



Einwohnergemeinde Orpund

Aktualisierung der Ortsplanung Umsetzung BMBV, Zonenplan Gewässer, Änderungen Zonenplan

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Genehmigung



Bern, 1. September 2022

Nachführung aufgrund Anhörung im Genehmigungsverfahren, Kapitel 5.1.7 und Anhang 4;
Bern, 22. Dezember 2025

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Orpund
Gottstattstrasse 12
2552 Orpund

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard, Projektleiter
Moritz Iseli, Sachbearbeiter
Reto Mohni, Sachbearbeiter

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Handlungsbedarf	5
1.3 Planungsziel	7
1.4 Planungsorganisation	7
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	9
2.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	9
2.2 Gewässerschutzgesetzgebung.....	9
3. Erläuterungen zu den Planungsmassnahmen	10
3.1 Baureglement.....	10
3.2 Zonenplan Gewässer	16
3.3 Änderungen Nutzungszonenplan.....	23
4. Auswirkungen und Beurteilung der Planung.....	29
4.1 Allgemein	29
4.2 Baureglement.....	30
4.3 Zonenplan.....	30
4.4 Gewässerraum	31
4.5 Planerische Beurteilung und Würdigung.....	32
5. Planungsprozess	33
5.1 Planerlassverfahren.....	33
Anhang	36
Anhang 1 Auswertung der Mitwirkung	36
Anhang 2 Auswertung der Vorprüfung vom 30. Juli 2020.....	42
Anhang 3 Beurteilung der Randstreifen ohne Bewirtschaftungseinschränkung.....	52
Anhang 4 Bereinigung aufgrund der Anhörung des AGR im Rahmen der Genehmigung	65

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Gemeindegebiet
Orpund

Das Planungsvorhaben bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde Orpund. Die Gemeinde Orpund gehört gemäss kantonalem Richtplan 2030 zum Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» und gilt als regionales Zentrum der 4. Stufe.

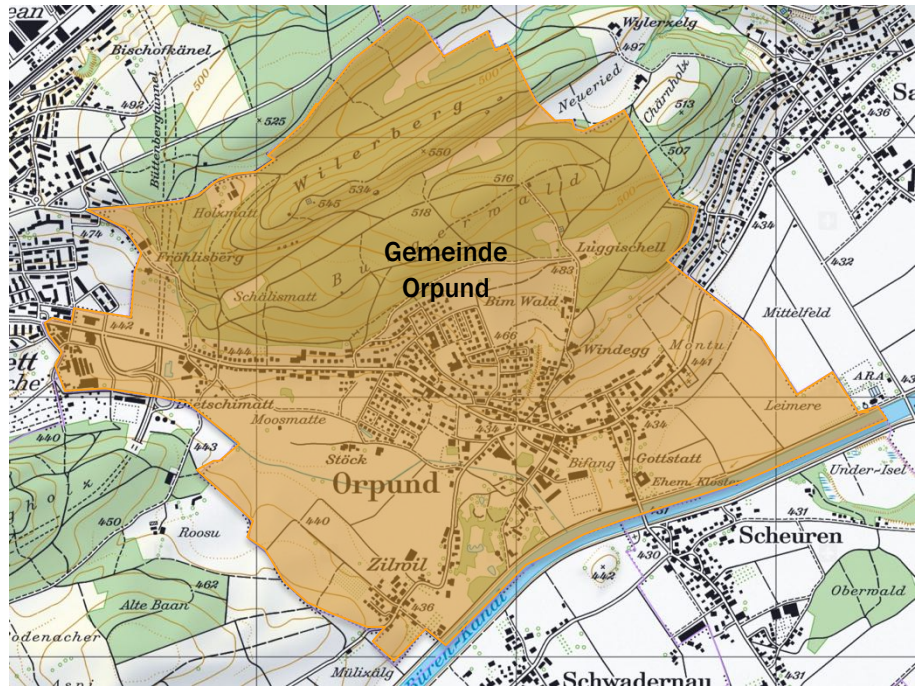


Abb. 1 Geografische Übersicht des Planungsvorhabens (Quelle: swisstopo)

Baurechtliche
Grundordnung

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Orpund – bestehend aus Zonenplan und Baureglement – wurde am 25. April 2012 vom Kanton genehmigt. Seither wurden an diesen Instrumenten einzelne Änderungen durchgeführt, zuletzt am 16. März 2015. Die Gemeinde Orpund hat im Jahr 2018 gemeinsam mit den benachbarten Gemeinden Meinisberg, Safnern und Scheuren die Arbeiten für eine Aktualisierung der Ortsplanung aufgenommen. Sie umfasst die Anpassung des Baureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und die Festlegung der Gewässerräume. Weiter wurden verschiedene Grundstücke eingezont und umgezont und verschiedene Masse der baurechtlichen Grundordnungen der Gemeinden Meinisberg, Orpund, Safnern und Scheuren wurden im Sinne einer Harmonisierung der Baureglements angeglichen.

1.2 Handlungsbedarf

Anpassung an BMBV

Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Die Umsetzung der IVHB wird mit der Verordnung über die

Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) geregelt, welche seit dem 1. August 2011 in Kraft ist. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV müssen die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember 2020 an die neuen Messweisen und Begriffe anpassen. Die Gemeinden wurden diesbezüglich erstmals im Oktober 2011 durch ein Schreiben des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) informiert. Mit der vorliegenden Aktualisierung der Ortsplanung sollen die neuen Begriffe und Messweisen im Baureglement der Gemeinde Orpund umgesetzt werden. Gleichzeitig soll das bestehende Baureglement in seiner Struktur an das Musterbaureglement des Kantons Bern (Stand: 1. April 2017) angepasst werden.

Gewässerräume

Die Gemeinde Orpund hat noch keine Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) festgelegt. Die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt neu, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschieden wird. Die neuen Vorschriften sind direkt anwendbar und seit dem 1. Januar 2011 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) bzw. seit dem 1. Juni 2011 (Gewässerschutzverordnung, GSchV) in Kraft. Der Auftrag gemäss Artikel 36a GSchG kann im Kanton Bern seit dem 1. Januar 2015 vollzogen werden. Die dafür notwendigen kantonalen Rechtsgrundlagen sind mit der Revision des Wasserbaugesetzes (WBG) geschaffen worden. Für die Festlegung der Gewässerräume sind wie bisher die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes grundeigentümerverbindlich in Zonenplan und Baureglement umzusetzen. Der Bund hat hierzu eine Einführungsfrist bis 31. Dezember 2018 gesetzt.

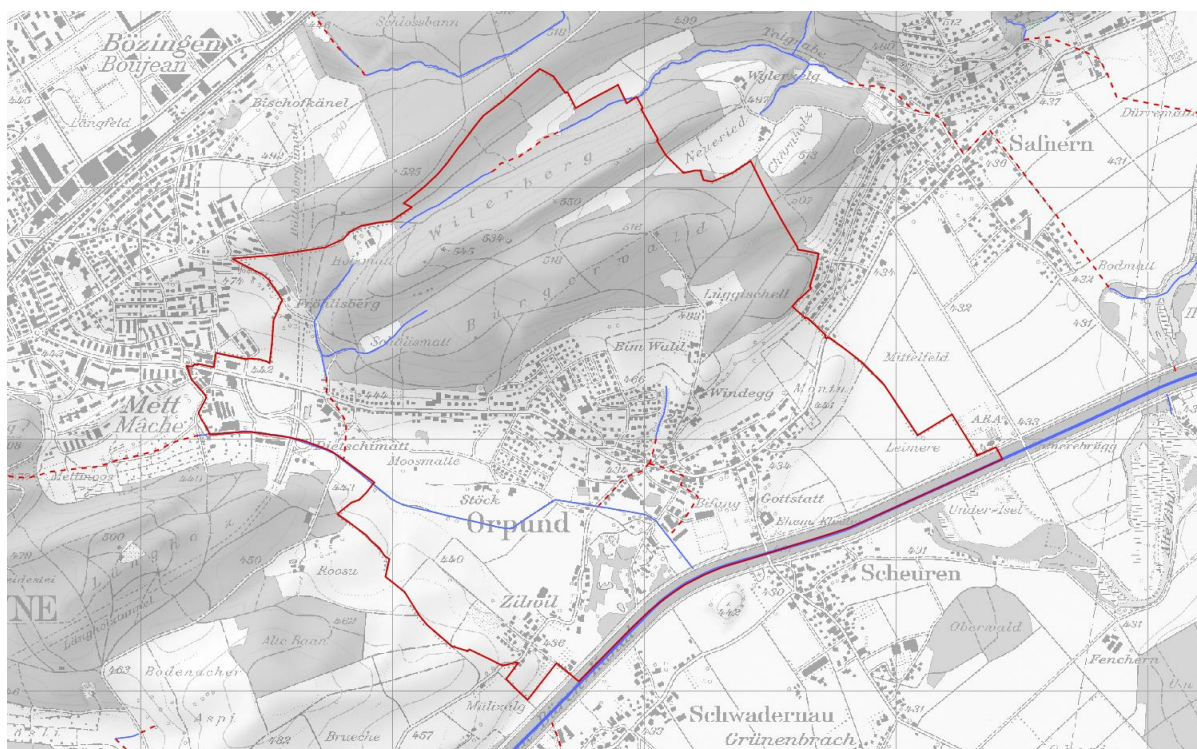


Abb. 2 Gewässernetz in der Gemeinde Orpund (rot umrandet)
Quelle: Geoportal Kanton Bern

1.3 Planungsziel

Anlass und Ziele

Aufgrund der obengenannten Änderungen im übergeordneten Recht hat sich die Gemeinde Orpund dafür entschieden einerseits die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umzusetzen und andererseits die Gewässerräume festzulegen. Ziel der vorliegenden Aktualisierung der Ortsplanung ist nicht die Neuausrichtung der Entwicklung der Gemeinde und damit verbundene, vollumfängliche Überarbeitung der Planungsinstrumente. Es werden jedoch die vorhandenen Instrumente an die aktuelle Gesetzgebung angepasst und ergänzt, so dass die Gemeinde weiterhin planerisch handlungsfähig bleibt. Weiter werden verschiedene Zonenplanänderungen vorgenommen und im Sinne der Harmonisierung der Baureglemente von Meinisberg, Orpund, Safnern und Scheuren werden verschiedene Masse im Baureglement angepasst und angeglichen.

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Orpund, vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Instanz wirkt die Baukommission. Die Baukommission ist Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat. Zwischen- und Schlussergebnisse wurden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) der Baukommission sowie dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

1.4.1 Kommunale Arbeitsgruppe

Kommunale Arbeitsgruppe

Für die Erarbeitung der Planungsakten resp. der Durchführung des Planerlassverfahrens wurden zwei Arbeitsgruppen gebildet. Die überkommunale Arbeitsgruppe bearbeitete die gemeindeübergreifenden Themen (vgl. Kapitel 1.4.2) und die gemeindeeigene Arbeitsgruppe bearbeitete vertieft die spezifischen, kommunalen Anliegen. Dazu gehören Anpassungen im Baureglement, die Festlegung der Gewässer mit Ausnahme des Nidau-Büren-Kanals und die verschiedenen Zonenplanänderungen. Die kommunale Arbeitsgruppe verabschiedete ihre Entscheidungen zuhanden der Baukommission.

Zusammensetzung Arbeitsgruppe

Oliver Matti	Orpund, Gemeinderat (Vorsitz)
Thomas Muther	Orpund, Vize-Präsident Baukommission
Christian Lutz	Orpund, Bauverwalter
Kaspar Reinhard	BHP Raumplan AG, Ortsplaner
Moritz Iseli	BHP Raumplan AG, Sachbearbeiter

1.4.2 Überkommunale Arbeitsgruppe

Koordination der gemeindeübergreifenden Planungsinhalte

Die Gemeindeübergreifenden Planungsinhalte wurden in einer überkommunalen Arbeitsgruppe gemeinsam erarbeitet. Es werden die Gewässerräume des Nidau-Büren-Kanals, des Häftlis und der Alten Zihl in einem gemeinsamen Schritt einheitlich festgelegt. Zweitens sollen die baurechtlichen Grundordnungen und insbesondere die Baureglemente harmonisiert und auf einander abgestimmt werden. Die überkommunale Arbeitsgruppe verabschiedete ihre Beschlüsse zu Handen der jeweiligen gemeindeeigenen Organe, im Falle Orpund zu Handen der Baukommission.

*Zusammensetzung
überkommunale
Arbeitsgruppe*

Oliver Matti	Orpund, Gemeinderat (Vorsitz)
Michael Tuma	Orpund, Gemeinderat (bis 31.12.2020)
Matthias Schmid	Orpund, Gemeinderat (ab 1.7.2021)
Thomas Muther	Orpund, Vize-Präsident Baukommission
Christian Lutz	Orpund, Bauverwalter
Christian Sahli	Meinisberg, Vize-Gemeindepräsident (bis 30.06.2019)
Michael Lieb	Meinisberg, Vize-Gemeindepräsident (ab 01.07.2020)
Jörg Franz	Meinisberg, Gemeinderat
Kurt Mülchi	Meinisberg, Gemeindeschreiber (bis 31.12.2020)
Tanja Gilomen	Meinisberg, Gemeindeschreiberin (bis 22.02.2022)
Frank Herren	Meinisberg, Gemeindeschreiber (ab 17.01.2022)
Beat Furer	Safnern, Gemeinderat (bis 31.12.2018)
Fritz Dick	Safnern, Gemeinderat (ab 1.1.2019)
Sandra Schäfer	Safnern, Gemeindeschreiberei
Andreas Minder	Scheuren, Gemeindepräsident
Fredy Burri	Scheuren, Gemeinderat
Karin Bigler	Scheuren, Gemeindeschreiberin
Kaspar Reinhard	BHP Raumplan AG, Ortsplaner
Moritz Iseli	BHP Raumplan AG, Sachbearbeiter (bis 31.03.2022)
Martin Lutz	BHP Raumplan AG, Projektleiter (ab 01.04.2022)

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

Geänderte Rahmenbedingungen

Wie in Kapitel 1.3 beschrieben, gilt es die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Orpund an geänderte Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen anzupassen. Folgende neue, respektive revidierte Gesetzgebungen gilt es zu beachten.

2.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Beitritt IVHB

Am 1. August 2011 hat der Regierungsrat des Kantons Bern die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft gesetzt. Die Umsetzung der IVHB wird mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) geregelt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV sind die Gemeinden verpflichtet, ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember 2023 an die neuen Messweisen und die verwendeten Begriffe und Definitionen anpassen.

Standardisierung von Baubegriffen

Die Gemeinde Orpund hat daher ihr bestehendes Baureglement bis am 31. Dezember 2023 an die neuen Begriffe und Messweisen gemäss BMBV anzupassen. Ziel der BMBV ist die Standardisierung und Vereinheitlichung von rund 30 formellen Baubegriffen wie z. B. Höhen, Abständen und Nutzungsziffern.

2.2 Gewässerschutzgesetzgebung

Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben

Die revidierte und aktualisierte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes ist seit dem 1. Januar 2011 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) bzw. seit dem 1. Juni 2011 (Gewässerschutzverordnung, GSchV) in Kraft. Sie verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschieden wird. Mit der neuen bundesrechtlichen Regelung zum Gewässerraum wurden die kantonalen Festlegungen im Wasserbaugesetz (WBG) und im Baugesetz (BauG) zum geschützten Uferbereich abgelöst. Das WBG und das BauG wurden auf den 1. Januar 2015 angepasst.

Umsetzung auf Stufe Gemeinde

Für die Festlegung des Gewässerraums sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraums in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist bis am 31. Dezember 2018 in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümerverbindlich festzulegen. Ansonsten gelten die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV.

3. Erläuterungen zu den Planungsmassnahmen

3.1 Baureglement

3.1.1 Systematik

*Musterbaureglement
als Basis*

Das Baureglement (BR) bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Das neue BR wurde auf Basis des kantonalen Musterbaureglements (Stand: 1. April 2017) überarbeitet und weist dessen Aufbau und Systematik auf. Das BR unterscheidet wie bisher zwischen den grundeigentümergehörigen Vorschriften (normative Inhalte), und der Hinweisspalte.

Normativer Inhalt

Die erste Spalte des neuen BR beinhaltet sämtliche, grundeigentümergehörigen Festlegungen. Die Artikel 1 bis 54 werden in folgende Kapitel unterteilt:

1. Geltungsbereich
2. Nutzungszonen
3. Besondere baurechtliche Ordnungen
4. Qualität des Bauens und Nutzens
5. Bau- und Nutzungsbeschränkungen
6. Straf- und Schlussbestimmungen

Hinweise

Die Hinweise in der zweiten Spalte erklären das BR und einzelne Bestimmungen daraus näher. Die Hinweise haben keinen bindenden Charakter und können von der Gemeinde als Kommentar auf die Praxis jederzeit überarbeitet werden. Aus den Hinweisen können keine Rechte und Pflichten abgeleitet werden.

Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wird im Unterschied zum bisherigen Reglement verzichtet. Das Baureglement regelt nur noch, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Dadurch können Redundanzen vermieden und die normativen Inhalte auf das Wesentliche reduziert werden.

*Überkommunale
Abstimmung*

Verschiedene Inhalte des Baureglements wurden in der überkommunalen Arbeitsgruppe (vgl. Kapitel 1.4.2) hinsichtlich einer Vereinheitlichung diskutiert und teilweise angeglichen. Dies betrifft insbesondere die Masse und Bezeichnungen der Nutzungszonen (Artikel 4 und 5 Abs. 1 BR) und die weiteren Masse gemäss Art. 5 Abs. 2ff BR. Weiter wurden verschiedene Artikel betreffend der Qualität des Bauens und Nutzens und der Bau- und Nutzungsbeschränkungen vereinheitlicht. Ausgenommen von dieser Harmonisierung bleibt das Baureglement der Gemeinde Safnern, da für dieses die Planbeständigkeit gilt und Änderungen nur sehr begrenzt im Rahmen der Umsetzung der BMBV vorgenommen werden können.

3.1.2 Abstimmung auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Neue Begriffe und Messweisen

Mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden neue Begriffe, Definitionen und Messweisen eingeführt. Die wesentlichen, mit der BMBV eingeführten Änderungen betreffen das massgebende Terrain, die Gebäude und Gebäudeteile, die Höhen und Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie die Nutzungsziffern.

Adaption und Transformation bisheriger Bestimmungen

Die bisher angewandten Begriffe und Messweisen (z. B. Gebäudehöhen und Ausnützungsziffern) wurden mit den neuen Bestimmungen der BMBV verglichen, adaptiert und umgerechnet. Zusätzliche, materielle Änderungen am Gemeindebaureglement wurden dann eingefügt, wenn das Musterbaureglement diese als Mindestinhalt fordert.

Neue Begriffe

Die zentralen neuen Begriffe, welche aufgrund der BMBV ins Gemeindebaureglement integriert wurden, sind nachfolgend beschrieben.

Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 BMBV).

Gebäude

Mit der Harmonisierung werden die Gebäudearten in Gebäude, Anbauten und Kleinbauten (ehemals Nebenbauten) sowie in unterirdische Bauten und Unterniveaubauten unterteilt (vgl. Art. 2 bis 6 BMBV). Die altrechtliche Unterscheidung zwischen bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten entfällt, da An- und Kleinbauten gemäss BMBV immer unbewohnt sind.

Gebäudeteile

Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie sowie die vor- und rückspringenden Gebäudeteile sind in Art. 7 bis 11 BMBV definiert.

Längen und Höhen

Die bisherige Gebäudehöhe wird neu mit der Fassadenhöhe traufseitig (Fh_{tr}) definiert (vgl. Art. 15 BMBV). Die Gebäudelänge bleibt unverändert.

Geschosse

Die Geschosse werden in Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschoss unterteilt (Art. 18 bis 21 BMBV).

Abstände und Abstandsbereiche

Grenz- und Gebäudeabstand, Baulinien und Baubereiche werden neu abschliessend durch die BMBV definiert (Art. 22 bis 25 BMBV).

Nutzungsziffern

Die Gemeinde Orpund hat bislang die altrechtliche Ausnützungsziffer angewendet. Die Ausnützungsziffer kann mit der BMBV nicht mehr angewendet werden und wird mit der Geschossflächenziffer oberirdisch ersetzt (Art. 28 BMBV).

3.1.3 Zentrale Änderungen

Die Umsetzung der BMBV und die Einführung des Musterbaureglements führen zu folgenden Änderungen.

Planungsmehrwert

Artikel 3 BR

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich neu nach Art. 142 ff des Baugesetzes bzw. nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe vom 14.08.2017. Der bisherige Artikel zur Mehrwertabgabe wird gestrichen.

Art der Nutzung

Artikel 4 BR

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Die Bestimmungen zur Art der Nutzung der Wohn- und Mischzonen bleiben unverändert. Das betriebsnotwendige Wohnen in den Arbeitszonen wird neu ausgeschlossen.

Mass der Nutzung

Artikel 5 BR

Abs. 1: Allgemein

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Die kleinen und grossen Grenzabstände wurden hinsichtlich einer Harmonisierung der Baureglements von Orpund, Scheuren und Meisberg und einer verstärkten Innenentwicklung verkleinert. Die Gebäudelängen wurden mehrheitlich unverändert vom bisherigen BR übernommen bzw. in der Arbeitszone gänzlich gestrichen. Die Geschosszahl (neu Anzahl Vollgeschosse) wurde vom altrechtlichen BR übernommen. Die Grünflächenziffer wurde mit der BMBV neu definiert und gewisse Flächen (begrünte Flachdächer, Rasengittersteine, etc.) sind deshalb nicht mehr anrechenbar. Aus diesen Erwägungen und im Kontext der geforderten inneren Verdichtung wurde beschlossen die Grünflächenziffer zu streichen. Für die Arbeitszonen 3 wurde neu eine minimale Überbauungsziffer festgelegt.

- Fassadenhöhen

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Die Höhen der Bauten und Anlagen wurden im bisherigen Baureglement über die Gebäudehöhe geregelt. Der Begriff und die damit verbundene Messweise existieren gemäss BMBV nicht mehr. Neu werden die Höhen der Bauten und Anlagen mittels *Fassadenhöhe* geregelt. Art. 5 Abs. 1 legt pro Zonenart die traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) und die Fassadenhöhe Attika (Fh a) fest.

- Fassadenhöhe traufseitig

Änderung

☒ formell ☒ materiell

Für die Fassadenhöhe traufseitig wurde auf die altrechtliche Gebäudehöhe zurückgegriffen und diese um je 0,5 m erhöht. Dieser Zuschlag wurde aufgrund der unterschiedlichen Messweise (neu beim höchsten Höhenunterschied) im Vergleich zur altrechtlichen Gebäudehöhe gewährt.

- Fassadenhöhe Attika

Änderung

☒ formell ☒ materiell

Für die Fassadenhöhe Attika wurde auf die traufseitige Fassadenhöhe zurückgegriffen und diese 2,5 m erhöht. Dieses neue Mass muss eingeführt werden um den Bau von Attikageschossen weiterhin zuzulassen.

Artikel 5 BR

Abs. 2: Weitere Masse

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Artikel 5 Abs. 2 BR regelt sämtliche Masse von vor- und rückspringenden Gebäudeteilen sowie der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten. Die entsprechenden Regelungen fanden sich bislang in Art. 212 Abs. 2 des altrechtlichen BR.

Artikel 5 BR

Abs. 2: Weitere Masse

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Die Flächen der Klein- und Anbauten werden im Zuge der Harmonisierung auf 60 m² erhöht und es wird zur Begrenzung der Höhe eine Fh gi eingeführt. Neu wird eine differenzierte Regelung für Unterniveaubauten sowie

Tiefbauten eingeführt. Zudem wurden neu kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile eingeführt und die zulässige Tiefe der vorspringenden Gebäudeteile wurde geändert.

Artikel 5 BR

Abs. 4

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Absatz 4 von Artikel 5 BR regeln Mehrhöhe bei Bauten am Hang. Diese wird neu für alle Bauzonen gleichermassen gewährt.

Artikel 5 BR

Abs. 5

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Die bisher definierten Ausnützungsziffern im Zusammenhang mit der Gestaltungsfreiheit werden gestrichen.

Artikel 5 BR

Abs. 6: Geschosse

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Absatz 6 des Artikels 5 BR regelt neu sämtliche Geschosse gemäss Art. 18 bis Art. 21 BMBV. Als Untergeschosse gelten Geschosse, welche horizontal max. 1,2 m über die Fassadenlinie herausragen.

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Abgrabungen welche sich auf eine Fassadenseite beschränken und insgesamt maximal 5 messen, werden nicht angerechnet.

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Als Dachgeschoss gilt ein Geschoss, welches über eine Kniestockhöhe gemäss Art. 16 BMBV von maximal 1,5 m verfügt. Ansonsten gilt es als Vollgeschoss.

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Neu wurde präzisiert, dass Attikageschosse nur ein Flachdach oder ein schwach geneigtes Pultdach aufweisen dürfen und Treppenhäuser und Lifte von der Rückversetzung ausgenommen werden. Zudem wurde die zulässige Höhe gestrichen und stattdessen in Abs. 1 eine Fh Attika definiert.

Artikel 5 BR Abs. 7

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Neu wurde der Absatz 7 zu den Gebäudeabständen in das Baureglement aufgenommen.

