



Gemeinde Rüeggisberg
**Änderung der baurechtlichen Grundordnung → Umzonung Parzelle
Nr. 2492 von der Gewerbezone in eine neue Gastgewerbezone**

Erläuterungsbericht



AUFLAGE

23. Oktober 2024

Aufträge / 627 / 14 / 627_Ber_241023_Erlaeuterungsbericht_GG_Rueeggisberg.docx / 31.10.2024 / cs / Di

Siedlungsplanung

LOHNER+PARTNER AG ■
PLANUNG BERATUNG RAUMENTWICKLUNG THUN

Landschaftsplanung

Landplan

PLANUNG.GESTALTUNG.ENTWICKLUNG

Bearbeitung

Lohner + Partner AG

Planung Beratung Raumentwicklung

Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

– Christoph Stäussi, Geograph M.Sc. FSU

landplan AG

Seftigenstrasse 400 / 3084 Wabern

Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch

– Christoph Giger, dipl. Umweltingenieur FH / MSc GIS

Inhalt

1	Ausgangslage und Vorhaben	4
2	Änderung baurechtliche Grundordnung	6
2.1	Änderung Baureglement.....	6
2.2	Erläuterungen zur BMBV (Neue Messweise)	7
2.3	Änderung Zonenplan Nr. 1 (ganzes Gemeindegebiet)	9
3	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	10
3.1	Raumordnung und Raumplanung.....	10
3.2	Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete.....	11
3.3	Kulturland- und Umweltschutz	11
4	Planerlassverfahren	12
4.1	Ablauf.....	12
4.2	Mitwirkung.....	13
4.3	Vorprüfung	13
4.4	Öffentliche Auflage	13
4.5	Beschluss	14

Anhang

- Auswertung Mitwirkungsverfahren zur Ortsplanungsrevision (Mitwirkungsbericht) vom 21. Februar 2023
- Stellungnahme des AGR zur Voranfrage bezüglich Umzonung Parzelle Nr. 2492 in die Gastgewerbezone vom 27. November 2023
- Vorprüfungsbericht zur Ortsplanungsrevision vom 5. April 2024
- Arbeitspapier «Auswertung des Vorprüfungsberichts zur Ortsplanungsrevision» bezüglich Umzonung Parzelle Nr. 2492 in die Gastgewerbezone vom 23. Oktober 2023

1 Ausgangslage und Vorhaben

Der Gewerbebau VIVA an der Bernstrasse 1 (Parzelle Nr. 2492 / Baurecht Nr. 2493) in Rüeggisberg wurde 2008 erstellt und umfasst nebst einem grossen Restaurant auch ein Verkaufslokal, Ausstellungsräume/Büro für Küchenbau und Praxisräume. Er liegt gemäss rechtgültiger baurechtlicher Grundordnung in der Gewerbezone.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan → Parzelle Nr. 2492 / Baurecht Nr. 2493 ist gelb umrahmt. Die Gewerbezone blau ist dargestellt.

In der laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Rüeggisberg ist vorgesehen die Parzelle Nr. 2492 von der Gewerbezone in die Gastgewerbezone umzuzonen. Die Gastgewerbezone sieht neben den Nutzungsarten der Gewerbezone insbesondere zusätzlich eine Wohnung mit max. 20% der Geschossfläche oberirdisch vor. Die Umzonung war im Rahmen der Ortsplanungsrevision Teil der Mitwirkung, welche vom 2. September 2022 bis am 3. Oktober 2022 durchgeführt wurde, sowie Teil der Vorprüfung beim Kanton (Vorprüfungsbericht AGR vom 5. April 2024).

Der Pächter des Restaurants VIVA hat während der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision den Pachtvertrag nach sechs Jahren per 31. Januar 2024 gekündigt und den Betrieb bereits am 5. November 2023 eingestellt. Die Grund- bzw. Baurechtsnehmerin Trachsel AG (Trachsel Küche + Wohnen) ist in der Folge vor der Suche nach einem neuen Pächter erneut an den Gemeinderat gelangt. Im Gespräch mit den Behörden wurde dargelegt, dass die Ausschreibung für ein neues Pachtverhältnis wesentlich erleichtert wird, wenn dazu eine Wohnung angeboten werden kann. Es wurde auch

aufgezeigt, dass die bisherigen drei Pachtverhältnisse seit Eröffnung des Restaurants an der fehlenden Wohnung scheiterten, weil das Führen eines Restaurants mit (langem) Anfahrtsweg ohne Rückzugsmöglichkeit vor Ort (Wohnung) zu grossem Kräfteverschleiss bei den Pächter(-familien) und keine Flexibilität bei der Personalplanung zulässt (z.B. kurzfristiges Einspringen bei unerwartet hohem Gästeaufkommen).

Die Arbeiten der Ortsplanungsrevision ziehen sich aufgrund des Bereinigungsumfangs aus der kantonalen Vorprüfung noch in die Länge. Es kann davon ausgegangen werden, dass die noch zu erarbeitenden Nachweise und nötigen Arbeiten bis in den Sommer 2025 dauern werden. Die Ortsplanungsrevision kann so frühestens im Dezember 2025 der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Der Gemeinderat will daher die Umzonung der Parzelle Nr. 2492 vorgezogen zur Ortsplanungsrevision vornehmen. Dazu ist eine Änderung des Baureglements (mit den Bestimmungen zur neuen Gastgewerbezone) sowie eine Änderung des Zonenplans nötig.

Die Umzonung der Parzelle Nr. 2492 (Gewerbebau VIVA) von der Gewerbezone in eine neue Gastgewerbezone bezweckt die Weiterentwicklung und den Erhalt des bestehenden Gastgewerbebetriebs. Der Gemeinderat will damit eine definitive Schliessung des über die Region hinaus bekannten und beliebten Panorama-Restaurants verhindern. Die Gemeinde Rüeggisberg und insbesondere der Ortsteil Dorf würden damit einen weiteren geschätzten Treffpunkt verlieren.

2 Änderung baurechtliche Grundordnung

2.1 Änderung Baureglement

Das Baureglement vom 25.05.1992 (Genehmigung durch Baudirektion 02.04.1993) mit Änderungen bis 18.12.2019 (Genehmigung AGR am 17.03.2020) wird mit den Bestimmungen zur neuen Gastgewerbezone ergänzt. Dazu werden folgende Änderungen vorgenommen:

Art. 30 Dachgestaltung,
neuer Abs. 2a

In der Gastgewerbezone sollen neben gleichgeneigten Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 45° auch Flachdächer zulässig sein. Dazu wird im Baureglement der Art. 30 mit einem neuen Absatz 2a ergänzt.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, dass – neben der Gastgewerbezone – in allen Gewerbezone neu auch Flachdächer zulässig sind. Da in der angrenzenden Zone für öffentliche Nutzungen I «Werkhof» bereits heute ein flachgeneigtes Pultdach als Dachform festgelegt ist, werden nach der Ortsplanungsrevision in allen Bauzonen im Gebiet Goffers Flachdächer möglich sein und die gleichen ortsbaulichen Spielregeln bezüglich Dachform gelten.

Neuer Art. 39a Gastgewerbezone GG

In Art. 39a werden die zulässigen Nutzungsarten und die Lärmempfindlichkeitsstufe in der neuen Gastgewerbezone definiert. Neben den bisher in der Gewerbezone schon zulässigen Arbeits-, Gastgewerbe- und Verkaufsnutzungen sollen neu auch Beherbergung, Freizeit- und Tourismusnutzungen sowie maximal eine Wohneinheit (z.B. für Betreibende des Restaurants) möglich sein. Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES III gemäss Art. 43 LSV) ändert gegenüber der bisherigen Gewerbezone nicht.

Art. 48 Baupolizeiliche
Masse GG ergänzt

In Art. 48 werden die baupolizeilichen Masse für die neue Gastgewerbezone (GG) definiert. Die baupolizeilichen Masse entsprechen grundsätzlich den Bisherigen in der Gewerbezone. Sie werden jedoch bereits gemäss den neuen Bestimmungen / Messweisen der kantonalen «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV), welche mit der Ortsplanungsrevision eingeführt werden, festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe wird aufgrund der neuen Messweise (Fassadenhöhe traufseitig Fh tr) um 0.50 m erhöht (vgl. Kapitel 3.2). Die übrigen

baupolizeilichen Masse werden durch die neue Messweise nicht beeinflusst und können unverändert übernommen werden. Weil in der Gastgewerbezone auch das Flachdach zulässig sein soll (siehe Abschnitt Dachgestaltung oben), werden in Art. 48 zusätzlich die Fassadenhöhe Attika (Fh A) und die Attikamasse bestimmt.

Art. 62 Inkrafttreten Der neue Absatz 3 des Artikels 62 regelt die Inkraftsetzung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

Anhang I ergänzt Anhang I des Baureglements wird mit jenen neuen Bestimmungen und Messweisen ergänzt, die durch die Gastgewerbezone nötig werden. Im Baureglement finden sich nur jene wenigen Messweisen und Skizzen, welche auf kommunaler Stufe zu definieren sind. Die weiteren Skizzen sind im Anhang der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu finden.

Bemerkung zu hinweisenden Fussnoten Gemäss Systematik des rechtsgültigen Baureglements werden in Fussnoten Hinweise zu den normativen Bestimmungen gemacht. Diese werden im neuen Baureglement der Ortsplanungsrevision (basierend auf dem kantonalen Musterbaureglement) in die hinweisende Kommentarspalte überführt.

2.2 Erläuterungen zur BMBV (Neue Messweise)

Im Jahr 2008 beschloss der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Hauptziel dieses Konkordats ist es, 30 formelle Baubegriffe zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich definiert und gehandhabt werden. Diejenigen Kantone, die dem Konkordat beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen.

Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen, wie sie das interkantonale Konkordat vorschreibt, erfolgt im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrats. Diese Verordnung mit dem Titel «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) ist am 1. August 2011 in Kraft getreten. Die BMBV bestimmt in Art. 34 Abs. 1, dass die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) bis zum 31. Dezember 2029 den neuen Bestimmungen und Messweisen anpassen

müssen. Anlässlich der Ortsplanungsrevision muss die BMBV ins Baureglement umgesetzt werden. Die BSIG-Weisung (Nr. 7/721.3/1.1) zur BMBV respektive der Vortrag des Regierungsrats ergänzen die BMBV materiell.

In der BMBV geregelt sind u.a. die Definition und Messweise

- des massgebenden Terrains,
- der Gebäude inkl. An- und Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten,
- der Fassadenlinien für die Bestimmung von Längen und Abständen,
- der unbedeutenden vor- und rückspringenden Gebäudeteile,
- der Gebäudelänge und -breite,
- der Höhen von Gebäuden,
- der Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschossen,
- der Grenz- und Gebäudeabstände,
- der anrechenbaren Land-, Geschoss- und Nutzflächen sowie der Nutzungsziffern

Im bisherigen Baureglement wurde zur Bestimmung der maximalen Höhe von Bauten die Gebäudehöhe verwendet. Mit der BMBV findet die Gebäudehöhe keine Anwendung mehr und wird ersetzt. In Rüeggisberg wird daher die bisherige Gebäudehöhe durch die neue traufseitige Fassadenhöhe ersetzt, da sich diese sehr nahe an der bisherigen Regelung orientiert.

Bisher galt als Gebäudehöhe auf jeder Gebäudeseite das Mittel aus den beiden Fassadenhöhen an den äussersten Gebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bzw. vom fertigen Terrain (sofern dieses tiefer liegt) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung. Neu gilt die Fassadenhöhe traufseitig, welche der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der traufseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Oberkante des Dachsparrens) und der dazugehörigen Fassadenlinie darstellt.

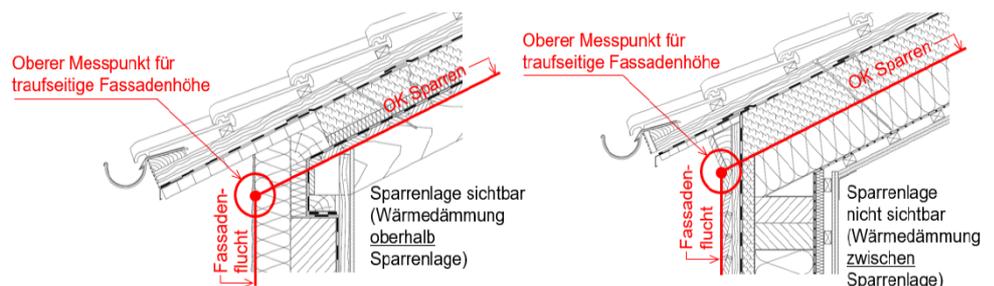


Abb. 1: Schema «Oberer Messpunkt für die traufseitige Fassadenhöhe»
[ohne Massstab | Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung]

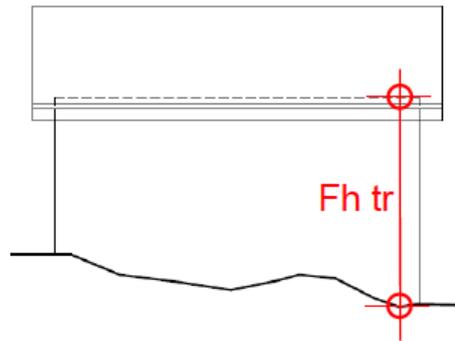


Abb. 2: Schema Messweise Fassadenhöhe traufseitig
[ohne Massstab | Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung]

Die traufseitige Fassadenhöhe gilt bei Flachdächern auf allen Seiten und wird inklusive geschlossener Brüstung gemessen.

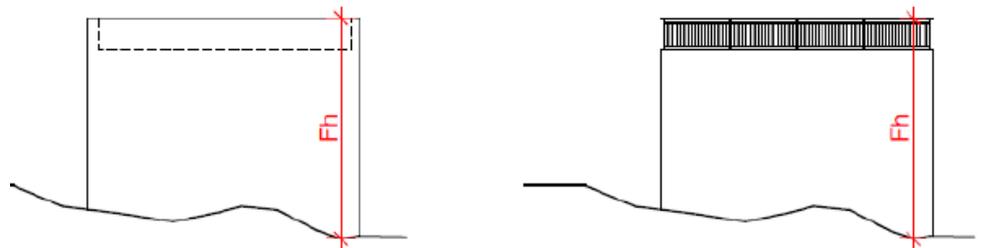


Abb. 3: Schema Messweise Fassadenhöhe bei Flachdachbauten
[ohne Massstab | Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung]

Mit der Erhöhung der zulässigen Höhe wird die neue Messweise weitestgehend den bisherigen Massen der Gebäudehöhe entsprechen.

2.3 Änderung Zonenplan Nr. 1 (ganzes Gemeindegebiet)

Der Zonenplan wurde am 25.05.1992 (Genehmigung der Baudirektion vom 02.04.1993) erlassen, am 22.03.2000 (Genehmigung AGR 28.06.2000) formell zusammengebaut und letztmals am 11.01.2012 (Genehmigung AGR) geändert.

Mit der Änderung des Zonenplans Nr. 1 wird nun die Parzelle Nr. 2492 (Gewerbebau VIVA Bernstrasse 1) von der Gewerbezone in die neue Gastgewerbezone umgezont.

3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Die Auswirkungen der Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Umzonung Parzelle Nr. 2492 von der Gewerbezone in eine neue Gastgewerbezone) werden wie folgt beurteilt:

3.1 Raumordnung und Raumplanung

In der laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Rüeggisberg ist vorgesehen, dass die Parzelle Nr. 2492 von der Gewerbezone in die Gastgewerbezone umgezont wird. Die Umzonung dient der Weiterentwicklung, Wiederbelebung und langfristigen Sicherung des Gastgewerbebetriebs.

