtpläne Landschaft zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine vollständige und nachvollziehbare Landschaftsplanung. Die Minimalanforderungen gemäss dem kant. Richtplan sind erfüllt. **H**

5.1 Inventarplan Landschaft

Das Landschaftsinventar ist sorgfältig erhoben und enthält alle naturschutzrelevanten Elemente. Die ANF stellt fest, dass bei den Quellen die Beeinträchtigten/Gefassten nicht erfasst wurden. Wir empfehlen die Quelle Chüemoos 1 (QBB 216) wegen ihrem Revitalisierungspotenzial und die Quelle Trogmatt als Messstelle noch im Inventarplan aufzunehmen. **H**

5.2 Schutzzonenplan

Da der Gewässerraum eine Schutzzone darstellt, könnten die ausgeschiedenen Gewässerräume im Schutzzonenplan als Hinweis dargestellt werden. **H**

Ortsbildschutzgebiete sind im Zonenplan und im Schutzzonenplan festgelegt. Festlegungen dürfen nur in einem Planungsinstrument festgelegt werden. Die Pläne sind entsprechend zu bereinigen. **GV**
Ortsbildschutzgebiete könnten im Schutzzonenplan als Hinweis aufgeführt werden. **H**

5.2.1 Einzelbäume, Baumreihen, Obstgärten

Im Schutzzonenplan ist darzustellen, welche Bäume aus welchen Gründen aufgrund Art. 523 BauR geschützt sind. **GV**

Wir begrüßen die Festlegung der Einzelbäume, Baumreihen und Obstgärten im Schutzzonenplan und entsprechenden Bestimmungen im BauR. Entlang der Kantonsstrasse gilt der Strassenabstand von 5 m ab Fahrbahnrand gemäss Strassengesetz (SG). Falls in diesem Bauverbotsstreifen Bäume geschützt werden, so gilt dies nicht für den Fall, dass der Kanton die Strasse ausbauen will resp. das SG geht vor (übergeordnetes Recht). **H**

6. 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. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümerverbindlich festzulegen. Die Festlegung der Gewässerräume wurde vorangehend der Ortsplanungsrevision erarbeitet und am 17. September 2020 genehmigt. **H**

7. Naturgefahren

Die Gefahrenkarten Naturgefahren sind gemäss Art. 71 BauG grundeigentümergebunden in die Ortsplanung umzusetzen. In der Gemeinde sind einige Parzellen von Rutschgefahr geringer Gefahrenstufe und eine Parzelle ist von Wassergefahr mittlerer Gefahrenstufe betroffen. Beide ehemals eigenständigen Gemeinden Schlosstal und Grosshöchstetten haben ihre Gefahrenkarte vor der Fusion bereits in der Ortsplanung umgesetzt. **H**

Nicht nur die Gefährdung eines Ortes, sondern vor allem seine Nutzung bestimmt das Risiko. Denn je nach Art der Nutzung steigt oder sinkt das Schadenpotenzial. Bislang begegnet die Raumplanung den Naturgefahren hauptsächlich mit einem gefahrenbasierten Ansatz. Ob und welche Schutzmassnahmen nötig sind, leitet sich dabei aus der Gefahrenstufe eines Gebietes ab, die in der Gefahrenkarte verzeichnet ist. Der Fokus liegt auf den Gebieten mit einer erheblichen oder mittleren Gefährdung. Doch häufig liegen die grössten Risiken nicht in erheblich oder mittel gefährdeten Gebieten, sondern in Gebieten mit einer geringen Gefährdung. Eine risikobasierte Raumplanung trägt diesem Aspekt Rechnung, indem sie stärker auf die Nutzung fokussiert und das damit verbundene Schadenpotenzial berücksichtigt (Risikobasierte Raumplanung, Bundesamt für Umwelt BAFU, 2019).

Das BAFU möchte nun schrittweise die risikobasierte Raumplanung in den Kantonen und Gemeinden implementieren, dabei verlangt das BAFU in der nächsten Neugestaltung des Finanzausgleichs NFA-Periode 2025-28 für Mehrleistungen, dass:

- alle Gefahrengebiete (inkl. gelb / gelb-weiss) in der Nutzungsplanung der Gemeinde ausgeschieden werden und
- für alle Gefahrenstufen Bestimmungen zur gefahrengerechten Bauweise bei Neubauten und wesentlichen Umbauten erlassen sind (z.B. Festlegung von Baukoten, Pflicht für Objektschutznachweis, etc.).

Sind die obigen zwei Kriterien erfüllt, erhält ein Schutzprojekt ab 2025 mehr Beiträge. Das heutige Baugesetz regelt nur den Umgang mit erheblicher (rote), mittlerer (blaue) und geringer (gelbe) Gefahrenstufe. Die Restgefahr (gelb-weiss schraffiert) wird nicht behandelt. Das naturgefahrengerechte Bauen ist momentan nicht für alle Gefahrenstufen vorgegeben. Daher soll der Wortlaut des Artikels zur Erdbebenprävention (Art. 21a BauG) analog für die gravitativen Naturgefahren ins Musterbaureglement aufgenommen werden. In der SIA-Norm 261/1 sind Anforderungen für alle Gefahrenstufen formuliert.

Folglich empfehlen wir Art. 551 BauR grundsätzlich anzupassen (**E**):

3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung, mit nicht bestimmter Gefahrenstufe und bei besonders sensiblen Bauten in Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

5 Bauten und Anlagen sind im Übrigen nach den Anforderungen an die Sicherheit vor Naturgefahren unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu unterhalten.