Artikel 5 BR

Abs. 8 - 11

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Die Absätze 8 – 11 des Art. 5 BR regeln die Abstände gegenüber Zonengrenzen (neu), die Bauabstände von Strassen und Wegen (bestehend), die Garagen (bestehend) und die Anlagen im Grenzabstand (neu). Die Reduzierung des Mindestabstandes bei gedeckten Abstellplätzen wurde ebenso gestrichen (Abs. 10) wie der bisherige Absatz zum Waldabstand (übergeordnet geregelt).

Zonen für öffentliche Nutzungen

Artikel 6 BR

Änderung

☒ formell ☒ materiell

Die bestehenden Bestimmungen zu den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) des altrechtlichen BR wurden grösstenteils übernommen. Die bisherige Gebäudehöhe wurde in die neue Fassadenhöhe traufseitig überführt. Für die ZöN A wurden die Fh tr und die GL gemäss den bestehenden Bauten erhöht. Für die ZöN B wurde die gemessene Gebäudelänge in die Bestimmungen aufgenommen. Die Zweckbestimmung der ZöN C wurde um Wehrdienste und die Energiezentrale ergänzt und es wurde eine GL definiert. Die Zweckbestimmung der ZöN D wurde um die regionale Übungs-, Aus- und

Weiterbildungsanlage ergänzt und es wurde eine GL festgelegt. Für die ZÖN F und G wurde jeweils eine Fh tr festgelegt. Die ZÖN H und I wurde aufgrund der Umzonungen neu definiert. Für die ZÖN I wurden zudem 3 Sektoren mit unterschiedlichen Bestimmungen definiert. Die ZÖN J war vormals Teil der ZÖN E und erhält neu eigene Zweckbestimmungen (Garderoben und Klubhaus) und Gestaltungsvorschriften gemäss dem bestehenden Bau. In den ZÖN A, B, E, G und I werden neu explizit Kleinbauten zugelassen.

Weitere Nutzungszonen im Bau- und Nichtbaugebiet

Artikel 7, 8 und 9 BR

Änderung

☒ formell ☒ materiell

Die weiteren Nutzungszonen im Baugebiet des altrechtlichen BR wurden übernommen. Während die Grünzone um die Lärmempfindlichkeits-Vorschriften ergänzt wurde, wurden die Bestimmungen für die Bestandeszone mit geringen BMBV-bedingten Anpassungen übernommen. Die Landwirtschaftszone wurde ohne Änderungen übernommen.

Besondere baurechtliche Ordnungen

Artikel 10 bis 23 BR

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Die besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZPP und UeO) wurden übernommen. In den ZPP-Vorschriften mussten verschiedene BMBV-bedingte Anpassungen vorgenommen werden. Dabei wurden die Gebäudehöhen durch Fassadenhöhen, die Ausnützungsziffer durch die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) und die Bruttogeschossfläche durch eine BMBV-konforme Formulierung ersetzt.

Die Liste der Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen wurde gemäss Planverzeichnis des AGR ergänzt und vervollständigt.

Artikel 10 bis 23 BR

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Bei mehreren ZPP wurden Masse ergänzt und in einem Fall musste zusätzlich die Mindest-GFZo auf 0,7 erhöht werden, da sich im Perimeter der betreffenden ZPP Kulturland befindet.

3.1.4 Weitere Änderungen

Mustervorschriften
MBR

Für die Bestimmungen zur „Qualität des Bauens und Nutzens“ (Kapitel 4 BR) und zu den „Bau- und Nutzungsbeschränkungen“ (Kapitel 5 BR) sowie zu den Straf- und Schlussbestimmungen (Kapitel 6 BR) wurde auf die Mustervorschriften des neusten kantonalen Musterbaureglements zurückgegriffen. Bei einigen Artikeln wurden die Mustervorschriften mit bestehenden Bestimmungen des altrechtlichen BR ergänzt.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Artikel 24 bis 31 BR

Änderung

☒ formell ☒ materiell

Die Artikel 24 bis 31 BR fassen die Bestimmungen zur Bau- und Aussenraumgestaltung in einem Unterkapitel zusammen. Der Artikel 27 wird im Abs. 1, 3 und 7 ergänzt. Der Artikel 28 wird an den aktuellsten MBR-Artikel angepasst und damit materiell geändert. Artikel 26 zur Fassadengestaltung wird neu aus dem Musterbaureglement übernommen. Art. 31 zum Gestaltungsspielraum wird ebenfalls um einen Nebensatz ergänzt.

Qualitätssicherung

Artikel 32 und 33 BR

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Neu wird in den Artikeln 32 und 33 BR zur Fachberatung und zu den Qualifizierten Verfahren eine kann-Formulierung gewählt und die Kompetenz geregelt. Der bisherige Kommentar zu Art. 421 aBR wird neu als verbindlicher Absatz 2 geführt.

Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Die Bestimmungen zur Ortsbildpflege, zur Pflege der Kulturlandschaft, zum Schutz der naturnahen Landschaft sowie zu Ersatz- und Fördermassnahmen werden neu im Kapitel 5 „Bau- und Nutzungsbeschränkungen“ zusammengefasst.

Artikel 37, 38, 39, 40,
41, 42, 45, 46, 47, 48,
49, 51 und 52 BR

Bei den Artikeln 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 48, 49, 51 und 52 BR handelt es sich um bestehende Vorschriften, welche unverändert aus dem bisherigen BR übernommen wurden.

Artikel 35, 36 & 50 BR

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Mit den Artikeln 34 zu Ortsbildschutzgebieten, 35 zu Strukturerhaltungsgebieten und 50 zu gebietsfremden und schädlichen Pflanzen und Tieren werden bisherige Bestimmungen an das geltende Recht bzw. an die neuste Formulierung gemäss MBR angepasst.

Artikel 42 - 44 BR
Gewässerraum

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Die gemäss übergeordneter Gewässerschutzgesetzgebung in der Nutzungsplanung festzulegenden Gewässerräume wurden im Zonenplan Gewässer ausgeschieden. Die entsprechenden Bestimmungen zum Gewässerraum finden sich neu in Artikel 42 BR, zum Bereich ohne Bewirtschaftungseinschränkungen im Artikel 43 BR und diejenigen für die Freihaltebereich in Artikel 44 BR. Für weitere Informationen siehe Kapitel 3.2.

Straf- und Schlussbestimmungen

Artikel 53 bis 55 BR

Änderung

☒ formell ☒ materiell

Die Artikel 53 bis 55 BR regeln die Straf- und Schlussbestimmungen. Das aktualisierte Baureglement, der neue Zonenplan Gewässer und die Zonenplanänderungen treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

3.2 Zonenplan Gewässer

3.2.1 Methodik und Vorgehen

Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Laut Massnahmenblatt E_05 im kantonalen Richtplan 2030 sorgen Gemeinden und Kanton gemeinsam dafür, dass den Gewässern der notwendige Raumbedarf zur Verfügung steht. Die kantonalen Fachstellen beraten die Gemeinden bei der Bestimmung des Gewässerraumes.

Rechtliche Grundlagen und Arbeitshilfen

Für die Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Orpund wurden folgende Grundlagen berücksichtigt:

- Gewässerschutzgesetz GSchG (Stand 1. Januar 2017)
- Gewässerschutzverordnung GSchV (Stand 1. Januar 2018)
- Kantonales Wasserbaugesetz WBG (Stand 1. April 2017)
- Kantonale Wasserbauverordnung WBV (Stand 1. Januar 2015)
- Kantonale Arbeitshilfe «Gewässerraum» (Stand April 2016)
- Kantonale Arbeitshilfe «Erläuterungen und Empfehlungen zur kartografischen Umsetzung der Gewässerräume» (Stand April 2016).

Weitere Grundlagen

- Gewässernetz Kanton Bern (GNBE)
- Gewässerentwicklung Kanton Bern
- Daten Amtliche Vermessung,
- Leitungskataster
- Zonenplan
- Stellungnahme OIK III zu den Gewässerräumen des Nidau-Büren-Kanals und der Alten Zihl (Aktennotiz vom 23. November 2018)
- Revitalisierungs- und Wasserbauprojekte im Gemeindegebiet (Orpundbach, Dietschibach, Bachtelengraben)
- Orthofotos
- Historische Karten
- Ortsbegehungen

Gewässernetz Bern (GNBE)

Teil des Gewässernetzes von Orpund sind der **Frölisberggrabe**, der **Talgrabe**, der **Bachteleggrabe**, der **Dietschibach**, der **Orpundbach** und der **Nidau-Büren-Kanal**. Das dargestellte Gewässernetz wurde vom Kanton Bern (GNBE) zur Verfügung gestellt.

Bedeutung der Gewässerräume

Rechtliche Grundlagen

Der Gewässerraum ist in Artikel 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) sowie in den Artikeln 41a bis 41d der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) geregelt.

Funktionen des Gewässerraums

Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwasser. Er dient aber auch dem Unterhalt der Gewässer. Zudem verringert ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen. Weiter gewährleistet der Gewässerraum die natürlichen Funktionen der Gewässer und kann der Bevölkerung als Naherholungsgebiet zugänglich gemacht werden.

Konsequenzen

Die Ausscheidung der Gewässerräume hat Konsequenzen auf die Nutzung der betroffenen Flächen. Der Gewässerraum soll grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten und nur noch extensiv genutzt werden. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt der Besitzstand. Der Gewässerraum darf nur extensiv genutzt werden. Die Anforderungen sind in der eidg. Gewässerschutzverordnung im Art. 41c präzisiert: Kein Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln (PSM). Erlaubt ist die extensive landwirtschaftliche Nutzung des Gewässerraums als Uferwiese, extensiv genutzte Wiese, Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Weide und Waldweide. Ausgenommen davon sind Landflächen landseitig von Ufernahen Strassen und Wegen gemäss Art. 41c Abs. 4bis GSchV. Diese werden separat ausgewiesen und im Zonenplan Gewässer festgelegt. Auch im Siedlungsgebiet sind intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt.

Vorgehen**Bereinigung der Gewässerachsen**

In einem ersten Schritt wurde der Verlauf der Gewässerachsen überprüft und entsprechend angepasst. Als Grundlagen wurden das Gewässernetz des Kantons Bern (GNBE) und das digitale Terrainmodell (LIDAR 50 cm) des Kantons Bern verwendet. Zudem wurden die Geodaten der Amtlichen Vermessung, Orthofotos und aktuelle Wasserbaupläne und Revitalisierungsprojekte in der Gemeinde und der Zonenplan für die genaue Bestimmung der Gewässerachsen beigezogen. Somit besteht eine hohe Genauigkeit (Abweichungen < 50 cm) für die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume.

Abschnittsbildung und Gerinnesohlenbreite

Die bereinigten Fliessgewässer wurden in Abschnitte unterteilt, wobei Standorte von Zusammenflüssen berücksichtigt wurden. Anschliessend wurden die vom Kanton Bern *berechneten natürlichen Gerinnesohlenbreiten*¹ auf die einzelnen Gewässer-Abschnitte übertragen. Zur Ermittlung der nGSB wird die „effektive Gerinnesohlenbreite“ (eGSB; „effektive Breite des Gewässers“) mit einem Korrekturfaktor multipliziert. Diese Werte wurden überprüft, plausibilisiert und bei fehlenden Angaben berechnet und ergänzt. Im Grundsatz nimmt die natürliche Gerinnesohlenbreite von der Quelle bis zur Aare hin zu.

Berechnung der Gewässerräume

Der minimale Gewässerraum für Fliessgewässer wurde gemäss Bundesrecht (vgl. Art. 41a Abs. 1 bzw. Abs. 2 GSchV) und mit Hilfe der kantonalen Arbeitshilfe „Gewässerraum“ berechnet. Für alle Fliessgewässer wurde die Hochwasserkurve zur Bestimmung der Gewässerraumbreite verwendet. Die Biodiversitätskurve gilt ausschliesslich in Gebieten, welche bspw. als Biotope von nationaler Bedeutung oder als kantonale Naturschutzgebiete gelten. Da auf dem gesamten Gebiet der Gemeinde Orpund keine derartigen (nationalen oder kantonalen) Schutzgebiete vorzufinden sind, wurde für sämtliche Fliessgewässer die Hochwasserkurve beigezogen. Die Ausnahme dazu bildet der Gewässerraum des Nidau-Büren-Kanals. Dieser wurde nach Absprache mit dem TBA OIK III auf insgesamt 110 Meter festgelegt, wobei die Hälfte dieses Gewässerraumes auf dem Gemeindegebiet Orpund anfällt. Innerhalb

¹ Die natürliche Sohlenbreite von Fliessgewässern wurde mit den Ökomorphologiedaten des Kantons berechnet und wird im Geoportal zur Verfügung gestellt.

der Gemeinde Orpund gibt es keine stehenden Gewässer mit einer Wasserfläche die grösser ist als 0.5 ha. Der Teich im Römerareal erreicht diesen Grenzwert in keiner Weise und es wird deshalb kein Gewässerraum festgelegt. Somit werden in der Gemeinde Orpund Gewässerräume lediglich für Fliessgewässer ausgeschieden. Die Gewässerräume sind georeferenziert im Zonenplan Gewässer eingetragen.

Formeln zur Berechnung

Auf Basis von Art. 41a Abs. 2 GSchV erfolgt die Berechnung der Gewässerräume gemäss folgender Formeln:

natürliche Gerinnesohlenbreite nGSB	Gewässerraubbreite
• kleiner als zwei Meter	11 Meter
• zwei bis 15 Meter	$2.5 \times \text{nGSB} + 7 \text{ Meter}$
• grösser als 15 Meter	$\text{eGSB} + 30 \text{ Meter}$; mind. 45 Meter

Erhöhung und Anpassung gemäss Art. 41a GSchV Abs. 3 & 4

Die berechneten Gewässerräume wurden anschliessend gemäss Art. 41a Abs. 3 (Erhöhung) und Abs. 4 (Anpassung) GSchV beurteilt und gegebenenfalls angepasst. Die Abdeckung von Uferbestockung und Ufervegetation wurden überprüft. Die ausführlichen Erläuterungen und Interessenabwägung finden sich in den nachfolgenden Abschnitten.

Festlegung von Freihaltebereichen

Zugunsten einer zukünftigen Verlegung und oder Aufweitung der Bachachse wurden Freihaltebereiche festgelegt. Diese beinhalten ein Bauverbot, aber keine Bewirtschaftungseinschränkungen und halten die entsprechenden Gebiete für spätere wasserbauliche Massnahmen frei.

Verzicht auf Festlegung der Gewässerräume

Bei nachfolgenden Tatbeständen und weil keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, wurde gemäss Bundesrecht (Art. 41a Abs. 5 und Art. 41b Abs. 4 GSchV) generell auf eine Festlegung der Gewässerräume verzichtet:

- Gewässer befindet sich vollständig im Wald
- Fliessgewässer ist eingedolt und in der Landwirtschaftszone
- Gewässer wurde künstlich angelegt
- Gewässer ist sehr klein

3.2.2 Erhöhung des Gewässerraums

In nachfolgenden Fällen wurde eine Erhöhung der berechneten Gewässerraum aus Gründen des Revitalisierungspotentials, zum Schutz der Uferbestockung und zum Schutz vor Hochwasser geprüft.

Schutz der Uferbestockung

Hecken-, Feld- und Ufergehölze (mit Krautsaum)

Zum Schutz der Uferbestockung können Gewässerräume partiell erhöht werden (Art. 41. a Abs. 3 GSchV). Die Überprüfung hinsichtlich der Vergrösserung des Gewässerraums zum Schutz der Ufervegetation erfolgte anhand von Luftbildern und punktuellen Begehungen. Eine Erweiterung der überprüften Gewässerräume war nicht erforderlich.

Schutz vor Hochwasser

Erhebliche Gefährdung durch Hochwasser

Die Naturgefahr Hochwasser muss bei der Ausscheidung der Gewässerräume berücksichtigt werden. Die zur Zeit rechtsgültig ausgeschiedenen roten Gefahrengelände (erhebliche Gefährdung) liegen alle innerhalb der Gewäs-

serräume. Durch die aktuellen Wasserbauvorhaben (Bachteleggrabe, Dietischibach, Orpundbach) der Gemeinde wird die Gefahrensituation (Hochwasser) in der Gemeinde weiter entschärft.

Revitalisierungsplanung

*Revitalisierung
Orpundbach*

Am Orpundbach ist im Abschnitt zwischen der Parzelle Nr. 14 und der Mündung in den Nidau-Büren-Kanal eine Revitalisierung vorgesehen. Aus diesem Grund wird der Gewässerraum auf den geplanten Gewässerraum gemäss Wasserbauplan (noch nicht genehmigt) erweitert. Damit wird der Raumbedarf für die zukünftige Revitalisierung bereits zum jetzigen Zeitpunkt gesichert und grundeigentümerverbindlich verankert.

3.2.3 Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums

*Verzicht auf Festlegung
der Gewässerräume*

Bei nachfolgenden Tatbeständen wurde auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet:

Verzicht im Wald

Das Amt für Wald des Kantons Bern bestätigt, dass nach üblicher kantonaler Praxis auf eine Ausscheidung von Gewässerräumen im Waldareal verzichtet wird. Auf eine Ausscheidung im Waldareal wird insbesondere verzichtet, da auf Grund der bestehenden Gesetzgebung (eidg. und kant. Waldgesetzgebung) ein ausreichender Schutz besteht und keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Aus diesen Gründen werden im Wald in der Regel keine Gewässerräume ausgeschieden.

*Verzicht wenn eingedolt
und ausserhalb des
Siedlungsgebiets*

Im Gegensatz zum Baugebiet ist der Verlauf eingedolter Fliessgewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets oft nicht im Detail bekannt. Die Festlegung eines verbindlichen Gewässerraums wäre nur aufgrund einer aufwändigen Bestimmung und Vermessung der Linienführung möglich. Aus diesem Grund kann in der Landwirtschaftszone in der Regel darauf verzichtet werden. Wird im Landwirtschaftsgebiet ein Gewässerraum für ein eingedoltes Gewässer festgelegt, so kommen die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft jedoch nicht zur Anwendung (vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV).

*Verzicht bei kleinen
Gewässern*

Auf dem Römerareal befindet sich ein Teich (stehendes Gewässer). Dieser weist eine Wasserfläche auf, die kleiner ist als eine halbe Hektare. Die Festlegung eines Gewässerraums ist deshalb nicht erforderlich.

*Wasserbaupolizei-
bewilligung*

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse) dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (vgl. auch Art. 39 WBV).

3.2.4 Gewässer mit Koordinationsbedarf

*Gewässer mit
Koordinationsbedarf*

Der Nidau-Büren-Kanal ist ein Gewässer mit erhöhtem Koordinationsbedarf. Die entsprechenden Gewässerräume wurden deshalb in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt (OIK III) festgelegt. Für den Nidau-Büren-Kanal wurde ein Gewässerraum von insgesamt 110 Metern Breite ausgeschieden.

3.2.5 Festlegungen und Darstellung

Zonenplan Gewässer

Das Gemeindegebiet Orpund wird im neuen Zonenplan Gewässer dargestellt. Das gesamte Gemeindegebiet wird dabei im Massstab 1:5'000 abgebildet.

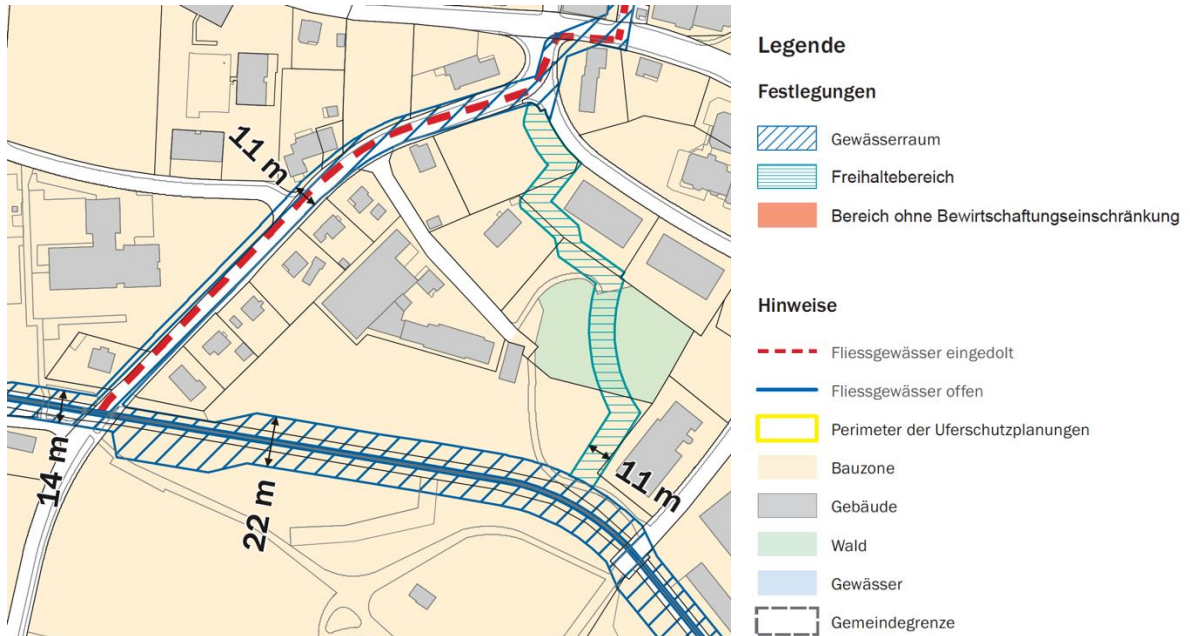


Abb. 3 Zonenplan Gewässer Orpund (Ausschnitt und Legende)

Darstellung als überlagernde Fläche

Der Gewässerraum, die Freihaltebereiche werden im Zonenplan Gewässer als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt. Sie sind als überlagernde Zonen zu verstehen und georeferenziert. Weitere orientierende Inhalte werden in den Gewässerraumplänen hinweisend dargestellt. Der Gewässerraum wurde parallel zur effektiven Gewässerachse und somit symmetrisch festgelegt.

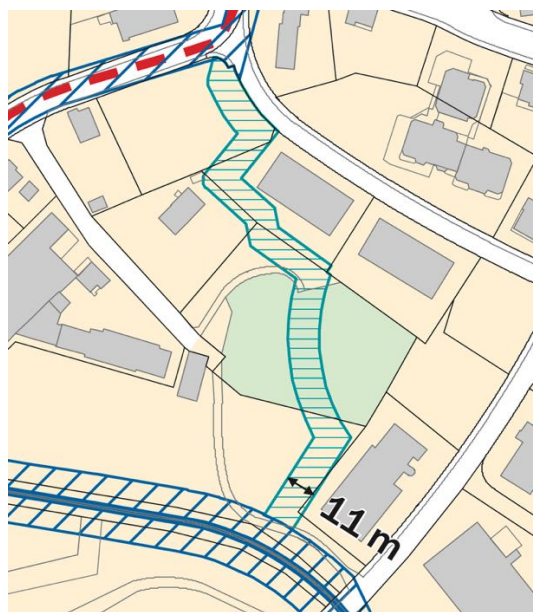


Abbildung 4: Darstellung Gewässerraum und Freihaltebereich als überlagernde Fläche

Bereiche ohne Bewirtschaftungs- einschränkung

Im Zonenplan Gewässer werden Bereiche ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festgelegt. Es handelt sich dabei um den schmalen Streifen des Gewässerraums, welcher landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinaus ins landwirtschaftlich genutzte Kulturland ragt (vgl. Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV). Eine extensive Nutzung ist aufgrund der stirnseitigen Erschliessung der landwirtschaftlichen Parzellen nicht sinnvoll (überfahren des Streifens bei der Bewirtschaftung). Durch den schon heute grossen Abstand zwischen Uferlinie und Wegrand (ca. 7 bis 8 m) wird zudem gewährleistet, dass keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Aus diesen Gründen ist die im Zonenplan Gewässer bezeichnete Fläche von den Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss Artikel 41c Absatz 3 und 4 GSchV befreit.

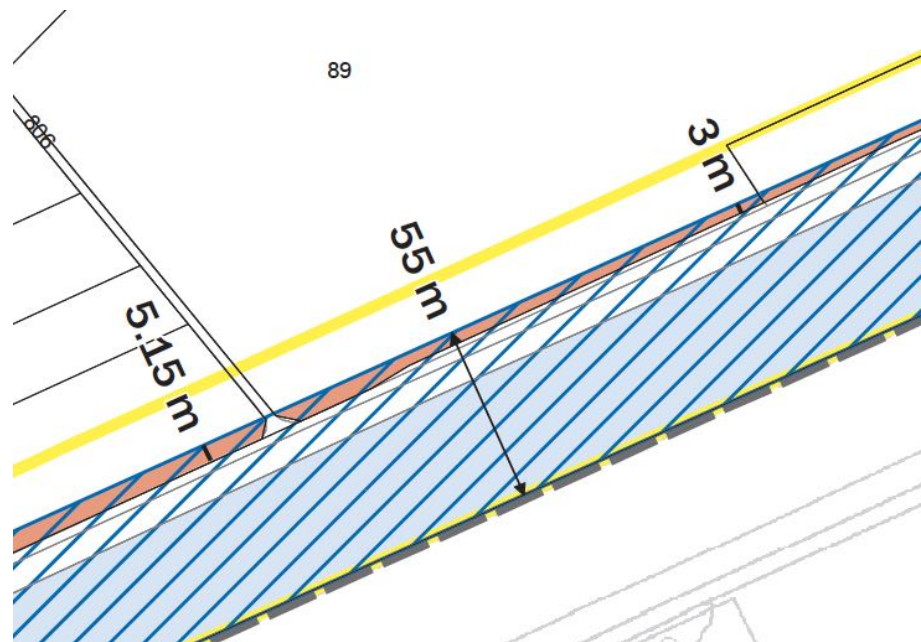


Abbildung 5: Bereich ohne Bewirtschaftungseinschränkung (rote Fläche)

Bestimmungen im Baureglement

Die Bestimmungen zu Zweck und Nutzung des Gewässerraums für Fliessgewässer und der Freihaltebereiche werden im Baureglement Art. 42-44 verbindlich festgelegt. Die Gemeinde Orpund hat bei diesem Planungsgegenstand nur einen eingeschränkten Regelungsspielraum. Die Grundsätze zum Gewässerraum, der nötigen Gewässerraumbreite und den dazugehörigen Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen ergeben sich weitestgehend aus der übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung.