Die Umzonung war im Rahmen der Ortsplanungsrevision bereits Teil der Mitwirkung, welche vom 2. September 2022 bis am 3. Oktober 2022 durchgeführt wurde und Teil der Vorprüfung durch den Kanton (Vorprüfungsbericht vom 4. April 2024). In Bezug auf die Gewerbezone gab es im Rahmen der Mitwirkung keine Rückmeldungen. Die Umzonung ist gemäss kantonaler Vorprüfung grundsätzlich genehmigungsfähig (Vgl. dazu auch Stellungnahme AGR vom 27. November 2023 im Anhnag).

Die Parzelle Nr. 2492 ist bebaut, erschlossen und liegt ausserhalb von Gebieten mit einer Gefährdung durch Naturgefahren. Durch die Umzonung einer bebauten Parzelle werden keine Wohnbaulandreserven geschaffen. Die Gemeinde Rüeggisberg hat kein Reglement über die Mehrwertabgabe, weshalb bei Umzonungen keine Mehrwertabgabe erhoben wird.

Die Planbeständigkeit wird durch die Umzonung nicht betroffen. Baureglement und Zonenplan von Rüeggisberg wurden am 25.05.1992 (Genehmigung Baudirektion vom 02.04.1993) erlassen und per 22.03.2000 (Genehmigung AGR am 28.06.2000) formell zusammengebaut. Das Baureglement wurde letztmals am 18.12.2019 (Genehmigung AGR am 17.03.2020) geringfügig geändert. Der Zonenplan wurde letztmals am 11.01.2012 (Genehmigung AGR) geändert. Die letzte Änderung der baurechtlichen Grundordnung, welche das Gebiet Goffers betraf, war eine kleinflächige Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) I «Werkhof» im Jahr 2012 (Umzonung der angrenzenden Gewerbezone in die ZÖN I).

Die Änderung von Baureglement und Zonenplan bezüglich Gastgewerbezone sind so vorbereitet, dass sie im Rahmen der Ortsplanungsrevision

einfach in die neuen Planungsinstrumente überführt werden können. Formell werden sie mit der Ortsplanungsrevision jedoch nicht erneut beschlossen.

3.2 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen. An der bebaubaren Fläche der Bauzone ändert sich nichts. Die baupolizeilichen Masse der Gastgewerbezone entsprechen den bisherigen der Gewerbezone. Sie werden lediglich auf die neue Messweise gemäss BMBV umgerechnet. Die Erhöhung der zulässigen Höhe um 50 cm ist bedingt durch die neue Messweise, erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision auch in den angrenzenden Bauzonen und ist im ortsbaulichen Kontext generell verträglich.

Auch das Zulassen des Flachdachs in der Gastgewerbezone ist im ortsbaulichen Kontext verträglich. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, dass in den Gewerbebezonen auch Flachdächer zulässig sind. In der an die Parzelle Nr. 2492 angrenzende Zone für öffentliche Nutzungen ZöN I «Werkhof» ist zudem bereits heute ein flachgeneigtes Pultdach (5° Neigung) als Dachform festgelegt. Nach der Ortsplanungsrevision werden im Gebiet Goffers in allen Bauzonen Flachdächer möglich sein und die gleichen ortsbaulichen Spielregeln bezüglich Dachform gelten.

3.3 Kulturland- und Umweltschutz

Die Parzelle Nr. 2492 ist bereits einer Bauzone zugewiesen. An der bebaubaren Fläche der Bauzone ändert nichts. Es wird keine weitere Kulturlandfläche beansprucht. Die Umzonung dient der Weiterentwicklung, der Wiederbelebung und dem Erhalt eines Gastgewerbebetriebs. Sie trägt dazu bei, die vollständige Nutzung des bestehenden Gebäudes Bernstrasse 1 längerfristig zu gewährleisten.

In der Gastgewerbezone gilt die gleiche Lärmempfindlichkeitsstufe ES III wie bisher in der Gewerbezone. Die Änderung hat keine Auswirkungen bezüglich Lärm.

Es sind keine nationalen, kantonalen, regionalen oder kommunalen Schutzgebiete oder -objekte (gemäss Hinweisplan Ortsplanungsrevision Stand Vorprüfung) betroffen.

4 Planerlassverfahren

4.1 Ablauf

Das Planerlassverfahren für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Umzonung Parzelle Nr. 2492 von der Gewerbezone G in eine neue Gastgewerbezone GG) läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und es wird eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung → Im Rahmen der Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechnigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

4.2 Mitwirkung

Die Umzonung der Parzelle Nr. 2492 in eine neue Gastgewerbezone war Teil der Mitwirkung vom 2. September 2022 bis am 3. Oktober 2022 zur Ortsplanungsrevision. Am 5. September 2022 wurde die Ortsplanungsrevision (inkl. der Umzonung der Parzelle Nr. 2492) an einer öffentliche Informationsveranstaltung vorgestellt.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurden sieben Eingaben eingereicht. Die Eingaben betrafen die Umzonung Parzelle Nr. 2492 von der Gewerbezone in eine neue Gastgewerbezone nicht (vgl. Anhang I «Auswertung der Mitwirkungsverfahren»).

4.3 Vorprüfung

Die Umzonung der Parzelle Nr. 2492 in eine neue Gastgewerbezone wurde als Teil der Ortsplanungsrevision beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Das AGR stellt in seiner Voranfrageantwort vom 27. November 2023 die Genehmigungsfähigkeit der Umzonung der Parzelle Nr. 2492 in eine Gastgewerbezone in Aussicht. Auf Nachfrage bestätigte das AGR am 1. Dezember 2023, dass die Umzonung der Parzelle Nr. 2492 grundsätzlich auch vorgezogen zur Ortsplanungsrevision erfolgen kann.

Der Vorprüfungsbericht zur Ortsplanungsrevision des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 5. April 2024 ist im Anhang beigefügt. Die Genehmigungsvorbehalte wurden mit dem AGR am 26. Juni 2024 besprochen. Im Vorprüfungsbericht betreffen zwei Punkte die Umzonung der Parzelle Nr. 2492 in die neue Gastgewerbezone. Die Berücksichtigung dieser Bemerkungen in der vorgezogenen Änderung der baurechtlichen Grundordnung sind im Anhang dargestellt.

4.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage ist vom TT. Monat JJJJ bis TT. Monat JJJJ durchgeführt worden. Es wurden ... Einsprachen und Rechtsverwahrungen eingereicht.

...folgt nach der Auflage

4.5 Beschluss

Die Umzonung der Parzelle Nr. 2492 wurde am TT. Monat JJJJ durch den Gemeinderat und am TT. Monat JJJJ durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

...folgt nach dem Beschluss

Anhang

- Auswertung Mitwirkungsverfahren zur Ortsplanungsrevision (Mitwirkungsbericht) vom 21. Februar 2023
- Stellungnahme des AGR zur Voranfrage bezüglich Umzonung Parzelle Nr. 2492 in die Gastgewerbezone vom 27. November 2023
- Vorprüfungsbericht zur Ortsplanungsrevision vom 5. April 2024
- Arbeitspapier «Auswertung des Vorprüfungsberichts zur Ortsplanungsrevision» bezüglich Umzonung Parzelle Nr. 2492 in die Gastgewerbezone vom 23. Oktober 2023

Gemeinde Rüeggisberg
Ortsplanungsrevision

Auswertung Mitwirkungsverfahren (Mitwirkungsbericht)

17. Februar 2023

Aufträge / 627 / 05 / 627_Ber_230217_Auswertung_Mitwirkung_anonym.docx / 20.02.2023 / cs / ka / Giger

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
1	<ul style="list-style-type: none">– Wanderwegführung Kloster: Im Zusammenhang mit der Klostersanierung wurde im Bereich der Parzelle Rüeggisberg-Gbbl. Nr. 1992 über eine neue Wanderwegführung diskutiert. Die neue Linie um die Klosteranlage soll im Zonenplan so eingezeichnet werden.<ul style="list-style-type: none">• Im Bereich der aktuellen Wanderwegführung wird die Scheune umgebaut und das Tor im Bogen wieder erstellt. Da immer mehr Wanderer und auch Biker den Weg benutzen, würde das mit dem Tor auf der bestehenden Wegführung schwierig. Der Tor-Einbau ist mit der Denkmalpflege abgesprochen.• Das Land für die neue Wegführung wird von der Grundeigentümerschaft zur Verfügung gestellt.• Der neue Hydrant wurde bereits so gesetzt, dass der Wanderweg an der alten Mauer entlanggeführt werden kann und in die alte Klostergasse mündet.• Die aktuelle Wegführung über Privatareal wurde durch die Grundeigentümerschaft so nie zugesichert. Sie wurde von den Berner Wanderwegen einfach so beschildert.	1.1 (Ä)	<ul style="list-style-type: none">– Die Gemeinde unterstützt das Anliegen den Wanderweg vom Hofplatz weg nach ausserhalb der Klostermauern (gemäss Planskizze der Eingabe).– Für die Verlegung ist die Zustimmung der Berner Wanderwege, des kantonalen Tiefbauamts sowie des Archäologischen Diensts des Kantons Bern nötig → Die Gemeinde organisiert eine Besprechung vor Ort mit den Fachstellen und Grundeigentümern.– Die Wegführung wird im kommunalen Richtplan (dargestellt auf dem Zonenplan) angepasst.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
2	<ul style="list-style-type: none"> – Geruchsabstand neuen Dorfkernzone beim Kloster zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb. 	2.1	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Änderung an den Planungsinstrumenten, da gemäss berechnetem Normabstand für den heute bestehenden Stall die Einzonung der bestehenden Gebäude beim Kloster in die Dorfkernzone kein Problem bezüglich Geruchsabstand darstellt. <ul style="list-style-type: none"> • Die Herleitung des Geruchsabstands basiert auf zahlreichen Faktoren gemäss FAT-Richtlinien Nr. 476. Als Überschlagsrechnung wurde ein Offenstall mit 100 Rindern/Kälbern angenommen. Dies ergibt einen Geruchsbelastungsfaktor «fg» von $100 \times 0.15 = 10.5$ (ohne mindernde Korrekturfaktoren, um auf der sicheren Seite zu sein). Gemäss Mindestabstandstabelle ergibt sich daraus ein Normabstand von ca. 40 Meter. • Der effektive Abstand des bestehenden Stalls zur neuen Dorfkernzone beträgt 120 Meter (zwischen den nächstgelegenen Gebäudepunkten) und übersteigt den Normabstand deutlich. So könnte auch die Erhöhung des Tierbestandes der Abstand noch eingehalten werden.
3	<ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum «Allmidgrabe»: Bitte um Prüfung, <ul style="list-style-type: none"> • ob der Gewässerraum des «Allmidgrabe» (Abschnitte 880256 und 880257) als sehr kleine Gewässer eingestuft werden können. • ob auf die Festlegung des Gewässerraumes verzichtet werden kann. – Gemäss eigener Recherche kann bei sehr kleinen Gewässern auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden. In der Arbeitshilfe Gewässerraum (Modul 2, Festlegung des Gewässerraum, 	3.1	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Änderung. Die Prüfung hat ergeben, dass nicht auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden kann aufgrund der Strasse (überwiegendes Interesse) und weil das Gewässer in der amtlichen Vermessung erfasst ist. <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich sind für alle Fliess- und Stehgewässer ein Gewässerraum festzulegen. Das Bundesrecht sieht wenige Ausnahmefälle vor, wo ein Verzicht der Festlegung eines Gewässerraums geprüft werden kann, u.a. bei sehr kleinen Gewässern.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Ziffer 2.6.4) werden sehr kleine Gewässer genauer umschrieben. Insbesondere wird beschrieben, dass Gewässer, welche auf der Landeskarte 1:25'000 nicht eingetragen sind, als sehr kleine Gewässer definiert werden können. In der Karte 1:20'000 Gewässernetz Kanton Bern sind die Abschnitte Allmidgrabe 880256 und 880257 nicht als Gewässer erfasst.</p> <p>– Durch den Gewässerraum des Allmidgraben verläuft die Zufahrtstrasse Schwanden-Allmid. Gemäss Aussage am Informationsanlass werden bestehende Bauobjekte in Gewässerräumen noch geduldet. Bei einer Sanierung oder einem Neubau müssten diese jedoch aus dem Gewässerraum entfernt werden.</p>	3.2	<ul style="list-style-type: none"> • Der Verzicht kann aber nicht pauschal erfolgen, sondern ist für jedes Gewässer einzeln zu prüfen und begründen. Er ist nur dann zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Umsetzungspraxis im Kanton Bern betrachtet das Vorhandensein von Siedlungsinfrastrukturen, wie Strassen und Gebäude in der Nähe von Gewässern als überwiegendes Interesse. • Der Begriff «sehr kleines Gewässer» ist im Bundesrecht nicht exakt definiert. Der Kanton Bern hat dies seine Praxis in der Arbeitshilfe «Gewässerräume» von 2021 Kapitel 4.5.3 formuliert. U.a. ist dann ein Gewässerraum auszuscheiden, wenn das Gewässer – wie der Allmidgrabe – in der amtlichen Vermessung erfasst ist. <p>– Die Zufahrtsstrasse Schwanden-Allmid und insbesondere die Querung des Allmidgrabens haben aber Besitzstandsgarantie. Sie können in ihrer Lage saniert und in ihrer Funktionstüchtigkeit erhalten werden. Neue Bauten und Anlagen im Gewässerraum sind zulässig, wenn sie im öffentlichen Interesse und standortgebunden sind. Aus Sicht des Gemeinderates ist die Erschliessung der bestehenden Gebäude im öffentlichen Interesse. Die Standortgebundenheit, d.h. die Lage der Strasse/Querung des Gewässers wäre bei einem Neu- und Ausbau im konkreten Projekt zu bestimmen.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
4	<ul style="list-style-type: none"> – Einsprache gegen die Nicht-Einzonung der Parzelle Rüeggisberg-Gbbl. Nr. 622 in die Weilerzonen (gemäss Ortsplanungsrevision neu: Spezialzone «Hinterfultigen und Oberbütschel» SHO) im aktuellem Verfahren: Aufgrund der beschränkten Weilerzone auf der Parzelle Rüeggisberg-Gbbl. Nr. 622 wurde 2017 eine geringfügige Zonenerweiterung beantragt, um ein Holz- und Geräteunterstand zu errichten. Dieser Antrag wurde mit der Begründung, dass die Gemeinde zwar genügend Bauland hat, aber unser Antrag sehr schwierig sei umzusetzen, 2022 abgelehnt. – Aus den folgenden Gründen fordern wir die kommunale Fachberatung zur Unterstützung an, gemäss Art. 421 BR <ul style="list-style-type: none"> • Weilerzonenbestimmungen Zonengrenzen Art.33 RPV Erläuterung der Abgrenzungskriterien • Nutzungsbedarf der Kleintierhaltung wurde nicht geklärt Art.33 RPV. • Eingereichte Zonenerweiterung vom 20.01.2017 wurde nicht geprüft. • Unsere Bauvoranfrage vom 28.09.2016 wurde nicht berücksichtigt. • Offene Frage, Brief vom 03.04.2022 wurde nicht beantwortet. • Erläuterung der Schwierigkeiten der Zonenerweiterung auf der Parzelle Rüeggisberg Gbbl. Nr.622. 	4.1	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Änderung an den Planungsinstrumenten. Zurzeit können Neu-Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen nur bei flächengleicher, kompensatorischer Auszonung von (unüberbauten) Wohn-, Misch- und Kernzonen vornehmen. Eine solche Fläche steht aktuell nicht zur Verfügung. <ul style="list-style-type: none"> • Die heute rechtsgültige Weilerzone in Rüeggisberg (ist gemäss Rechtsauskunft vom 10.10.2018 des Amts für Gemeinden und Raumordnung AGR als «normale» Mischzone zu beurteilen (und keine beschränkten Bauzone nach Art. 33 RPV). Um diesen Sachverhalt zu verdeutlichen, wird die Zone mit der Ortsplanungsrevision in «Spezialzone Hinterfultigen und Oberbütschel» (SHO) umbenannt. • Für eine Einzonung auf der Parzelle Nr. 622 in die SHO (Mischzone) ist folglich das Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans massgebend. Wo Kulturland betroffen ist, sind zudem die strengeren Vorschriften bezüglich des Kulturlandschutzes der Baugesetzgebung anzuwenden. • Die bestehenden Baulandreserven in den Wohn-, Misch- und Kernzonen von Rüeggisberg übersteigen aktuell den theoretischen Wohnbaulandbedarf der Gemeinde gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans. Die beantragte Einzonung könnte nur bei flächengleicher, kompensatorischer Auszonung von unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen vorgenommen werden. Eine solche Fläche steht aktuell nicht zur Verfügung.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
5	<p>– Keine Baulandhortung: Die Gemeinde Rüeggisberg hat viele Grundstücke, welche der Bauzone zugewiesen sind. Dennoch ist ein grosser Teil des Baulandes entweder am falschen Ort oder nicht verfügbar. Dies ist ein grosses Problem für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Nur Gespräche zur Bauland-Mobilisierung reichen nicht aus. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision muss geprüft werden, ob den Grundeigentümern eine Frist (z.B. 15 Jahre) zur Überbauung ihrer Grundstücke gesetzt und Massnahmen angeordnet werden können. Meiner Ansicht nach gäbe es folgende Massnahmen: Rückzonungen, Kaufrecht Gemeinde, Erhebung einer Lenkungsausgabe.</p>	5.1	<ul style="list-style-type: none"> • Die kommunale Fachberatung nach Art. 421 des neuen Baureglements kommt zum Zug, wo sich Ermessensfragen zur Qualität der Bau- und Aussenraumgestaltung stellen oder spezielle gestalterische Fragen aufgeworfen werden. Dies ist in der Regel erst im Baubewilligungsverfahren. • Einsprachen können erst während der öffentlichen Auflage eingereicht werden. <p>– Die Aktivierung und Mobilisierung von Bauland ist auch ein wichtiges Anliegen des Gemeinderats. Parallel zur Revision der Ortsplanung werden deshalb weitere Massnahmen nicht-planerischer Art geprüft.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Gemeinderat zeigt im Siedlungsentwicklungskonzept die beabsichtigte Ortsentwicklung auf: Alle Ortsteile der Gemeinde sollen erhalten und differenziert entwickelt werden (vgl. auch Erläuterungsbericht Kapitel 2). Das Aktivieren und Mobilisieren von Bauland- und Nutzungsreserve leistet einen wichtigen Beitrag. Deshalb werden durch die Gemeindebehörden periodisch Grundeigentümergegespräche geführt, eine aktive Bodenpolitik im Rahmen der (beschränkten) finanziellen Spielräume der Gemeinde verfolgt sowie Projektvorhaben aktiv, fachlich und personell unterstützt. • Der Gemeinderat konnte im Rahmen des Entwurfs der Ortsplanungsrevision durch Gespräche mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine kompensatorisch Auszonung für eine Einzonung im Ortskern erwirken. Weitere Möglichkeiten für eine unentgeltliche Auszonung bestehen