Da im Gemeindegebiet jedoch keine Restgefährdungsgebiete vorhanden sind, kann auf die Formulierung resp. Begrifflichkeit bezogen auf die Restgefährdungsgebiete verzichtet werden. **H**

Die Umsetzung der Gefahrenkarte in die Grundordnung wurde durch die Abteilung Naturgefahren hinsichtlich der Übernahme des Naturgefahrenartikels ins Baureglement sowie der korrekten Übertragung

und Darstellung der Gefahrengebiete durch Schnee-, Rutsch- und Sturzprozesse in den Zonenplan geprüft und für gut befunden. Bestehende, unüberbaute Bauzonen oder Neueinzonungen weisen keinen Konflikt mit Lawinen-, Rutsch- oder Sturzgefahren auf. Auch die Abt. Naturgefahren empfiehlt den Musterartikel Naturgefahren im BauR anzupassen. **H**

Die Abteilung Naturgefahren weist zudem darauf hin, dass zum Schutz von Gebäuden und Infrastrukturanlagen, die wesentlich in bekannten Gefahrengebieten erstellt wurden, keine Beiträge an Schutzmassnahmen von Bund und Kanton gewährt werden. **H**

8. Langsamverkehr / Verkehr

Der Richtplan Fuss- und Velowegnetz bildet ein Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Die Inhalte wurden bereits im Raumentwicklungskonzept aus dem Jahre 2020 hergeleitet und sind somit in die gesamte OPR eingebettet. Mit dem kommunalen Richtplan Fuss- und Velowegnetz schafft die Gemeinde ein behördenverbindliches Instrument für die Förderung des Fuss- und Veloverkehrs. Dies begrüsst die RKBM sehr. Auch der OIK II begrüsst die aktive und umfassende Planung der Fuss- und Velowegnetze auf kommunaler Ebene. Die Ortsplanungsrevision ist damit auch im Einklang mit der regionalen Mobilitätsstrategie 2040 und weitgehend auf die weiteren regionalen Instrumente und Planungen abgestimmt.

Die Ortsplanungsrevision berücksichtigt die Massnahmen und Zielsetzungen gemäss RGSK 2021 / AP4:

- ÖV-Ort.6.5: Die Massnahme ist aufgeführt.
- MIV-Auf. 5.7: Die Massnahmen werden im kommunalen Richtplan Fuss- und Velowegnetz übernommen.
- BM.LV-Ü.21.29: Die Massnahmen werden im kommunalen Richtplan Fuss- und Velowegnetz übernommen.

Die Planungsstudie Linienführung Veloverkehr in der Region Bern-Mittelland, Korridor 3 Münsingen–Konolfingen–Zäziwil / Grosshöchstetten–Biglen zeigt die Linienführung des Veloalltagsverkehrs und den Massnahmenbedarf auf. Der kommunale Richtplan Fuss- und Velowegnetz bildet diese Resultate mit einer Ausnahme ab:

- Massnahme 3.L.1: Die Veloführung ist in Fahrtrichtung Grosshöchstetten auf der Kantonsstrasse vorgesehen, wie dies auch korrekt abgebildet ist auf dem Teil Velowegnetz des Richtplans Fuss- und Velowegnetz. Eine Aufwertung dieser Strasse ist jedoch nicht als Massnahme abgebildet. Die RKBM regt an, diese noch aufzunehmen. **H**

Die RKBM weist zudem auf weitere aktuelle Studien und Projekte hin (**H**):

- On-Demand-Angebote Kanton Bern: Ziel ist es, Lösungen für eine Verbesserung der ÖV-Erschliessung mit Hilfe sogenannter On-Demand-Angebote zu erarbeiten. Wir werden die Gemeinde im Rahmen des Projekts kontaktieren.
- Regionales Basisstrassennetz MIV: Gemäss Stand öffentliche Mitwirkung soll die Strasse K1236 Lochiwald–Schlosswil–Neuhus (Thalistrasse) aus dem regionalen Basisstrassennetz entlassen werden. Diese Entlassung ist kompatibel mit der Ortsplanungsrevision, in welcher die Strasse als siedlungsorientierte (und nicht verkehrsorientierte) Strasse gekennzeichnet wird.
- Im RGSK 2025 / AP5, das derzeit erarbeitet wird, ist eine Massnahme BM.FVV-Ü.03.28 «Velo-Verbindung Grosshöchstetten–Konolfingen» vorgesehen. Die Massnahme ist kompatibel mit dem Richtplan Fuss- und Velowegnetz.
- Die Regionale Velonetzplanung Bern-Mittelland 2024 (ebenfalls derzeit in Erarbeitung) enthält drei Massnahmen, welche Grosshöchstetten betreffen. Diese Massnahmen sollen zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit beitragen und sind kompatibel mit dem Richtplan Fuss- und

Velowegnetz. Die öffentliche Mitwirkung zur Velonetzplanung hat Ende April bis zum 30 Juni 2024 stattgefunden.

Richtplankarte Velowegnetz: Die beiden als Hinweise dargestellten «Netzlücken Sachplan Veloverkehr» sind im Sachplan Veloverkehr des Kantons nicht als solche enthalten, auf eine solche Darstellung ist deshalb zu verzichten. Die Koordination solcher (neuer) Inhalte erfolgt über die regionale Planung respektive das RGSK. **H**

Der OIK II macht darauf aufmerksam, dass eine allfällige Anpassung des Temporegimes auf der Kantonstrasse durch einen Beschluss des Gesamtgemeinderates beim Obergeringenieurkreis II beantragt werden muss, worauf gemäss Art. 108 Signalisationsverordnung mittels Gutachten geprüft wird, ob die Geschwindigkeit herabgesetzt werden kann. **H**