3.2.6 Anpassungen Gewässerraum im Detail

Nidau-Büren-Kanal

- Der Nidau-Büren-Kanal entspricht einem Gewässer mit erhöhtem Koordinationsbedarf. Der Gewässerraum wurde in Absprache mit dem zuständigen kantonalen Fachamt (TBA OIK III) festgelegt und misst insgesamt 110 Meter respektive beidseitig 55 Metern aber der Gewässerachse.
- Es werden in Absprache mit dem Amt für Wasser und Abfall (AWA) basierend auf

Art. 41c Abs. 4bis der GSchV Bereiche ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festgelegt. Diese betreffen Flächen, bei diesen der Gewässerraum landseitig nur wenige Meter über die Strasse in das Landwirtschaftsgebiet hineinragt.

Orpundbach

- Der Gewässerraum wird gemäss GNBE über die gesamte Länge mit mindestens 11 Metern ausgeschieden.
- Im Bereich des Autobahnanschlusses wurden Achse und Gewässerraum gemäss dem Umgesetzten Revitalisierungsprojekt angepasst und auf 14 m erweitert.
- Im Abschnitt zwischen der Parzelle Nr. 14 und der Mündung in den Nidau-Büren-Kanal wurde der Gewässerraum des Orpundbachs gemäss dem sich in Planung befindlichen Wasserbauplan festgelegt, der Gewässerraum weist hier stellenweise eine Breite von 22 m auf.

Dietschibach

- Der Gewässerraum wird gemäss GNBE über die gesamte Länge mit 11 Metern ausgeschieden.
- Im Bereich des Autobahnanschlusses wurden Achse und Gewässerraum gemäss dem Umgesetzten Revitalisierungsprojekt angepasst.

Frölisberggrabe/Banngrabe

- Der Gewässerraum wird gemäss GNBE über die gesamte Länge mit 11 Metern ausgeschieden.
- Für die Gewässerabschnitte im Wald wird kein Gewässerraum ausgeschieden.

Talgrabe

- Der Gewässerraum für den offenen Teil des Gewässers wird gemäss GNBE mit 11 Metern ausgeschieden.
- Für die Gewässerabschnitte im Wald wird kein Gewässerraum ausgeschieden.

Bachteleggrabe

- Der Gewässerraum für den offenen Teil des Gewässers wird gemäss GNBE mit 11 Metern ausgeschieden.
- Für den eingedolten Gewässerabschnitt wird ein Gewässerraum festgelegt.
- Für die zukünftige Ausdolung des Gewässers wird ein Freihaltbereich gemäss dem aktuellen Stand des Wasserbauplans festgelegt.

Teich Römerareal

- Die Wasserfläche des Teiches ist deutlich kleiner als 0,5 ha und es wurde deshalb kein Gewässerraum für das stehende Gewässer festgelegt.

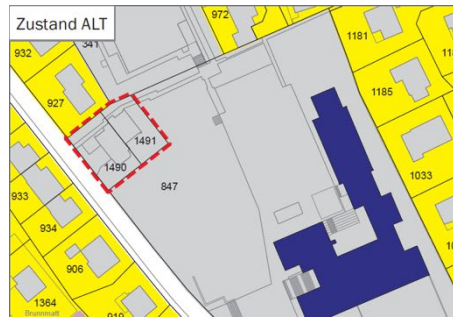
3.3 Änderungen Nutzungszonenplan

Die vorgesehenen Zonenplanänderungen werden nachfolgend beschrieben.

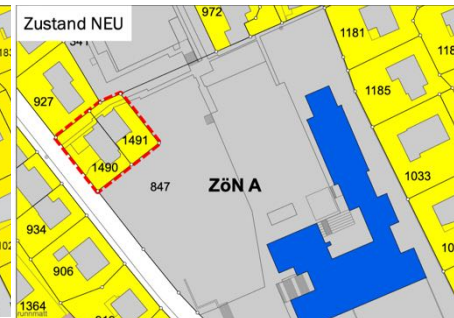
3.3.1 Umzonungen

Nr.	Parz. Nr.	Ortsteil	Änderung	Eigentum	Fläche m ²
1	1490, 1491		Umzonung	Privat	640

Planausschnitt alt



Planausschnitt neu



Änderung

Umzonung aus der ZöN A in die W2.

Begründung / Interessenabwägung

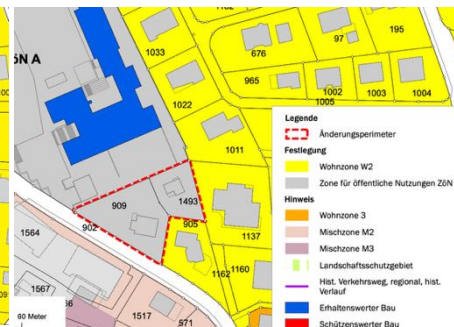
Die Parzellen Nr. 1490 und 1491 wurden ursprünglich für die Unterbringung des Lehrpersonals genutzt. Dies ist seit mehreren Jahren nicht mehr der Fall. Auf den Parzellen wird gewohnt und sie sollen deshalb in die angrenzende W2 überführt werden. Die Umzonung stellt eine Anpassung an die aktuelle Nutzung dar und entspricht auch der gewünschten zukünftigen Nutzung durch die Eigentümerschaft.

Nr.	Parz. Nr.	Ortsteil	Änderung	Eigentum	Fläche m ²
2	909, 1493		Umzonung	öffentlich	1391

Planausschnitt alt



Planausschnitt neu



Änderung

Umzonung der W2 in die ZöN A.

Begründung / Interessenabwägung

Die Parzellen Nr. 1493 und 909 wurden ursprünglich zu Wohnzwecken genutzt. Aktuell ist in den Gebäuden eine Tagesschule untergebracht und es besteht die Absicht die Parzellen gemeinsam zur Unterbringung von Kindergärten und Tagesschulen zu nutzen. Die Umzonung stellt eine Anpassung an

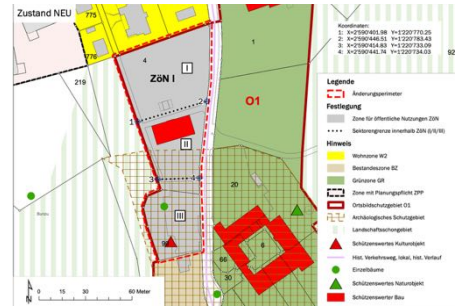
die aktuelle Nutzung dar und entspricht auch der gewünschten zukünftigen Nutzung durch die Eigentümerschaft.

Nr.	Parz. Nr.	Ortsteil	Änderung	Eigentum	Fläche m ²
3	4, 90	Gottstatt	Umzonung	öffentlich	5737

Planausschnitt alt



Planausschnitt neu



Änderung

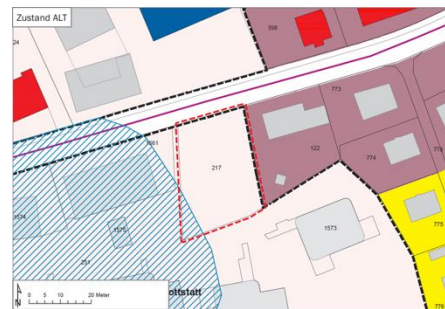
Umzonung der Grünzone in die ZöN I.

Begründung / Interessenabwägung

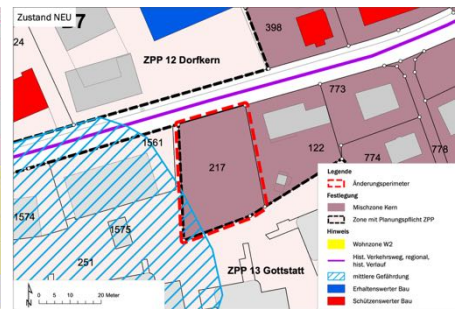
Die Parzellen 4 und 90 dienen als Grundstück für die Gemeindeverwaltung, einen Spielplatz und Parkplätze. Diese Nutzung ist in einer Grünzone nicht zonenkonform und die Parzellen werden deshalb zur neuen ZöN I umgezont. Die ZöN I wird zudem in 3 Sektoren mit jeweils unterschiedlichen Bestimmungen unterteilt.

Nr.	Parz. Nr.	Ortsteil	Änderung	Eigentum	Fläche m ²
4	217	Gottstatt	Umzonung	privat	883

Planausschnitt alt



Planausschnitt neu



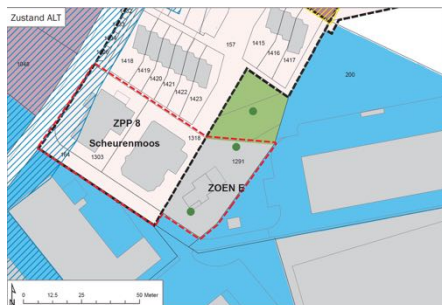
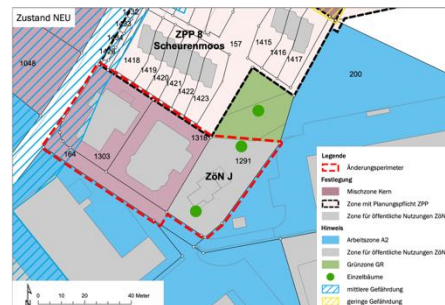
Änderung

Umzonung der ZPP in die Mischzone Kern.

Begründung / Interessenabwägung

Die Parzelle 217 ist Teil der ZPP 13 Gottstatt. Die Umgesetzte zugehörige UeO umfasst zwar die Parzelle 251, nicht aber die Parzelle 217. Sie wird deshalb in die Mischzone Kern umgezont.

Nr.	Parz. Nr.	Ortsteil	Änderung	Eigentum	Fläche m ²
5	1303, 1318, 164	Scheurenmoos	Umzonung	privat	2623

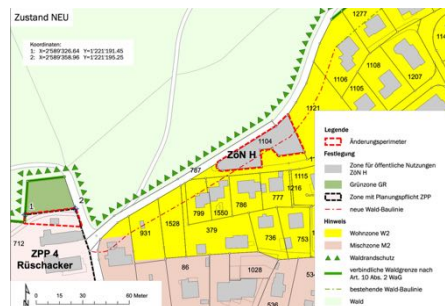
Planausschnitt alt**Planausschnitt neu****Änderung**

Umzonung der ZPP in die Mischzone 3.

Begründung / Interessenabwägung

Die Parzellen 1303, 1318 und 164 sind Teil der ZPP 8 Scheurenmoos. Sie werden neu Teil der Mischzone M3. Die Parzellen sind bereits überbaut bzw. dienen der Erschliessung und werden bereits zonenkonform genutzt.

Nr.	Parz. Nr.	Ortsteil	Änderung	Eigentum	Fläche m ²
6	1104	Gumme	Umzonung	öffentlich	756

Planausschnitt alt**Planausschnitt neu****Änderung**

Umzonung der Grünzone in die ZöN H.

Begründung / Interessenabwägung

Die Parzelle 1104 ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan eine Grünzone. Sie wird aber schon seit langer Zeit als Spielplatz genutzt und diese Nutzung ist in einer Grünzone nicht zonenkonform. Die Parzelle wird deshalb zur neuen ZöN H umgezont.

Nr.	Parz. Nr.	Ortsteil	Änderung	Eigentum	Fläche m ²
7	1291	Bifang	Umzonung	privat	1055

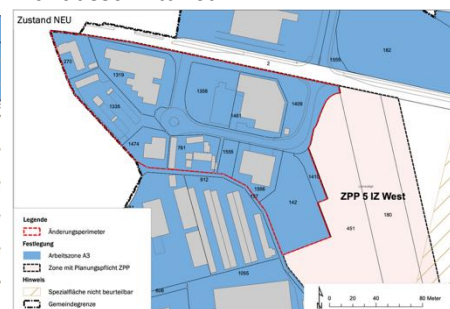
Planausschnitt alt**Planausschnitt neu****Änderung**

Umzonung des südlichen Parzellenteils aus der ZÖN E in eine eigenständige ZÖN J.

Begründung / Interessenabwägung

Der südliche Teil der Parzelle 1291 war bisher Teil der ZÖN E und damit vom Hauptgrundstück der ZÖN E räumlich entkoppelt. Neu wird der umgezonte Parzellenteil als eigenständige ZÖN J geführt und die Nutzung kann im Baureglement spezifischer definiert werden.

Nr.	Parz. Nr.	Ortsteil	Änderung	Eigentum	Fläche m ²
5	142, 270, 761, 1319, 1335, 1358, 1409, 1410, 1461, 1474, 1555 und 1556	Industriezone West	Umzonung	privat	ca. 22'900

Planausschnitt alt**Planausschnitt neu****Änderung**

Umzonung der ZPP und UeO in die Mischzone 3.

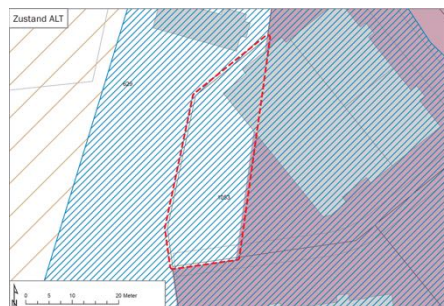
Begründung / Interessenabwägung

Die betreffenden Parzellen sind Teil der ZPP 5 „Industriezone West“ und der Teil-Überbauungsordnung „Industriezone West“. Sie werden neu Teil der Arbeitszone A3. Die Parzellen sind bereits überbaut bzw. dienen der Erschliessung und werden bereits weitgehend zonenkonform genutzt. Die Erschliessung der Parzellen ist sichergestellt und die Gebäude, welche nach Erlass der UeO entstanden sind entsprechen den Bestimmungen der Arbeitszone A3.

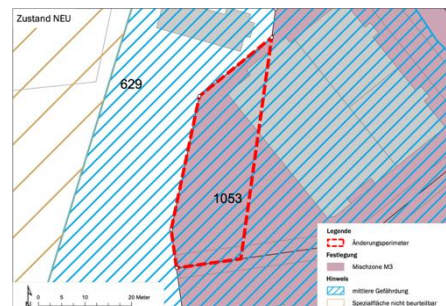
3.3.2 Einzonungen

Nr.	Parz. Nr.	Ortsteil	Änderung	Eigentum	Fläche m ²
1	1053	Dietschimatt	Einzonung	Privat	ca. 650

Planausschnitt alt



Planausschnitt neu



Änderung

Einzonung des westlichen Parzellenteils in die Mischzone M3.

Begründung / Interessenabwägung

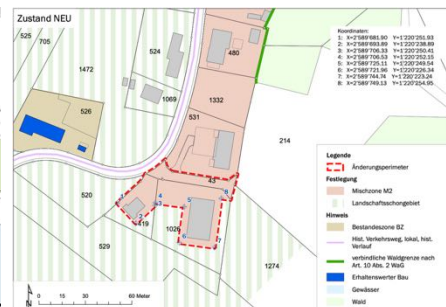
Der westliche Teil der Parzelle 1053 wird durch das bestehende Gebäude, die Parkplätze und als Aussenraum der bestehenden Liegenschaft bereits im Sinne einer M3 genutzt. Mit der Einzonung von der Landwirtschaftszone in die M3 wird der Zonenplan der tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Nr.	Parz. Nr.	Ortsteil	Änderung	Eigentum	Fläche m ²
2	43, 419, 1026	Chlihansematt	Einzonung und Aufhebung Landschaftsschongebiet	Privat	ca. 2900

Planausschnitt alt



Planausschnitt neu



Änderung

Einzonung der LWZ in die M2.

Begründung / Interessenabwägung

Bei den einzuzonenden Parzellen 43, 419 und Teilen der Parzelle 1026 handelt es sich um überbaute und im Sinne der Mischzone M2 genutzte Gebiete. Diese liegen aktuell in der Landwirtschaftszone und sind auch Teil des Landschaftsschongebietes. Mit Ausnahme der Parzelle 1026, die nur partiell eingezont wird, sind die Parzellen vollständig überbaut bzw. als Strasse genutzt und können im ganzen Umfang eingezont werden. Im selben Schritt wird das Landschaftsschongebiet im Perimeter der Einzonungen aufgehoben, da die aktuelle Nutzung dem Schutzzweck widerspricht.

Nr.	Parz. Nr.	Ortsteil	Änderung	Eigentum	Fläche m ²
3	953	Zihlwil	Einzonung und Aufhebung Land- schaftsschongebiet	Privat	ca. 350

Planausschnitt alt**Planausschnitt neu****Änderung**

Einzonung der LWZ in die W2.

Begründung / Interessenabwägung

Beim einzuzonierenden Teil der Parzelle Nr. 953 handelt es sich um ein überbautes und im Sinne der Wohnzone W2 genutztes Gebiet. Dieses liegt aktuell in der Landwirtschaftszone und ist auch Teil des Landschaftsschongebietes. Die Parzelle Nr. 953 wird nur partiell eingezont, da sie nicht vollständig überbaut ist. Im selben Schritt wird das Landschaftsschongebiet im Perimeter der Einzonung aufgehoben.

4. Auswirkungen und Beurteilung der Planung

4.1 Allgemein

Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Bei der vorliegenden Aktualisierung der Ortsplanung handelt es sich einerseits um eine technische Überarbeitung der Ortsplanung. Aufgrund der revidierten übergeordneten Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen wurde das Baureglement der Gemeinde Orpund an die BMBV angepasst und auf Basis des aktuellen kantonalen Musterbaureglements überarbeitet. Die Gewässerräume wurden auf Basis der eidgenössischen und kantonalen Gesetze und Verordnungen umgesetzt und festgelegt und entsprechen damit den Vorgaben. Andererseits wurden verschiedene Zonenplanänderungen vorgenommen.

Die übergeordneten Planungsinstrumente und das übergeordnete Recht stehen der Überarbeitung des Baureglements, der Festlegung der Gewässerräume, sowie den Zonenplanänderungen nicht entgegen.

Neuer Zonenplan Gewässer

Mit der Festlegung der Gewässerräume im Zonenplan Gewässer (und den entsprechenden Artikeln im BR) wurde der übergeordneten Gewässerschutzgesetzgebung Rechnung getragen und die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Planbeständigkeit

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung wurde vom Kanton am 25. April 2012 genehmigt. Aufgrund der überwiegend technischen Überführung des Baureglements an die geänderten Rahmenbedingungen und der Erarbeitung des neuen Zonenplans Gewässer anlässlich der geänderten Gesetzgebung wird die Planbeständigkeit der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Orpund nur in einigen Fällen tangiert (vgl. auch Kapitel 3.1.3, 3.1.4 und 3.3). Folgende Änderungen oder Ergänzungen gelten als materielle Änderungen am Baureglement:

- Ausgleich von Planungsvorteilen Art. 3
- Art der Nutzung: Ausschluss von Wohnen in Arbeitszonen Art. 4
- Mass der Nutzung: Grenzabstände, Fh, GL AZ, ÜZ, GZ Art. 5 Abs. 1
- Kleinbauten, Anbauten, kl. Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile, Unterniveaubauten, Tiefbauten Art. 5 Abs. 2
- Mehrhöhe Art. 5 Abs. 3
- Gestaltungsfreiheit: AZ gestrichen Art. 5 Abs. 5
- Abgrabungen und Attikageschoss Art. 5 Abs. 6
- Gebäudeabstand Art. 5 Abs. 7
- Abstände gegenüber Zonengrenzen Art. 5 Abs. 8
- Garagen: Streichung Art. 5 Abs. 10
- Anlagen im Grenzabstand Art. 5 Abs. 11
- Waldabstand Art. 5
- ZÖN Art. 6
- Grünzone (NEU: ES III) Art. 8
- ZPP 4 und 5 Art. 11 und 12
- ZPP 16, minimale GFZo Art. 21
- Fassadengestaltung Art. 26
- Dachgestaltung Art. 27

• Aussenraumgestaltung	Art. 28
• Gestaltungsspielraum	Art. 31
• Fachberatung	Art. 32
• Qualifizierte Verfahren	Art. 33
• Ortsbildschutzgebiete	Art. 34
• Strukturerhaltungsgebiet	Art. 35
• Gewässerraum für Fliessgewässer	Art. 42
• Bereich ohne Bewirtschaftungseinschränkung	Art. 43
• Freihaltebereich Gewässer	Art. 44
• Gebietsfremde Pflanzen/Tiere	Art. 50
• Inkrafttreten	Art. 54
• Aufhebung von Vorschriften	Art. 55

Weiter gelten sämtliche Zonenplanänderungen als materielle Änderungen der baurechtlichen Grundordnung. Die Änderungen im Anhang 1 werden zwar entsprechend markiert, sind jedoch nicht im normativen Teil des Reglements und unterliegen damit nicht der Planbeständigkeit.

Zukünftige Gesamtrevision der OP

Im Rahmen einer zukünftigen Gesamtrevision der Ortsplanung gemäss Art. 21 Abs. RPG kann somit eine weitestgehende Überarbeitung sämtlicher Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung angegangen werden. Hierbei werden beispielsweise auch die Themen der Siedlungsentwicklung nach innen, die Aktualisierung des kantonalen Bauinventars oder die Schonung des Kulturlandes auf Stufe Nutzungsplanung zu beachten sein.

4.2 Baureglement

Anpassung an BMBV

Das bestehende Baureglement wurde auf Unvereinbarkeiten in Bezug zur Verordnung zu den Begriffen und Messweisen im Bauwesen (BMBV) überprüft. Die anpassungsbedürftigen Artikel wurden überarbeitet und die altrechtlichen Masse und Begriffe bestmöglich in BMBV-konforme Definitionen überführt, ohne dabei neue materielle Tatsachen zu schaffen.

Anpassung ans neuste Musterbaureglement

Das bisherige Baureglement aus dem Jahre 2012 wurde gleichzeitig mit der Anpassung an die BMBV an das aktuelle Musterbaureglement (MBR) des Kantons (Stand April 2017) angepasst. Damit erfolgte teilweise eine Neuordnung der bisherigen Artikel und eine Gliederung in 6 statt 7 Kapitel (siehe Kapitel 3.1.1).

Weitere Anpassungen an das Baureglement

Mit dem Artikel 42 bis 44 zum Gewässerraum für Fliessgewässer, zu Freihaltebereichen und zu Bereichen ohne Bewirtschaftungseinschränkungen wurden weitere Artikel gemäss neuen übergeordneten rechtlichen Vorgaben formuliert.

4.3 Zonenplan

Im Rahmen der Aktualisierung der Ortsplanung wurden verschiedene Zonenplanänderungen umgesetzt.

Umzonungen

Verschiedene Parzellen werden aktuell nicht zonenkonform genutzt und müssen im deshalb umgezont werden. Dazu gehören die Umzonung von

Grünzonen und Wohnzonen in ZöN. Weiter wird eine ZPP bzw. eine UeO mit zonenkonformer Nutzung in eine Regelbauzone umgezont.

*Einzonungen
überbauter Parzellen*

Verschiedene überbaute Parzellen im Siedlungsgebiet sind bis anhin teilweise oder gar vollständig Teil der Landwirtschaftszone. Die überbauten Teile dieser Parzellen werden eingezont, wobei sich die Begrenzung der neuen Bauzone jeweils mit den Grenzabständen der bestehenden Bauten bemisst und somit eng gefasst wird.

Perimeter Landschaftsschongebiet

Der Perimeter des kommunalen Landschaftsschongebietes wird im Rahmen der Planungsarbeiten modifiziert bzw. verkleinert. Dies geschieht im Zusammenhang mit der Einzonung von drei Parzellen(-teilen) im Gebiet „Chlihansematt“ und eines Parzellenteils in Zihlwil. Die betreffenden Parzellen weisen bereits eine Nutzung auf, welche dem Schutzzweck des Landschaftsschongebietes widerspricht. Deshalb erfährt das bestehende Landschaftsschongebiet durch die partielle Verkleinerung keine Beeinträchtigung des Schutzzweckes.

4.4 Gewässerraum

*Neue Gebäude und
Anlagen im
Gewässerraum*

Die Realisierung neuer Bauten und Anlagen im Gewässerraum ist nur dann möglich, wenn diese standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Ausnahmen sind nach GSchV Art. 41c Abs. 1 zugelassen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Gewässerraums sind bewilligungspflichtig. Rechtmässig bewilligte Gebäude und Anlagen, die sich bei der Festlegung des Gewässerraums bereits innerhalb desselben befinden, geniessen Besitzstandsgarantie. Über die Frage des Besitzstands wie auch über das öffentliche Interesse und die Standortgebundenheit entscheidet die Baubewilligungs- bzw. Leitbehörde.