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>– Keine Zersiedelung: 2/3 sämtlicher unüberbauten Bauzonen befindet sich in Helgisried-Rohrbach. Nur 21% (4 von 19 Grundstücken) befindet sich im Dorf Rüeggisberg. Mit dem neuen Schulhaus in Rüeggisberg wurde zwar die Infrastruktur im Dorf ausgebaut, doch ist es kontraproduktiv den Grossteil der Wohnzonen sowie Wohn-/Gewerbebezonen in Helgisried-Rohrbach zu planen. Dies bietet kein Wachstumspotential. Eine zukünftige, aufstrebende Gemeinde bräuchte erstmals einen attraktiven Dorfkern. Ist es nicht möglich, dass im Rahmen der Ortsplanungsplanungsrevision die Zersiedelung gestoppt und stattdessen die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert wird?</p>	5.2	<p>gestützt auf die Gespräche nicht. Für materielle Enteignungen sowie Landkäufe fehlen der Gemeinde die finanziellen Mittel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Gemeinderat prüft weitere Möglichkeiten zu Bauland Mobilisierung wie z.B. die Anordnung einer Bauverpflichtung mit einer Lenkungsabgabe auf unüberbauten Bauzonen.
	<p>– Erhalten und Entwickeln des Orts- und Landschaftsbilds: Der Handlungsgrundsatz «Erhalten und Entwickeln des Orts- und Landschaftsbilds» beinhaltet neben den Punkten erhalten der Grünstrukturen und Kulturlandschaft, aufwerten des Ortseingangs Rüeggisberg auch noch das aufwerten des Parkplatzes «Viehschauplatz/Kloster». Die Idee ist, dass ein «grünes Band» um das Kloster Rüeggisberg entsteht. Der</p>	5.3	<p>– Keine Änderung. Der Bedarf an der ZöN C «Viehschauplatz» ist in ihrem Umfang und in ihren Nutzungen als Viehschau- und Marktplatz für regionale und lokale Erzeugnisse und Aktivitäten und als Sammelplatz unverändert gegeben.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Gemeinderat sollte mit einem sozialen, nachhaltigen und visionären Auftreten die Möglichkeit prüfen einen Teil der ZÖN C in die Grünzone umzonen zu lassen. Hiermit hätte die Gemeinde einen wesentliche Beitrag an die Zielerfüllung der Handlungsgrundsätze erfüllt. Weitere Vorteile sind: Kostenintensive ZÖN C wird günstiger, Betonlandschaft wird wieder grün bzw. Aufwertung des Viehschauplatz, Aufwertung des Ortseingangs, Förderung der Touristenattraktion Kloster, keine Überbauungen, weitere Grünstrukturen usw.</p>		
	<p>– Reglement für Mehrwertabgaben: Mir ist aufgefallen, dass die Gemeinde Rüeggisberg kein Reglement über die Mehrwertabgabe hat. Im speziellen Fall einer bevorstehenden Ortsplanungsrevision wäre dies von Vorteil (Geldquelle). Ich ersuche den Gemeinderat sich dem Thema zu widmen.</p>	5.4	<p>– Keine Änderung. Der Gemeinderat hat entschieden, dass der Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe) gemäss dem kantonalen Baugesetz erfolgt und kein kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe erlassen werden soll.</p>
	<p>– ZÖN C: Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollte auch die Zufahrt zur ZÖN C überprüft werden. Die Ein- bzw. Ausfahrt in der Kurve liegt an einer sehr gefährlichen Stelle. Aus Gründen der Sicherheit sollte die Ein- bzw. Ausfahrt verschoben werden. Im Norden sind schmale Grünzonen vorhanden, welche eine Zufahrt ermöglichen würden. Auch eine Zufahrt aus Süden (Grünzone) ist denkbar. Neben der Erhöhung der Strassenverkehrssicherheit könnte in diesem Zuge auch gleich ein Schrankensystem für die Parkplätze (ZÖN C – Infrastrukturbauten) eingeführt werden. Das hohe Aufkommen an Touristen, Erholungssuchende,</p>	5.5	<p>– Die Ausgestaltung der Zu- und Wegfahrt zum Viehschauplatz sowie eine allfällige Parkplatzbewirtschaftung sind nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemäss Kenntnissen der Gemeinde und der Statistik der Strassenverkehrsunfälle des Bundes gab es noch nie ein Vorkommnis an dieser Stelle. Die Gemeinde wird aber eine Prüfung der Sichtbermen vornehmen und bei einem Defizit den Kontakt mit dem Kanton suchen (die Klostersgasse ist eine Kantonsstrasse). • Die Gemeinde verfügt im Gantrischgebiet bereits über ein Parkplatzreglement, welches auch auf

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Kloster- und Kirchenbesucher würde die Investitionen rasch amortisieren.</p>		<p>andere Gebiete der Gemeinde ausgedehnt werden könnte. Ein Bedarf für eine Parkplatzbewirtschaftung auf dem Viehschauplatz bestand bis anhin nicht und ist auch nicht geplant/absehbar.</p>
	<p>– Umzonung Parzelle Rüeggisberg Gbbl. Nr. 2154: Gerne möchte ich eine Umzonung der Parzelle Nr. 2154 von einer Grünzone in eine Bauzone beantragen. Jedoch ist laut diversen Architekturbüros das Grundstück etwas schmal. Gerne würde ich nun die Möglichkeit prüfen, ob das Grundstück auf die ZöN C erweitert werden kann. Die Parzelle. Nr. 2154 hat diverse Vorzüge (Standort, Erschlossen, Dorfkern, usw.) und würde unmittelbar bebaut werden. Was der Gemeinde auch wieder Vorteile (Wachstum, Steuerzahler, Attraktivität) bringt. Um eine entsprechende Auszonung eines anderen Grundstückes würde ich mich im Anschluss selbst kümmern.</p> <p>– Mit ein paar Anpassungen könnten wir die Gemeinde Rüeggisberg sowohl fürs Wohnen und Arbeiten als auch für unsere Gäste attraktiver gestalten. Es wäre schade, wenn die Gemeinde Rüeggisberg in Zukunft nicht mehr mithalten könnte.</p>	<p>5.6</p> <p>5.7</p>	<p>– Keine Änderung. Der Bedarf an der ZöN C «Viehschauplatz» ist in ihrem Umfang und in ihren Nutzungen unverändert gegeben, vgl. auch Antwort 5.2. Eine Abparzellierung/Verkauf kommt deshalb für den Gemeinderat zurzeit nicht in Frage.</p> <p>– Die Meinung wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>– Rückstufung der auf den Parzellen Rüeggisberg Gbbl. Nrn. 576, 785 und 1805 aufgeführten «Waldareale» in die ursprüngliche Kategorie «Hecken»:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang des Hüsigrabens, der vom Dorf Rüeggisberg zur Louimatt hinunter verläuft, wachsen Hecken. Diese Gehölze schützen die steilen, 	6.1	<p>– Im Zonenplan sind Waldareale gemäss der amtlichen Vermessung als Hinweis dargestellt. Die Frage wird im Rahmen der Vorprüfung mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) sowie dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) geklärt.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
7	<p>anderweitig kaum nutzbaren Bachränder sehr effizient vor Rutscheffekten. Einzelne Hecken-Partien, auf den Parzellen Rüeggisberg-Gbbl. Nrn. 576, 785 und 1805 gelegen, werden nun in den aufliegenden Plänen als «Wald» bezeichnet, was mir bis dato nicht bekannt war.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weshalb diese Kategorisierung «Wald» für kurze Partien? «Hecken» dürfte m. E. ausreichen und eine flexiblere und angepasste Pflege ermöglichen. <hr/> <p>– Gewässerräume: Als was gelten sehr kleine Gewässer? Ev. könnte man noch etwas weiter gehen und zum Beispiel alle Gewässer die auf der Karte 1:20'000 nicht zu sehen sind wieder entlassen.</p> <p>– Bäume: Brauchen wir wirklich Bäume zu schützen? Es ist alles vergänglich und wir fällen z. B. schlechte Bäume bevor sie uns auf den Kopf fallen.</p>	<hr/> <p>7.1</p> <p>7.2</p>	<hr/> <p>– Keine Änderung, vgl. auch Antwort 3.1 oben sowie Arbeitshilfe Gewässerräume Kapitel 4.5.3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Kanton Bern definiert ein Gerinne als «sehr kleines Gewässer», wenn es keine Sohle ausgebildet hat, es nur sehr selten Wasser führt (z.B. während der Schneeschmelze oder Gewittern) und die Breite der Gerinnesohle weniger als 25 cm misst. • Die Prüfung kann nicht pauschal erfolgen, sondern ist für jedes Gewässer einzeln vorzunehmen. • Ein Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums ist nur ausnahmsweise zu lässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. <p>– Die Anzahl der geschützten Bäume wird mit der Ortsplanungsrevision bereits reduziert. Einzelbäume sind wichtig für das Landschaftsbild und sollen erhalten sowie gepflegt werden. Sie können bei einer Gefährdung mit einer Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden, müssen aber an derselben Stelle oder in der näheren Umgebung ersetzt werden.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>– Auflagen BLN: Generell bringen sie uns wenig und können viel Ärger verursachen. Für total unhaltbar finde ich den Umgang mit PV-Anlagen. Auch wenn sie alle bewilligt werden, sind doch Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen. Das ist aus meiner Sicht falsch. Es gibt etliche Bauherrschaften die erst an der Orientierungsveranstaltung davon Kenntnis gewonnen haben und sich total vor den Kopf gestossen fühlen. Wie kann das korrigiert werden?</p>	7.3	<p>– Keine Änderung. Die kantonale Baugesetzgebung regelt das Baubewilligungsverfahren abschliessend. Es wäre eine Gesetzesänderung auf Stufe des Kantons nötig. Der Gemeinderat hat mit der Ortsplanungsrevision kein Handlungsspielraum, spricht sich aber mit den Gemeinden des Naturparks über ein möglichen politischen Vorstoss ab.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) ist ein nationales Inventar. Mit dem Objekt «Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht» werden nicht nur der besondere Landschaftscharakter, sondern auch die charakteristischen Streusiedlungen hervorgehoben. Ein Grossteil der Weiler liegen im Gemeindegebiet von Rüeggisberg. Eine standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung und ihre Entwicklung spielen dabei ebenso eine wichtige Rolle wie die sorgfältige Weiterentwicklung der Gebäudegruppen in den qualitätsvollen Ortsbildern und das Erhalten ihres gewachsenen Umfelds. • Die kantonale Baugesetzgebung regelt das Baubewilligungsverfahren abschliessend. Das Dekret über das Baubewilligungsverfahren bestimmt Bauvorhaben, welche baubewilligungsfrei erstellt werden können – schränkt diese aber ein, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. So können innerhalb von Schutzgebieten und Objekten von kantonalen und nationalen Inventaren Baubewilligungsverfahren für sonst baubewilligungsfreie Vorhaben nötig sein (vgl. Art. 7 Abs.2 BewD). Der

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
			Gemeinderat hat in der Ortsplanung kein Handlungsspielraum, prüft aber einen politischen Vorstoss.



2 8. Nov. 2023

Kopie geht an

- Frau GR Chr. Jenni, Planungsvorsteherin
- Lohner + Partner AG, z.H. Herrn Chr. Stüssi

Gemeindeschreiberei Rüeggisberg 29.11.2023/pz

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

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

Philipp Bergamelli
+41 31 636 72 88
philipp.bergamelli@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Rüeggisberg
Dorfstrasse 28
Postfach 18
3088 Rüeggisberg

G.-Nr.: 2023.DIJ.12523

27. November 2023

Rüeggisberg; Umzonung Parzelle Nr. 2492 von Gewerbezone in Gastgewerbezone, Voranfrage; Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. November 2023 reichten Sie das titelerwähnte Geschäft bei der Abteilung Orts- und Regionalplanung als Voranfrage ein.