Der OIK II stellt fest, dass diverse Massnahmen auch entlang von Kantonsstrassen verortet sind. Änderungen an Kantonsstrassen bedingen grundsätzlich den Erlass eines Strassenplanes. Es kann aus dem kommunalen Richtplan nicht abgeleitet werden, dass der Kanton die verorteten Massnahmen innerhalb des Planungshorizonts umsetzt. Ein kommunaler Verkehrsrichtplan ist für den Kanton nicht rechtsbindend. Zurzeit sind beim Kanton keine entsprechenden Projekte vorgesehen und auch keine finanziellen und personellen Ressourcen eingeplant. Die Massnahmen sind (noch) unkonkret. Der dafür nötige Aufwand ist daher entsprechend unklar. Aus diesen Gründen kann sich der OIK II nicht zu den einzelnen Massnahmen äussern. Der OIK II hält fest, dass sie im Einzelfall geprüft werden und den geltenden Normen entsprechen müssen. **H**

Bezüglich der Massnahme M4 «Umsetzung Velohaupttrouten Korridor Tägertschi-Konolfingen-Biglen-Zäziwil (RGSK 2021 MA LV-Ü.21.29)» weist der OIK II darauf hin, dass die Umsetzung des Massnahmenpakets etappiert stattfindet und durch separate Projekte oder durch Drittprojekte erfolgt. In der 4. Generation werden als Etappe 1 hauptsächlich einfache Massnahmen und «quick wins» anvisiert. Die umfangreichere Massnahmen, mit höherem Koordinations- und Projektierungsaufwand, werden im Rahmen der Erarbeitung des Agglomerationsprogramms, 5. Generation aufgenommen. **H**

Der Richtplan Fuss- und Velowegnetz besteht aus 5 Massnahmen. Es sind keine Koordinationsstände vorhanden. Wenn keine Koordinationsstände geregelt werden, so gilt alles als Festsetzung. Der OIK II führt aus, dass Massnahmen u.a. unkonkret sind. Die vorliegende Massnahmenblätter können demzufolge noch nicht als «Festsetzung» eingestuft werden. Es sind entsprechende Koordinationsstände zu ergänzen oder die Massnahmenblätter sind vertieft zu präzisieren, damit diese im Einzelfall geprüft werden können. **GV**

8.1 Historische Verkehrswege und Wanderwege

Wir begrünnen es, dass die historischen Verkehrswege sowohl im Richtplan, Teil Fusswegnetz, als auch im Schutzzonenplan dargestellt sind. Art. 526 des BauR stellt ihren Schutz sicher. Bei «Kommentar/Hinweis» fehlt das kantonale Inventar der historischen Verkehrswege (regionale und lokale Bedeutung). **H**

Wir begrünnen es, dass die Wanderwege im Richtplan, Teil Fusswegnetz, dargestellt sind. **H**

9. Energie

Das AUE hat mit Fachbericht vom 17. Januar 2024 zu den energierelevanten Bestimmungen im BauR auf Grundlage der am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen kantonalen Energiegesetzgebung (KE nG) Stellung genommen. Daraus ergeben sich folgende Themen bzw. Punkte:

Die AUE weist darauf hin, dass die Gemeinden bei den Formulierungen ihrer kommunalen Energievorschriften bisher relativ frei waren, wenn die Kompetenzen gemäss kantonaler Energiegesetzgebung nicht überschritten wurden. Das KEnG bringt hier eine Änderung mit sich. Laut Art. 13 Abs. 5 KEnG stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» zur Verfügung. Der Grosse Rat wollte mit diesem Auftrag an den Kanton erreichen, dass die Gemeinden – falls sie von der Gesetzgebungskompetenz nach Art. 13 KEnG Gebrauch machen – möglichst einheitliche Formulierungen verwenden. Die Muster sind auf der Website des AGR und des AUE zu finden.

- Art. 252 Abs. 11 BauR schreibt bei der Erstellung beheizter Gewächshäuser vor, auf eine sparsame, umweltschonende Energieverwendung zu achten und die Empfehlungen der Konferenz kantonaler Energiefachstellen zu beachten. Dabei findet Art. 18 der kantonalen Energieverordnung KEnV keine Erwähnung.
Nach diesem Artikel müssen beheizte Gewächshäuser nach dem Stand der Technik gedämmt werden. Um Unklarheiten bezüglich der geltenden Gesetzgebung zu vermeiden, empfiehlt das AUE diesen Artikel zu streichen, da er durch die übergeordnete Verordnung ausreichend geregelt ist. **E**
- Zu den Energieartikeln in Abs. 6 der ZPP A (Art. 311 BauR) und B (Art. 312 BauR) ist festzuhalten, 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). Zudem sind die in Art. 13 ff. KEnG festgelegten Kompetenzen der Gemeinden abschliessend. Eine zentrale Wärmeversorgung kann in dieser Form nicht vorgeschrieben werden. Die beiden Absätze sind zu überarbeiten oder zu streichen. **GV**
- Art. 432 BauR ist in dieser Form ebenfalls nicht möglich, Nach Art. 13 Abs. 1a KEnG können Gemeinden nur die Nutzung eines bestimmten erneuerbaren Energieträgers vorschreiben. Grund für diese Festlegung ist das Ziel der optimalen Ausnutzung bekannter, lokal reichlich vorhandener erneuerbarer Energieträger, sinnvollerweise gestützt auf eine räumliche Energieplanung. Sofern Art. 432 BauR beibehalten wird, ist er anzupassen. **GV**

Wenn irgendein erneuerbarer Energieträger eingesetzt werden soll, dann kann die Gemeinde gemäss Art. 13 Abs. 1b KEnG den kantonalen Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz weiter begrenzen. **H**