*Extensive
Bewirtschaftung*

Artikel 36a Abs. 3 GSchG beinhaltet die Verpflichtung, den Gewässerraum extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Die extensive landwirtschaftliche Nutzung wird in Artikel 41c Abs. 4 GSchV im Detail geregelt und verbietet das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln. Erlaubt sind extensive Nutzungen als Uferwiese, extensiv genutzte Wiese, Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Weide und Waldweide. Der Übergang von einer extensiven in eine intensivere Nutzung fällt in der Landwirtschaftszone oft mit der Begrenzung des Gewässerraums zusammen. Ausgenommen davon sind Landflächen landseitig von Ufernahen Strassen und Wegen gemäss Art. 41c Abs. 4bis GSchV. Auch im Siedlungsgebiet sind intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt. Die Übertragung der Gewässerraumgrenzen aus den Plänen bzw. dem Baureglement liegt in der Verantwortung der Grundeigentümer. Die extensiv genutzten Flächen können als Biodiversitätsförderflächen (BFF) über die gewohnten Kanäle (GELAN) angemeldet werden.

*Inventarisierte Frucht-
folgeflächen im
Gewässerraum*

Fruchtfolgeflächen (FFF) umfassen ackerfähiges Kulturland, vorab Ackerland, Kunstwiesen und ackerfähige Naturwiesen. Sie sind der wertvollste Teil des für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Kulturlandes der Schweiz. Gemäss Art. 36a Abs. 3 GSchG gilt der Gewässerraum nicht als

Fruchtfolgeflächen. Das ackerfähige Kulturland weist jedoch weiterhin Fruchtfolgeflächenqualität auf, solange es nicht durch bauliche Massnahmen des Hochwasserschutzes oder der Revitalisierung beansprucht wird. Aus diesem Grund ist das ackerfähige Kulturland im Gewässerraum vom Kanton bei der Inventarisierung der Fruchtfolgeflächen separat auszuweisen. Für diese Flächen muss daher kein Ersatz geleistet werden. Ökologische Ausgleichsflächen bzw. Biodiversitätsförderflächen (z.B. Hecken) sind mit FFF vereinbar. FFF, die benötigt werden, um bauliche Massnahmen des Hochwasserschutzes oder der Revitalisierung umzusetzen, sind in bestimmten Fällen zu kompensieren. Zuständige Fachstelle im Kanton Bern zu Themen der FFF ist das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR.

*Schmaler landseitiger
Gewässerraumstreifen*

Reicht der Gewässerraum bei Strassen und Wegen mit einer Tragschicht oder bei Eisenbahnlinien entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinaus, so kann die Behörde für den landseitigen Teil des Gewässerraums Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen bewilligen, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können (vgl. Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV). Von dieser Ausnahmeregelung wird Gebrauch gemacht. Im Sinne der Vereinheitlichung und Vereinfachung der kommunalen Praxis werden diese Flächen bereits im Rahmen dieser Planung geprüft und verbindlich festgelegt.

Naturgefahren

Die Naturgefahr Hochwasser muss bei der Ausscheidung der Gewässerräume berücksichtigt werden. Die zur Zeit rechtsgültig ausgeschiedenen roten Gefahrengebiete (erhebliche Gefährdung) liegen mehrheitlich innerhalb der Gewässerräume.

4.5 Planerische Beurteilung und Würdigung

Die Vorliegende Planung entspricht dem übergeordneten Recht und die Planungsinstrumente wurden in denjenigen Bereichen zweckmässig angepasst, wo es erforderlich war. Somit ist das Baureglement neu konform mit den Anforderungen der BMBV und gliedert sich nach dem aktuellsten Musterbaureglement. Die Gewässerräume wurden erarbeitet und im neuen Zonenplan Gewässer grundeigentümerverbindlich festgelegt. Verschiedene Zonenplanänderungen (Einzonungen und Umzonungen) wurden umgesetzt. Somit bleibt die Gemeinde planerisch weiterhin handlungsfähig und ist auf die nächste Ortsplanungsrevision vorbereitet.

5. Planungsprozess

5.1 Planerlassverfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

5.1.1 Entwurfsprozess

Die Arbeitsgruppe hat den Entwurfsprozess begleitet und den jeweiligen Stand der Arbeiten in sechs Sitzungen behandelt. Die Entwürfe des Baureglements, der Zonenplanänderungen und des Erläuterungsberichtes wurden am 24. Januar 2019 zuhanden der Beratung in der Baukommission und im Gemeinderat verabschiedet. Die Baukommission und der Gemeinderat haben das Baureglement, die Zonenplanänderungen und die Festlegung der Gewässerräume am 26. März 2019 in einer gemeinsamen Sitzung beraten und zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

5.1.2 Öffentliche Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Aktualisierung der Ortsplanung wurde vom 2. Mai 2019 bis am 3. Juni 2019 durchgeführt. Die Dokumente lagen in der Gemeindeverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Weiter waren die Dokumente über die Website der Gemeinde zugänglich.

*Öffentliche
Sprechstunde*

Interessierte Bürgerinnen und Bürger hatten die Gelegenheit, während der Mitwirkungsveranstaltung vom 1. Mai individuelle Fragen und Anregungen an die Planungsbehörden zu richten.

Mitwirkungseingaben

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeindeverwaltung fünf schriftliche Eingaben eingegangen. Der Bericht in Anhang 1 fasst die Anliegen der Mitwirkenden zusammen.

5.1.3 Kantonale Vorprüfung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 30. Juli 2020 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Planungsdossier Aktualisierung der Ortsplanung Orpund Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte sowie Hinweise und Empfehlungen. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Dossier bereinigt.

Zusätzlich wurde eine umfassende Dokumentation betreffend der Randstreifen ohne Bewirtschaftungseinschränkungen erarbeitet (vgl. Anhang 3). Eine Übersicht der Änderungen gegenüber der Vorprüfungsfassung ist in Anhang 2 ersichtlich.

5.1.4 Öffentliche Auflage

Gegenstand und Frist

Die öffentliche Planauflage wurde am 13. April 2022 im kantonalen Amtsblatt und am 14. und 21. April 2022 im Nidauer Anzeiger form- und ordnungsgemäss publiziert. Die Unterlagen zum Planungsdossier «Aktualisierung der Ortsplanung, Umsetzung BMBV, Festlegung Gewässerräume und Änderungen Zonenplan» wurden vom 13. April bis 16. Mai 2022 gemäss Art. 60 BauG in der Gemeindeverwaltung Orpund öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen konnten während den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem wurde das Planungsdossier auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

Einsprachen und Ergebnis der Einspracheverhandlungen

Während der Auflagefrist sind drei Einsprachen eingegangen. Die Einspracheverhandlungen fanden am 7. Juni 2022 statt. Die drei Einsprachen konnten nicht bzw. nur teilweise erledigt werden. Somit bleiben drei Einsprachen aufrechterhalten. Anlässlich seiner Sitzung vom 7. Juni 2022 behandelte der Gemeinderat Orpund die eingegangenen Einsprachen und beantragt der Genehmigungsbehörde (AGR) die unerledigten Einsprachen als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen, sofern überhaupt darauf eingetreten werden kann.

5.1.5 Beschluss

Bauprojekt Schulhaus

Bei der Überprüfung der aktualisierten Ortsplanung mit dem ausgearbeiteten Bauprojekt zum Schulhaus wurde festgestellt, dass die maximal zulässige Gebäudelänge von 50,0 m für eine Realisierung nicht ausreicht. Gemäss der öffentlich aufgelegten Version des Baureglements wäre ein Anbau beim Oberstufenzentrum-Schulhaus nicht möglich. Aus diesem Grund wurde anlässlich der Gemeindeversammlung die Gebäudelänge (GL) um 20,0 m auf max. 70,0 m erhöht. Die von der Änderung Betroffenen werden nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung mittels erneuter Publikationen im amtlichen Anzeiger in Kenntnis gesetzt und erneut Gelegenheit zur Einsprache gegeben.

Beschlussfassungen

Der Gemeinderat hat das Planungsdossier anlässlich ihrer Sitzung vom 7. Juni 2022 beschlossen und zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2022 wurde das Planungsdossier beschlossen.

5.1.6 Öffentliche Auflage nach Beschlussfassung

Die öffentliche Planauflage zur Änderung des Baureglements ZÖN B aufgrund der Beschlussfassung vom 15. Juni 2022 wurde am 28. Juli 2022 im Nidauer Anzeiger form- und ordnungsgemäss publiziert. Die Baureglementsänderung wurde vom 29. Juli bis 29. August 2022 gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG in der Gemeindeverwaltung Orpund öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen konnten während den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem wurde die Änderung auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

5.1.7 Bereinigung im Genehmigungsverfahren

Rückmeldung Genehmigungsbehörde

Im Zuge der Genehmigung der aktualisierten Instrumente der Ortsplanung nimmt das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 31. Mai 2024 schriftlich Stellung. Folgende Inhalte bzw. Themen sind hiervon betroffen:

- Formale und materielle Anpassungen des Baureglements
- Formelle Anpassungen der Zonenplanänderungen
- Anpassung der Abgrenzung der Bauzone auf den Parzelle 419 u. 1026
- Begründung und Festlegung der Wald-Baulinie
- Überprüfung und Bereinigung der Baulandreserven

Stellungnahme in Anhang 4

Alle im Rahmen der Anhörung kritisierten Punkte, die daraus folgenden Änderungen und Präzisierungen, Ergebnisse der Abklärungen mit den Behörden sowie zusätzlichen Interessenabwägungen sind Anhang 4 «Bereinigung aufgrund der Anhörung des AGR im Rahmen der Genehmigung» zu entnehmen.

*Fehlerbehebung
- Gebäudelänge ZöN A*

Im Rahmen der Anpassung des Baureglements an die BMBV mussten für die Zonen für öffentliche Nutzung die baupolizeilichen Masse ergänzt werden. Für die Bestimmung der Gebäudelänge (GL) sollten in der ZöN A die bestehenden Gebäude massgebend sein (s. Kap. 3.13, Zone für öffentliche Nutzung). Aufgrund eines Fehlers wurde statt der effektiven Gebäudelänge von 75m in Art. 6 für die ZöN A eine Gebäudelänge von 65m festgeschrieben. Im Rahmen dieser Bereinigungsrunde wird dieser offensichtliche Fehler nun korrigiert.

- Erhöhung Schulhaus 1, ZöN A

Die Bestimmung zu Schulhaus 1 («das bestehende Schulhaus 1 kann um ein Vollgeschoss und max. 4,0 m erhöht werden») wurde der falschen ZöN zugewiesen. Da die Schulhäuser 1 und 2 beide in der ZöN A liegen, lautet die korrigierte Bestimmung der ZöN A: «Die bestehenden Schulhäuser 1 und 2 können um ein Vollgeschoss und max. 4,0 m erhöht werden». Die Bestimmung zu Schulhaus 1 in ZöN B wird gestrichen.

Geringfügige Änderung

Die Änderungen aufgrund der Anhörung des AGR und die Korrektur der Gebäudelänge in ZöN A werden im Verfahren der geringfügigen Änderung gemäss Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV im Rahmen der Genehmigung (Art. 60 Abs. 3 BauG) durchgeführt. Das geringfügige Planerlassverfahren beinhaltet somit die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der öffentlichen Auflage der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, der öffentlichen Bekanntmachung des Gemeinderatsentscheides sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Anhang

Anhang 1 Auswertung der Mitwirkung

Auswertung der Mitwirkung

1. Durchführung der Mitwirkung

Gegenstand und Information

Die Mitwirkung zur Aktualisierung der Ortsplanung wurde vom 2. Mai bis am 3. Juni 2019 durchgeführt. Die Dokumente lagen in der Gemeindeverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Weiter waren die Dokumente über die Website der Gemeinde zugänglich. Zudem hatten interessierte Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, an der Informationsveranstaltung vom 1. Mai 2019 individuelle Fragen und Anregungen an die Planungsbehörden zu richten.

Zusammenfassung

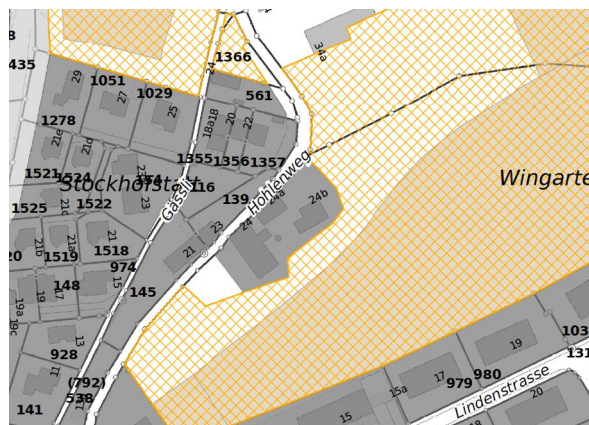
Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeindeverwaltung 4 schriftliche Eingaben eingegangen. Der vorliegende Bericht fasst die Anliegen der Mitwirkenden zusammen.

Mitwirkende

Eingabe Nr.	Name	Adresse	Datum der Eingabe
1	Margrit & Hans Nydegger	Hohlenweg 24, 2552 Orpund	23. Mai 2019
2	Erbengemeinschaft Wyss <i>Vertreten durch: Fritz Wyss</i>	Hohlenweg 13, 2552 Orpund	27. Mai 2019
3	Prelox AG <i>Vertreten durch: Daniel Oechslin</i>	Sternenmatte 2 3293 Dotzigen	3. Juni 2019
4	Ernst Schneeberger Jörg Jaggi Andreas Jaggi <i>Vertreten durch: lexcentral</i>	Brüggstrasse 2, 2552 Orpund Grabenstrasse 7 2557 Studen Aarbergstrasse 35a 3294 Büren a.A. <i>Bahnhofstrasse 54 2501 Biel</i>	3. Juni 2019

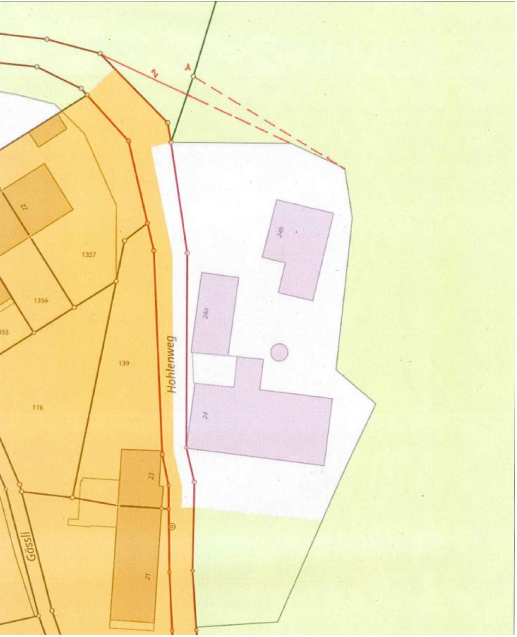
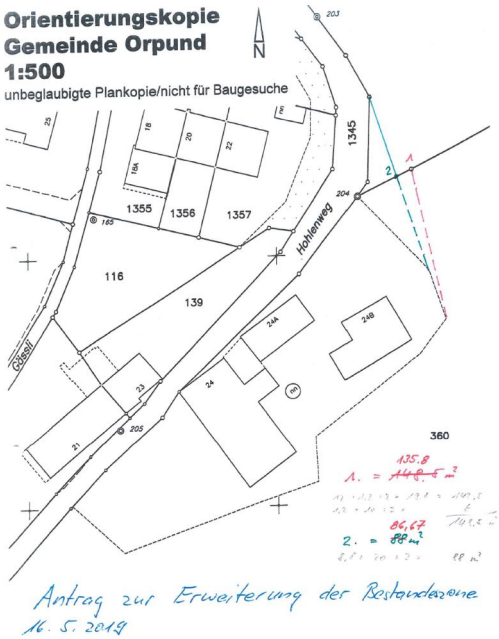
2. Eingaben und Stellungnahme

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
1	<p>Zonenplan, Parzelle Nr. 360, Erweiterung Bestandeszone</p> <p>Auf der Nordostseite wünschen wir die Bestandeszone der Parzelle 360 um ca. 148 m² zu erweitern.</p> <p>In unserem ehem. Bauernhaus werden zu den drei bestehenden drei neue Wohnungen entstehen. Alle werden mit Holz geheizt. Dazu benötigen wir Lagerplatz von 20 für neu ca. 35 Ster Brennholz pro Winter.</p> <p>Die Umgebung wird weiterhin mit Kleintierhaltung genutzt. Weide, Bord und 20 neue Hochstammbäume werden gepflegt. Auch dazu benötigen wir Fläche zum Manövrieren mit Autos, landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten. Gefolge dem Gesetz kommt der Carport mitten auf den Platz zu stehen. Sehr ungünstig für oben genannte Bedürfnisse. Die Erweiterung, wie auf dem Plan ersichtlich würde uns einen, der Zeit entsprechend, zweckmässigen Unterhalt ermöglichen und etliche Handlungen erleichtern.</p>	<p>Aus folgenden Gründen kann aus Sicht der Gemeinde Orpund nicht auf das Anliegen eingetreten werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei den gemäss der Skizze einzuzonenden Flächen handelt es sich um Kulturland (vgl. Abb. unten; orange Schraffur = Kulturland). Auf Kulturland ist gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV bei Einzonungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen eine Mindestdichte mit einer GFZo von 0,7 zu erreichen. 2. Die Gemeinde Orpund kann zudem aktuell gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplanes keinen Wohnbaulandbedarf gelten machen. Einzonungen sind daher nur bei einer flächengleichen Kompensation (Auszonung) möglich. 3. Im Fall der Bereinigung der Zonengrenze südlich der Gebäudegruppe handelt es sich um eine Anpassung an die bestehende Nutzung und es ist kein Kulturland betroffen (vgl. Abb. Unten), deshalb war eine Anpassung des Zonenplanes hier möglich.



Nr. Anliegen

Stellungnahme



Nr. Anliegen

Stellungnahme

Holzlager, Autounterstand, Tierunterstand. 16.05.2019



2 Zonenplan Gewässer, Parz. Nr. 201 + 1466

Als Eigentümer der betroffenen Parzellen Nr. 201 und 1466 erheben wir folgenden Einwand.

Wir sind nicht bereit über den gesetzlichen Gewässerraum von 11 m einen weiteren 3 m breiten Freihaltebereich in der ganzen Länge der Parzellen zu bewilligen.

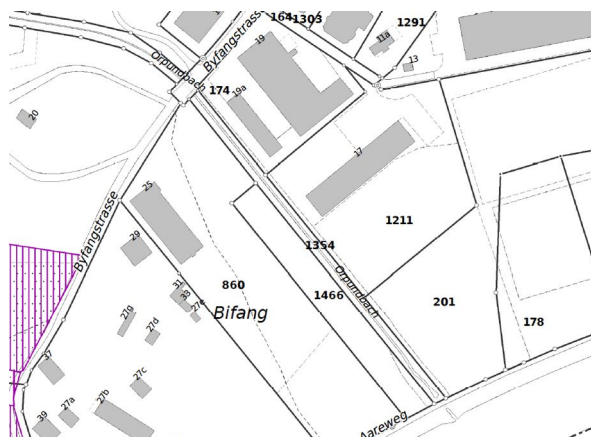
Eine Revitalisierung des Orpundbaches ist auch in einer Breite von 11 m absolut möglich. Wir gewichten eine extensive Landwirtschaftliche Nutzung höher als ein kosten- und pflegeintensives Bachbord. Der Gemeinde wurden diverse Angebote betreffend Landabtausch, auch eine Verschiebung der Grenzen unserer Parzelle unterbreitet.

Wir erwarten dass es diesbezüglich mit dem Kanton und der Gemeinde zu einer einvernehmlichen Lösung kommt.

Weiter schlagen wir vor den Perimeter Uferschutz in den oben erwähnten Parzellen wieder dem Uferweg entlang zu ziehen. Diese Uferschutzlinie wurde seinerzeit ohne Anfrage der Grundeigentümer für eine geplante Badeinsel ausgeschieden. Heute hat dieser Perimeter daher keinen Bedürfnisnachweis mehr.

Die von der BHP Raumplan AG ausgearbeiteten Dokumente enthalten eine Menge Kürzel, so dass das Leseverständnis erschwert wird. Zum Beispiel im Erläuterungsbericht Art.3.2.6 Seite 22/23 wird der Kürzel GNBE verwendet, wird im Baureglement Seite 5 jedoch nicht ausgewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen. Der Freihaltebereich wird im Zonenplan Gewässer beibehalten.



Die Uferschutzplanung ist nicht Teil des vorliegenden Planungsverfahrens, wird deshalb im Zonenplan Gewässer nur hinweisend dargestellt und der Perimeter kann somit nicht angepasst werden.

Die verwendeten Abkürzungen werden in der Regel im jeweiligen Dokument eingeführt.

Das Kürzel GNBE wird auf s. 16 des Erläuterungsberichtes eingeführt und ab diesem Zeitpunkt verwendet. Im Abkürzungsverzeichnis des Baureglementes werden nur Begriffe aufgeführt, welche auch im Baureglement zur Anwendung kommen.

Es kann aber für den Erläuterungsbericht allenfalls ein separates Abkürzungsverzeichnis eingeführt werden.

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
3	<p>Erläuterungsbericht vom 26. März 2019, Seite 19 Verzicht beim Bachteleggrabe</p> <p><i>„Da mit dem genehmigten Wasserbauplan «Bachteleggrabe» ein grundeigentümerverbindliches Projekt für den umgelegten Bachteleggrabe besteht (...)“.</i></p> <p>Bis heute liegt noch kein genehmigter Wasserbauplan «Bachteleggrabe» vor.</p> <p>(Wurde von der Gemeinde an der Info vom 01. Mai 2019 auf unseren Hinweis zu Kenntnis genommen).</p> <p>Das kann Auswirkungen auf das grundeigentümerverbindliche Projekt für den umgelegten Bachteleggrabe haben.</p> <p>Anregung: Dem Zonenplan Gewässer vom 17. April 2019 sollte in Bezug auf den noch nicht genehmigten Wasserbauplan «Bachteleggrabe» besondere Beachtung geschenkt werden.</p>	<p>Die Rückmeldung ist richtig, der Wasserbauplan ist aktuell noch nicht genehmigt. Im Erläuterungsbericht liegt deshalb, wie an der Informationsveranstaltung vom 1. Mai bestätigt, ein Fehler vor. Dieser wird im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung korrigiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>Zonenplan Gewässer, Parzelle Nr. 162</p> <p>Es sei im Zonenplan Gewässer auf die Festlegung des Gewässerraumes für den Bachtelengraben auf der Parzelle Gbbl. Nr. 162 zu verzichten. Zur Begründung führe ich Folgendes aus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mit Wirkungseingabe vom 5. Juli 2018 zum Wasserbauplan Bachtelengraben habe ich Namens meiner Mandanten den Antrag gestellt, dass auf die Freilegung des Bachtelengrabens gemäss Variante 3 verzichtet und eine Variante realisiert wird, bei welcher die Parzelle Orpund Gbbl. Nr. 162 nicht tangiert wird. 2. Unsere Überlegungen und der Antrag meiner Mandanten wurden nicht berücksichtigt. Sie werden den Wasserbauplan nicht akzeptieren und im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Einsprache einreichen. 3. Meine Mandanten halten an ihren in der Mitwirkungseingabe vom 5. Juli 2018 formulierten Einwendungen fest. Sie sind weiterhin der Auffassung, dass die geplante Freilegung des Bachtelengrabens und der damit verbundene Eingriff in ihre Eigentumsrechte weder rechtmässig noch zweckmässig sind. Wird der Wasserbauplan nicht genehmigt und auf die Freilegung des Bachtelengrabens verzichtet, erübrigt sich die Festlegung eines Gewässerraumes. 4. Der Unterzeichnende verweist im Übrigen auf die Mitwirkungseingabe vom 5. Juli 2018. Auf Wiederholungen wird an dieser Stelle verzichtet. 	<p>Beim Bachtelengraben handelt es sich gemäss dem kantonalen Gewässernetz (GNBE) um ein Gewässer, weshalb auch eine Ausdolung im Rahmen eines Wasserbauprojektes angestrebt wird.</p> <p>Der Zonenplan Gewässer stützt sich bei der Festlegung der Gewässerräume und Freihaltebereiche auf den aktuellen Stand des Wasserbauplans und übernimmt diese.</p> <p>Nach der Genehmigung des Wasserbauplans erfolgt die Erarbeitung eines Wasserbauprojekts. Wenn der Gewässerlauf im weiteren Verlauf der Planung im Ausführungsprojekt zum Wasserbauplan angepasst werden sollte, kann der Gewässerraum im Zonenplan Gewässer auch nachträglich noch verlegt werden.</p>