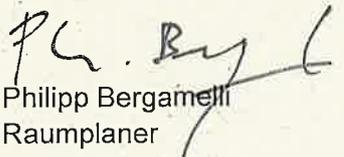
Gegenstand Ihres Anliegens ist der Neuerlass einer Gastgewerbezone und die Umzonung der Gewerbe-parzelle Nr. 2492 (BR-Parzelle Nr. 2493 Restaurant VIVA) in die Gastgewerbezone resp. deren Genehmigungs-fähigkeit.

Gerne bestätigen wir Ihnen die Genehmigungsfähigkeit des Erlasses einer Gastgewerbezone sowie der Umzonung von Parzelle Nr. 2492 in die Gastgewerbezone. Mit dem Vorhaben wird ferner kein Bauland-bedarf geltend gemacht, da die Parzelle vollständig bebaut ist.

Wir danken für Ihre Kenntnisnahme. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Philipp Bergamelli
Raumplaner

Kopie (per Mail)

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- AGR-OR; KON



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

Philipp Bergamelli
+41 31 636 72 88
philipp.bergamelli@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Rüeggisberg
Postfach 18
Dorfstrasse 28
3088 Rüeggisberg

G.-Nr.: 2023.DIJ.7440

5. April 2024

Rüeggisberg; Revision Ortsplanung (Umsetzung BMBV und Festlegung Gewässerräume) sowie Siedlungsentwicklungskonzept, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. Juni 2023 ist bei uns die Revision der Ortsplanung (Umsetzung BMBV und Festlegung Gewässerräume) der Gemeinde Rüeggisberg sowie das kommunale Siedlungsentwicklungskonzept mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan ganzes Gemeindegebiet (ZP-gG) im Mst.: 1:10'000 vom 24. März 2023
- Zonenplan Ausschnitte (ZP-A) im Mst.: 1:2'000 vom 24. März 2023
- Zonenplan Hinweise (ZP-H) im Mst.: 1:10'000 vom 9. Juni 2023
- Gemeindebaureglement (GBR) vom 24. März 2023

- Baureglement, Übertragungs- und Aufhebungsprotokoll vom 24. März 2023
- Erläuterungsbericht (EB) vom 24. März 2023
- Festlegung Gewässerräume vom 24. März 2023
- Tabellen Berechnung Gewässerraum vom 24. März 2023
- Übersicht Änderungen Nutzungsplanung vom 24. März 2023

- Lebensrauminventar, Inventarplan im Mst.: 1:10'000 vom 15. Juni 2022
- Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte vom 15. Juni 2022

- Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) vom 24. Februar 2010

Ergänzt wird das Dossier mit der Erhebung der unüberbauten Bauzonen bestehend aus:

- Tabelle unüberbaute Bauzonen vom 20. März 2023
- Tabelle überbaute Bauzonen vom 20. März 2023
- Auswertung Stellungnahme AGR zur Voranfrage Baulandreserven, Stand 24. März 2023
- Bauentscheid Baugesuch Marti Adrian, Feldweg 19, 3088 Rüeggisberg vom 7. März 2023

Wir haben bei nachgenannten Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV) mit Fachbericht vom 27. August 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF) und Fischereiinspektorat (FI) mit Fachbericht vom 28. August 2023
- Amt für Wasser und Abfall (AWA) mit Fachbericht vom 28. August 2023
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Walderhaltung (AWE) mit Fachbericht vom 29. August 2023
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) mit Stellungnahme vom 30. August 2023
- Amt für Kultur (AK), Kantonale Denkmalpflege (KDP) mit Fachbericht vom 6. Februar 2024
- AK, Archäologischer Dienst Kanton Bern (ADB) mit Stellungnahme vom 21. Februar 2024
- AWN, Abteilung Naturgefahren (NGA) mit Stellungnahme vom 13. März 2024
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II mit Fachbericht vom 27. März 2024

per E-Mail Stellung genommen hat:

- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachstelle Energie (EN) mit E-Mail vom 29. November 2023

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 baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rüeggisberg prägen die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung seit dem Jahr 2000. Gemäss Erläuterungsbericht (EB) sei dies gesamthaft positiv zu werten, wodurch die Grundordnung ihren Zweck erfüllt habe. Mit vorliegender Revision der Ortsplanung sollen nun die notwendigen Voraussetzungen für die Ortsentwicklung bezüglich Wohn- und Arbeitsnutzung geschaffen werden und die geänderte Raumplanungsgesetzgebung auf Ebene Bund, die Vorgaben des revidierten kantonalen Richtplans (Richtplan 2030) sowie die Änderungen der kantonalen Baugesetzgebung in die Ortsplanung integriert werden. Insbesondere sind die Baupolizeilichen Masse an die neue Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und der gemäss Gewässerschutzgesetzgebung auszuscheidende Gewässerraum in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden festgelegt werden.

Die Ortsplanungsrevision wird ergänzt mit dem Siedlungsentwicklungskonzept (SEK), mit welchem auf die Innenentwicklung eingegangen wird. Zudem findet sich ein umfassendes Lebensrauminven-

tar als Grundlage für die Landschaftsplanung. Wir bedanken uns für diese wertvolle und umfangreiche Arbeit. Die Erfassung der Lebensräume in einem derart vielgestaltigen Siedlungsgebiet ist aufwändig und zeitintensiv.

3. Grundlegende Problemstellungen

3.1 Siedlungsentwicklungskonzept (SEK)

Das SEK dient den Gemeindebehörden zur Koordination der längerfristigen Entwicklung im Siedlungsgebiet und in der vielfältigen Kulturlandschaft. Für die schrittweise Umsetzung des SEK in die baurechtliche Grundordnung, die anschliessende Realisierung von Projekten oder die Beurteilung von baulichen Vorhaben entwickelt die Einwohnergemeinde entsprechende Qualitätssicherungs- und Steuerungselemente. Mit dem SEK liegt ein räumliches Konzept vor, mit dem die Gemeinde ihre Siedlungsentwicklung schrittweise umsetzen kann. Zusammen mit der Umsetzungsliste als Teil des Konzepts und der angepassten Nutzungsplanung erfüllt die Ortsplanung die Grundsätze der SEin gemäss kantonalem Richtplan (A_07).

Die gross ausgeschiedenen Gebiete für die Entwicklung Wohnen und für das Wohnen im Obstbaumgarten setzen einen Wohnbaulandbedarf voraus, der aufgrund der unüberbauten Bauzonen im Moment nicht vorhanden ist. Aus dieser Optik kommt dem Erhalten und der Umnutzung bestehender Bauten und dem punktuellen Verdichten im Ortskern (graue Schraffur) eine hohe Bedeutung zu. **H**

Das Konzept sieht für bestimmte Gebiete und Räume die Durchführung von Qualitätssichernden Verfahren vor. Im Sinne einer Siedlungsentwicklung mit Qualität wird das ausdrücklich begrüsst. Für Testplanungen und ähnlichen Verfahren kann beim Kanton (Programm SEin plus) einen Staatsbeitrag beantragt werden. Dabei ist ein Beitrag an die Kosten der Gemeinde bis max. 50% möglich. **H**

3.1.1 Verbindlichkeit des SEK

Insgesamt soll das Siedlungsentwicklungskonzept den Gemeindebehörden zur Koordination der längerfristigen Entwicklung im Siedlungsgebiet und in der vielfältigen Kulturlandschaft dienen. Dies gilt insbesondere für den Gemeinderat als Planungsbehörde. Das Vorliegen des SEK und die Anwendung werden sehr begrüsst. Es ist somit zu prüfen, ob das Siedlungsentwicklungskonzept nicht besser als behördenverbindliches Koordinationsinstrument im Sinne eines Richtplans deklariert und vom AGR genehmigt wird, damit auch in geänderter personeller Besetzung die Anwendung noch besser gewährleistet ist. **H**

Im Zuge dieser Prüfung ist sinnvollerweise auch der vorliegende Planungsstand des Konzepts vom 24. Februar 2010 zu aktualisieren. In wesentlichen Bereichen erscheint uns das SEK nicht mehr aktuell zu sein. Zumal das Konzept vor der ersten Revision des Raumplanungsgesetzes in Rechtskraft seit dem 1. Mai 2014 oder dem daraus resultierenden kantonalen Richtplan 2030 verfasst wurde. Auch vermissen wir z.B. eine explizitere Bezugnahme zum regionalen Naturpark Gantrisch, insbesondere im Kontexte der erwähnten Besucherlenkung resp. der regionalen Produkte (vgl. Handlungsfeld 3; Entwicklungsabsicht 3a und 3e) oder betreffend das Ortsmarketing, wo der Naturpark nur unter den Hinweisen genannt wird (Handlungsfelder 2 und 4). Wir verweisen hierzu auch auf Register 3 betreffend das Controlling, zweites Lemma «Nachführen des Siedlungsentwicklungskonzepts bei Bedarf». **H**

3.1.2 Moorlandschaft Nr. 163 «Gurnigel-Gantrisch»

Es ist unklar, ob die Entwicklungsabsichten innerhalb der Moorlandschaft Gurnigel-Gantrisch mit jenen des Richtplans Moorlandschaft und des Teilzonenplans Moorlandschaft abgeglichen wurden. So wird z.B. im Gebiet «Chüeberg» ein Raum für touristische Nutzung skizziert, der über jenen im Richtplan Moorlandschaft festgelegten hinausgeht. **GV**

3.1.3 Handlungsfeld 4 / Handlungsfelder generell

Das Handlungsfeld 4 «Erhalten und Entwickeln des Orts- und Landschaftsbildes» betrifft teilweise die Kantonsstrasse. In die weitere Bearbeitung ist der Oberingenieurkreis II rechtzeitig miteinzubeziehen. Insofern ist zu prüfen, ob unter den einzelnen Handlungsfeldern nicht auch die beteiligten Stellen ergänzt werden. **H**

3.2 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und Einzonungsvoraussetzungen gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans

Die Gemeinde Rüeggisberg wird von der Buslinie 631 Köniz-Niedermuhlern-Riggisberg im Stundentakt erschlossen. Die Linie dient der Erschliessung der Ortsteile «Oberbütschel», «Mättiwil» und «Tromwil» und dem Ortskern «Rüeggisberg Dorf». Für die Anbindung der Weiler «Vorderfultigen» und «Hinterfultigen» verkehrt die Linie 322 Riggisberg-Rüeggisberg-Hinterfultigen. Die Ortsteile «Rohrbach» und «Helgisried Eisselmatt» werden von der Buslinie 611 Schwarzenburg-Riggisberg bedient (Stundentakt mit Verdichtung zum Halbstundentakt in den Hauptverkehrszeiten). Zudem verkehrt auf dieser Strecke der Nachtbus M16 von Bern. Nicht an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sind die Weiler «Niederbütschel», «Brüggen» und «Ober-/Niederschwanden».

Die Ortsteile «Rüeggisberg Dorf», «Oberbütschel», «Mättiwil», «Tronwil», «Rohrbach» und «Helgisried Eisselmatt» befinden sich in der Erschliessungsgüteklasse E. Gestützt auf Art. 11d der kantonalen Bauverordnung respektive dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_01) ist die Erschliessungsklasse E ausreichend für Ein- oder Umzonungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen von bis zu einer Hektare. Für die nachfolgend beschriebene Einzonung im Gebiet des alten Schulhauses von Rüeggisberg gibt es daher aus Sicht der ÖV-Erschliessung keine Vorbehalte. **H**

3.3 Einzonung ZPP 2 «altes Schulhaus»

3.3.1 Lage im ISOS national

Die Parzelle Nr. 2105 befindet sich innerhalb des ISOS-Gebiets G1 (Ortskern auf Hangterrasse beidseits des sanft gekrümmten Hauptstrassenraums) und wird mit dem höchsten Erhaltungsziel A qualifiziert. Gemäss dem eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetz NHG kann ein Abweichen der ungeschmälernten Erhaltung nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Gemäss Art. 7 NHG ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Bund zuständig, so beurteilt je nach Zuständigkeit das Bundesamt für Umwelt (BAFU), das Bundesamt für Kultur oder das Bundesamt für Strassen, ob ein Gutachten durch eine Kommission nach Artikel 25 Absatz 1 erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall werden die Auswirkungen der Einzonung als geringfügig beurteilt und die KDP sieht kein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Natur- und Heimatschutz (ENHK) als erforderlich an. Die Parzelle Nr. 2105 liegt im Ortskern und nicht in der empfindlicheren ISOS-Umgebungszone U-Zo III mit dem Erhaltungsziel «a». Auch gewährleistet die Einzonung in die ZPP 2 gemäss Art 313 Abs. 5 5. Lemma GBR die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach anerkannten Regeln, wobei unter den Hinweisen explizit die SIA-Ordnungen 142 für Wettbewerbe und 143 für Studienaufträge genannt werden (vgl. Beurteilung Art. 313 GBR). **H**

3.3.2 Ortsbauliche Situation und Strassenabstand

Die Situation weist einen Ortskern- bzw. Platzcharakter auf und wirkt auch durch die strassenständigen Gebäude attraktiv. Die engen und eher unübersichtlichen Platzverhältnisse haben eine verkehrsberuhigende Wirkung. Aus städtebaulicher Analyse und ortsbaulicher Sicht ist in dieser speziellen Gesamtsituation die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes von 3.60 m denkbar. Zentral ist, der Verkehrssicherheit hohes Gewicht beizumessen (insbesondere sicheres Ausgestalten von Ausfahrten und Zugängen). **H**

Anstelle des Strassenabstandes von 0.00 m regt der OIK II an, in den ZPP-Vorschriften festzulegen, dass der Strassenabstand im Rahmen der Weiterbearbeitung der Planung – im Idealfall im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens – auszuloten sei, unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit. **H**

3.3.3 Zuweisung der ZöN F in die ZPP 2

Im EB wird ausgeführt, dass an diesem Standort kein Bedarf mehr für öffentliche Nutzungen besteht. Bei der Aufhebung von Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) ist darauf hinzuweisen, dass bei allfälligen Neuausscheidungen von ZöN aufgrund der Eigentumsbeschränkungen (Enteignungstitel) der Bedarf nachzuweisen sein wird (vgl. Voraussetzungen gemäss Art. 36 BV: 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. Dabei ist auch zu berücksichtigen, ob andernorts ZöN aufgehoben wurden. Die Gemeinde muss somit die Teilaufhebung resp. die Verkleinerung der ZöN F konkreter erläutern. **H**

3.3.4 Interessenabwägung und Alternativenprüfung

Die Beanspruchung von Kulturland setzt gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus. Es werden zwar einige Argumente genannt, welche für eine Einzonung sprechen und die durchaus in die Interessenabwägung einzufließen haben, wie z.B.:

- im Ortskern von Rüeggisberg gelegen
- bereits erschlossen;

eine tatsächliche Interessenabwägung liegt aber nicht vor, obgleich sich einzelne konkrete Interessen für die Überbauung aus dem Kontext herauslesen lassen (z.B. Siedlungsentwicklung nach innen). Es erfolgt auch keine umfassende Ermittlung und Darlegung der betroffenen Interessen, welche sowohl für, als auch gegen die Überbauung sprechen. Weiter ist nicht ersichtlich, wie die Interessen bewertet und letztlich gegeneinander abgewogen wurden. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. **GV**

Die Alternativenprüfung ist eher lückenhaft, da dem Erläuterungsbericht einzig zu entnehmen ist, die Alternativen seien anhand der anderen Entwicklungsstandorte gemäss SEK geprüft worden und diese seien wegen der Beanspruchung von FFF weggefallen. Bitte präzisieren. **H**