- Art. A222 Abs. 6 BauR zu ZPP G wiederholt sinngemäss übergeordnetes Recht (Art. 34 Abs. 3 KEnG) und kann aus Sicht des AUE gestrichen werden, da daraus keine verbindliche Vorgabe für die ZPP resultiert. **H**
- Im nicht verbindlichen Anhang A3 auf Seite 80 des BauRs sind unter Abkürzungen das kantonale Energiegesetz und die kantonale Energieverordnung aus dem Jahr 1998 bzw. 2003 aufgeführt. Diese sind durch die aktuell geltenden Fassungen, KEnG vom 15.05.2011 (Stand 01.01.2023) und KEnV vom 26.10.2011 (Stand 01.03.2023) zu ersetzen. Zudem sind die korrekten Abkürzungen zu verwenden, um eine Verwechslung mit der nationalen Gesetzgebung zu vermeiden. **H**

10. Lärmschutz

Das Dorf Grosshöchstetten wird von der Linie 430 Konolfingen — Walkringen — Burgdorf durchquert. Gemäss Lärmkataster des BAV liegt die Lärmbelastung am Tag, je nach Abschnitt zwischen 68,1 und

68.7 dBA. Für die Nacht liegt die Lärmbelastung bei 55 dBA. Gemäss Baureglement gilt bei einer Wohnzone die Empfindlichkeitsstufe II (ESII), das heisst dort gelten Immissionsgrenzwerte (IGW) von 60 dBA (Tag) und 50 dBA (Nacht). Bei einer Mischzone gelten, gemäss Baureglement sowohl bei Tag und Nacht um 5 dBA höhere IGW. Die IGW werden bei den Parzellen in Eisenbahnnähe sowohl bei ESII und ESIII überschritten. Bei diesen Parzellen sind Lärmschutzmassnahmen erforderlich, um die IGW einzuhalten. Vorliegend werden Zonenplanänderungen entlang der Bahnlinie vorgenommen.

Lärmschutzrechtliche Vorgaben sind im frühestmöglichen Verfahren abzuhandeln. Auf Stufe Nutzungsplanung ist demzufolge ein Machbarkeitsnachweis (Erläuterungsbericht / Lärmgutachten) zu erbringen. Können die Immissionsgrenzwerte der ES der betroffenen Umzonungen nicht eingehalten werden, sind Massnahmen zur Einhaltung aufzuzeigen und diese mittels Verweises auf das Lärmgutachten oder Aufzählungen / Umschreibungen im BauR zu verankern. **GV**

Gemäss Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) dürfen neue Bauzonen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Einhaltung der Planungswerte bezüglich den Einzonungen sind nachzuweisen oder es sind entsprechende Massnahmen zur Einhaltung aufzuzeigen und diese mittels Verweises auf das Lärmgutachten oder Aufzählungen / Umschreibungen im BauR zu verankern. **GV**

Die Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes (Lärmschutzverordnung (LSV) 01.04.1987) noch nicht erschlossen waren, dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die PW liegen 5 dBA tiefer als die Immissionsgrenzwerte (IGW). **H**

Das Tiefbauamt ist mit den Schlussfolgerungen im Erläuterungsbericht einverstanden. Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen im Baureglement ist zudem korrekt. **H**

11. ISOS, Bauinventar, Ortsbildschutz

Grosshöchstetten ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung verzeichnet. Die ISOS-Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung werden nicht nachgetragen und stimmen deshalb oft nicht mit der heutigen Siedlungsentwicklung überein. Sie entfalten nicht dieselbe Rechtskraft wie nationale Ortsbilder (Bundesinventare gemäss Art. 5 des NHG). Trotzdem können sie als hilfreiches Instrument zur Ortsentwicklung beigezogen werden. **H**

Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). Das Vorhaben muss die direkte Umgebung von K-Objekten gebührend berücksichtigen. Die Gemeinden haben zudem gemäss Art. 86 BauG Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die Bauinventargruppen sind im Zonenplan als Schutzzone grundeigentümerverbindlich auszuscheiden. Der Perimeter eines Ortsbildschutzgebietes muss mindestens im Umfang der Baugruppe entsprechen, darf aber auch grösser sein. Die aktuellen Ortsbildschutzperimeter im Zonenplan Siedlung sowie im Schutzzonenplan wurden nicht korrekt dargestellt und sind anzupassen. **GV**

Die Ortsbildschutzgebiete sind im Zonenplan Siedlung sowie im Schutzzonenplan unter den Festlegungen aufgeführt. Festlegungen dürfen nicht in mehreren Planungsinstrumenten festgelegt werden. **GV** Die Ortsbildschutzgebiete können z.B. im Zonenplan Siedlung festgelegt und im Schutzzonenplan unter den Hinweisen aufgeführt werden. **H**

Im Zonenplan Siedlung sowie im Schutzzonenplan werden unter den Hinweisen die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten dargestellt. Die Bauinventar-Revision von 2020 wurde nicht berücksichtigt. Die angepassten Objekte können aus dem Fachbericht der KDP vom 15. Mai 2024 entnommen werden. Der Zonenplan Siedlung sowie der Schutzzonenplan sind entsprechend anzupassen. **H**

12. Archäologie

Der AD hat die Unterlagen geprüft und dabei festgestellt, dass die eingezeichneten unter den Hinweisen aufgeführten archäologischen Schutzgebiete im Zonenplan Siedlung und Schutzzonenplan nicht dem aktuellen Stand entsprechen. Der Perimeter des archäologischen Schutzgebietes ID 555 Hürnbergacher / Buckelhüsli ist in den entsprechenden Plänen dringend zu korrigieren. **H**

Den aktuellen Stand der Schutzgebiete kann über das Geoportal des Kantons Bern bezogen werden. **H**

Der AD hat zudem festgestellt, dass in den Plänen, wo die hinweisenden Archäologischen Fundstellen aufgeführt werden, diese nicht vollständig abgebildet sind. Es scheint daran zu liegen, dass andere Ebenen die Signatur überdecken. Das ist zu korrigieren. **H**

13. Wildtierschutz

Das JI teilt mit, dass aus Sicht Wildtierschutz der Ortsplanrevision ohne Einwände zugestimmt werden kann. **H**