Anhang 2 Auswertung der Vorprüfung vom 30. Juli 2020

Einwohnergemeinde Orpund

Aktualisierung der Ortsplanung

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 30. Juli 2020

Stand: 22.03.2022

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	for.	HW	E			BR	ZP	EB
3 Zonenplanänderungen											
	3.1	Umzonungen									
1	3.1.1	Nr. 2: W2 in ZöN A					Da das Ausscheiden einer ZöN zu einer Eigentumsbeschränkung führt, sind die Voraussetzungen von Art. 36 BV zu prüfen (gesetzliche Grundlage, öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit). Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlangt, dass das Gemeinwesen darzulegen vermag, weshalb es die privaten Flächen im geltend gemachten Umfang am gewählten Standort benötigt. Es ist auch stets darzulegen, welche Alternativen geprüft und aus welchen Gründen sie verworfen worden sind (Art. 2 Abs. 1 lit. b RPV). Die Parzelle Nr. 909 ist bereits im Eigentum der Einwohnergemeinde Orpund. Die Parzelle Nr. 1493 im Privateigentum. Gemäss den Ausführungen im EB besteht tatsächlich ein Bedarf an mehr Kindergärten und Tagesschulen und die Gebäude werden bereits aktuell von der Tagesschule genutzt. Die neue Nutzung entspricht bereits der heutigen Nutzung.	Kenntnisnahme.			
2	3.1.2	Nr. 3: Grünzone in ZöN I					Die Parzellen Nrn. 4 und 90 dienen bereits heute als Grundstücke für die Gemeindeverwaltung und Kirchgemeinde mit öffentlichem Spielplatz, Spielwiese und Parkierung. Diese Nutzungen sind in der Grünzone nicht zonenkonform. Die umzuzonende Fläche befindet sich im Ortsbildschutzgebiet 01, Gottstatt, das als eindruckliches Ensemble an unverbauter und von weitem einsehbarer Lage zwischen Ortsrand und Nidau-Büren-Kanal liegt (Art. 34 BR). Vorliegend wird nur ein kleiner Teil der Fläche als Parkplatz genutzt. Zwar hat die ZöN I die Bestimmungen zum Ortsbildschutzgebiet 01, Gottstatt zu berücksichtigen, aber die neuen Regelungen für diese ZöN I in Art. 6 Abs. 1 BR schliesst mögliche Umnutzungen von Grünflächen in Parkierungsanlagen nicht aus; auch werden Kleinbauten gemäss Art. 5 BR zugelassen. Damit lediglich auf der bestehenden Fläche Parkplätze zulässig sind und der restliche Umschwung um den schützenswerten Bau der Nutzung einer Grünzone gleichkommt, sind für die ZöN I Sektoren mit spezifischen Bestimmungen auszuscheiden (s. auch Ziff. 5, Baureglement, Kommentar zu Art. 6 Abs. 1 BR).	Die ZöN I wird neu wie vorgeschlagen in Sektoren unterteilt.			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	for.	HW	E			BR	ZP	EB
3	3.1.3	Nr. 4: ZPP 13 Gottstatt in MK					<p>Die Gesamtplanung für die ZPP 13 Gottstatt wurde mit dem Städtebaulichen Konzept Ortszentrum Orpund festgelegt, die in eine Teil-Überbauungsordnung Gottstatt I vom 23.09.2013 mündetet, wobei das Städtebauliche Konzept für die Parzelle Nr. 217 eine unabhängige Bebauung vorsieht, wofür jedoch Rahmenbedingungen formuliert wurden (s. Teil-Überbauungsordnung Gottstatt I, Kap. 3.7, Erläuterungsbericht, 12.08.2013).</p> <p>Die kantonale Denkmalpflege und der Berner Heimatschutz haben damals eine Zustimmung zum Abbruch der erhaltenen Gebäude im Perimeter der ZPP 12 und 13 in Aussicht gestellt, wenn mit einem Gesamtkonzept für beide ZPP nachgewiesen wird, dass der Abbruch die Entwicklung eines qualitativ vollen und identitätsstiftenden Ortszentrums ermöglicht. Mit dem Herauslösen der Parzelle Nr. 217 aus der ZPP 13 und der Zuweisung in eine Mischzone Kern kann das Planungsziel nicht ausreichend sichergestellt werden. Vorausgesetzt wird für die Bebauung der Parzelle Nr. 217 eine Teil-UeO auf der Grundlage des Städtebaulichen Konzepts Ortszentrum Orpund. Dabei sind Teil-UeO und das Bauprojekt einem der Gemeinde bezeichneten Fachgremium zur Beurteilung vorzulegen. Der Begründung im Erläuterungsbericht kann nicht gefolgt werden. Die Parzelle Nr. 217 hat im Perimeter der ZPP 13 zu verbleiben. Ggf. wäre nachzuweisen, wie die Anforderungen an die Parzelle Nr. 217 auch mit einer Mischzone Kern sichergestellt werden könnten.</p>	<p>Für die Überbauungen der ZPP 12+13 wurde seitens Heimatschutz und Denkmalpflege die Auflage eines qualifizierten Verfahrens mittel Workshops gefordert. Dies für die Ausarbeitung der UeO's und der jeweiligen Bauprojekte. Diese Auflage galt für alle Bauvorhaben in den beiden ZPP Perimeter.</p> <p>Die Teil-UeO Gottstatt wurde mit dem Investor MLG AG ausgearbeitet, welcher sich auch alle Parzellen bis auf die Parz. Nr. 217 gesichert hatte. Es wurde auch besprochen, die Parz. Nr. 217 in den UeO Perimeter aufzunehmen. Leider weigerte sich damals der Eigentümer der Parz. Nr. 217 am Verfahren teilzunehmen und Kosten zu tragen. Auch weigerte sich die MLG auf ihre Kosten eine Planung für die Parz. Nr. 217 durchzuführen. Daher wurde die Parz. Nr. 217 aus dem Perimeter der UeO ausgeschlossen.</p> <p>Nach telefonischer Auskunft von Jean-Michel Vetter vom AGR soll dann die Parzelle Nr. 217 in Zukunft in die Mischzone Kern überführt werden (nichts schriftliches Vorhanden). Ein Bauprojekt kann als Einzelbauvorhaben bewilligt werden. Nach dem Verkauf der Parz. Nr. 217 hat der neue Eigentümer am 03.05.2016 ein Gesuch für die Bewilligung eines Einzelbauvorhabens beim GR eingereicht, welches durch den GR am 17.05.2016 bewilligt wurde.</p> <p>Für das Bauprojekt und Baugesuch wurde dann das Gutachterverfahren durchgeführt. Dazu fanden 4 Workshops statt (24.11.2016, 30.05.2017, 04.09.2017, 11.12.2017). Das Baugesuch wurde dann am 06.02.2018 eingereicht und am 02.08.2018 durch den RSA bewilligt. Das Gebäude ist heute fertig erstellt.</p>			
4	3.1.4	Nr. 6: Grünzone in ZöN H					<p>Zur Umzonung der Parzelle Nr. 1104 in die ZöN H, der wir zustimmen können, wird zudem im Zonenplanausschnitt für die Parzelle Nr. 712 eine weitere Änderung dargestellt. Im Erläuterungsbericht fehlen entsprechende Ausführungen hierzu. Es handelt sich überdies um eine weitgehend unüberbaute Fläche, die mit der Zuweisung zur ZPP 4 «Rüschacker» den VVohnbaulandbedarf (VVBB) geltend machen würde.</p>	<p>Bei der zusätzlichen Änderung handelt es sich um den Nachvollzug einer bisher fehlerhaften Darstellung der genehmigten ZPP 4 im Zonenplan. Der Erläuterungsbericht wird zum besseren Verständnis ergänzt.</p>			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	for.	HW	E			BR	ZP	EB
5	3.1.5	Nr. 5 (recte 8): ZPP 5 in A3					Vorliegend bezieht sich die Änderung (nur) auf das westliche Teilgebiet der ZPP 5 «Industriezone West/Henkel-Süd» und die entsprechende Teil-Überbauungsordnung aus dem Jahre 1995. Die Industriezone West wird im RGSK Biel-Seeland 2016 als regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt „Orpund, Industriezone West“ (Massnahme A_3) geführt. Bereits im Rahmen einer Voranfrage haben wir der Gemeinde mit Schreiben vom 22.01.2019 die Notwendigkeit einer Neuplanung des Gebiets aufgrund der Beanspruchung von Teilen der ZPP 5 durch den Bau der Ostumfahrung Biel bestätigt. Womit die Anordnung der Bauzone, die Erschliessung und die künftige Nutzung zu überprüfen und neu festzulegen sind. In diesem Rahmen sei auch der Bedarf und die Berechtigung für einen regionalen Arbeitsplatzschwerpunkt zu überprüfen. Im Erläuterungsbericht bleibt der Umgang mit dem grösstenteils durch den neuen Autobahnanschluss «Orpund» beanspruchten östlichen Teil der ZPP 5 unerwähnt. Es kann nicht überprüft werden, inwieweit eine Überführung des westlichen Teilgebiets der ZPP 5 in eine ordentliche Industriezone mit der verbleibenden ZPP resp. mit deren Weiterentwicklung abgestimmt ist. Der Erläuterungsbericht hat darüber Auskunft zu geben und ggf. ist die ZPP 5 in ihrem Perimeter anzupassen.	Der Erläuterungsbericht wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.			
6							Zudem befinden sich in diesem westlichen Teilgebiet noch unüberbaute Parzellen(teile), wofür bei einer Zonenplanänderung – wie hier vorliegend – der Nachweis der häuslicherischen Bodennutzung zu erbringen ist (s. BSIG Nr. 7/721.0/32.5).	Gemäss der BSIG erfolgt der Nachweis für Arbeitszonen wie folgt: <i>Bei Arbeitszonen ist die analoge Anwendung von minimalen GFZo in der Regel nicht zweckmässig. Hier bietet sich stattdessen die Überbauungsziffer, in der Regel mindestens 50%, an.</i> Das Baureglement wurde deshalb für die Arbeitszone A3 um eine ÜZ von 0,5 ergänzt.			
7							Die Umzonung erfolgt in die Arbeitszone A3, nicht in die Mischzone 3. Bitte im Erläuterungsbericht korrigieren.	Der Erläuterungsbericht wird angepasst.			
	3.2	Einzonungen									
8	3.2.1	Nr. 2: M2 und Aufhebung LSG					Gemäss Erläuterungsbericht sollen die (Teil)Parzellen Nrn. 419, 524, 1026 und 1069 als weitgehend überbautes Gebiet eingezont werden. Wir beurteilen nachstehend alle vier Einzonungen, obwohl die Änderung des Zonenplans die Parzellen Nr. 1069 und 524 nicht erfasst. Bitte klären und Erläuterungsbericht auf Änderung Zonenplan abstimmen.	Der Erläuterungsbericht wird angepasst.			
9		Parzelle Nr. 524					Die Parzelle Nr. 524 ist nicht vollständig überbaut. Die Einzonung hat sich auf die Gebäude plus kleiner Grenzabstand (kGA) zu beschränken. Ansonsten wird der Vohnbaulandbedarf (WBB) geltend gemacht, welcher der Gemeinde nicht zur Verfügung steht.	Der Perimeter der Einzonung wird auf das Gebäude + kA beschränkt.			
10							Da die Abgrenzung dann nicht mehr der Parzellengrenze entsprechen wird, ist die Einzonung zu vermessen.	Die Zonenplanänderung wird vermassst.			
11		Parzelle Nr. 1069					Zonengrenzen durch Häuser sind unzulässig. Vorliegend geht aus dem Luftbild nicht eindeutig hervor, ob die beiden Nebengebäude baulich verbunden sind. Falls dem so wäre, sind beide Nebengebäude vollständig in der LWZ zu belassen.	Die Gebäude sind baulich nicht verbunden.			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	for.	HW	E			BR	ZP	EB
12		Parzelle Nr. 1026					Es handelt sich bei der unüberbauten Fläche nicht um einen Bauerngarten. Die unüberbaute Fläche ist zudem grösser als 300 m ² ; es würde somit ein neuer Bauplatz geschaffen. Die Einzonung hat sich auf die Gebäude plus kGA zu beschränken. Ansonsten wird der WBB geltend gemacht, welcher der Gemeinde nicht zur Verfügung steht. Die Nichteinzonung der Fläche führt überdies nicht zu einer Baulücke, da die Fläche nicht von allen vier Seiten von Bauzone umgeben ist.	Der Perimeter der Einzonung wird auf das Gebäude + kA beschränkt.			
13		Parzelle Nr. 419					Die Einzonung hat sich auf die Gebäude plus kGA zu beschränken. Siehe auch vorangehende Ausführungen zu Parzelle Nr. 1026.	Der Perimeter der Einzonung wird auf das Gebäude + kA beschränkt.			
14		Landschaftsschongebiet					Das Landschaftsschongebiet ist sinnvoll auf die Ausscheidung der weitgehend überbauten Gebiete anzupassen, bspw. entlang der Parzellengrenzen.	Das LSG wird, wo nötig, auf die Parzellengrenzen angepasst und die Abgrenzung ist somit nicht Deckungsgleich mit den neuen Bauzonen.			
15	3.2.2	Nr. 3: Einzonung in Bestandeszone					Die fragliche Fläche der Parzelle Nr. 360 kann nicht als überbaut gelten. Gemäss Orthofoto handelt es sich dabei lediglich um eine Gartenanlage. Auch bei einer Weiler- oder Bestandeszone dürfen nur die überbauten Flächen plus kGA einzont werden. Zudem stellt sich die Frage, ob die Anlagen rechtmässig bewilligt wurden. Überdies müsste der Artikel zur Bestandeszone angepasst werden (siehe Ausführungen in Ziff. 5, Baureglement zu Art. 7 Abs. 3).	Wie korrekterweise festgestellt wurde handelt es sich um eine Gartenanlage. Auf die Einzonung dieser Fläche muss deshalb verzichtet werden.			
16	3.2.3	Nr. 4: Einzonung in W2					Die Parzelle Nr. 953 soll als weitgehend überbautes Gebiet einzont werden. Die Einzonung hat sich auf das Gebäude plus kGA zu beschränken. Ansonsten wird der WBB geltend gemacht, welcher der Gemeinde nicht zur Verfügung steht.	Der Perimeter der Einzonung wird auf das Gebäude + kA beschränkt.			
17	3.2.4	Sicherstellung Verfügbarkeit					Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG muss im Zeitpunkt der Einzonung das Land rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Es sind Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, damit das Grundstück auch tatsächlich verfügbar ist und überbaut wird. Der Kanton Bern führte mit der per 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision seiner Baugesetzgebung eine nicht abschliessende Aufzählung von geeigneten Massnahmen ein (vgl. Art. 126a if. BauG). Bei bereits überbauten Parzellen, welche neu der Bauzone zugewiesen werden, wird keine Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit nach Art 126a BauG erforderlich, da der Zweck der Bestimmung (Baulandmobilisierung) bereits «erfüllt» ist.	Kenntnisnahme.			
18	3.3	Mehrwertabgabe					Für alle Einzonungen wird zwingend 20% des Mehrwerts abgeschöpft werden müssen. Die Gemeinde hat gemäss MWAR vom 14.08.2017 für Ein- und Umzonungen 35% abzuschöpfen. Das kommunale Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) ist dem AGR einzureichen (Art. 142 Abs. 4 BauG). Die Gemeinde wird zudem angewiesen, die Verfügungen und Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen inkl. allfälligem Nachweis der Schatzung dem AGR zu eröffnen (Art. 120b Abs. 1 BauV). Dies hat sowohl für die Einzonungen, als auch für die Umzonungen zu erfolgen.	Das MWAR vom 14.8.2018 und die Verfügungen und Beschlüsse sind dem AGR durch die Gemeinde zuzustellen.			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	for.	HW	E			BR	ZP	EB
19	3.4	Erhebung unüb. Bauzonen					Bei der Überprüfung der Erhebung der unüberbauten und überbauten Bauzonen stellen wir fest, dass die unüberbauten Parzellenteile korrekt abgegrenzt und die Planänderungen erfasst wurden. Besten Dank. Hingeben erkennen wir teilweise noch unüberbaute Baulandreserven für Zusatzflächen, bspw. Parz. Nrn. 282, 75, 712 (ZPP 4 Rüschacher), 931, 1528, Teilparzelle 418. Auch die Planänderungen sind noch zu erfassen. Die Erhebung ist spätestens mit der Einreichung der Genehmigungsunterlagen zu aktualisieren. Dabei sind auch die nötigen Nachweise (u.a. Schnurgerüstabnahme) für die von der Gemeinde als überbaut bezeichnete WMK-Zonen (bspw. Parz. Nrn. 498, 796, 887, 886, 124, 743, 217) zu erbringen.	Die Erhebung wird hinsichtlich der Genehmigung um die zusätzlichen Reserven und die Planänderungen ergänzt. Weiter werden dem AGR die Schnurgerüstabnahmen der erwähnten Parzellen zugestellt.			
4 Gewässerräume											
20	4.1	Gewässernetz					Laut Fachbericht des OIK III vom 9. April 2020 (2) ist das Gewässernetz von Orpund gemäss dem GNBE vollständig. Die offenen und eingedolten Fliessgewässer im Siedlungsgebiet sind lagerichtig dargestellt.	Kenntnisnahme.			
21	4.2	Ausscheidung Gewässerräume					Der OIK III weist darauf hin (2), dass im Erläuterungsbericht eine Übersicht zur Festlegung des Gewässerraums fehlt, in welcher die Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite, die Vergrösserung, Verkleinerung oder das Weglassen des Gewässerraums gemäss Art. 41a GSchV abgehandelt wird. Die Ermittlung der Gewässerräume ist im Erläuterungsbericht zu ergänzen.	Die Ermittlung der Gewässerräume wird im Erläuterungsbericht auf den Seiten 22 bis 23 detailliert beschrieben.			
22							Der OIK III hält fest, dass der Orpundbach als Ersatzmassnahme zum A5 Ostast bis zur Stöckenmattstrasse mit einem Gewässerraum von 14 m revitalisiert worden ist. Daher ist der Gewässerraum des Orpundbachs ab dem Zufluss des Dietschibachs mit 14 m auszuscheiden.	Der Gewässerraum des Orpundbachs wird aber der Einmündung des Dietschibachs auf 14 m erhöht.			
23							Für die Revitalisierung des unterhalb anschliessenden Abschnitts des Orpundbachs wird zurzeit ein Wasserbauplan erarbeitet. In Absprache mit dem zuständigen Projektingenieur ist ein zusätzlicher Gewässerentwicklungsraum von 8 m bzw. gemäss Wasserbauplan neu ein Gewässerraum von 22 m auszuscheiden.	In diesem Abschnitt wird der Gewässerraum in Abstimmung mit dem Wasserbauplan festgelegt. Der Wasserbauplan liegt jedoch noch nicht genehmigt vor.			
24							Der OIK kann dem Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums (Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV) im Siedlungsgebiet beim eingedolten Bachtelegaben nicht zustimmen. Er fordert, dass am eingedolten Abschnitt im Bereich der Bruggstrasse ein Gewässerraum ausgeschieden wird.	Für den eingedolten Bereich der Bruggstrasse wird ein Gewässerraum ausgeschieden.			
25	4.3	Verzicht auf GWR					Im Erläuterungsbericht wird dargelegt, weshalb bei Gewässern im Waldareal und bei eingedolten Gewässern ausserhalb vom Siedlungsgebiet auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet wird. Bei Gewässern entlang vom Waldrand (Fröliberggrabe, Bannggrabe, Dietschibach) ist gemäss kantonaler Praxis aber der Gewässerraum auszuscheiden und zwar nicht nur einseitig, sondern beidseitig.	Der Gewässerraum wird an Waldrändern auch im Wald festgelegt. Wird angepasst.			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	for.	HW	E			BR	ZP	EB
26	4.4	Bewirtschaftung im GWR					<p>Das AWA beurteilt die fünf Gewässerabschnitte entlang vom Nidau-Büren-Kanal in seinem Fachbericht vom 27. März 2020 wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für die Erteilung der Ausnahmegewilligung darf der Aareweg keine Entwässerung (z.B. Schächte mit Ausleitung in Richtung Gewässer) aufweisen (Kriterium 2). Dies ist zu dokumentieren. – Bei Abschnitt 5 ist die Randstreifenfläche auf die Parzellen 89 und 437 zu begrenzen. Die Parzelle 1430 darf nicht Bestandteil des Randstreifens sein. – Bei den Abschnitten 3 und 4 ist zu dokumentieren, dass kein Oberflächenabfluss direkt oder indirekt auf den Aareweg und/oder ins Gewässer gelangt (Kriterium 5), da hier gemäss Gewässeranschluss-karte diese Möglichkeit besteht. – Die Ausnahmegewilligung kann nur erteilt werden, wenn die oben genannten Informationen vorliegen, bei Abschnitt 5 die Fläche angepasst wird und die Kriterien 2 und 5 erfüllt sind. 	Die notwendigen Nachweise konnten erbracht werden (vgl. Anhang 3) und der entsprechende Fachbericht des AWA wurde in der Folge bereits angepasst.			
27	4.1						<p>Die ANF und das FI weisen darauf hin (1), dass die Randstreifen bis zu 7 Meter breit sind. Gemäss «Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz» können Randstreifen, auch wenn sie keine direkte Verbindung zum Gewässer aufweisen, als ökologische Infrastruktur und für die Längsvernetzung eine bedeutende Rolle spielen. Es ist davon auszugehen, dass ein extensiv bewirtschafteter Randstreifen von über drei Metern Breite diese Funktion sicherlich wahrnehmen kann. Aus diesem Grund können das ANF und das FI der Aufhebung der Bewirtschaftungseinschränkung nicht zustimmen.</p> <p>Das Merkblatt des Kantons Bern sieht, wenn die Längsvernetzung bereits durch einen genügend breiten Uferbereich garantiert ist, eine Ausnahmegewilligung bis zu einer mittleren Randstreifenbreite von 3 bis 6 m vor. Vorliegend ist ein durchgehender, teilweise bestockter Uferbereich vorhanden, die Breite des Randstreifens überschreitet jedoch an gewissen Stellen das definierte Mass. Die Breite des Randstreifens ist zu überprüfen. Auf denjenigen Abschnitten, auf welchen die mittlere Breite mehr als 6 m misst, ist auf die Aufhebung der Bewirtschaftungseinschränkung zu verzichten.</p>	Vgl. Nr. 26 oben.			
28	4.5	Zonenplan Gewässer					Die ANF und das FI empfehlen (1) im Zonenplan Gewässer alle kantonalen Schutzgebiet und alle regionalen und nationalen Objekte mit gewässerbezogenen Schutzziele darzustellen.	Dies wurde geprüft und macht dem Plan sehr unleserlich, weshalb auf weitere überlagernde Darstellungen verzichtet wurde.			
29							Entlang einer Gemeindegrenze ist der Gewässerraum beidseitig zu eruieren, aber nur im betreffenden Gemeindegebiet festzulegen und zu vermessen. Zweck besserer Lesbarkeit ist der Gewässerraum in der Nachbargemeinde als Hinweis darzustellen. Es betrifft vorliegend den Orpundbach im Grenzgebiet zur Gemeinde Brugg.	Der Gewässerraum des Orpundbachs im Gemeindegebiet Brugg wird neu nur hinweisend dargestellt.			
30							Die Bereiche ohne Bewirtschaftungseinschränkung sind zu vermessen.	Die Bereiche werden vermessen. Im Übrigen liegen die Gewässerräume auch in der Form von georeferenzierten Geodaten vor.			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	for.	HW	E			BR	ZP	EB
31							Bei der Erfüllung von Bundesaufgaben, vorliegend die Festlegung des Gewässerraums, muss zusätzlich eine Publikation im Amtsblatt erfolgen. Die Genehmigungsvermerke sind entsprechend anzupassen.	Besten Dank für den Hinweis. Die Genehmigungsvermerke im ZP Gewässer werden entsprechend angepasst.			
5 BR und Umsetzung BMBV											
32		Allgemein					Allgemein gilt, dass im Erläuterungsbericht aufzuzeigen ist, welche Änderungen materieller Art und welche rein technischer Art sind, denn für materielle Änderungen wird die Planbeständigkeit neu zu laufen beginnen. Vorliegend wird dieser Anspruch mit dem 3-farbensystem vorbildlich gelöst. Nur stellenweise erfolgte die Umsetzung noch nicht ganz korrekt.	Kenntnisnahme.			
33		Art. 4, Art der Nutzung					Der Verweis auf Art. 20 Abs. 3 BauG ist insofern nicht mehr korrekt, als das in aktueller Fassung auf die Geschossfläche abgestellt wird. Der Begriff «Verkaufsfläche» wird im kantonalen Recht seit dem 1. April 2017 nicht mehr verwendet. Es wird daher dringend empfohlen, im Einklang mit dem kantonalen Recht auf die «Geschossfläche» abzustellen; diese ist in Artikel 28 BMBV definiert. Falls der Begriff «Verkaufsfläche» beibehalten werden soll, ist zu definieren, welche Flächen angerechnet werden. Zudem ist der Begriff Einkaufszentrum durch Detailhandelseinrichtung zu ersetzen.	Der vorgeschlagene Wechsel in der Begrifflichkeit von Verkaufsfläche auf Geschossfläche erscheint sinnvoll.			
34		Art. 5, Mass der Nutzung					Abs. 1, baupolizeiliche Masse: Zum Ausgleich der geänderten Messweise wird vorliegend ein Höhenzuschlag von 0.50 m bzw. 1.0 m bei Gebäudelängen ab 30 m. Zudem ist bei den Arbeitszonen 1 + 2 einen Höhenzuschlag von rund 2.0 m vorgesehen. Die Erhöhung um rund 1.0 m bzw. 2.0 m geht über die technische Umrechnung hinaus und ist als eine materielle Änderung zu beurteilen, die als solche zu kennzeichnen ist.	Der Höhenzuschlag wird bei 0,5 m belassen, was einer technischen Änderung entspricht.			
35							Weiter stellen wir fest, dass die bisherige Grünflächenziffer für alle Nutzungszonen aufgehoben wurde. Im Erläuterungsbericht können wir dazu keine Begründung entnehmen, auch wird diese materielle Änderung nicht dargestellt. Sie ist als solche zu kennzeichnen.	Der Verzicht auf die bisherige Grünflächenziffer wird als materielle Änderung gekennzeichnet und erläutert.			
36							Abs. 2, Weitere Masse: Bst. b: Die rückspringenden Gebäudeteile waren bisher nicht geregelt, es handelt sich daher um eine materielle Änderung. Sie ist entsprechend zu kennzeichnen.	Die Kennzeichnung wird angepasst.			
37							Bst. g: Da von Schwimmbecken und Schwimmteichen massive Lärmemissionen ausgehen können, sollte der nachbarliche Grenzabstand von 3 m nicht unterschritten werden.	Wird zur Kenntnis genommen, keine Anpassung.			
38							Abs. 5, Gestaltungsfreiheit. Der bisherige Art. 212 Abs. 4, der das Nutzungsmass in den Zonen bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit regelt, wurde nicht überführt. Soll diese Festlegung nicht übernommen werden? Dann wäre sie sichtbar als materielle Änderung (streichen) darzustellen.	Der Verzicht auf den bisherigen Art. 212 Abs. 4 wird als materielle Änderung gekennzeichnet und erläutert.			
39							Abs. 6, Geschosse Verstehen wir richtig, dass hier definiert werden möchte, bis zu welchem Mass die Untergeschosse, Dach- und Attikageschosse nicht als Vollgeschosse anzusehen und somit der Vollgeschosshöhe anzurechnen sind.	Diese Feststellung ist korrekt.			
40							Bst. a, Untergeschoss: 1. Lemma: Damit ein Untergeschoss nicht als Vollgeschoss zählt, darf die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses im Mittel nicht mehr als 1.20 m über die Fasadensadenlinie hinausragen.	Wird angepasst.			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	for.	HW	E			BR	ZP	EB
41							Der entsprechende Kommentar in der Hinweisspalte ist entsprechend anzupassen.	Wird angepasst.			
42							2. Lemma: Eine nicht anrechenbare Abgrabung ist nur auf einer Seite bis max. 5.0 m zulässig. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.	Wird angepasst.			
43							Bst. b, Dachgeschoss: Die bisherige Kniewandhöhe wurde aufgrund der neuen Messweise um 30 cm auf max. 1.50 m erhöht. Das Mass der Kniestockhöhe ist als technische Änderung zu kennzeichnen.	Die Kennzeichnung wird angepasst.			
44							Abs. 7, Gebäudeabstände, 1. Lemma: Die «kleineren Gebäude» nach Art. 2 BMBV sind bisher nicht definiert. Es fehlen die Masse, insbesondere die anrechenbare Gebäudefläche und die Höhe (Fh tr) fehlen. Den «kleineren Gebäuden» kann wie hier ein privilegierter Grenzabstand zugesprochen werden.	Das Baureglement wird um die neuen Begriffe der kleineren Gebäude wie auch der eingeschossigen Gebäudeteile ergänzt.			
45		Bauteile im Grenzabstand					Das Hineinragen von Gebäudeteilen in den Abstandsbereich wurde nicht definiert. Bitte klären.	Dies wurde durch die Definition von vorspringenden Gebäudeteilen bereits definiert.			
46		Abstände					Gemäss bisherigem Baureglement (Art. 212 Abs. 1 Bst. i) ist ein Waldabstand festgelegt. Soll diese Festlegung nicht übernommen werden? Dann wäre sie sichtbar als materielle Änderung (streichen) darzustellen.	Da der Waldabstand im übergeordneten Recht grundsätzlich geregelt ist, bedarf es keiner Regelung im BR mehr. Die Streichung wird dargestellt.			
47		Art. 6, ZöN					Für Bauten und Anlagen, auch für Erweiterungen resp. Erneuerungen, sind baupolizeiliche Masse festzulegen (wenigstens Höhe und Abstände).	Kenntnisnahme.			
48							ZöN A: Die Fh tr wurde auf 14.5 m erhöht (bisher Gebäudehöhe: 10 m). Diese Mehrhöhe ist eine materielle und keine technische Änderung und ist als solche zu kennzeichnen.	Die Kennzeichnung wird angepasst.			
49							ZöN F: Die Einführung der Fh tr stellt eine materielle Änderung dar. Eine welche aber zwingend erforderlich ist, wenn eine Tribüne neu zulässig sein soll. Die Änderung ist als materielle Änderung zu kennzeichnen	Die Kennzeichnung wird angepasst.			
50							ZöN H: Für die Bauten und Anlagen sind baupolizeiliche Masse festzulegen. Oder würden die beabsichtigen Bauten und Anlagen unter die baubewilligungsfreien Vorhaben nach Art. 5 ff BewD fallen? Es ist zu beachten, dass diese im Waldabstand liegen.	Die Vorschriften werden um Kleinbauten ergänzt.			
51							ZöN I: Die Bestimmungen sind für die einzelnen Sektoren zu präzisieren (s. Ziff. 3.1.2, Umzonung Grünzone in ZöN I). Es ist weiter auf das Ortsbildschutzgebiet 01, Gottstatt (Art. 34) hinzuweisen und festzuhalten, dass es sich beim vorliegenden Hauptgebäude um ein schützenswertes Baudenkmal handelt.	Die Bestimmungen sind nach Sektoren zu gliedern und zu präzisieren.			
52							Wir empfehlen der Gemeinde die überarbeiteten Bestimmungen vor der öffentlichen Auflage mit der zuständigen Denkmalpflege (KDP) abzustimmen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden wir einen Fachbericht der KDP einholen.	Besten Dank für den Hinweis.			
53		Art. 7, Bestandeszone					Abs. 3: Bezugnehmend auf den Arosa-Entscheid und die Auswirkungen auf die Weilerzonen im Kanton Bern (die u.E. auch für sogenannte Bestandeszonen gelten), empfehlen wir dass das Wohnen nur dort zulässig ist, wo bereits bisher gewohnt wurde. Der letzte Satz wäre entsprechend anzupassen.	Besten Dank für den Hinweis.			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	for.	HW	E			BR	ZP	EB
54		Art. 11, ZPP 4					Abs. 4: Bisher wurde für das Mass der Nutzung auf die Grundnutzungszone verwiesen. Neu werden aber nur die Höhenmasse der jeweiligen Grundnutzungszone übernommen, was dazu führt, dass die GL, Grenzabstände etc. frei wären. Dies entspricht aber einer materiellen Änderung, welche als solche zu kennzeichnen ist. Auch wird für den Sektor A das Höhenmass um rund 2 m angehoben, was einer materiellen Änderung entspricht.	Die Kennzeichnung wird angepasst und die weiteren Höhenmasse werden aufgeführt.			
55		Art. 12, ZPP 5					Abs. 4: siehe Ausführungen zu ZPP 4	Die Kennzeichnung wird angepasst.			
56		Art. 17, ZPP 12					Abs. 4: Aufgrund eines konkreten Bauprojekts hat die Gemeinde im November 2017 bei uns die Möglichkeit einer Nutzungserhöhung unter Einhaltung der 3 Vollgeschosse und der Grenzabstände des noch unüberbauten Sektors B6 (Parzelle Nr. 743) angefragt. Besteht dieses Bedürfnis nicht mehr?	Die Parzelle ist mittlerweile bebaut.			
57		Art. 18, ZPP 13					Abs. 4: Die Bestimmungen in Absatz 4 wurden mit Änderung vom 23.9.2013 geändert und unterstehen der Planbeständigkeit. Nun wird neu im Sektor A (nördl. Teil) ein Attikageschoss bei max 3. VG zugelassen, bisher war kein Attikageschoss zulässig. Dies entspricht einer materiellen Änderung, wofür die erheblich geänderten Verhältnisse darzulegen sind.	Die Änderung ist nicht beabsichtigt und wird rückgängig gemacht.			
58		Art. 19, ZPP 14					Abs. 4: Die Erhöhung des Höhenmasses um 1.0 m entspricht einer materiellen Änderung und ist als solche zu kennzeichnen.	Der Höhenzuschlag wird bei 0,5 m belassen, was einer technischen Änderung entspricht.			
59		Art. 20, ZPP 15					Abs. 4: Silobauten: Die Erhöhung des Höhenmasses um 1.0 m entspricht einer materiellen Änderung und ist als solche zu kennzeichnen.	Der Höhenzuschlag wird bei 0,5 m belassen, was einer technischen Änderung entspricht.			
60							Bestehende Wohn- und Gewerbegebäude: Bisher wurde für das Mass der Nutzung auf die Grundnutzungszone verwiesen. Neu werden aber nur die Höhenmasse der jeweiligen Grundnutzungszone übernommen, was dazu führt, dass die GL, Grenzabstände etc. frei wären. Dies entspricht aber einer materiellen Änderung, welche als solche zu kennzeichnen ist.	Neu werde alle baupolizeilichen Masse dargestellt, was einer technischen Änderung entspricht.			
61		Art. 21, ZPP 16					Abs. 4: Die Erhöhung des Nutzungsmasses ist materieller Art. Die Änderung wird aber begrüsst und ist genehmigungsfähig. Im Hinweis ist der Begriff Kulturland durch «unüberbaute Bauzone» zu ersetzen.	Der Begriff Kulturland wird durch "unüberbaute Bauzone" ersetzt und die Kennzeichnung geändert.			
62		Art. 27, Dachgestaltung					Abs. 3: Die «kleineren Gebäude» (siehe Kommentar zu Art. 5 Abs. 7) und die «gedeckten Sitzplätze» sind nicht definiert und letzteres ist zu streichen. Überdies würde es sich wohl bei den gedeckten Sitzplätzen um An- und Kleinbauten handeln.	Die kleineren Gebäude werden neu in das Baureglement aufgenommen. Wird bereinigt.			
63							Abs. 7: Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dgl. Können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihrer Abmessung das durch die Gemeinde festgelegte Mass nicht überschreiten. Übersteigen diese Bauteile das festgelegte Mass, so sind diese in die Bemessung der Fassadenhöhe miteinzubeziehen. Die Bestimmung ist mit einem Mass zu ergänzen.	Der Artikel 27 Abs. 7 wird um ein Mass (1,5 m) ergänzt.			
64		Art. 35, Strukturerhaltungsgebiete					Abs.2: Diese neue Bestimmung ist als materielle Änderung zu bezeichnen, auch wenn es die bestehende Praxis wiedergibt.	Die Kennzeichnung wird angepasst.			
65		Art. 55, Aufhebung von Vorschriften					Die ZPP 5 «Industriezone West» aus dem Jahre 1995 mit Änderung im 2013 soll in die Arbeitszone A3 überführt werden. Gemäss Erläuterungsbericht sind die Bauten auch in der A3 zonenkonform. Siehe dazu auch Ziff. 3.1.5. Die Ue0 wird im selben Verfahren und durch dasselbe Organ aufgehoben werden müssen, wie sie erlassen wurde. Der Beschluss hat demnach der Gemeinderat zu fällen.	Besten Dank für den Hinweis.			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	for.	HW	E			BR	ZP	EB
66		Anhang					Auch im Anhang sind die Änderungen darzustellen, so ist etwa die Definition der GFZo neu.	Die Kennzeichnung wird angepasst.			
6 Gefahrenkarte											
67							<p>Parallel zur vorliegenden Teilrevision wurde die Gefahrenkarte aktualisiert. Un- liegt das Anerkennungs-schreiben der aktualisierten Gefahrenkarte vom 07.05.2020 vor. Es gilt, dass die aktualisierte Gefahrenkarte rasch in die Ortsplanung umzusetzen ist.</p> <p>Gegenstand der aktualisierten Gefahrenkarte war der nordwestliche Bereich der Gemeinde, d.h. Diet-schibach und oberer Bereich des Orpundbachs. Ein grösseres Wasserbauprojekt im Bereich des unteren Orpundbach wird momentan noch erarbeitet und wird sich wiederum in einer zu aktualisierenden Gefahrenkarte niederschlagen.</p> <p>Die aktualisierte Gefahrenkarte zeigt nun in grossen Teilen eine wesentliche Verbesserung der Gefahrensituation: Das blaue Gefahrengebiet erfährt keine Ausdehnung, der Bereich des Dietschibachs konnte weitgehend vom blauen in den gelben Gefahrenbereich wechseln. Gewisse Bereiche wie die Stöckenmattstrasse (Bauzone, weitgehend überbaut) befinden sich aber neu im gelben Gefahrenbereich. Für Bauzonen im gelben Gefahrenbereich können gemäss Art. 6., Abs. 3 BauG keine öffentlich-rechtlichen Einschränkungen erlassen werden, ausser es würde sich um sensible Bauten handeln. Von einem Wertverlust einer Parzelle in diesem Bereich ist aber auszugehen. Wir bitten die Gemeinde die aktualisierte Gefahrenkarte noch in diese Teilrevision umzusetzen. Ansonsten wird ein nachgelagertes</p>	Die teilrevidierte Gefahrenkarte wird nicht im Zuge dieser Teilrevision angepasst, da der Zonenplan bewusst nur ausschnittsweise geändert wurde.			