3.3.5 Rechtliche Sicherstellung von Bauland

Gemäss Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG muss im Zeitpunkt der Einzonung die Verfügbarkeit des Landes rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Das BauG sieht in Art. 126a ff. folgende Instrumente dafür vor: Die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG), die bedingte Einzonung (Art. 126c BauG) sowie subsidiär die angeordnete Bauverpflichtung (Art. 126d BauG). Die Gemeinde ist verpflichtet, eine dieser Massnahmen zu ergreifen. Es ist in den Unterlagen nicht ersichtlich, dass eine rechtliche Sicherstellung vorgesehen ist, was zu überarbeiten ist. **GV**

3.4 Teileinzonung Parzelle Nr. 1197 (Kloster)

Die überbaute Fläche der Parzelle Nr. 1197 grenzt einerseits an die ZöN D und ist andererseits von der Grünzone sowie der Landwirtschaftszone (LWZ) umgeben. Sowohl die ZöN D als auch die Grünzone sind gemäss den Bestimmungen des Baureglements als Nichtbauzonen zu deklarieren, da die Grünfläche als Freihaltezone gilt und in der ZöN D keine neuen Gebäude zulässig sind. Dadurch führt hier die Schaffung der Dorfkernzone zu einer unzulässigen Kleinbauzone. Zwar ist die Dorfkernzone mit ihrer beschränkten Bebaubarkeit als Zone nach Art. 18 RPG zu beurteilen, dennoch muss die Dorfkernzone aufgrund deren breiten Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Gewerbe, Gastgewerbe, Dienstleistungen, Verkauf), den Umbaumöglichkeiten aber auch den zulässigen An- und Kleinbauten als Regelbauzone qualifiziert werden. **GV**

Da sich die überbaute Fläche der Parzelle Nr. 1197 im Streusiedlungsgebiet gemäss Art. 39 Abs. 1 RPV befindet, können dort auch mittels Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 24 RPG erweiterte Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Sofern diese Möglichkeit von der Gemeinde noch nicht abgeklärt wurde, wäre dies gegebenenfalls eine Lösung um gewisse gewünschte Nutzungen trotz Verbleib in der LWZ sicherzustellen. **E**

3.5 Diverse Umzonungen

3.5.1 ZPP 2: Umzonung der bisherigen Sektoren 1 und 2 in W2 und Umzonung Sektor 3 in eine WG2

Die Gemeinde äussert sich nicht dazu, ob die Erschliessung gemeinsam mit der Überbauungsordnung (UeO) gemäss Koordinationsgesetz (KoG) baubewilligt wurde oder ob eine separate Baubewilligung vorliegt. Falls die Sondernutzungsplanung mit der Baubewilligung zur Erschliessung koordiniert wurde, könnte die UeO lediglich auf die Detailerschliessung reduziert, aber nicht gesamthaft aufgehoben werden, da ansonsten auch die Baubewilligung aufgehoben würde und somit der Erschliessung die Rechtsgrundlage entzogen würde. Die Gemeinde muss somit darlegen, dass die Detailerschliessung vorliegend separat bewilligt wurde, ansonsten ist die UeO nur teilweise aufzuheben. **GV**

3.5.2 Umzonung Parzelle Nr. 20; ZöN D in Dorfkernzone DK und Grünzone GR

Analog zur Beurteilung der Teileinzonung von Parzelle Nr. 1197 führt auch die vorliegende Umzonung zu einer unzulässigen Kleinbauzone. **GV**

3.5.3 Spezialzone «Hinterfultigen und Oberbütschel» (SHO)

Gemäss Rechtsauskunft des AGR vom 10. Oktober 2018 betreffend Anwendung Art. 40 Gemeindebau-Reglement ist die altrechtliche Weilerzone als Bauzone nach Art. 15 RPG anzusehen, da in dieser Weilerzone neben Um- und Anbauten auch Neubauten zulässig sind. Im Vergleich dazu werden im neuen Art. 232 Abs. 2 GBR die Nutzungsmöglichkeiten erweitert resp. die Bauvorschriften abgeschwächt. Im alten Artikel mussten neue gewerbliche Nutzungen der Versorgung des Weilerbezirks dienen und es bestand eine Beschränkung auf die einheimische Bevölkerung, die im Bezirk der Weilerzone ansässig oder die seit mehr als 5 Jahre in der Gemeinde wohnhaft sein musste. **H**

Weiter gibt es eine Sonderregelung im Bereich der Sägerei in «Hinterfultigen». Im Falle einer Betriebs-einstellung sollen nur im Bereich des bestehenden Gebäudes bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Die Erstellung von neuen Hochbauten im Raum des bestehenden Lagerplatzes wird untersagt, wogegen im genannten Art. 232 GBR ähnliche Bestimmungen fehlen. Allerdings verfügt der Weiler «Hinterfultigen» über keine Erschliessungskategorie. Es wird somit empfohlen von Umnutzungen und Neubauten von Gebäuden, welche ein zusätzliches Verkehrsaufkommen generieren, generell abzusehen. **E**

3.5.4 Haushälterische Nutzung des Bodens innerhalb der Bauzone

Die Formulierung: «Die Parzelle Rüeggisberg-Gbbl. Nr. 2454 und 707 (eingezonter Teil) befinden sich innerhalb des Ortsschutzbildgebiets. Deshalb ist für diese Baulandreserve eine minimale GFZo von 0.30 festzulegen» ist gestützt auf die Einzonung der ZPP 2 ungenügend. Gleich wie die Parzelle Nr. 2105, wo die vorgeschriebene Mindestdichte gemäss Raumtyp (Massnahmenblatt C_02) realisiert wird, befinden sich auch die Parzellen Nrn. 2454 und 707 innerhalb des Ortsbildschutzbereichs. Erst im Nachsatz findet sich das zentrale Argument betreffend den Kontext mit den Bestandesbauten und die ortsbauliche Körnung. Es ist augenfällig, dass sich innerhalb der Baugruppe nördlich entlang der Dorfstrasse eher grossvolumige Bauten aneinanderreihen, wogegen sich im Süden der Dorfstrasse mit Ausnahme der Kirche, eher kleinere Gebäude befinden, welche teilweise in gewisser Distanz zu einander stehen. **H**

Betreffend die Parzelle Nr. 2350 können wir der Argumentation nicht folgen. Die Gemeinde Rüeggisberg legt eine ordentliche Ortsplanungsrevision vor und es ist im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach

innen nicht angezeigt, weiterhin Wohnzonen mit einem Vollgeschoss zuzulassen (W1). Hierfür kann auch nicht die Topographie berücksichtigt werden. Es sollte die Mindestdichte gemäss Massnahmenblatt A_01 realisiert und allenfalls eine Aufzoning des Gebiets vorgenommen werden, umso mehr als so ein grösseres Entwicklungspotential für künftige Bewohner des Quartiers entsteht. **E**

3.6 Umsetzung der Gewässerräume

3.6.1 Darstellung der Gewässerräume im Zonenplan

Im Zonenplan werden die Gewässerräume korrekt als Polygone ausgeschieden. Es fehlt jedoch im Zonenplan ganzes Gemeindegebiet (ZP-gG) grundsätzlich die Vermassung der Gewässerraumbreiten je Gewässerabschnitt. Dies erschwert die Nachvollziehbarkeit sehr stark und macht eine Beurteilung der einzelnen Gewässerräume kaum möglich resp. äusserst aufwendig. Der ZP-gG ist entsprechend anzupassen. **GV**

Wenngleich die Vermassung im Zonenplan Ausschnitte (ZP-A) – zwar etwas spärlich – enthalten ist, fehlen in beiden Zonenplänen die Gewässernamen. Die Gewässer sind somit in beiden Zonenplänen zu benennen. **H**

Das Fischereiinspektorat formuliert einen Genehmigungsvorbehalt betreffend die Darstellung der Ausschnitte im ZP-gG. Dies entspricht allerdings der gebräuchlichen Darstellungsart, im Falle der Verwendung sogenannter Lupen. Wir geben den Vorbehalt nicht weiter. **H**

3.6.2 Gewässerräume in Auen- und Naturschutzgebieten

Im Bereich von Schutzgebieten mit gewässerbezogenen Schutzziele werden die Gewässerräume teils nach Biodiversitätskurve festgelegt, ausserhalb des nicht durch das kantonale Naturschutzgebiet überlagerten Teils des BLN- Objekts 1320 «Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht» jedoch gemäss Hochwasserkurve ausgeschieden. Dies wird damit begründet, dass sich die BLN-Schutzziele ausserhalb des Sense- und Schwarzwassergrabens nicht auf die Gewässer beziehen würden.

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Zwar haben die Schutzziele 3.1. «Die Sandsteinschluchten von Sense und Schwarzwasser in ihrer Natürlichkeit erhalten» und 3.4 «Die Auenlandschaften mit der natürlichen Fließdynamik und den Lebensräumen mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.» in der Tat einen räumlichen, den «Talboden» von Sense und Schwarzwasser betreffenden räumlichen Bezug. Die Schutzziele 3.2 «Die Dynamik der Gewässer erhalten und zulassen» sowie 3.3 «Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.» sind jedoch allgemein formuliert und gelten folglich auch ausserhalb des Schwarzwassergrabens. Auch in diesen Teilen des BLN sind Gewässer wichtige Landschaftselemente. So tragen sie etwa mit ihrer Erosionskraft zur tiefen, charakteristischen Zerfurchung des Gebiets östlich des Schwarzwassergrabens bei oder bilden in intensiver genutzten Gebieten ökologisch und landschaftlich wertvolle Elemente. Die Biodiversitätskurve ist deshalb im gesamten BLN-Perimeter anzuwenden. **GV**

Zudem ist der Gewässerraum dort wo der Perimeter des Schutzgebiets über den effektiv berechneten Raumbedarf hinausgeht, auf den Perimeter des Schutzgebiets zu erweitern (vgl. Art. 41a Abs. 3 Bst. c GSchV). Hierbei zu nennen ist insbesondere die Aue von nationaler Bedeutung (Nr. 58 Teuffengraben-Sackau). Entlang des Schwarzwassers ist der Gewässerraum auf den Auenperimeter festzulegen. **GV**

3.6.3 Geometrie Gewässerräume und der Fliessgewässer

Unnatürliche Aussparungen im Gewässerraum sind zu begründen (z.B. Parzelle Nr. 2104; Aufzählung nicht abschliessend). Auch ist bei Grenzgewässern der Gewässerraum auf dem Boden der Nachbargemeinde hinweisend darzustellen. Bei stark mäandrierenden Gewässern (z.B. Furebach in der Umgebung

von Parzelle Nr. 888; Aufzählung nicht abschliessend) ist der Gewässerraum zu erweitern und generalisiert durchzuziehen. Die aktuellen Mäander stellen nur eine Momentaufnahme dar, die sich mit der gewünschten Gewässerdynamik verändern kann. **GV**

3.6.4 Gewässerräume gestützt auf Tabellen und Kurzbericht (Beilagen 70 + 71)

Seitens Fischereiinspektorat FI werden aufgrund der fehlenden Angaben zu den Gewässerraumbreiten im ZP-gG und der Gewässernamen in beiden Zonenplänen (ZP-gG und ZP-A) nur die grösseren Fließgewässer detailliert betrachtet.

3.6.4.1 Schwarzwasserschlucht

Ferner kann zwar der Gewässerraum auf Schluchtstrecken (z.B. Schwarzwasser) mit steilen Uferböschungen auf die Breite der Schlucht bis an den Hangfuss reduziert werden (vgl. Art. 41a Abs. 4 Bst. b GSchV), ob dies in der vorliegenden Planung so umgesetzt wurde, lässt sich allerdings aus den Unterlagen mit verhältnismässigem Aufwand nicht beurteilen und die Reduktion auf den Hangfuss ist auf den vorgenannten Auenperimeter abzustimmen. **GV**

3.6.4.2 Biberze

Entlang der Biberze findet sich im Gemeindegebiet Rüeggisberg ein Teil der Aue von nationaler Bedeutung Nr. 317, Seligraben. Analog des Vorgehens am Schwarzwasser, ist auch entlang der Biberze innerhalb des Auenperimeters der Gewässerraum auf diesen auszuweiten (Art. 41a Abs. 3 Bst. c GSchV). Wir gehen beim Gewässerraum der Biberze davon aus, dass die Ausweitung auf das Auengebiet im vorliegende Zonenplan bereits entsprechend umgesetzt wurde, andernfalls ist der Zonenplan entsprechend anzupassen. **GV**

Ausserhalb des Auenperimeters sind wir mit dem ausgewiesenen Gewässerraum von 40.0 m einverstanden. **H**

3.6.4.3 Schwandbach, Schwandmattgrabe, Büschelbach

Mit den ausgewiesenen Gewässerräumen ist das FI einverstanden.

3.6.5 Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV

Das Thema Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung gemäss Art. 41c Abs. 4bis GSchV wird im EB erläutert. Die Gemeinde verzichtet im Rahmen der Ortplanungsrevision auf die Festlegung von Randstreifen und verweist auf die Möglichkeit, individuelle Ausnahmegewilligungen zu beantragen.

Somit müssen im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung seitens Amt für Wasser und Abfall (AWA) keine Ausnahmegewilligungen von Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV erteilt werden. **H**

3.6.6 Eigenständiger Zonenplan Gewässerräume

Wir empfehlen dringend, einen separaten Zonenplan Gewässerräume auszuarbeiten. Dadurch können im entsprechenden Planwerk sämtliche für die Ausscheidung der Gewässerräume relevanten Schutzperimeter (z.B. Auen- oder Naturschutzgebiete) mit dargestellt werden. Dies kann somit auf der Grundlage des Hinweisplans erfolgen. **E**

3.7 Exklave der Gemeinde Rüeggisberg, Teilzonenplan und Teilbaureglement Moorlandschaft

In den Zonenplänen wird die Exklave der Gemeinde Rüeggisberg hinweisend dargestellt und im Gemeindebaureglement werden die Bestimmungen des kommunalen Teilbaureglements (TBR) «Moorlandschaft Nr. 163 Gurnigel-Gantrisch» im Anhang aufgeführt. Betreffend den Perimeter der Moorlandschaft ist dies so nicht umsetzbar, da unter hinweisenden Planungsgegenständen keine Festlegungen statuiert werden

dürfen. Dies gilt im ZP-gG sowohl für die darin festgelegten Gewässerräume in der Exklave als auch für die Perimeter der Landschaftsschongebiete. **GV**

Gleiches ist in Bezug auf den Anhang im TBR festzuhalten. Gemäss Art. 101 GBR umfasse das Baureglement kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht und mit dem Klammerverweis gelte das inklusive Anhang. Es ist nicht möglich, das TBR als verbindlichen Anhang 2 zu definieren, da es sich um eine eigenständige, bereits genehmigte Teilplanung mit eigenen Genehmigungsvermerken handelt. **GV**

Folglich ist die Änderung des Teilzonenplans (TZP) sowie des Teilbaureglements «Moorlandschaft Nr. 163 Gurnigel-Gantrisch» als eigenständigen Genehmigungsgegenstand zu behandeln. In Bezug auf den TBR umfasst die Änderung die Festlegung der Gewässerräume (inkl. Darstellung Alt/Neu) und in Bezug auf das TBR ist der entsprechende Artikel wiederzugeben (vgl. Art 531 GBR). Zudem ist die Änderung der kommunalen Grundordnung explizit zu beschliessen und im Amtsblatt sowie im Anzeiger zu publizieren. **H**

3.8 regionaler Naturpark Gantrisch

Wie bereits unter Abschnitt 3.1.1 beschrieben, ist die Gemeinde Rüeggisberg seit 2012 Teil des regionalen Naturparks Gantrisch. Damit verpflichtet sie sich u.a. dazu, ihre raumplanerischen Instrumente auf die Ziele des Parks abzustimmen und diese bei ihren übrigen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. **H**