Die Gewerbezone Eimatt (zwischen Burgdorfstrasse und Bahnlinie) befindet sich teilweise innerhalb eines regionalen Wildwechselkorridors (WWK69R). Mit einer weiteren Überbauung der Gewerbezone wird der Korridor zusätzlich beeinträchtigt. Das JI weist deshalb darauf hin, dass in die Projektierung der Überbauung auch Massnahmen zur Erhaltung der heutigen Vernetzungsfunktion einzuplanen sind. **H**

14. Wald

Nach Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen dort eine Waldfeststellung durchzuführen, wo Bauzonen an den Wald grenzen. Diese verbindlichen Waldgrenzen sind in Absprache mit der Waldabteilung im Nutzungsplan einzutragen und durch die Waldabteilung zu genehmigen (Waldfeststellungsverfügung im Rahmen der Plangenehmigung). Wald-Baulinien müssen sich auf verbindliche Waldgrenzen oder im Gelände sichtbare Grenzen abstützen (Art. 34a Abs. 2 KWaV). **H**

Die Einrichtung einer Wald-Baulinie ist nach Art. 26 Abs. 1 KWaG gebunden an das Vorliegen besonderer Verhältnisse. Wald-Baulinien können dort errichtet werden, wo grosse, zusammenhängende Baugebiete vorhanden sind (Art. 34 Abs. 1 KWaV). Eine Errichtung hat zum Zweck, den gesetzlichen Waldabstand für Bauten und Anlagen dauerhaft zu verringern und planerisch festzuhalten. Dies damit in nachfolgenden Baubewilligungsverfahren die Prozesse vereinfacht und Kosten gespart werden können. Als Vorteil beim Festlegen einer Wald-Baulinie wäre zu erwähnen, dass die Frage des Waldrandunterhaltes in Anwendung von Art. 26 Abs. 3 KWaG geregelt werden könnte. **H**

Das AWN hat mit Fachbericht vom 17. Januar 2024 Stellung genommen. Daraus ergeben sich folgende Themen bzw. Punkte:

Im gesamten Gemeindegebiet gibt es einzig im Gwattberghölzli eine verbindliche Waldgrenze. Diese bereits existierende Waldgrenze ist im Zonenplan Siedlung unter den Festlegungen als "verbindliche Waldgrenze" aufgeführt. Da diese mit separater Waldfeststellungsverfügung vom 26. Mai 2011 bereits genehmigt wurde, ist sie unter den Hinweisen als "bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG" aufzuführen. **GV**

Im gesamten Gemeindegebiet gibt es eine Wald-Baulinie. In der Legende zum Zonenplan Siedlung wird die Wald-Baulinie als "Waldabstandslinie" bezeichnet. Der korrekte Begriff lautet "Wald-Baulinie". Die Legende ist anzupassen. **GV**

Bei Parzelle Nr. 72 (Ortsteil Grosshöchstetten) und Parzelle Nr. 684 (Ortsteil Schlosswil) ragt die bestehende Waldgrenze zu weit in das Landwirtschaftsland hinaus (vgl. Fachbericht AWN vom 17. Januar 2024). Diese ist zu löschen (die Wald-Baulinie bleibt jedoch unverändert). **GV**

Der Zonenplan soll nach der Genehmigung aufgrund der Lesbarkeit nur bestehende neue Waldgrenzen aufführen. Die aufzuhebende verbindliche Waldgrenze ist in einem separaten Plan oder im Erläuterungsbericht aufzuführen. **H**

15. Abwasser

Allfällige Zonenplanänderungen oder Erschliessungen sind bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde abzustimmen resp. durch den GEP-Ingenieur zu planen oder zu überprüfen. Der GEP ist auf Zonenplanänderungen hin anzupassen. **H**

16. Trinkwasser

Das AWA teilt mit, dass die Gemeinde Grosshöchstetten über keine aktuelle genehmigte Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) verfügt. Gemäss Wasserversorgungsgesetz (WVG, Art. 18) obliegt den Wasserversorgungen für ihr erschliessungs- und versorgungspflichtiges Gebiet, unter Berücksichtigung der regionalen Wasserversorgungsplanungen, u.a. die Erstellung und periodische Überarbeitung der GWP. Die Überarbeitung der GWP hat in der Regel alle 10 bis 15 Jahre, spätestens aber bei einer Ortsplanungsrevision zu erfolgen. Um die Ortsplanungsrevision nicht zu verzögern, kann das AWA dem ausnahmsweise zustimmen, obwohl keine aktuelle genehmigte GWP vorliegt. Die Überarbeitung der GWP ist bis spätestens in 3 Jahren in Auftrag zu geben und über die gesamte Gemeinde Grosshöchstetten zu erstellen. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss den allgemeinen Anforderungen der GWP (Leitfaden GWP, AWA) zu erschliessen und der zonenkonforme Löschschutz ist sicherzustellen. Die Erschliessung neuer Gebiete oder der Löschschutz bei Zonenplanänderungen ist bei der Überarbeitung der GWP entsprechend zu berücksichtigen und zu aktualisieren. Dabei sind auch erschliessungspflichtige Gebiete, wie geschlossene Siedlungsgebiete, zu überprüfen. Resultierende Massnahmen der GWP, insbesondere zur Verbesserung des Löschsutzes, sind gemäss Massnahmenplan GWP umzusetzen. **H**