**Anhang 3 Beurteilung der Randstreifen ohne
Bewirtschaftungseinschränkung**

Anhang 3

Ausnahmebewilligung von Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c 4bis GSchV

Erläuterungen zu den Abschnitten QP1-O bis QP5-O

Bei der Revision der Gewässerschutzverordnung 2017 wurde für schmale Flächen im Gewässerraum, die landseitig von Verkehrsflächen liegen, eine Ausnahmemöglichkeit von den Bewirtschaftungsvorschriften eingeführt.

Der Umgang mit dem Thema und die Prüfung der Kriterien für die einzelnen Abschnitte sind im Bericht nach Art. 47 RPV zu erläutern. Die Beurteilungen der einzelnen Gebiete können auch in einem Anhang aufgeführt werden, sie sind insbesondere für das AWA als zuständige Behörde nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV nachvollziehbar aufzuzeigen. Dies geschieht in den vorliegenden Erläuterungen zu den Abschnitten QP1-O bis QP5-O.

Art. 43 BR

Die Ausnahmemöglichkeiten sind im Artikel 43 im Baureglement geregelt.

Beurteilungskriterien und Begriffsdefinition

Die Prüfung der Kriterien (K1 bis K6) erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung abschnittsweise. Die Abschnitte werden durch wesentliche Änderungen des Gewässers (Abschnitte bei der Gewässerraumfestlegung, wichtige Zuflüsse, starke Gefällsänderungen) oder der Verkehrsfläche gebildet. So wird gewährleistet, dass kleine Geometrieänderungen in den Parzellengrenzen oder bei Strassenabständen nicht zu Ungleichbehandlung führen. Abbildung 1 zeigt die entsprechenden Begriffsdefinitionen und Abmessungen, die für die Dokumentation notwendig sind.

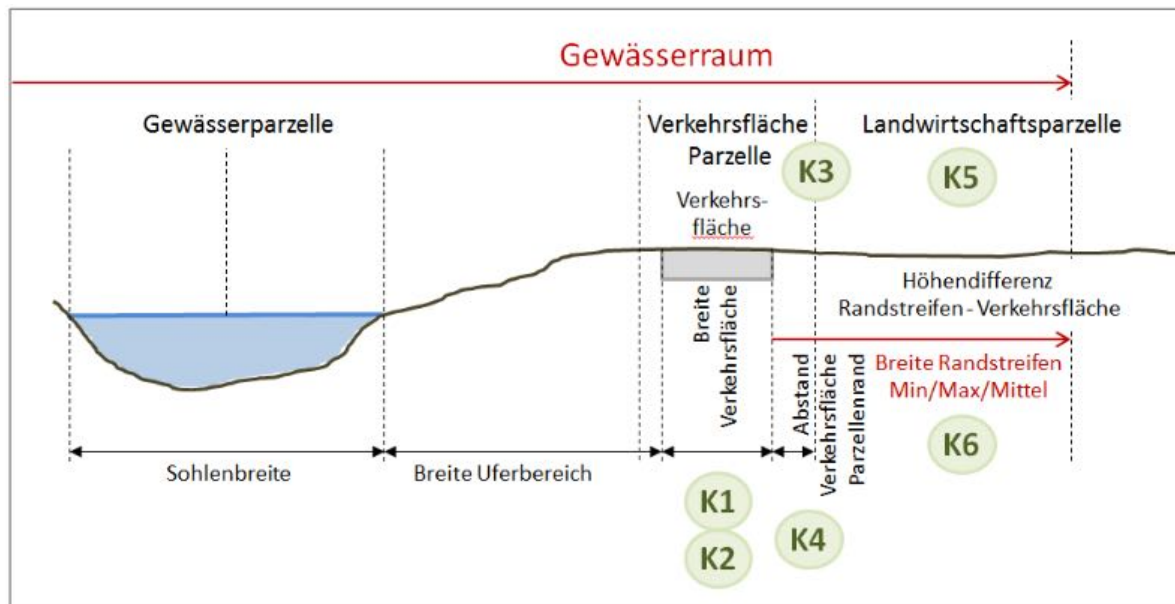
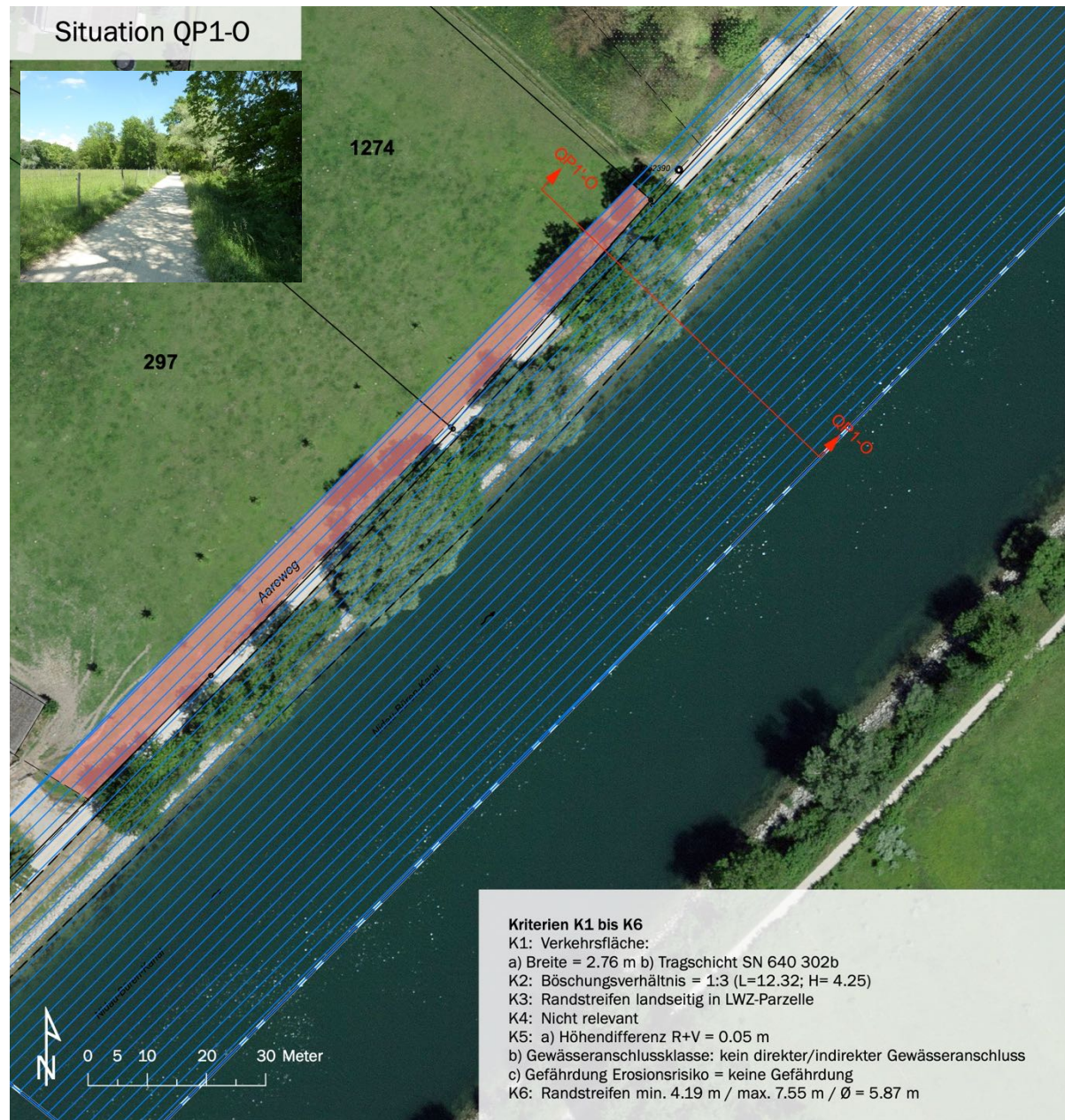


Abbildung 1: Die für die Dokumentation notwendigen Begriffsdefinitionen und Abmessungen.

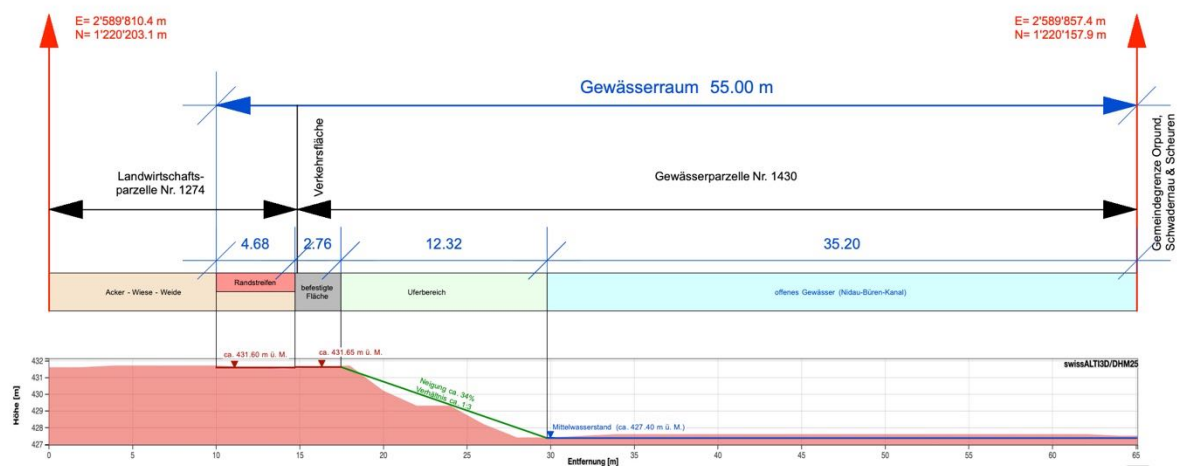
Abschnitt QP1-O

Gewässer: Nidau-Büren-Kanal



QP1'-O

QP1-O



Abschnitt QP1-O

Gewässer: Nidau-Büren-Kanal

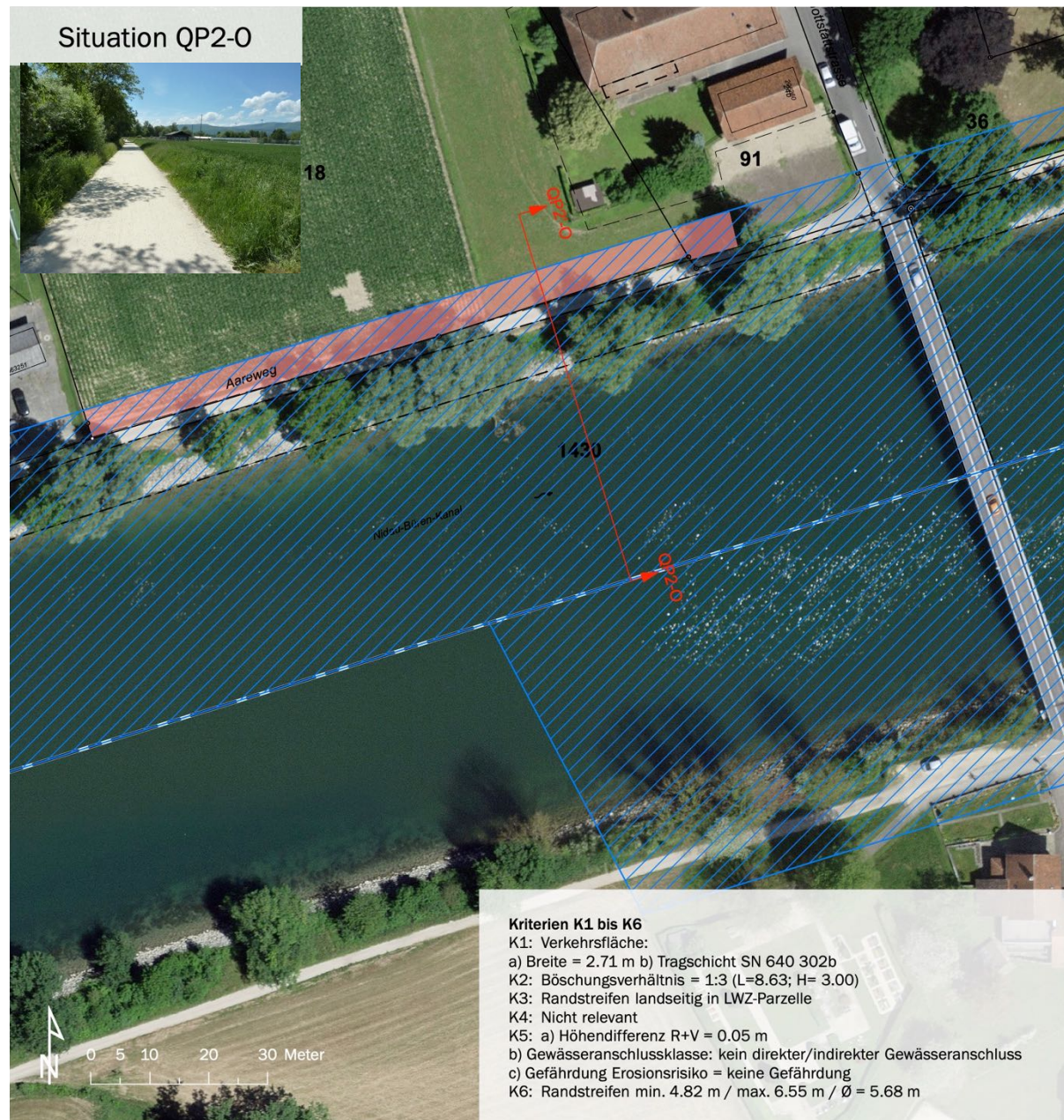
	Kennzahlen	Wert AV
Gesamt	GWR-Breite total	55m
	Natürliche Gerinnesohlenbreite	140m
	Effektive Gerinnesohlenbreite (gemessen)	ca. 72m
Je Gewässerseite mit Randstreifen	Breite des Uferbereichs bis zur Verkehrsfläche	12.32m
	Neigung des Uferbereichs	1:3
	Breite der Verkehrsfläche	2.76m
	Abstand der Verkehrsfläche zur Parzellengrenze	0.00m
	Höhendifferenz zw. Randstreifen und Verkehrsfläche	+0.05m
	Breite des Randstreifens ab Verkehrsfläche	4.68m