Mit dem Status einer Parkgemeinde verpflichtet sich Rüeggisberg u.a. die Ziele und Werte des Naturparks in ihren nutzungsplanerischen Instrumenten zu berücksichtigen. Dies ist vorliegend nicht, oder wenigstens nicht explizit erfolgt. Der Status als Parkgemeinde wird weder im Baureglement, noch im Landschaftsinventarplan oder im Erläuterungsbericht erwähnt. Es sind zudem keinerlei Hinweise auf einen Einbezug des Naturparks zu finden (vgl. Art. 5 PWG). **GV**

Die Planung der Weiterentwicklung der Gemeinde muss ferner mit der Charta des Naturparkes Gantrisch abgestimmt werden. Dabei muss der Fokus auf einer nachhaltigen landschaftlichen Entwicklung liegen. Zudem muss der Naturpark die Möglichkeit erhalten sich zu relevanten Planungen und Projekten der Gemeinde äussern zu können. **H**

Die in den Unterlagen formulierten landschaftsrelevanten Ziele und Massnahmen entsprechen teilweise einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne des Naturparks, auch wenn der Naturpark nicht explizit erwähnt wird. Gleiches gilt für einzelne Massnahmen, beispielsweise im Bereich Siedlungskonzentration, Baudenkmäler oder dem Umgang mit Neophyten. Insgesamt fehlt jedoch insbesondere ein Hinweis, wie im Falle von Konflikten zwischen Parkzielen und der weiteren Entwicklung der Gemeinde vorzugehen ist. Es sind in diesem Zusammenhang namentlich auch Hinweise dazu, wie mit dem sich abzeichnenden zunehmenden Nutzungsdruck auf einzelne Freiräume in diesem Naherholungsgebiet umgegangen werden soll zu ergänzen. **H**

3.9 Landschaftsplanung

3.9.1 Landschaftsschon- versus Landschaftsschutzgebiete

Es fällt auf, dass in der Gemeinde einzig Landschaftsschongebiete festgelegt werden. Ist der Verzicht auf Landschaftsschutzgebiete mit landschaftsökologischen Zielsetzungen und mit Bauverbot tatsächlich folgerichtig, in Anbetracht des sehr differenzierten Landschaftsraumes der Gemeinde? Zudem irritiert, dass die z.B. die Ansicht des Ortsteils Rüeggisberg freigehalten werden soll, jedoch gemäss Art. 525 Abs. 2 GBR Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen, Terrainveränderungen wie auch landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zur Produktionsverbesserung sowie zum Schutz vor Witterungs- und Naturgefahren zugelassen sind. **H**

Andererseits sind bedeutende Landschaftsräume wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie intakte Ortsansichten, siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslagen in ihrer Wirkung zu erhalten, was vermutlich gerne überlesen wird, da Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen zulässig sind, demgegenüber die Absicht wohl eher für ein Bauverbot sprechen würde, damit ihre Wirkung erhalten bleibt. Gestützt auf das Lebensrauminventar sind alle Landschaftselemente, welche unter Art. 525 Abs. 3 GBR beschrieben werden in Landschaftsschutzgebiete zu überführen. Es muss eine gebietsweise Interessenabwägung vorgenommen werden und dort, wo in Landschaftsschutzgebieten allfällige landwirtschaftliche Hofgruppen bestehen ist spezifisch zu regeln, inwiefern sie unterhalten und erneuert werden können, ob nichtlandwirtschaftliche Bauten weiterhin umgebaut, abgebrochen und allenfalls wieder aufgebaut werden können und wie mit standortgebundener Infrastruktur, wie z.B. erdverlegten Leitungen, Quelfassungen, etc. umgegangen werden soll. **GV**

Wir verweisen hierzu auch auf die Massnahme BM.L-Ü.3.1 Vorranggebiete Kulturlandschaften in der Agglomeration Bern «Naturpark Gantrisch (Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht)» gemäss RGSK 2021. Solche Vorranggebiete werden bei der Überarbeitung der kommunalen Ortsplanungen in der Regel als Landschaftsschutz- oder als Landschaftsschongebiete (gemäss Musterbaureglement) ausgeschieden. Das RGSK hält dazu in der Massnahme fest, dass dabei auch ein aktueller und künftiger, auf zu erwartenden agrarpolitischen Entwicklungen basierender Bedarf an betriebsnotwendigen landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen abzuklären und unter Berücksichtigung der kommunalen Gegebenheiten sorgfältig in die Landschaftsplanung einzubeziehen ist. Abweichungen in der kommunalen Planung vom RGSK 2021 sind mit einer Interessenabwägung nachvollziehbar auszuweisen, was vorliegend nicht erfüllt ist. **H**

3.9.2 Verzicht auf Zonenplan Landschaft

Die Gemeinde Rüeggisberg revidiert die Ortsplanung vollständig und integriert ebenso Fragen zur Siedlungsentwicklung als auch die Landschaftsplanung – wie erwähnt gestützt auf das umfassende Lebensrauminventar. Insofern ist die Aufteilung und Bezeichnung der einzelnen Pläne nicht nachvollziehbar, da die landschaftsrelevanten Planungsinhalte zwar im Hinweisplan enthalten sind, jedoch für den Nutzer durch die Bezeichnung nicht klar ist, dass der Hinweisplan mit den übergeordnet geschützten Schutzobjekten zwingend zu konsultieren ist. Wenn schon eine derart umfassende Lebensraumkartierung und Inventarisierung vorgenommen wurde, ist zu prüfen, ob der Hinweisplan nicht als Zonenplan Landschaft deklariert wird und dort auch die kommunal geschützten Landschaftselemente festgelegt werden. Im Kontext der in Abschnitt 3.6.7 formulierten Empfehlung betreffend die Gewässerräume ergibt sich daraus ein Zonenplan Landschaft und Gewässer. **H**

3.9.3 Übernahme prägender Landschaftselemente aus dem Lebensrauminventar

Am Beispiel der Einzelbäume fällt auf, dass die meisten im Lebensrauminventar enthaltenen Bäume nicht in die grundeigentümergebundenen Zonenpläne überführt werden. Gerade im Kontext des ISOS und weiterer Gebieten von besonderer Schönheit, wie die Bütschelegg, die Hügel um Vorder- und Hinterfülligen, das Zentrum Rüeggisberg, etc. gehören die Einzelbäume in die sensiblen Umgebungsgebiete der Siedlungen sowie in den Siedlungskörper selbst. Gleiches gilt für die Hochstammfeldobstgärten. Insofern ist gestützt auf das Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte vom 15. Juni 2022 zu prüfen ob weitere Lebensräume und Landschaftsobjekte in die Grundordnung übernommen werden und zumindest im Hinweisplan dargestellt werden, wir verweisen z.B. auf die 23 Inventarobjekte Artenreiche Wiesen und Weiden. **H**

3.10 Naturgefahren

3.10.1 Naturgefahren im Zonenplan

Im Zonenplan sind sehr viele Legendeneinträge enthalten, welche die Lektüre des Plans erschweren. Eventuell müssen mehrere, nach Themen sortierte Zonenpläne, in Analogie zum empfohlenen Zonenplan Gewässerräume, erstellt werden, um Missverständnisse zu vermeiden. Als Beispiel sei das Gebiet

«Eisselmatt» im Ausschnitt «Helgisried-Eisselmatt» genannt:561 Die Wohnzone W1 (in Gelb dargestellt) und das Gefahrengbiet mit geringer Gefährdung (mit gelben Linien dargestellt) überlappen sich und sind dadurch schwer zu unterscheiden. **H**

3.10.2 Beurteilung der Abteilung Naturgefahren

Für die (teilweise) unüberbauten Parzellen Nrn. 506, 604, 1521, 1658, 2145, 2364, 2369 und 2473, welche in der Bauzone belassen werden sollen, wurden im Erläuterungsbericht Interessenabwägungen vorgenommen. Die Abteilung Naturgefahren nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- Parzellen Nrn. 506, 604 und 2145: Aus der Vergangenheit sind Ereignisse bekannt. Die Flachstrecke von rund 30 m zum Hang begünstigt bei letzteren beiden Parzellen zwar eine gewisse Abschwächung von Einwirkungen allfälliger Hangmuren. Aufgrund der Höhe und Steilheit des Hanges ist mittels Fachgutachten nachzuweisen, dass eine Dimensionierung auf die zu erwartenden Einwirkungen unter verhältnismässigem Aufwand möglich ist, wenn die Parzellen in der Bauzone belassen werden sollen. Dieser Nachweis ist ebenfalls für die östliche Parzellenhälfte 2473 zu erbringen.
- Parzelle Nr. 1521: Aufgrund der Lage der Parzelle ist davon auszugehen, dass sich diese eher an der Grenze zum gelben Gefahrengbiet befindet und damit mittels baulicher Auflagen und Objektschutzmassnahmen wirksam geschützt werden kann.
- Parzelle Nr. 1658: Wenn die Parzelle wie im Erläuterungsbericht erwähnt ohnehin kaum mit einem weiteren Gebäude bebaubar ist, empfehlen wir, die Parzelle entsprechend auszuzonen. **E**
- Parzelle Nr. 2364: Durch die Lage der Parzelle am Hangkopf wird bei einem allfälligen Bauvorhaben das potentielle Anrissgebiet von Hangmuren verbaut.
- Parzelle 2369: Die Parzelle befindet sich im Grenzbereich zwischen gelbem und blauem Gefahrengbiet, womit davon auszugehen ist, dass diese mittels baulicher Auflagen und Objektschutzmassnahmen wirksam geschützt werden kann.
- Parzelle Nr. 2473: In der westlichen Parzellenhälfte wird das potentielle Anrissgebiet von Hangmuren bei einem Bauvorhaben verbaut. Für die östliche Parzellenhälfte ist mittels Fachgutachten nachzuweisen, dass eine Dimensionierung auf die zu erwartenden Einwirkungen unter verhältnismässigem Aufwand möglich ist, wenn die Parzellen in der Bauzone belassen werden soll.

Für folgende Parzellen sind somit Fachgutachten zu erstellen: Nrn. 506, 604, 2145 und 2473. **GV**

Wir weisen 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**

3.10.3 fehlende Interessenabwägung

Für die Parzellen Nrn. 2377, 2479 und 2538 fehlt eine vollständige Interessensabwägung. Die Parzellen dürfen nur ausnahmsweise und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung in der Bauzone belassen werden. Zudem gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG. Ferner sei darauf hingewiesen, 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**

Die unüberbaute Parzelle Nr. 2369 ist je hälftig von mittlerer bis geringer Gefährdung betroffen, wird jedoch als Lager- und Abstellplatz benützt. Aus Sicht Naturgefahren ist dies heikel, da bereits im geringen Gefahrengbiet nach Art. 6., Abs. 3 BauG Einschränkungen bzgl. sensiblen Nutzen bestehen, u.a. Lagerplätze (siehe auch Lesehilfe zum Musterartikel gemäss AHOP Naturgefahren). Wir fordern, die Nutzung der Parzelle zu klären und ggf. für diese Parzelle spezifische Nutzungseinschränkungen im Gemeindebaureglement zu erlassen. **GV**

3.11 Übernahme der regionalen Planungsinhalte

Im EB wird als regionale Grundlage das «Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2021» der Regionalkonferenz Bern-Mittelland genannt (vgl. Abschnitt 1.3; S. 8). Darin sind in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Landschaft verschiedenste Einzelmassnahmen und Massnahmenpakete enthalten. Wie verweisen hierzu auf die Stellungnahme der Regionalkonferenz Bern-Mittelland vom 30. August 2023. **H**

4. Beurteilung der Planungsunterlagen

4.1 Kombination Zonenpläne und einzelne Richtplanelemente

Sowohl der ZP-gG als auch der ZP-A enthalten kommunale Richtplaninhalte betreffend:

- Wanderweg,
- Veloroute,
- Umstrukturieren.

Unter der Signatur zu Umstrukturieren werden drei Massnahmen genannt, welche wir aufgrund fehlender Angaben des Koordinationsstandes praxismässig als Festsetzung behandeln werden. **H**

Im Hinblick auf das SEK formuliert die RKBM einen Genehmigungsvorbehalt wegen fehlenden regionalen Siedlungsbegrenzungen gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2021 (vgl. Massnahme BM.S-Bgo.2; Koordinationsstand Festsetzung). Diese wurden im Inventarplan richtig übernommen, im SEK jedoch nicht erwähnt. Da die regional bedeutenden Siedlungsbegrenzungen behördenverbindlich festzulegen sind, müssen diese als zusätzlicher Richtplangegegenstand allenfalls mit entsprechenden Massnahmen in den Zonenplan übernommen werden. **GV**

4.2 Zonenpläne

4.2.1 Zonenplan ganzes Gemeindegebiet (ZP-gG) und Zonenplan Ausschnitte (ZP-A)

Gemäss Massnahme BM.S-Bgo.2 im RGSK 2021 berücksichtigen die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungen die Siedlungsbegrenzungen von regionaler Bedeutung und sichern sie grundeigentümergebunden, wodurch die Siedlungsbegrenzungen in die ZP-gG oder ZP-A übernommen werden müssen. Es ist dabei darauf zu achten, dass die Siedlungsbegrenzungen nicht doppelt festgelegt werden. **GV**

Laut Art. 321 Abs. 1 GBR finden sich in Rüeggisberg die Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen a Rohrbach, b Tannhalten und c Ehehafte. Anders als im ZP-gG, wird dies im ZP-A nicht analog in der Legende dokumentiert. Dort finden sich besondere baurechtliche Ordnungen a bis d. Bitte korrigieren. **H**

4.2.2 Archäologisches Schutzgebiet Nr. 13793

Die Abgrenzung des archäologischen Schutzgebiets Nr. 13793 entspricht einem alten Datenstand und nicht dem im Jahr 2021 verfügbaren Perimeter, was zu korrigieren ist. **GV**

4.2.3 Ortsbildschutzperimeter

Die Bauinventar - Baugruppen sind im Zonenplan als Schutzzonen (Ortsbildschutzgebiete) grundeigentümergebunden auszuscheiden. Der Perimeter eines Ortsbildschutzgebietes muss mindestens dem Umfang der Baugruppe entsprechen, darf jedoch auch grösser sein. Die aktuellen Ortsbildschutzperimeter auf den Zonenplänen wurden nicht korrekt dargestellt. Die amorphen Perimeter der Baugruppen müssen deckungsgleich als Ortsbildschutzgebiete festgelegt werden (Art. 86 BauG). **GV**

4.2.4 Waldrechtliche Aspekte

Im ZP-A sind neu verbindliche Waldgrenzen vorgesehen. Die Waldgrenzen wurden durch das Geometerbüro zusammen mit der Abteilung Walderhaltung Region Voralpen aufgenommen und im Zonenplan eingetragen. Sie sind in der Legende korrekt unter dem verbindlichen Teil aufgeführt. Einzig der Genehmigungsvermerk fehlt auf dem Zonenplan und ist wie folgt zu ergänzen: **GV**

- Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)

Ferner stammt die UeO c «Ehehafte» aus den Jahren 1976 resp. 1989. Damals fehlte die rechtliche Grundlage zur Festlegung von statischen, verbindlichen Waldgrenzen. Diese Möglichkeit besteht es erst seit 1993. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird nun die Festlegung der verbindlichen Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG richtigerweise umgesetzt. Die neuen Waldgrenzen ragen leicht in die Bauzone hinein. Diese Fläche ist deshalb auch als Wald zu bezeichnen und nicht als Bauzone auszuscheiden. Ferner stellen wir fest, dass in Ausschnitt «Leueberg» zwischen Wald und südöstlicher Ecke der Grünzone der Parzelle Nr. 2159 ein kurzes Stück der Waldgrenze fehlt. **GV**

Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass jede Waldfeststellung zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen ist. 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. **H**

4.3 Hinweisplan

Die Abteilung Naturförderung (ANF) moniert im Fachbericht, es fehle ein Zonenplan Landschaft resp. die Hinweise auf Schutzobjekte und Schutzgebiete und formuliert dazu einen Genehmigungsvorbehalt. Wir können diesen GV so nicht weitergeben. Im Eingabedossier findet sich ein Hinweisplan, welcher exakt die vom ANF «vermissten» Hinweise auf die übergeordnet geschützten Lebensräume enthält. **H**

4.3.1 Vollständigkeit

Es fehlt der Perimeter der Moorlandschaft Nr. 163 «Gurnigel-Gantrisch» in Plan und Legende. Zudem ist in der Legende der Begriff «Ufergehölz» ausschliesslich mit «Ufervegetation» zu ersetzen. **H**

4.3.2 Lesbarkeit

Teilweise finden sich in der Legende Planungsgegenstände, welche im Plan schwer lesbar sind. Dies gilt insbesondere für den Umsetzungspereimeter Wildwechselkorridor, in welchem die Umrandung teils gestrichelt teils ausgezogen dargestellt wird oder für das kantonale Naturschutzgebiet. **H**

4.4 Gemeindebaureglement

Art. 101	Vgl. Abschnitt 3.7	-
Art. 211	Aufgrund der Hinweisspalte ist davon auszugehen, dass die Gemeinde bei keiner ihrer Grundnutzungszonen beabsichtigt, diese als Geschäftsgebiete nach Art. 20 Abs. 3 BauG zu bezeichnen. Da die Hinweise aber keinen verbindlichen Charakter haben, wäre die Nichtausscheidung von Geschäftsgebieten erst dann eindeutig, wenn der Verkauf «bis 1000 m ² Geschossfläche» (vgl. Formulierung Musterbaureglement) präzisiert würde.	H
Art. 212 Abs. 1 Fussnote 5 und Art. 212 Abs. 2 Bst. g	Für die Gewerbezone und die Gastgewerbezone soll eine Fassadenhöhe für das Attika (Fh A) von max. 12.0 m eingeführt werden. Hingegen ist in den restlichen Grundnutzungszonen zwar ein Attikageschoss vorgesehen und wird mittels der in Art. 212 Abs. 2 Bst g 3. Lemma GBR genannten Höhe von 3.50 m definiert. Regelt eine Gemeinde allerdings «nur» eine	GV

<p>3. Lemma und Art. 413 Abs. 1</p>	<p>traufseitigen Fassadenhöhe (Fh tr), impliziert dies aus der Messweise zur Fassadenhöhe gemäss Art. 15 BMBV, dass einzig Flachdächer ohne Attika erstellt werden können. Sollen auch Attikageschosse möglich sein, bedarf es neben einer Fh tr zwingend einer entsprechenden giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi). Eine solche Regelung schliesst nicht aus, dass die Gemeinde das Attikageschoss im Sinne von Art. 17 Abs. 2 BMBV zusätzlich regelt, damit keine überdimensionierten Attikageschossen entstehen. Regelungen welche nur eine Fh tr festlegen und zusätzlich aber die Geschosshöhe eines Attika definieren, stehen daher in Widerspruch zueinander und sind nicht zulässig (<i>intern: entspricht Ausführungen in FAQ BMBV S. 29</i>). Somit ist die Regelung m.E. nicht genehmigungsfähig, es wäre ebenfalls eine Fh gi und, falls die Attiken abweichend von der Fh gi geregelt werden sollen, auch eine Fh a vorzusehen. ABER: Gemäss Art. 413 GBR sind mit Ausnahme der Gewerbezone gar keine Flachdächer zulässig! Grundsätzlich sind nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° gestattet. Diese Widersprüche sind zu bereinigen.</p>	
<p>Art. 212 Abs. 2 Bst. e</p>	<p>Für die Ortsbildschutzperimeter ist das vorgeschlagene Mass über die Fassadenflucht von max. 3.00 m ortstypisch und verursacht eine starke Beeinträchtigung des Ortsbildes. Offene vorspringende Gebäudeteile in den Ortsbildschutzperimetern dürfen das maximale Mass von 2.50 m über Fassadenflucht nicht überschreiten.</p>	<p>GV</p>
<p>Art. 212 Abs. 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> - GR findet sich in Art. 212 Abs. 1 nicht unter den Zonenabkürzungen. Vermutlich ist GG gemeint. - Weshalb wird nur für die Zonengrenzen zu den Zonen G, GG und ZÖN festgehalten, dass diese die gleichen Abstände einzuhalten haben wie gegenüber benachbarten Grundstücken? Was gilt u.a. gegenüber der Dorfkernzone, resp. gegenüber Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen? Weshalb werden nicht generell gegenüber Zonengrenzen analog zum Musterbaureglement (MBR) die gleichen Abstände wie gegenüber den benachbarten Grundstücken vorsehen? Der Sinn hinter dem Absatz ist genauer zu erläutern oder der Artikel ist anzupassen. 	<p>H GV</p>
<p>Art. 212 Abs. 5</p>	<p>Hier wird der Hangzuschlag gemäss altem Art.6 Abs. 3 GBR übernommen. Die Formulierung: «(...) mit Ausnahme der Hangseite allseitig (...)» kann allenfalls zu Verwirrung führen. Es ist «Allseitig» ist zu präzisieren.</p>	<p>GV</p>
<p>Art. 221 ZöN C</p>	<p>Für die Infrastrukturbaute ist der Grenzabstand festzuhalten.</p>	<p>GV</p>
<p>Art. 221 ZöN I</p>	<p>Es sind Grenzabstände vorzusehen.</p>	<p>GV</p>
<p>Art. 231</p>	<p>Analog Art. 233 Abs. 2 MBR ist zu empfehlen, die Zweckbestimmungen der einzelnen Grünzonen im Baureglement festzuhalten. Somit wäre bei der Bewilligung einer Baute gemäss Art. 79 Abs. 2 BauG bereits ersichtlich, auf was in der jeweiligen Grünzone konkret geachtet werden muss, damit der Zweck nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>E</p>
<p>Art. 232 Abs. 2 und Art. 421</p>	<p>Hier wird festgehalten, dass sich sämtliche Neu-, Um-, und Anbauten in die Weilerstruktur einfügen (Siedlungsmuster, Ortsbild, bauliche Gestaltung) und die Bestimmungen der Ortsbildschutzgebiete zu beachten haben. Wir empfehlen unter den Hinweisen zusätzlich einen Verweis auf Art. 421 GBR zu ergänzen und im Artikel die Fachberatung zu nennen. Entsprechend wäre Art. 421 GBR die Spezialzone explizit zu nennen.</p>	
<p>Art. 311 Abs. 2 und Art. 431</p>	<p>Bei diesen Artikeln handelt es sich sinngemäss um eine Wiederholung der übergeordneten kantonalen Energiegesetzgebung (vgl. Art. 34</p>	<p>H</p>

	<p>KEnG). Das AUE hält grundsätzlich wenig von solchen schwammigen Artikeln in einem Baureglement, da sich daraus im Vollzug keine Verbindlichkeit ableiten lässt. Entsprechend hat das AUE auch keine solchen Musterartikel aufgenommen. Die Bestimmungen haben somit eher deklaratorischen als normativen Charakter, womit sie zwar rechtmässig, wenn auch wirkungslos sind.</p>	
Art. 313 Abs. 1	Es handelt sich um ZPP 2, nicht ZPP 1. Bitte korrigieren.	H
Art. 313 Abs. 4	<ul style="list-style-type: none"> - Die Festlegung des Strassenabstands (SA) von 0.00 m für das erhaltenswerte und absolut strassenständige Schulhaus ist nachvollziehbar. Der SA für Ergänzungsbauten kann im qualitätssichernden Verfahren eruiert werden. - Ob an diesem ortsbaulich sensiblen Standort tatsächlich eine Gebäudevolumen mit Attika zulässig ist, muss im Rahmen der Qualitätssicherung geprüft werden. - Die Anzahl Vollgeschosse kann aufgrund des Ortsbildschutzperimeters nicht generalisiert werden. Es ist die Minimal- sowie die Maximalanzahl der VG zu nennen und zu ergänzen, dass die Anzahl im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens ermittelt wird. - Welche weiteren baupolizeilichen Masse gemäss WG2b sollen gelten? Es werden in der ZPP ja bereits alle baupolizeilichen Masse explizit geregelt (vgl. (Abstände, GL, Fhtr und VG). Bezieht sich dies eventuell auf den gA? Wenn ja, sollte dieser besser auch noch explizit in der ZPP festgehalten werden, als ein genereller Verweis gemacht werden. 	<p>H</p> <p>GV</p> <p>GV</p> <p>H</p>
Art. 313 Abs. 5 5. Lemma	Die Art und Weise wie die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in die Gestaltungsgrundsätze implementiert ist, legt nahe, dass die Qualitätssicherung eher fakultativ verstanden wird. Da mehrere in Art. 313 Abs. 4 GBR festgelegte Masse sowie die ortsbaulich zulässige Volumetrie (vgl. Attika) im Rahmen der Qualitätssicherung geprüft werden muss, wird die Abfolge der Bestimmungen in Abs. 5 sinnvollerweise geändert. An erster Stelle soll die Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens stehen und es sind anschliessend die unter Lemma 1 bis 4 beschriebenen Qualitäten, welche richtigerweise dem ISOS national Rechnung tragen, aufzuführen.	H
Art. 321	<p>Aus den Unterlagen ergibt sich zwar implizit, dass die ZPP Nr. 3 Ehehafte aufgehoben wird und die dazugehörige UeO gemäss vorliegendem Art. 321 neu als UeO nach Art. 88 BauG fortbestehen soll.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwecks Nachvollziehbarkeit muss dies im EB explizit beschrieben werden. - Die Aufhebung der ZPP und die Umwandlung von einer UeO nach Art. 93 in eine UeO nach Art. 88 BauG ist ferner im Beschluss der Gemeindeversammlung als separater Gegenstand explizit aufzuführen. 	<p>H</p> <p>(GV)</p>
Art. 413 Abs. 8	Es wird empfohlen, Kamine noch separat zu nennen ohne Angabe einer Maximalhöhe, da diese gemäss den Kamin-Empfehlungen des BAFU zum Teil höher ausfallen müssen als 1.0 m (vgl. Art. 414 Abs. 5 MBR).	E
Art. 522 Abs. 1 und Art. B13	Art. 522 GBR stellt den Schutz aller historischen Verkehrswege sicher und Art. B 13 GBR thematisiert lediglich den Schutz der historischen Verkehrswege von lokaler Bedeutung. Wir empfehlen, den Schutz der historischen Verkehrswege in einem einzigen Artikel des Baureglements zu regeln. Zudem empfehlen wir, auf den Plänen bei allen IVS Objekten nach «ohne Substanz (historischer Verlauf)», «mit Substanz» und «mit viel Substanz» zu unterscheiden.	E

Art. 524	<ul style="list-style-type: none"> - Das MBR unterscheidet u.a. zwischen Einzelbäumen, Baumgruppen, etc. mit landschaftsästhetischer Bedeutung und/oder Bäumen mit Funktion zum ökologischen Ausgleich. In Art. 524 ist allerdings nur die Rede von Einzelbäumen, welche aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt sind. Es liegen offenbar keine ökologischen Gründe vor, bei welchen die Zustimmung zur Fällung beim Regierungsstatthalter liegen würde. - Gestützt auf das umfassende Lebensrauminventar scheint eine ausschliesslich landschaftsästhetische Bedeutung nicht nachvollziehbar und es bedarf allenfalls einer Präzisierung des Artikels. 	<p>H</p> <p>H</p>
Art. 525 Abs. 1	<ul style="list-style-type: none"> - Hier wird die «Erhaltung» und nicht die «Freihaltung» bezweckt? Wie im Hinweis richtig festgehalten, ist der Schutzzweck der Landschaftschongebiete die Landschaftsästhetik. In dieser Hinsicht muss somit eigentlich die Freihaltung im Zentrum stehen. Wir verweisen auf Art. 528 Abs. 1 MBR. 	<p>H</p>
Art. 531 Abs. 3	<p>Die Regelung ist auch in zeitlicher Hinsicht zu konkretisieren, z.B. indem ergänzt wird, «sofern diese [Anmerkung: die besondere baurechtliche Ordnung] bereits vor Inkrafttreten des Baureglements rechtsgültig abgeschlossen waren.» (vgl. Art. 526 Abs. 7 MBR).</p>	<p>E</p>
Art. 561 Abs. 2	<p>Der Musterartikel zu den Gefahrengebieten wurde vollständig jedoch mit einer Abweichung ins Baureglement übernommen. Die Baubewilligungsbehörde ist nicht in jedem Fall die Gemeinde, wodurch beim Hinweis zu Art. 561 Abs. 2 «Gemeinde» durch «Baubewilligungsbehörde» zu ersetzen ist.</p>	<p>H</p>
Art. 603	<ul style="list-style-type: none"> - Die UeO zur ZPP Nr. 2 «Aussermatt» kann im Hinblick auf das Verfahren nicht über das Baureglement aufgehoben werden, da die Zuständigkeit beim Gemeinderat liegt. Die jeweiligen Planungen sind im selben Verfahren aufzuheben, wie sie erlassen wurden, d.h. über die Aufhebung der UeO zur ZPP beschliesst der Gemeinderat als separater Gegenstand. Dasselbe gilt für den Detailerschliessungsplan «Eisselmatte» wie auch die drei genannten Richtpläne. Zwar ist es nicht unrechtmässig, dass die Gemeinde dies zum besseren Überblick im Baureglement aufführt, es ist aber sicherzustellen, dass die Aufhebungen in der öffentlichen Auflage als separate Gegenstände aufgezählt werden und jeweils durch das zuständige Organ beschlossen werden. - Detailerschliessungsplan Eisselmatte: Wurde die Detailerschliessung damals gemeinsam mit der Detailerschliessungs-UeO baubewilligt (KoG) oder liegt eine separate Baubewilligung vor? Wenn Ersteres zutrifft, kann die Detailerschliessungs-UeO nicht aufgehoben werden, da ansonsten auch die Baubewilligung aufgehoben würde und somit der Erschliessung die Rechtsgrundlage entzogen würde. Die Gemeinde muss daher aufzeigen, dass die Detailerschliessung vorliegend separat baubewilligt wurde, ansonsten wäre der Detailerschliessungsplan beizubehalten. 	<p>H</p> <p>GV</p>
A122 Abs. 1	<p>Der Grenzabstand wird rechtwinklig zur Grundstücksgrenze gemessen, nicht rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie.</p>	<p>H</p>
A 131	<p>Anhang A 131 stellt den Gewässerraum ohne Uferbereiche und Ufervegetation dar. Zur besseren Nachvollziehbarkeit und zur Erklärung für den Gesetzesvollzug ist das im Fachbericht ANF-FI vom 28. August 2023 angehängte Schema mit Darstellung der Ufervegetation zu verwenden.</p>	<p>H</p>

Seite 39	Die Genehmigungsvermerke müssen ans Ende von Anhang 1 verschoben werden, da die Bestimmungen in A1 auch grundeigentümergebunden sind.	GV
----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