17. Immissionsschutz / Luftreinhaltung

Aus dem Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015/30 (MPL) geht hervor, dass es sehr stark belastete Verkehrsachsen gibt - hauptsächlich in den kantonalen Zentren und deren Agglomerationen - auf denen

die Immissionsgrenzwerte trotz der bis 2030 prognostizierten deutlichen Verbesserungen bei den Emissionsfaktoren lokal nicht eingehalten werden oder bei denen aufgrund der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung Überschreitungen zu erwarten sind. An diesen Verkehrsachsen ist anlässlich von Planungen zu überprüfen, ob die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bis 2030 durch die Mehrbelastung der Planung in Frage gestellt wird (Massnahme V2 MPL). Nötigenfalls sind stufengerechte Massnahmen für eine verträgliche Verkehrsabwicklung vorzusehen (Massnahme V3 MPL). Zur einheitlichen Bestimmung der zulässigen Mehrbelastung an einem Strassenabschnitt, hat die Fachstelle Immissionsschutz die Arbeitshilfe „Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten“ erstellt, in der auch die Anwendungsgrundsätze festgelegt sind. **H**

Um- oder Einzonungen, die zu neuen Kern-, Misch- oder Arbeitszonen führen, können einen relevanten Einfluss auf das Verkehrserzeugungspotential des betroffenen Gebietes haben. Daher ist die Berücksichtigung der Verträglichkeit resp. der lokalen Belastbarkeit von Strassen aus Sicht der Luftreinhaltung frühzeitig in den folgenden Planungsüberlegungen miteinzubeziehen. Gemäss Erläuterungsbericht ist kein Mehrverkehr zu erwarten, die verkehrlichen Auswirkungen werden daher als gering beurteilt. Aufgrund der Planung ist kein Mehrverkehr zu erwarten. Unter Anwendung der Arbeitshilfe zur Bestimmung der lokalen lufthygienischen Belastbarkeit kann ermittelt werden, dass die lufthygienischen Belastbarkeiten auf den relevanten Strassenabschnitten nicht überschritten werden. Daher stellt die Planung aufgrund ihres nutzungsabhängigen Verkehrserzeugungspotentials die lokale Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht in Frage und trägt den Belangen der Luftreinhaltung im Bereich Strassenverkehr genügend Rechnung. **H**

18. Baureglement (BauR)

In der nachfolgenden Tabelle sind die Genehmigungsvorbehalte, Hinweise und Empfehlungen entsprechend ihrer Position in der Artikelstruktur dargestellt. Bemerkungen und Vorbehalte zum BauR, welche in anderen Kapiteln vorkommen, werden in der Tabelle nicht unbedingt nochmal aufgeführt.

<p>Art. 211 Fussnote</p>	<p>Gemäss der Fussnote und dem Zonenplan Siedlung gibt es Gebiete mit «Aufstufung ES III gemäss LSV». Bereits in der bestehenden Ortsplanung gibt es solche Gebiete.</p> <p>Im Gebiet Wohnzone Nest (WN2) wird neu die «Aufstufung ES III gemäss LSV» im Zonenplan festgelegt. Im Erläuterungsbericht fehlen dazu Ausführungen. Für Aufstufungen der ES gilt folgendes: Von einer solchen Höhereinstufung ist jedoch nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur zurückhaltend und unter qualifizierten Voraussetzungen Gebrauch zu machen. Insbesondere ist vorweg zu prüfen, ob nicht eine Umzonung des fraglichen Gebietes die richtige planerische Massnahme sei. Weiter sollen nicht schon bei geringfügigen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes ganze Gebiete einer höheren Empfindlichkeitsstufe zugewiesen werden, da sonst an die Stelle der Pflicht, durch Sanierungsmassnahmen den zonenkonformen Wert zu erreichen, die Möglichkeit einer zonenwidrigen, zusätzlichen Lärmentfaltung träte. Dies würde nicht den Zielen der LSV entsprechen. Und schliesslich ist vor der Zuordnung abzuklären, inwieweit die Anlage, von welcher der Lärm ausgeht, saniert werden kann. Diese Abklärung darf jedoch nicht eine rein theoretische sein. Jede planerische Massnahme muss einer umfassenden Interessenabwägung zu Grunde liegen. Eine Aufstufung nach Art. 43 Abs. 2 LSV darf daher nur sehr restriktiv vorgenommen werden. Diese Möglichkeit dient insbesondere nicht dazu, den „Lärmverursacher“ von der Sanierung entlasten zu können (Bundesgerichtsentscheid, BGE 121 II 235). Erst wenn sich die zu beachtenden Werte nicht durch andere Massnahmen auf das zulässige Mass reduzieren</p>	<p>GV</p>
------------------------------	--	------------------