	Kriterien	Erfüllt?
K1: Verkehrsfläche	Die Verkehrsfläche hat eine Tragschicht gemäss Schweizer Norm SN 640 302b und ist mindestens ca. 3 m breit	<input checked="" type="checkbox"/>
K2: Entwässerung	Die Verkehrsfläche oder der Randstreifen haben keine Entwässerung (Strassengraben, Schächte, Leitungen), die ins Gewässer oder in die Bachböschung entwässert. Bei einer Entwässerung über die gewässerseitige Schulter ist die Böschung flacher als 2:3.	<input checked="" type="checkbox"/>
K3: landseitig	Der Randstreifen reicht landseitig über die ausgeschiedene Verkehrsflächenparzelle hinaus. Keine Verkehrsflächenparzelle vorhanden.	<input checked="" type="checkbox"/>
K4: Randstreifen >0.5 m	Nicht relevant – siehe K3	<input type="checkbox"/>
K5: Dünger, Pestizide, Erosion	Dünger und Pestizide können vom Randstreifen nicht ins Gewässer gelangen. Der Gewässeranschluss im Randstreifen ist niedrig oder erweitert direkt/indirekt niedrig. (gem. Gewässeranschlusskarte) Erosionsrisiko: Keine Gefährdung, d.h. der Randstreifen liegt tiefer als die Verkehrsfläche und hat keine Entwässerung für Oberflächengewässer. (gem. Erosionsrisikokarte 2)	<input checked="" type="checkbox"/>
K6: Randstreifen <6 m	Der Randstreifen ist durchschnittlich weniger breit als 3 bis 6 m und deutlich weniger breit als der Uferbereich (12 m).	<input checked="" type="checkbox"/>
	Total Kriterien erfüllt:	(5/5)

Resultat	Ausnahmebewilligung für Bewirtschaftungsbeschränkungen für Randstreifen?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
----------	--	--	-------------------------------

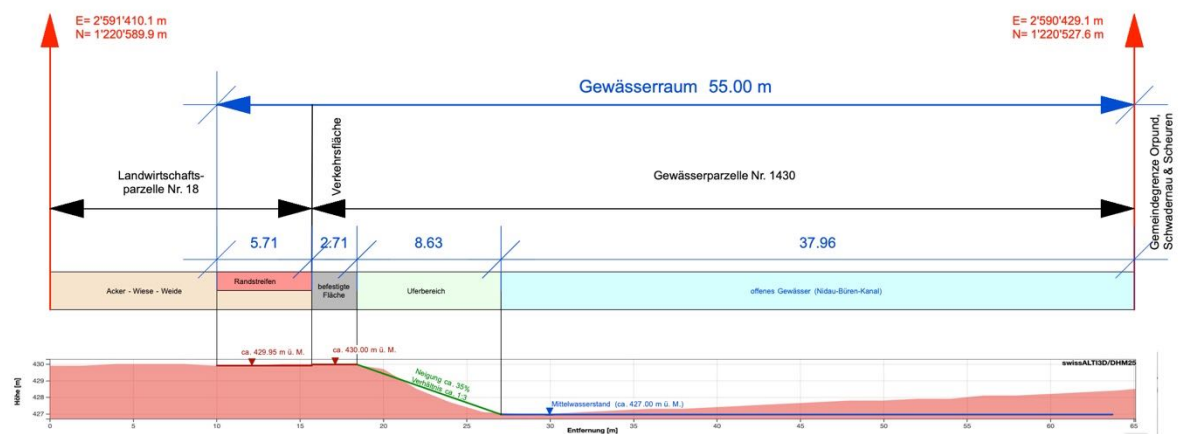
Abschnitt QP2-O

Gewässer: Nidau-Büren-Kanal



QP2'-O

QP2-O



Abschnitt QP2-0

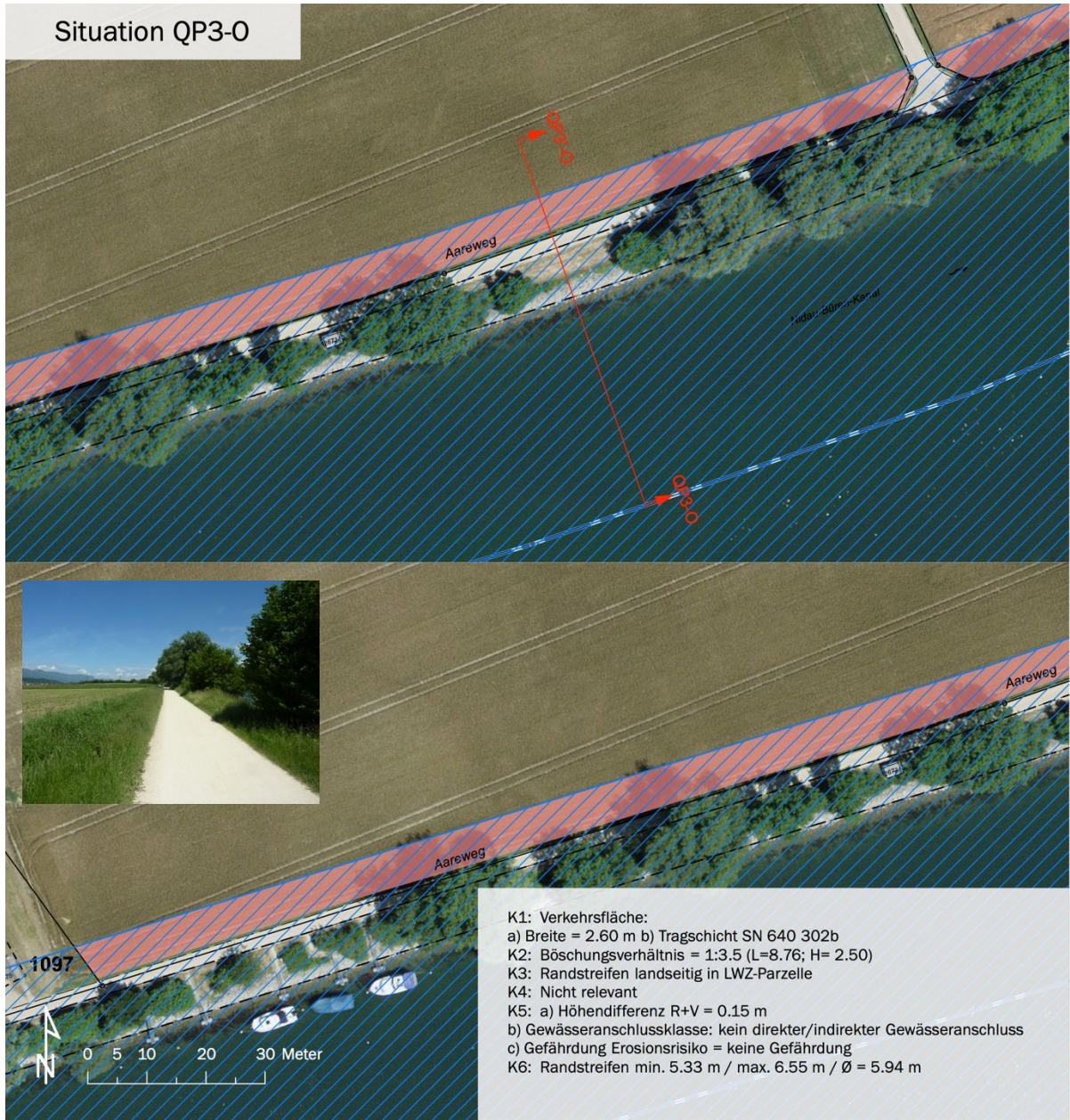
Gewässer: Nidau-Büren-Kanal

	Kennzahlen	Wert AV
Gesamt	GWR-Breite total	55m
	Natürliche Gerinnesohlenbreite	140m
	Effektive Gerinnesohlenbreite (gemessen)	75m
Je Gewässerseite mit Randstreifen	Breite des Uferbereichs bis zur Verkehrsfläche	8.63m
	Neigung des Uferbereichs	1:3
	Breite der Verkehrsfläche	2.71m
	Abstand der Verkehrsfläche zur Parzellengrenze	0.00m
	Höhendifferenz zw. Randstreifen und Verkehrsfläche	0.05m
	Breite des Randstreifens ab Verkehrsfläche	5.71m
	Kriterien	Erfüllt?
K1: Verkehrsfläche	Die Verkehrsfläche hat eine Tragschicht gemäss Schweizer Norm SN 640 302b und ist mindestens ca. 3 m breit	<input checked="" type="checkbox"/>
K2: Entwässerung	Die Verkehrsfläche oder der Randstreifen haben keine Entwässerung (Strassengraben, Schächte, Leitungen), die ins Gewässer oder in die Bachböschung entwässert. Bei einer Entwässerung über die gewässerseitige Schulter ist die Böschung flacher als 2:3.	<input checked="" type="checkbox"/>
K3: landseitig	Der Randstreifen reicht landseitig über die ausgeschiedene Verkehrsflächenparzelle hinaus. Keine Verkehrsflächenparzelle vorhanden.	<input checked="" type="checkbox"/>
K4: Randstreifen >0.5 m	Nicht relevant – siehe K3	<input type="checkbox"/>
K5: Dünger, Pestizide, Erosion	Dünger und Pestizide können vom Randstreifen nicht ins Gewässer gelangen. Der Gewässeranschluss im Randstreifen ist niedrig oder erweitert direkt/indirekt niedrig. (gem. Gewässeranschlusskarte) Erosionsrisiko: Keine Gefährdung, d.h. der Randstreifen liegt tiefer als die Verkehrsfläche und hat keine Entwässerung für Oberflächengewässer. (gem. Erosionsrisikokarte 2)	<input checked="" type="checkbox"/>
K6: Randstreifen <6 m	Der Randstreifen ist durchschnittlich weniger breit als 3 bis 6 m und weniger breit als der Uferbereich.	<input checked="" type="checkbox"/>
	Total Kriterien erfüllt:	(5/5)
Resultat	Ausnahmebewilligung für Bewirtschaftungsbeschränkungen für Randstreifen?	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>

Abschnitt QP3-O

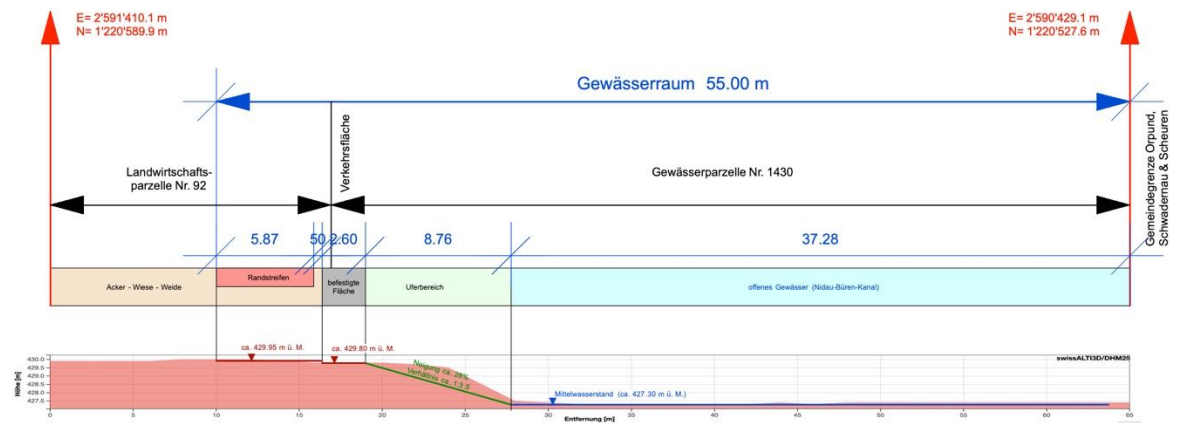
Gewässer: Nidau-Büren-Kanal

Situation QP3-O



QP3'-O

QP3-O



Abschnitt QP3-O

Gewässer: Nidau-Büren-Kanal

	Kennzahlen	Wert AV
Gesamt	GWR-Breite total	55m
	Natürliche Gerinnesohlenbreite	140m
	Effektive Gerinnesohlenbreite (gemessen)	75m
Je Gewässerseite mit Randstreifen	Breite des Uferbereichs bis zur Verkehrsfläche	8.76
	Neigung des Uferbereichs	1:3.5
	Breite der Verkehrsfläche	2.60m
	Abstand der Verkehrsfläche zur Parzellengrenze	0.00m
	Höhendifferenz zw. Randstreifen und Verkehrsfläche	-0.15m
	Breite des Randstreifens ab Verkehrsfläche	5.87m

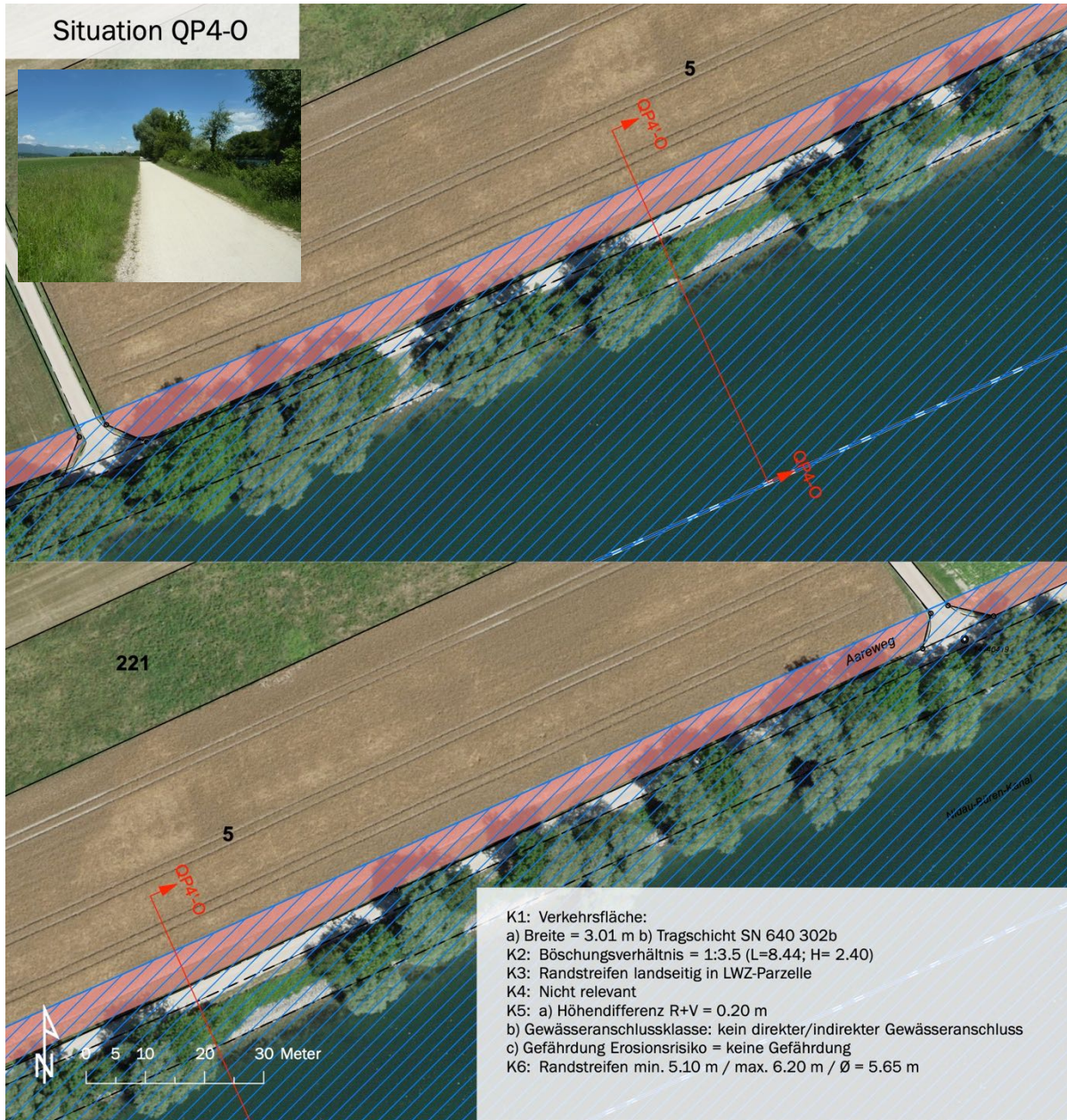
	Kriterien	Erfüllt?
K1: Verkehrsfläche	Die Verkehrsfläche hat eine Tragschicht gemäss Schweizer Norm SN 640 302b und ist mindestens ca. 3 m breit	<input checked="" type="checkbox"/>
K2: Entwässerung	Die Verkehrsfläche oder der Randstreifen haben keine Entwässerung (Strassengraben, Schächte, Leitungen), die ins Gewässer oder in die Bachböschung entwässert. Bei einer Entwässerung über die gewässerseitige Schulter ist die Böschung flacher als 2:3.	<input checked="" type="checkbox"/>
K3: landseitig	Der Randstreifen reicht landseitig über die ausgeschiedene Verkehrsflächenparzelle hinaus. Keine Verkehrsflächenparzelle vorhanden.	<input checked="" type="checkbox"/>
K4: Randstreifen >0.5 m	Nicht relevant – siehe K3	<input type="checkbox"/>
K5: Dünger, Pestizide, Erosion	Dünger und Pestizide können vom Randstreifen nicht ins Gewässer gelangen. Der Gewässeranschluss im Randstreifen ist niedrig oder erweitert direkt/indirekt niedrig. (gem. Gewässeranschlusskarte) Erosionsrisiko: Keine Gefährdung, d.h. der Randstreifen liegt tiefer als die Verkehrsfläche und hat keine Entwässerung für Oberflächengewässer. (gem. Erosionsrisikokarte 2)	<input checked="" type="checkbox"/>
K6: Randstreifen <6 m	Der Randstreifen ist durchschnittlich weniger breit als 3 bis 6 m und weniger breit als der Uferbereich.	<input checked="" type="checkbox"/>
	Total Kriterien erfüllt:	(5/5)

Resultat	Ausnahmebewilligung für Bewirtschaftungsbeschränkungen für Randstreifen?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
----------	--	--	-------------------------------

Abschnitt QP4-O

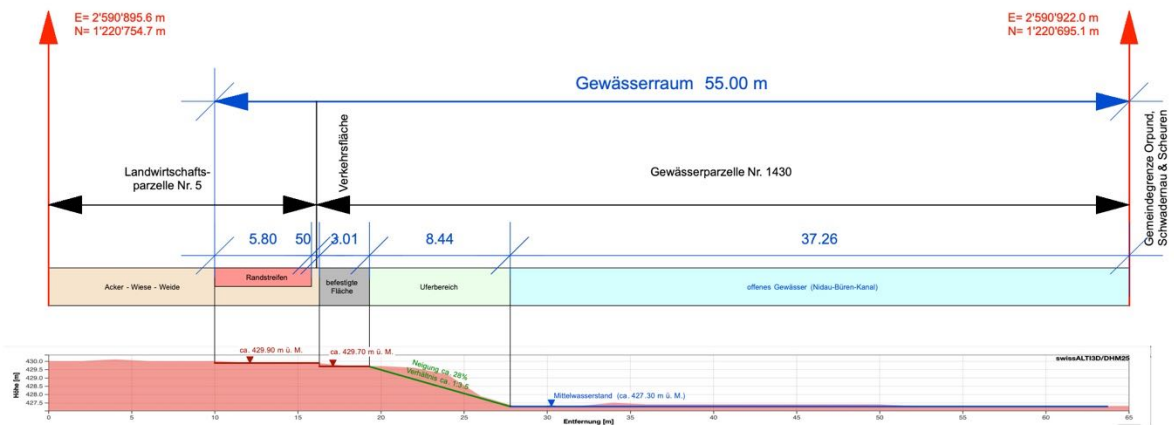
Gewässer: Nidau-Büren-Kanal

Situation QP4-O



QP4'-O

QP4-O



Abschnitt QP4-O

Gewässer: Nidau-Büren-Kanal

	Kennzahlen	Wert AV
Gesamt	GWR-Breite total	55m
	Natürliche Gerinnesohlenbreite	140m
	Effektive Gerinnesohlenbreite (gemessen)	75m
Je Gewässerseite mit Randstreifen	Breite des Uferbereichs bis zur Verkehrsfläche	8.44m
	Neigung des Uferbereichs	1:3.5
	Breite der Verkehrsfläche	3.01m
	Abstand der Verkehrsfläche zur Parzellengrenze	0.00m
	Höhendifferenz zw. Randstreifen und Verkehrsfläche	-0.20m
	Breite des Randstreifens ab Verkehrsfläche	5.80m

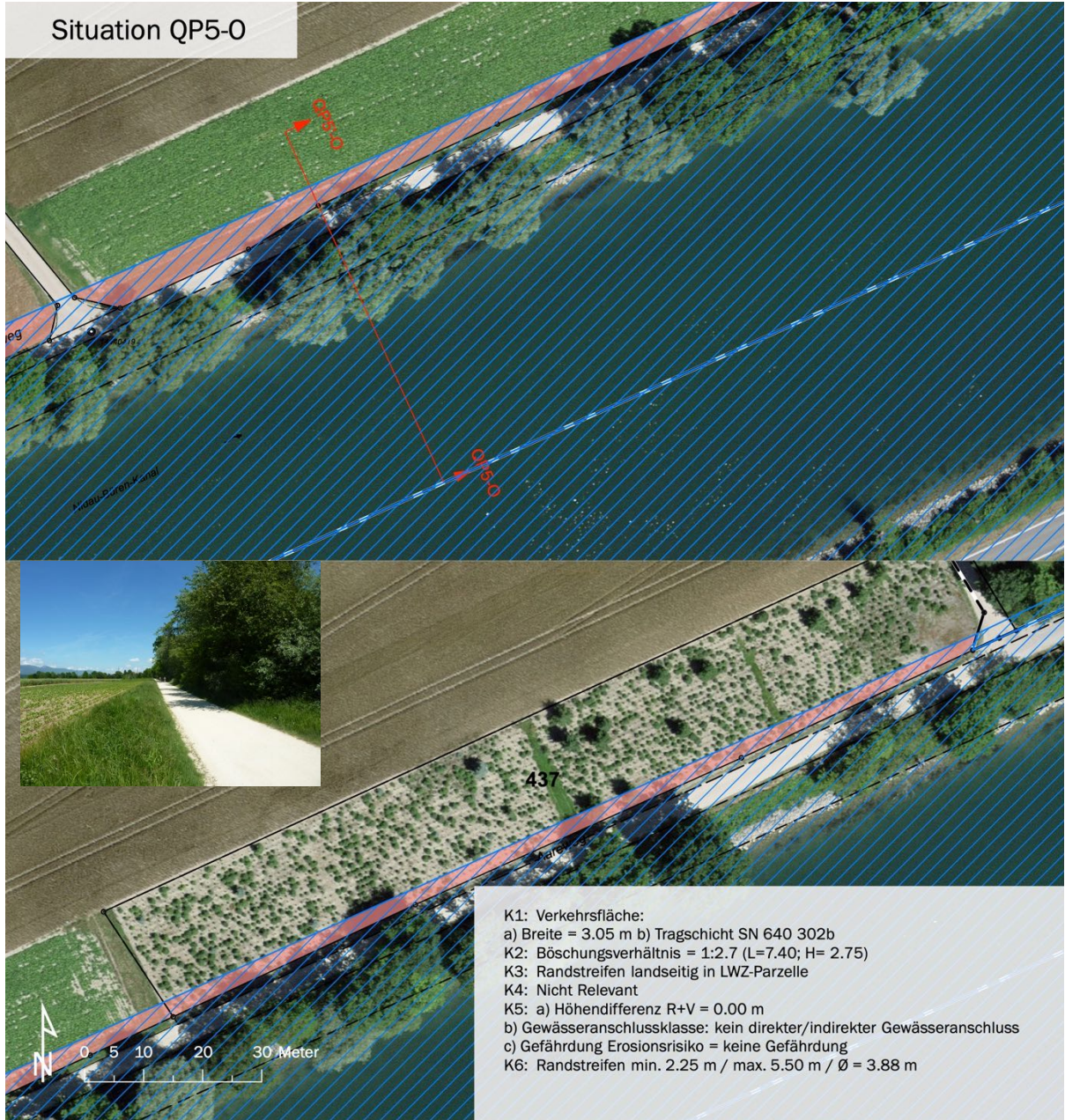
	Kriterien	Erfüllt?
K1: Verkehrsfläche	Die Verkehrsfläche hat eine Tragschicht gemäss Schweizer Norm SN 640 302b und ist mindestens ca. 3 m breit	<input checked="" type="checkbox"/>
K2: Entwässerung	Die Verkehrsfläche oder der Randstreifen haben keine Entwässerung (Strassengraben, Schächte, Leitungen), die ins Gewässer oder in die Bachböschung entwässert. Bei einer Entwässerung über die gewässerseitige Schulter ist die Böschung flacher als 2:3.	<input checked="" type="checkbox"/>
K3: landseitig	Der Randstreifen reicht landseitig über die ausgeschiedene Verkehrsflächenparzelle hinaus. Keine Verkehrsflächenparzelle vorhanden.	<input checked="" type="checkbox"/>
K4: Randstreifen >0.5 m	Nicht relevant – siehe K3	<input type="checkbox"/>
K5: Dünger, Pestizide, Erosion	Dünger und Pestizide können vom Randstreifen nicht ins Gewässer gelangen. Der Gewässeranschluss im Randstreifen ist niedrig oder erweitert direkt/indirekt niedrig. (gem. Gewässeranschlusskarte) Erosionsrisiko: Keine Gefährdung, d.h. der Randstreifen liegt tiefer als die Verkehrsfläche und hat keine Entwässerung für Oberflächengewässer. (gem. Erosionsrisikokarte 2)	<input type="checkbox"/>
K6: Randstreifen <6 m	Der Randstreifen ist durchschnittlich weniger breit als 3 bis 6 m und weniger breit als der Uferbereich.	<input checked="" type="checkbox"/>
	Total Kriterien erfüllt:	(5/5)