4.5 Erläuterungsbericht

4.5.1 Abschnitt 2; S. 10: Verweisquelle

Am Ende des ersten Abschnittes zur räumlichen Analyse findet sich der Passus: «Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden», Bitte löschen. **H**

4.5.2 Abschnitt 2; S. 20 und Abschnitt 3.4; S. 21: kommunaler Richtplan

Im erstgenannten Abschnitt wird zum Innenentwicklungspotential sowie zur Aktivierung und Mobilisierung der Reserven festgehalten, dass Umstrukturierung resp. Umnutzung im kommunalen Richtplan festgelegt wird, wogegen in Abschnitt 3.4 erwähnt wird, der kommunale Richtplan aus dem Jahr 1992 werde aufgehoben. Dass dennoch einzelne Richtplangegegenstände kommunal in den Zonenplänen enthalten sind erschliesst sich nicht unmittelbar und muss deutlicher erläutert werden. **GV**

4.5.3 Abschnitt 5.4; S. 37f: Wald – Fragen an das AGR/AWN

Es wird die Frage gestellt, ob Waldfeststellungen auch ausserhalb der Bauzonen erfolgen können und wenn ja, wie die Parzellen Nrn. 576, 785 und 1805 beurteilt würden. Gemäss Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG können Waldfeststellungen ausserhalb der Bauzone gemacht werden, wenn der Kanton dort eine Zunahme des Waldes verhindern will. Ansonsten werden verbindliche Waldgrenzen nur entlang von Bauzonen ausgedehnt. Vorgängig ist jedoch die Frage zu klären, ob es sich beim Baumbestand auf diesen Grundstücken tatsächlich um Wald oder um Hecken handelt, was vom Grundeigentümer in der Mitwirkungseingabe geltend gemacht wird. Somit ist vorgängig zu klären, ob es sich tatsächlich um Hecken handelt. Hierfür ist die ANF zu konsultieren. **H**

Im Kanton Bern gelten bestockte Flächen als Waldareal, wenn das Alter der Bäume mindestens 20 Jahre alt, die Breite mindestens 12.0 m und die Fläche mindestens 800 m² beträgt. Dabei verläuft die Waldgrenze in der Regel drei Meter ausserhalb der Linie, welche die Stockmitte der äussersten Bäume oder Wurzelstöcke miteinander verbindet. Sollen ausserhalb von Bauzonen verbindliche Waldgrenzen festgelegt werden, muss dies über das gesamte Gemeindegebiet erfolgen. Jede Waldgrenze muss durch den zuständigen Kreisgeometer in Zusammenarbeit mit der Abteilung Walderhaltung Region Voralpen aufgenommen werden. Dies würde einen Aufwand von mehreren Wochen bedeuten. Die entsprechenden Kosten hätte die Gemeinde zu tragen, weshalb davon abzuraten ist, da der Aufwand unverhältnismässig hoch wäre. Denkbar ist jedoch eine Überprüfung der Waldareale auf den Parzellen 576, 785 und 1805. Dafür hat die Gemeinde den Geometer zu beauftragen, mit der Abteilung Walderhaltung Region Voralpen eine Waldausscheidung vor Ort vorzunehmen. Diese Waldausscheidung hat aber nur hinweisenden Charakter und ist nicht anfechtbar. **H**

Im Hinblick auf die gemäss Mitwirkungsbericht genannte Pflege der bestockten Fläche als Hecke weisen wir darauf hin, dass auch im Wald eine Pflege möglich ist. Für den Eigengebrauch dürfen pro Jahr 25 m³ ohne Holzschlagbewilligung genutzt werden. Wird mehr genutzt oder soll das Holz verkauft werden, ist nur eine Holzschlagbewilligung vom Revierförster nötig. **H**

4.6 Arbeitspapier «Festlegung Gewässerräume»

4.6.1 BLN- Objekt 1320 «Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht»

Sowohl im Inhaltsverzeichnis als auch in Abschnitt 2.3.2 auf Seite 8 wird das BLN-Objekt Nr. 1370 genannt. Das ist nicht korrekt. Es handelt sich um das BLN-Objekt Nr. 1320. **H**

4.6.2 Biodiversitätskurve

Im Arbeitspapier wird festgehalten (vgl. Abschnitt 2.3.1; S. 7), dass gemäss Arbeitshilfe Gewässerraum vom 30. März 2015, revidiert im September 2021 in Schutzgebieten mit gewässerbezogenen Schutzziele die Gewässerräume gemäss Biodiversitätskurve festzulegen sind. Das ist nur teilweise richtig. Die entsprechende Forderung wird nicht nur in der Arbeitshilfe, sondern v.a. in Art. 41a GSchV formuliert und sie bezieht sich ausschliesslich auf die BLN-Gebiete. **H**

4.7 Tabellen Berechnung Breite Gewässerraum Bereiche Nord, Mitte und Süd

Die hergeleiteten Gewässerraumbreiten gemäss den Tabellen erscheinen mit Ausnahmen plausibel. Teilweise verkleinert sich der Gewässerraum bachabwärts, was ohne Begründung nicht nachvollziehbar ist. Zudem wäre es hilfreich, in den Tabellen festzuhalten, ob die Hochwasser- oder die Biodiversitätskurve angewendet wurde. **H**

4.8 Lebensrauminventar

4.8.1 Vollständigkeit

Im Inventarplan fehlt die Exklave im Bereich Stierhütte-Obernünenen. In diesem Gebiet finden sich ein kantonales Naturschutzgebiet mit Hochmoor, sowie Flachmoore von nationaler sowie regionaler Bedeutung. Allenfalls sind weitere Schutzobjekte/-gebiete vorhanden. Zudem liegt der fehlende Perimeter in der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Nr. 163 «Gurnigel-Gantrisch». Das Inventar ist deshalb nicht vollständig und ist mit der Exklave zu ergänzen. Zudem wird im Inventarprotokoll der regionale Naturpark Gantrisch aufgeführt, im Inventarplan fehlt er hingegen. Zuletzt ist zu prüfen, ob Sömmerungsgebiet ergänzt werden muss. **GV**

4.8.2 Legendenstruktur

Hecken und/oder Feldgehölze sind sowohl unter den Objekten des Kantons als auch unter jenen der Region aufgeführt. Hecken und Feldgehölze sowie auch die Ufervegetation sind bundesrechtlich geschützt, weshalb sie unter die Objekte des Bundes gehören. Bei Ergänzung der Exklave müssen zudem auch die Moorlandschaft und die Flachmoore von nationaler Bedeutung hier aufgelistet, und das Flachmoor von regionaler Bedeutung unter den Signaturen betreffend Kanton ergänzt werden. **H**

Seltene Quellfluren sind nach Art. 14 Abs. 3 und 4 sowie Anhang A1 NHV geschützt und sollen auf Grundlage des Quellen-Inventars des Kantons Bern erfasst werden. Die Bezeichnung «Quelle ungefasst» ist somit missverständlich, da mit «ungefasst» eine potentielle Wassernutzung impliziert wird. Der Begriff ist somit mit «seltene Quellflur», «Quelllebensraum» oder entsprechend dem Geoportal mit «Lebensraum Quellen» zu ersetzen. **H**

Ferner ist unklar, was die Signatur Übersichtsplan UP 5 bezeichnet. Da im Inventarplan keine Zonen enthalten sind kann es sich nicht um den Übersichtsplan handeln. Andererseits sind in der Darstellung im Signaturfeld Waldflächen, Strassen, Parzellenstrukturen und Flurbezeichnungen zu erkennen, obgleich im Inventarplan selbst keine Parzellen, jedoch Höhenkurven sowie Gebäude enthalten sind. Die Darstellung ist zu ändern und einzelne Signaturen in die Hinweise aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für den Wald. **H**

4.8.3 Historische Verkehrswege mit viel Substanz

Im Inventarplan Landschaft sind die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung und von lokaler, respektive regionaler Bedeutung mit Substanz aufgeführt. Diejenigen mit viel Substanz sind jedoch nicht erkennbar. **H**

4.8.4 Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte

Die unter der Spalte Verankerung festgelegte Zuweisung ist, wie bereits erwähnt, nicht überall wie gemäss Protokoll beabsichtigt erfolgt. Betreffend das BLN-Objekt ist ferner unklar, was mit «im Bereich exponierter Lagen und schützenswerter Ortsbilder» gemeint ist. Zudem wird das BLN unter den Hinweisen in Art. 511 nicht genannt. Da die Gemeinde grossflächige vom BLN überlagert wird ist dies zu ergänzen, inkl. Verweis auf die BLNV und das Objektblatt. **H**

5. Unterlagen im Online Schalter der Gemeinde

Aufgrund der Wichtigkeit des Teilzonenplans sowie des Teilbaureglements zur Moorlandschaft Nr. 163 «Gurnigel-Gantrisch» bitten wir die Gemeinde Rüeggisberg, nach erfolgter Genehmigung die beiden Dokumente im Online-Schalte zu publizieren. **H**

6. Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Wir haben mit Datum 4. April 2024 die Erhebung der Gemeinde vom 20. März 2023 geprüft. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 1249 haben wir alle anderen Parzellen akzeptiert. Wir bitten die Gemeinde uns zur genannten Parzelle den baubewilligten Umgebungsgestaltungsplan zuzustellen, damit wir die Überprüfung abschliessen können. **H**

7. Ausblick

Wir bitten Sie, die Unterlagen gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht zu bereinigen, die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen, und die Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Einen grossen Überarbeitungsbedarf gilt dabei der Landschaftsplanung, welche zu differenzieren ist. Dann der Vervollständigung der Fliessgewässer sowie der Strukturierung der Zonenpläne. Zudem ist eine allfällige Aktualisierung des Siedlungsentwicklungskonzepts resp. dessen Verbindlichkeit zu diskutieren. Wir empfehlen dringend die Ortsplanungsrevision erneut zu prüfen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Philipp Bergamelli
Raumplaner

Beilagen

- Fachberichte (AöV, LANAT-ANF-FI, AWA, AWN-AWE, RKBM, KDP, ADB, AWN-NGA, TBA-OIK II)
- Erhebung unüberbaute Bauzone vom 4. April 2024
- Erhebung überbaute Bauzone vom 4. April 2024

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Lohner und Partner, Christoph Stäussi, Bälliz 67, 3600 Thun
- landplan AG, Adrian Kräuchi, Christoph Giger, Seftigenstrasse 400, 3084 Wabern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Fachstellen
- AGR-Bauen; SAM, WER
- AGR-KPL; BER, BES, FLM
- AGR-OR; KON



Gemeinde Rüeggisberg

Revision Ortsplanung → Vorgezogene Umzonung Parzelle Nr. 2492 von der Gewerbezone in eine Gastgewerbezone

Auswertung Vorprüfungsbericht vom 5. April 2024

26. Juni 2024 → **Auszug bezüglich Umzonung Parzelle Nr. 2492**

Aufträge / 627 / 06 / 627_Ber_240626_AuswertungVorpruefung.docx / 20.08.2024 / cs / cl

Auswertung des Vorprüfungsberichts des Amts für Gemeinde und Raumordnung vom 05.04.2024 zur Revision der Ortsplanung (Umsetzung BMBV und Festlegung Gewässerräume) sowie zum Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Rüeggisberg.

Bezug BR-OPR → **Bezug BR
Änderung Gastgewerbezone**

Vorprüfungsbericht
(Genehmigungsvorbehalt (**GV**), Empfehlung (**E**) oder Hinweis (**H**))

Stellungnahme des Gemeinderats zur OPR / **zur Umzonung Parzelle 2492**
(**Ä** = Änderung Planungsinstrumente; **EB** = Ergänzung Erläuterungsbericht)

4. Beurteilung der Planungsunterlagen

4.4 Gemeindebaureglement

Art. 211 → **Änderung BR
in Art. 39a, Fussnote 2**

Aufgrund der Hinweisspalte ist davon auszugehen, dass die Gemeinde bei keiner ihrer Grundnutzungszonen beabsichtigt, diese als Geschäftsgebiete nach Art. 20 Abs. 3 BauG zu bezeichnen. Da die Hinweise aber keinen verbindlichen Charakter haben, wäre die Nichtausscheidung von Geschäftsgebieten erst dann eindeutig, wenn der Verkauf «bis 1000 m² Geschossfläche» (vgl. Formulierung Musterbaureglement) präzisiert würde.

H

Richtig. Kenntnisnahme.

Der Hinweis «Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.» ist in der Änderung des Baureglements in Art. 39a (als hinweisende Fussnote aufgenommen.

Bezug BR-OPR → Bezug BR
Änderung Gastgewerbezone

Art. 212 Abs. 1 Fussnote 5, Art. 212 Abs. 2 Bst. g 3. Lemma (baupolizeiliche Masse) und Art. 413 Abs. 1 Dachgestaltung) → Änderung BR in Art. 48 und Art. 30

Vorprüfungsbericht
(Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H))

Für die Gewerbezone und die Gastgewerbezone soll eine Fassadenhöhe für das Attika (Fh A) von max. 12.0 m eingeführt werden. Hingegen ist in den restlichen Grundnutzungszonen zwar ein Attikageschoss vorgesehen und wird mittels der in Art. 212 Abs. 2 Bst g 3. Lemma GBR genannten Höhe von 3.50 m definiert. Regelt eine Gemeinde allerdings «nur» eine traufseitigen Fassadenhöhe (Fh tr), impliziert dies aus der Messweise zur Fassadenhöhe gemäss Art. 15 BMBV, dass einzig Flachdächer ohne Attika erstellt werden können. Sollen auch Attikageschosse möglich sein, bedarf es neben einer Fh tr zwingend einer entsprechenden giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi). Eine solche Regelung schliesst nicht aus, dass die Gemeinde das Attikageschoss im Sinne von Art. 17 Abs. 2 BMBV zusätzlich regelt, damit keine überdimensionierten Attikageschossen entstehen. Regelungen welche nur eine Fh tr festlegen und zusätzlich aber die Geschosshöhe eines Attika definieren, stehen daher in Widerspruch zueinander und sind nicht zulässig (*intern: entspricht Ausführungen in FAQ BMBV S. 29*). Somit ist die Regelung m.E. nicht genehmigungsfähig, es wäre ebenfalls eine Fh gi und, falls die Attiken abweichend von der Fh gi geregelt werden sollen, auch eine Fh A vorzusehen. ABER: Gemäss Art. 413 GBR sind mit Ausnahme der Gewerbezone gar keine Flachdächer zulässig! Grundsätzlich sind nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° gestattet. Diese Widersprüche sind zu bereinigen.

GV

Stellungnahme des Gemeinderats / zur Umzonung Parzelle 2492
(Ä = Änderung Planungsinstrumente; EB = Ergänzung Erläuterungsbericht)

In der OPR beabsichtigt ist, dass nur in der Gewerbezone und der Gastgewerbezone Flachdächer und allenfalls Attikas zulässig sind. Die Regelung der Fassadenhöhe Attika und der Abmessungen des Attikas werden daher unter Art. 212 Abs. 1 Fussnote 5 (Fussnote zum Mass der Fh tr in der Gewerbezone) vorgenommen.

Ä

Für die Umzonung der Parzelle Nr. 2942 werden mittels Änderung des Baureglements in Art. 48 die baupolizeiliche Masse und in Art. 30 die Dachgestaltung in der Gastgewerbezone festgelegt. Die Regelung der Fassadenhöhe Attika und der Abmessungen des Attikas werden abgestimmt auf die Systematik des rechtsgültigen Baureglements und des Baureglementsentwurf der OPR mit einer Ergänzung zum Mass der Fh tr in der Gastgewerbezone vorgenommen.