	<p>lassen, kann als letztes Mittel und gemäss Bundesgericht mit grosser Zurückhaltung die Aufstufung vorgenommen werden (vgl. BGE 115 Ib 456). Somit sind vor der Aufstufung alle anderen Massnahmen zu prüfen, die zur Einhaltung der IGW der ES II beitragen könnten. Neben der Umzonung steht vor allem die Sanierung der lärmverursachenden Anlage im Vordergrund.</p> <p>Vorliegend heisst das, dass diesbezüglich Erläuterungen und Abwägungen vorzunehmen sind und aufzuzeigen ist, dass Massnahmen zur Einhaltung der ES II getroffen wurden und die neuen Aufstufungen das letzte mögliche Mittel darstellt. Dies ist in den vorhandenen Unterlagen zu wenig thematisiert.</p>	
Art. 212 Abs. 2 lit. c	Lit. c wird doppelt verwendet.	H
Art. 212 Abs. 2 lit. c	Der Text ist zu präzisieren: Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge, auf max. einer Gebäudeseite, welche eine Breite von 5 m nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.	GV
Art. 212 Abs. 2 lit. d	Es wird festgehalten, dass Dachvorsprünge des Hauptdaches als vorspringende Gebäudeteile gelten, wenn die Ausladung nicht mehr als 50% des jeweiligen Grenzabstandes beträgt. Dies bedeutet aber, dass diese neu vorspringenden Gebäudeteile auch nur über 50% des entsprechenden Fassadenabschnittes erstellt werden dürfen. Die Umsetzung der Vorschrift ist unklar.	GV
Art. 212 Abs. 2 lit. e	Gemäss MBR beträgt der zulässige Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 10%. Vorliegend werden 50 % geregelt. Es ist unklar und nicht nachvollziehbar, warum beim zulässigen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts vom MBR so stark abgewichen wird.	GV
Art. 212 Abs. 2 lit. g Attika	Im ersten Satz wird geregelt, dass das Attikageschoss allseitig wenigstens um 1.5 m zurückversetzt werden muss. Gleichzeitig wird im nächsten Satz aufgeführt, dass eine Fassade des Attikageschosses bündig mit der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses erstellt werden darf. Dies ist unklar. Eine Rückversetzung auf 3 Seiten mit 1.5 m Rücksprüngen vorzugeben ist möglich, wenn gleichzeitig eine Flächenbeschränkung des Attikageschosses gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschosses geregelt wird.	GV
Art. 212 Abs. 2 lit. g	Die KDP hält fest, dass die maximale Kniestockhöhe für die Ortsbildschutzperimeter zu ergänzen ist. D.h. die Kniestockhöhe ist in den Ortsbildschutzperimetern auf 1.50 Meter zu beschränken. Eine Kniestockhöhe von 1.70 m hätte zur Folge, dass die zonenkonforme Gebäudehöhe durch den Ausbau des Daches zu vollflächigem Geschoss praktisch überschritten wird und damit ortsbildfremde Proportionen zulässt. Insbesondere in Ortsbildschutzgebieten sowie wenn schützens- und erhaltenswerte Bauten betroffen sind, muss die Massstäblichkeit der im Bauinventar eingestufteten Gebäude sowie der Nachbargebäude als Vorgabe gelten. Wie erwähnt ist eine Kniestockhöhe mit dem Mass von 1.70 Meter in den Ortsbildschutzgebieten zu hoch definiert. Zumindest in den Ortsbildschutzgebieten ist eine Beschränkung der Kniestockhöhe wichtig. Die neue Kniestockhöhe wird nach BMBV ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau bis zur Oberkante der Dachkonstruktion - inklusive Unterdach, ohne Wärmedämmung, Konterlattung und Dachhaut - gemessen. Die im BauR festgehaltene maximale Kniestockhöhe von 1.70 m ist für die Ortsbildschutzgebiete ortsbildunverträglich und nicht genehmigungsfähig.	GV
Art. 221 ZöN A	Da bauliche und gestalterische Massnahmen zugelassen sind, sind baupolizeiliche Masse festzulegen.	GV
Art. 221 ZöN D	Gemäss Nachtragungsunterlagen wird der Perimeter der ZöN D aufgrund der Vergrösserung der ZöN 4 verkleinert. Für die Bestimmungen zur ZöN D beginnt mit	H

	der Genehmigung der Ortsplanungsrevision die Planbeständigkeit neu zu laufen. Das Attikageschoss hat eine vorgesehene Höhe von 3.5 m. Ist dies gewollt?	
Art. 221	Gemäss BauR gibt es eine ZöN L. Vermutlich ist die ZöN J gemäss Zonenplan gemeint. Die ZöN N gemäss BauR ist im Zonenplan wiederum die ZöN L. Die Beschriftung der ZöNs im BauR und im Zonenplan ist zu überprüfen und hat deckungsgleich zu sein.	GV
Art. 222	Für die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gibt es einen allgemeinen Artikel. Vorliegend wird das BauR neu erlassen. Für Gebäude und Bauten sind baupolizeiliche Masse festzulegen. D.h. die einzelnen ZSFs sind auch im BauR gemäss Systematik vom Musterbaureglement aufzuführen und im Zonenplan entsprechend zu beschriften.	GV
Art. 241	Vorliegend werden gewisse Gebiete von der Planung ausgenommen, damit sie in einem späteren Verfahren separat beplant werden können. Damit die Planbeständigkeit für diese Gebiete nicht neu ausgelöst wird, müssen sie von Beschluss und Genehmigung ausgenommen werden. Dies ist vorliegend durch die Umsetzung im Zonenplan, BauR und Ausführungen im Erläuterungsbericht gegeben. Der Vollständigkeit halber empfehlen wir noch im Aufhebungsartikel (Art. 604 BauR) die Ausnahme zu erwähnen oder in der Hinweisspalte auf Art. 241 zu verweisen.	E
Art. 253, 254 und 255	Die Weilerzone umfasst nicht nur Art. 253 sondern auch Art. 254 und Art. 255. Der Übersicht halber könnte auch nur ein Artikel verfasst werden mit mehreren Absätzen oder der Titel Weilerzone übergeordneter und nicht nur bei Art. 253 dargestellt werden.	E
Art. 312 ZPP B «Bühlmatte»	Die KDP hält fest, dass die ZPP Bestimmungen wie folgt zu ergänzen sind: Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten.	GV
Art. 315 ZPP E «Altes Schulhaus»	Die KDP hält fest, dass die ZPP Bestimmungen wie folgt zu ergänzen sind: Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten.	GV
Art. 321	Die Abkürzungen gemäss BauR weichen von den Bezeichnungen der Überbauungsordnungen gemäss Verfügungen ab. Gemäss Verfügung handelt es sich z.B. bei der Überbauungsordnung Moosweg um die Überbauungsordnung Nr. 7. Wir empfehlen die Abkürzungen im BauR und im Zonenplan gemäss den Verfügungen zu verwenden.	E
Art. 321	UeO 2 Eglispor: Gemäss Verfügung und Unterlagen wurde die UeO am 22. Februar 1993 erlassen. UeO 3 Sonnhalde: Gemäss unseren Unterlagen ist nicht das Datum vom 23.11.2002 sondern das Datum von 23.09.2002 korrekt.	H
Art. 414 Abs. 6 und Abs. 9	Die KDP hält fest, dass Abs. 6 und Abs. 9 nicht genehmigungsfähig sind und wie folgt zu überarbeiten sind: In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen, Firstoblichter und Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig	GV
Art. 414 Abs. 7	Anstelle des Begriffs «Gebäudelänge», ist die Formulierung «des entsprechenden Fassadenabschnittes» zu verwenden.	H
Art. 421 Abs. 1 Hinweisspalte	Wir empfehlen den Heimatschutz zu streichen. Entweder können die Bauberater und Bauberaterinnen stehen gelassen werden, oder diese können mitgestrichen	E