Resultat	Ausnahmebewilligung für Bewirtschaftungsbeschränkungen für Randstreifen?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
----------	--	--	-------------------------------

Abschnitt QP5-O

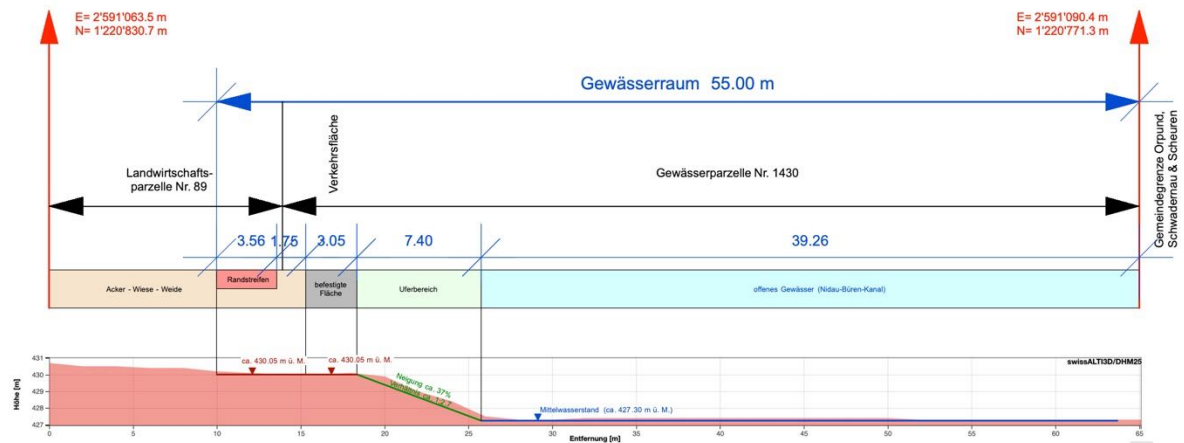
Gewässer: Nidau-Büren-Kanal

Situation QP5-O



QP5'-O

QP5-O



Abschnitt QP5-O

Gewässer: Nidau-Büren-Kanal

	Kennzahlen	Wert AV
Gesamt	GWR-Breite total	55m
	Natürliche Gerinnesohlenbreite	140m
	Effektive Gerinnesohlenbreite (gemessen)	76m
Je Gewässerseite mit Randstreifen	Breite des Uferbereichs bis zur Verkehrsfläche	7.40m
	Neigung des Uferbereichs	1:2.7
	Breite der Verkehrsfläche	3.05m
	Abstand der Verkehrsfläche zur Parzellengrenze	1.39m
	Höhendifferenz zw. Randstreifen und Verkehrsfläche	0.00m
	Breite des Randstreifens ab Verkehrsfläche	3.56m
	Kriterien	Erfüllt?
K1: Verkehrsfläche	Die Verkehrsfläche hat eine Tragschicht gemäss Schweizer Norm SN 640 302b und ist mindestens ca. 3 m breit	<input checked="" type="checkbox"/>
K2: Entwässerung	Die Verkehrsfläche oder der Randstreifen haben keine Entwässerung (Strassengraben, Schächte, Leitungen), die ins Gewässer oder in die Bachböschung entwässert. Bei einer Entwässerung über die gewässerseitige Schulter ist die Böschung flacher als 2:3.	<input checked="" type="checkbox"/>
K3: landseitig	Der Randstreifen reicht landseitig über die ausgeschiedene Verkehrsflächenparzelle hinaus. Keine Verkehrsflächenparzelle vorhanden.	<input checked="" type="checkbox"/>
K4: Randstreifen >0.5 m	Nicht relevant – siehe K3	<input type="checkbox"/>
K5: Dünger, Pestizide, Erosion	Dünger und Pestizide können vom Randstreifen nicht ins Gewässer gelangen. Der Gewässeranschluss im Randstreifen ist niedrig oder erweitert direkt/indirekt niedrig. (gem. Gewässeranschlusskarte) Erosionsrisiko: Keine Gefährdung, d.h. der Randstreifen liegt tiefer als die Verkehrsfläche und hat keine Entwässerung für Oberflächengewässer. (gem. Erosionsrisikokarte 2)	<input checked="" type="checkbox"/>
K6: Randstreifen <6 m	Der Randstreifen ist durchschnittlich weniger breit als 3 bis 6 m und weniger breit als der Uferbereich.	<input checked="" type="checkbox"/>
	Total Kriterien erfüllt:	(5/5)
Resultat	Ausnahmebewilligung für Bewirtschaftungsbeschränkungen für Randstreifen?	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>

**Anhang 4 Bereinigung aufgrund der Anhörung des AGR im
Rahmen der Genehmigung**

Anhang 4: Bereinigung aufgrund der Anhörung des AGR vom 31. Mai 2024
Änderungen im Genehmigungsverfahren (Art. 60 Abs. 3 BauG und Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV)

THEMA			GV H E	RÜCKMELDUNG KANTON	STELLUNGNAHME GEMEINDE	Anpassungen			
Nr.	Kapitel	Thematik		GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung / leer = keine Angabe	Bereinigung Planungsinstrumente	BR	ZP	ZPG	EB
1) Zonenplan Gewässer									
1	1.1	Publikation Ausnahmegewilligung		Im Zonenplan Gewässer werden Randstreifen ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festgelegt, für welche eine Ausnahmegewilligung beantragt wird. Da es sich bei der Ausnahmegewilligung für die Randstreifen nach Art. 41 c Abs. 4bis der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) um einen separaten Gegenstand handelt, muss diese explizit in der Publikation erwähnt werden. Bei der öffentlichen Auflage der vorliegenden Teilrevision wurde die Ausnahmegewilligung für Randstreifen jedoch nicht explizit erwähnt. Deshalb ist dieser Aspekt nochmals öffentlich aufzulegen und in der Publikation ist die Ausnahmegewilligung für die Randstreifen explizit zu erwähnen. Beim Gewässerschutz gestützt auf Art. 76 Abs. 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) und das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) handelt es sich um eine Bundesaufgabe. Aus diesem Grund hat die Publikation zwingend im Amtsblatt und im amtlichen Anzeiger zu erfolgen.	Die Gemeinde wird die Ausnahmegewilligung für Randstreifen ohne Bewirtschaftungseinschränkungen nochmals im kantonalen Amtsblatt und im amtlichen Anzeiger publizieren und explizit auf die Ausnahme hinweisen. Hierzu wird der Zonenplan Gewässer und auch Art. 30 des Baureglements nochmals aufgelegt. Änderungen an den Planungsinstrumenten ergeben sich keine.	-	-	-	-
2) Zonenplanänderungen									
2	2.1	Umzonung Nr. 3 der Parzellen Nr. 4 und 90 in die Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) I		Der Umzonung Nr. 3 kann zugestimmt werden, sobald der Aspekt bezüglich Art. 6 ZöN I des Baureglements berücksichtigt ist und der Art. 6 ZöN I des Baureglements genehmigungsfähig ist.	Die Möglichkeit einer Erweiterungen im Sektor III wurde gestrichen. Die Anforderungen, analog den übrigen ZÖN Bestimmungen Masse festzulegen, entfällt.	-	-	-	-
3	2.2	Umzonung Nr. 5 der Parzellen Nr. 142, 270, 761, 1319,1335,1358,1409,1410, 1461,1474,1555 und 1556 in die Arbeitszone A3		Der Nachweis der haushälterischen Bodennutzung ist für die ZPP 5 wie auch für die Bereiche der unbebauten Parzellen, welche in die Arbeitszone A3 umgezont wurden zu erbringen. Dieser Aspekt wurde bereits im Rahmen der Vorprüfung verlangt, jedoch noch nicht umgesetzt	Aufgrund der Rückmeldung des AGR im Rahmen der Vorprüfung wurde für die Arbeitszone A3 eine minimale ÜZ von 0.5 in Art. 5 BR festgelegt. Das Baureglement wurde im Anschluss mit der neuen ÜZ für die Arbeitszone A3 aufgelegt. Im Erläuterungsbericht wird die Aufnahme einer minimalen ÜZ in Kap. 3.1.3 ausgeführt. Die Akten wurden in dieser Form zur Genehmigung eingereicht. Mit Mail vom 12.6.2025 bestätigte das AGR, dass seitens Gemeinde kein weiterer Handlungsbedarf besteht.	-	-	-	-
4	2.3	Einzonung Nr. 2 der Parzellen Nr. 419	GV	Im Rahmen der Vorprüfung wurde bezüglich der Parzelle Nr. 419 festgehalten, dass einzig das Gebäude plus der kGA eingezont werden dürfen. Aktuell wird jedoch noch mehr als der kGA eingezont. Die Einzonung ist auf den kGA zu begrenzen.	Aufgrung der Erschliessung der Parzelle und der bestehenden Baute wurde Abgrenzung der Bauzone im Rahmen einer Voranfrage vom 10. Januar 2025 nochmals geklärt. Die nun vorliegende Abgrenzung der Bauzone wurde vom AGR mit Mail 12.6.2025 bestätig. Das Einverständnis der Grundeigentümer zur Anpassung der Abgrenzung wurde durch die Gemeinde eingeholt.	-	X	-	-
5	2.3	Einzonung Nr. 2 der Parzellen Nr. 1026 und 419	GV	Bezüglich der Parzelle Nr. 419 wurde im Rahmen der Vorprüfung festgehalten, dass sich die Einzonung auf das Gebäude und den kGA zu beschränken hat. Auch dies wurde nicht entsprechend umgesetzt. Bezüglich dem Teerplatz ist aufzuzeigen, dass dieser baubewilligt wurde. Falls es sich nicht um einen baubewilligten Platz handelt, kann in diesem Bereich einzig der kGA eingezont werden	Aufgrung der Erschliessung der Parzelle, der bestehenden Baute und der erforderlichen und baubewilligten Spielfläche wurde Abgrenzung der Bauzone im Rahmen einer Voranfrage vom 10. Januar 2025 in mehreren Schritten geklärt. Die Abgrenzung der Bauzone wurde vom AGR mit Mail 12.6.2025 und 11.8.2025 beurteilt. Die neue Abgrenzung der Bauzone entspricht nun den Vorgaben des AGR. Das Einverständnis der Grundeigentümer zur Anpassung der Abgrenzung wurde durch die Gemeinde eingeholt.	-	X	-	-
6	2.4	Neue Waldbaulinie	GV	Auf S. 8 im Dokument «Änderung Zonenplan» ist eine neue Waldbaulinie eingetragen. Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) hält in seinem Mitbericht vom 23. November 2023 (siehe Beilage) fest, dass wenn an der Einrichtung der neuen Waldbaulinie festgehalten wird, die besonderen Verhältnisse im Erläuterungsbericht auszuführen sind. Eine mögliche Zustimmung des AWN zur Wald-Baulinie mittels Fachbericht kann erst nach Ausführung der besonderen Verhältnisse erfolgen.	Es gibt zwei Gründe, die für eine Reduzierung des Waldabstandes auf 15 m sprechen: Zum einen soll die innere Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet gefördert werden. Das betroffene Gebiet ist bereits rechtsgültig eingezont (mehrheitlich Wohnzone, zweigeschossig) und durch eine bestehende geteerte Detailerschliessungsstrasse vom Wald getrennt. Die festgelegte Wald-Baulinie berücksichtigt zudem das bestehende Bebauungsmuster entlang des Waldrandes zum Bürgerwald. In den Siedlungsgebieten im Westen und Osten, die ebenfalls als Wohnzone mit zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen sind, wurde der Bauabstand zum Wald mit der dort bereits festgelegten Wald-Baulinie auf 15 m reduziert. Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage erscheint es richtig, hier den Bauabstand zum Wald zu reduzieren und eine effiziente Nutzung der bestehenden Baulandreserve zu ermöglichen.	-	-	-	X

THEMA			GV H E	RÜCKMELDUNG KANTON GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung / leer = keine Angabe	STELLUNGNAHME GEMEINDE Bereinigung Planungsinstrumente	Anpassungen			
Nr.	Kapitel	Thematik				BR	ZP	ZPG	EB
7	2.4	Neue Waldbaulinie	E	Der Begriff Walddistanzlinie ist durch Wald-Baulinie zu ersetzen	Die Legende der Zonenplanänderung wird angepasst, der Begriff Waldbastandlinie wird durch Wald-Baulinie ersetzt	–	X	–	–
8	2.4	Neue Waldbaulinie	GV	In der Legende ist zwischen Hinweisen (bestehende Wald-Baulinie, bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG, Wald. usw.) und Festlegungen (neue Wald-Baulinie) zu unterscheiden. Diese Unterscheidung ist zu vollziehen	Die Legenden und Bezeichnungen der Wald-Baulinien werden entsprechend der Vorgaben angepasst.	–	X	–	–
9	2.4	Neue Waldbaulinie	GV	Im Zustand «Neu» ist die bestehende Wald-Baulinie als solche darzustellen (grün)	Die bestehende Wald-Baulinie wird gemäss den Vorgaben dargestellt.	–	X	–	–
10	2.4	Neue Waldbaulinie	GV	Anlässlich der Genehmigung der Nutzungsplanung sind zwei Exemplare der vom Amt für Wald und Naturgefahren genehmigten Pläne und Dokumente für das AWN vorzusehen	Für das AWN werden zwei Exemplare der vom Amt für Wald und Naturgefahren genehmigten Pläne und Dokumente bereitgestellt.				
3) Überprüfung unüberbaute / bebaute Bauzone									
11	3.1	Bereinigung Baulandreserven		Bei folgenden Parzellen wurde ein Teil der Parzelle nicht als überbaut akzeptiert: 309, 1523, 73, 750, 725, 72, 732, 731, 1332, 407. Dies ist noch zu bereinigen.	Die Erfassung der Baulandreserven wird überprüft und aktualisiert.	–	–	–	–
12	3.2	Bereinigung Baulandreserven		Im Rahmen der Vorprüfung wurden noch unüberbaute Baulandreserven für Zusatzflächen erkannt. Diesbezüglich ist in den Genehmigungsunterlagen nichts vorhanden. Es handelt sich um folgende Parzellen: 282, 75, 712, 931, 1528, 418. Dies ist noch zu bereinigen.	Die Erfassung der Baulandreserven wird überprüft und aktualisiert.	–	–	–	–
13	3.3	Bereinigung Baulandreserven		Es ist noch zu begründen, weshalb die folgenden Parzellen als vollständig überbaut bezeichnet wurden: 262, 733, 568 und 963.	Die Erfassung der Baulandreserven wird überprüft und aktualisiert.	–	–	–	–
14	3.4	Planänderungen		Planänderungen (Um- Ein- und Auszonungen), die unüberbaute Bauzonen betreffen, sind ebenfalls zu erfassen	Die Erfassung der Baulandreserven wird überprüft und aktualisiert.	–	–	–	–
4) Baureglement									
15	4.1	Art. 5, Abs. 1, Mass der Nutzung		Wohnzone 3: Neu wird eine Fh tr von 10.5 m festgelegt. Aufgrund des Höhenzuschlages von 0.5 m handelt es sich somit nicht um eine materielle Änderung und sollte als technische Änderung dargestellt werden. Wir empfehlen der Gemeinde dringend dies zu ändern, da die Bestimmung ansonsten der Planbeständigkeit unterliegt	Die Darstellung im Baureglement wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst.	X	–	–	–
16	4.2	Art. 5, Abs. 1, Mass der Nutzung		Mischzone 3: Neu wird eine Fh tr von 11.5m festgelegt. Aufgrund des Höhenzuschlages von 0.5 m handelt es sich somit nicht um eine materielle Änderung und sollte als technische Änderung dargestellt werden. Wir empfehlen der Gemeinde dringend dies zu ändern, da die Bestimmung ansonsten der Planbeständigkeit unterliegt	Die Darstellung im Baureglement wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst.	X	–	–	–
17	4.3	Art. 5, Abs. 1, Mass der Nutzung		Mischzone Kern: Neu wird eine Fh tr von 11.5 m festgelegt. Aufgrund des Höhenzuschlages von 0.5 m handelt es sich somit nicht um eine materielle Änderung und sollte als technische Änderung dargestellt werden. Wir empfehlen der Gemeinde dringend dies zu ändern, da die Bestimmung ansonsten der Planbeständigkeit unterliegt.	Die Darstellung im Baureglement wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst.	X	–	–	–
18	4.4	Art. 5, Abs. 1, Mass der Nutzung		Arbeitszone 2: Neu wird eine Fh tr von 8.5 m festgelegt. Aufgrund des Höhenzuschlages von 0.5 m handelt es sich somit nicht um eine materielle Änderung und sollte als technische Änderung dargestellt werden. Wir empfehlen der Gemeinde dringend dies zu ändern, da die Bestimmung ansonsten der Planbeständigkeit unterliegt.	Die Darstellung im Baureglement wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst.	X	–	–	–
19	4.5	Art. 5, Abs. 1, Mass der Nutzung		Arbeitszone 3: Neu wird eine Fh tr von 12.5 m festgelegt. Aufgrund des Höhenzuschlages von 0.5 m handelt es sich somit nicht um eine materielle Änderung und sollte als technische Änderung dargestellt werden. Wir empfehlen der Gemeinde dringend dies zu ändern, da die Bestimmung ansonsten der Planbeständigkeit unterliegt.	Die Darstellung im Baureglement wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst.	X	–	–	–
20	4.6	Art. 5, Abs. 1, Mass der Nutzung		Die Änderungen werden nicht korrekt dargestellt. Dies ist zu korrigieren. Die Änderungen bei der Fh a wurden teilweise als materielle Änderungen dargestellt. Grundsätzlich handelt es sich jedoch um technische Änderungen. Wir empfehlen der Gemeinde dringend dies zu ändern, da die Bestimmungen ansonsten der Planbeständigkeit unterliegen.	Die Darstellung im Baureglement wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst.	X	–	–	–
21	4.5	Art. 5 Abs. 2 Bst. c und d, eingeschossige Gebäudeteile		Bei der giebelseitigen Fassadenhöhe ist die Abkürzung falsch (Fh tr anstatt Fh gi).	Das Baureglement wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst.	X	–	–	–
22	4.6	Art. 5 Abs. 2 Bst. g, unterirdische Bauten		Der Titel ist rot und die aufgehobenen Aspekte sind rot durchgestrichen darzustellen	Die Darstellung im Baureglement wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst	X	–	–	–
23	4.7	Art. 5 Abs. 2 Bst. h, Unterniveaubauten		Der Buchstaben h zu den Unterniveaubauten ist gegenüber dem alten Reglement eine neue Bestimmung. Deshalb ist alles in roter Farbe darzustellen.	Die Darstellung im Baureglement wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst.	X	–	–	–

THEMA			GV H E	RUCKMELDUNG KANTON	STELLUNGNAHME GEMEINDE	Anpassungen			
Nr.	Kapitel	Thematik		GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung / leer = keine Angabe	Bereinigung Planungsinstrumente	BR	ZP	ZPG	EB
24	4.8	Art. 5 Abs. 6 Bst. A, Untergeschoss		Abgrabungen haben keinen Zusammenhang mit der Geschosshöhe und werden bei der Höhenmessung nicht berücksichtigt, weshalb diese Bestimmung in vorliegender Form nicht genehmigungsfähig ist. Dieser Absatz ist allenfalls unter weitere Masse aufzuführen.	Der Absatz "Abgrabungen" wird neu als eigener Absatz unter den weiteren Massen aufgeführt.	X	–	–	–
25	4.9	Art. 6, ZöN H		Mit der vorliegenden Bestimmung sind zwei verschiedene Typen von Bauten zugelassen. Wenn nur ein Typ gewollt ist, dann kann beim ersten Typ (zweckbestimmte Bauten und Anlagen) auf Art. 5 des Baureglements verwiesen werden. Sollten zwei Typen gewollt sein (zweckbestimmte Bauten & Anlagen und Kleinbauten) dann müssten für erstere noch Masse definiert werden.	In der ZöN H sollen nur Kleinbauten gemäss Art. 5 BR zugelassen werden. Eine Ergänzung der Bestimmungen ist somit nicht erforderlich.	X	–	–	–
26	4.10	Art. 6, ZöN I		Dort wo Erweiterungen (Sektor III) vorgesehen sind, sind die Masse (analog oben) festzulegen und es ist eine Interessensabwägung bezüglich dem Ortsbildschutz vorzunehmen. Zudem ist zu definieren, welche Erweiterungen zugelassen sind.	Die Möglichkeit einer Erweiterungen im Sektor III wird gestrichen. Die Anforderungen, analog den übrigen ZöN Bestimmungen Masse festzulegen, entfällt.	X	–	–	–
27	4.11	Art. 11, ZPP 4 "Rüscher" "		Abs. 4 Sektor A: Das aktuell geltende Recht verweist bezüglich Mass der Nutzung auf die Arbeitszone A2. Alles ausser der Gebäudelänge von 40m sind materielle Änderungen, welche als solche darzustellen sind.	Das Baureglement wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst.	X	–	–	–
28	4.12	Art. 12, ZPP 5 "Industriezone West"		Abs. 4: Das aktuell geltende Recht verweist bezüglich Mass der Nutzung auf die Arbeitszone A3. Auch hier werden die Änderungen Art. 12 Abs. 4 nicht korrekt dargestellt. Alles was nicht der ursprünglichen Regelung entspricht, ist in roter Farbe darzustellen.	Das Baureglement wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst.	X	–	–	–
29	4.13	Art. 18, ZPP 13 "Gottstatt"		Die Parzelle Nr. 217 wird der Mischzone überführt. Somit hat die ZPP eine Parzelle weniger. Deshalb ist in Art. 18 des Baureglements zu überprüfen, ob noch Anpassungen vorzunehmen sind.	Im Baureglement sind keine Anpassungen erforderlich, die Änderung erfolgt ausschliesslich im Zonenplan.	X	–	–	–
30	4.14	Art. 21, ZPP 16 "Stöckenmatt"		Abs. 5, 2. Lemma: Neu wurde die Parzelle 13 durch die Parzelle 14 ersetzt. Dies ist grundsätzlich korrekt, denn die Parzelle 13 liegt nicht in der ZPP Stöckenmatt. Ist Jedoch noch als technische Änderung darzustellen.	Das Baureglement wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst.	X	–	–	–
31	4.15	Art. 26, Fassadengestaltung, Hinweise		In der Hinweisspalte wird auf Art. 32 verwiesen. Wäre wie in der Vorprüfung festgehalten Art. 31. Wir empfehlen dringend, dies noch zu korrigieren.	Das Baureglement wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst.	X	–	–	–
32	4.16	Art. 54, Inkrafttreten		Der Anhang muss vor den Genehmigungsvermerken aufgeführt werden. Die Bestimmung selbst ist nicht korrekt so. Es gibt zwei Varianten 1. Wenn das Inkrafttreten nur für diese Änderung geregelt wird, muss das Datum der Änderung aufgenommen werden und der Anhang müsste auch noch erwähnt werden oder: 2: Die Bestimmung wird allgemein formuliert, so dass sie für sämtliche Änderungen gilt: Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Art. 54 wurde gemäss Variante 2 angepasst.	X	–	–	–
33	4.17	Anhang		Im Rahmen der Vorprüfung hielten wir fest, dass auch im Anhang die Änderungen darzustellen seien. Folgende Aspekte sind noch zu korrigieren: - In Art. A1 Abs. 1 ist die Änderung als technische Änderung darzustellen, in Abs. 2 ist die Änderung als materielle Änderung darzustellen, in Abs. 4 ist die Änderung als technische Änderung darzustellen und in Abs. 5 ist die Änderung als technische Änderung darzustellen. - Der Art. A11 ist als technische Änderung darzustellen.	Der Anhang des Baureglements wurde entsprechend den Rückmeldungen des Kantons angepasst. In Art. A1, Abs. 2 wurde die Änderung bereits vorher als materielle Änderung (rot) dargestellt.	X	–	–	–