	werden. Zudem ist neu betreffend den Einbezug der OLK die folgende Formulierung zu wählen «Der Beizug der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) richtet sich nach Art. 10 BauG».	
Art. 523	Vgl. Ausführungen zu Kap. 5.2.1.	H
Art. 534	Dieser Artikel ist ungünstig formuliert, da Neophyten im BauR nicht den Neozoen gleichgesetzt werden sollten und eine Bekämpfung nur bei invasiven gebietsfremden Arten angezeigt ist. Zudem ist bei der Formulierung unklar, was genau mit «freigesetzt» gemeint ist (absichtliches Anpflanzen, Entsorgen, Absamen)? Mit folgender Formulierung könnte der gewünschte Zweck von Art. 42 klarer formuliert werden: «Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten und Neophyten mit invasivem Potenzial ist nicht zulässig.»	H
Art. 604	Vgl. Ausführungen zu Art. 241 BauR.	H
A 123	Im BauR werden die vor- sowie die rückspringenden Bauteile definiert. Im Anhang ist jedoch nur eine Skizze der vorspringenden Gebäudeteile vorhanden.	H
A 131	Werden An- und Kleinbauten der Gebäudelänge angerechnet?	H
Sonstiges	Das BauR wurde mit den ökologischen Aspekten vorbildlich ergänzt.	H
Genehmigungsvermerke	Im Vorprüfungsexemplar vom 5. Oktober 2023 sind die Genehmigungsvermerke in Bezug auf die Einsprachen nicht ganz vollständig.	H
Ausgleich von Planungsvorteilen	Gemäss Erläuterungsbericht wurde das Mehrwertabgabereglement teilrevidiert. Wir empfehlen analog dem Musterbaureglement eine Bestimmung zum Ausgleich von Planungsvorteilen aufzunehmen.	E

19. Weiteres Vorgehen

Wir bitten Sie, aufgrund des vorliegenden Berichts die Bereinigung anzugehen. Wir empfehlen, die bereinigte Planung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Andernfalls 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).

Jede neue Waldfeststellung ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen diese Waldfeststellung möglich sind. Die Publikation muss zwingend im Amtsblatt des Kantons Bern erfolgen.

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.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Depozonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

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)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- 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 Gemeindeversammlung / der Sitzung des Gemeinderates
- Die abgeschlossenen Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 120b Abs. 3 BauV)
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern ein solches erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).
- Für die Beanspruchung von FFF sind zur Genehmigung folgende Angaben einzureichen:
 - Durch die Einzonung / das Vorhaben (KRP MB A_06 Grundsatz 3) beanspruchte Gesamtfläche
 - die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.
 - die beanspruchten Flächen FFF (m²)
 - allfällige FFF-Flächen, die wegfallen, weil sie < 1ha Grösse aufweisen (m²)
 - Parzellen-Nrn. der Kompensationsfläche
 - Fläche der Kompensationsfläche (m²)
 - Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung)
 - ein Plan im M 1:5'000
- Falls eine Kompensationspflicht besteht, sind spätestens zur Genehmigung folgende Angaben einzureichen:
 - Plan der beanspruchten FFF (i.d.R. 1:5'000) mit Angaben zu Gemeinde, Parzellennummer/n und Flächengrössen (m²)
 - Allfällige FFF-Flächen, die wegfallen, weil sie < 1ha Grösse aufweisen (m²)
 - Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung),
 - Plan der Kompensationsfläche (i.d.R. 1:5'000) mit Angaben zu Gemeinde, Parzellennummer/n und Flächengrössen (m²)
 - alle Flächenangaben in Form von Geodaten
 - Bodenkundliches Gutachten zum Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche
 - Biodiversitätsfläche: Aufzeigen Ersatzmassnahmen
 - Stellungnahme der Standortgemeinde
 - Nur bei Bodenaufwertungen (siehe «Merkblatt Terrainveränderungen»):
 1. Rechtskräftige Baubewilligung für die Bodenaufwertung
 2. Als Sicherstellung einer sorgfältigen Ausführung:
 - eine finanzielle Sicherheitsleistung (i.d.R. Bankgarantie)

→ oder entsprechende Festlegung in den Zonenvorschriften
Die Bodenaufwertung gilt erst mit der Endabnahme durch die Fachstelle Boden als ausgeführt.

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. T4-1 Abs. 3 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 [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Benjamin Fietkau
Raumplaner

Fachberichte: Die Fachberichte wurden bereits vorgängig der Gemeinde zugestellt.

Beilagen:

- Bericht Erhebung der unüberbauten Bauzonen vom 11.12.2024
- Bericht überbaute Bauzonen vom 11.12.2024

Kopie per E-Mail mit Beilagen

- IC Infraconsult AG, Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- AWA
- AUE
- AUE, Abt. Immissionsschutz
- AWN, Abt. Naturgefahren
- AWN, Abt. Walderhaltung Region Voralpen
- ANF
- FI
- JI
- LANAT, Fachstelle Boden
- AD
- KDP
- OIK II
- TBA, Dienstleistungszentrum
- BLS
- AWI
- RKBM
- AÖV
- AGR (WIL, RUM, FUS, RIB, BES, FLM, FIM)