Kanton Bern
Canton de Berne

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

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

Hannah Adam
+41 31 633 36 59
hannah.adam@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Krauchthal
Länggasse 1
3326 Krauchthal

G.-Nr.: 2023.DIJ.177

7. Oktober 2024

Krauchthal; Revision Ortsplanung mit Raumentwicklungskonzept REK und Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. Januar 2023 ist bei uns die Ortsplanungsrevision mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:
– Baureglement vom 13. Dezember 2022
– Schutzzonenplan vom 15. Dezember 2022
– Zonenplan vom 15. Dezember 2022
– Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr vom 20. Dezember 2022

Sowie weiteren Unterlagen:
– Erläuterungsbericht vom Dezember 2022
– Inventarplan vom 13. Dezember 2022
– Raumentwicklungskonzept REK vom 26. Mai 2021
– Mitwirkungsbericht vom November 2021

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

– Regionalkonferenz Emmental, Stellungnahme vom 3. März 2023
– Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht vom 15. März 2023
– Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 16. März 2023
– Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Stellungnahme per Mail vom 16. März 2023
– Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 20. März 2023
– Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, Fachbericht vom 31. März 2023
– Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 14. April 2023
– Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Fachbericht vom 27. Juni 2023

Folgende Ämter haben der vorliegenden Vorprüfung ohne Bemerkungen zugestimmt:
– Archäologischer Dienst, Stellungnahme 9. März 2023

– Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) IV, Fachbericht Strassenlärm und IVS-Stellungnahme vom 10. März 2023
– Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 15. März. 2023

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

1. Allgemeines zur Vorprüfung

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

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

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

2. Ausgangslage

Die heute rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinde Krauchthal stammt aus dem Jahr 2010 und entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Gemeinde. Daher hat sich die Gemeinde mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision (OPR) dafür entschieden, ihre Richt- und Nutzungsplanung umfassend zu überarbeiten und an das übergeordnete Recht, sowie an die entsprechend neuen Bedürfnisse anzupassen. Im Rahmen einer Teilrevision hat die Gemeinde die Umsetzung der Gewässerräume und der Anpassung an die BMBV vorgenommen, dies wurde im März 2023 genehmigt.

Die Bevölkerung konnte am vom 15. September bis am 27. Oktober 2022 zu den Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Zudem fand am 20. Oktober 2022 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Mitwirkungseingaben nach Art. 58 BauG liegen vor.

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

3. Bauzonengrösse und Wohnbaulandbedarf

3.1 Wohnbaulandbedarf

Die Massnahme A_01 des kantonalen Richtplans 2030 (KRP) setzt die Kriterien zur Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs und zur Zonenausscheidung fest. Sie sind bei Nutzungsplanungen der Gemeinden zu berücksichtigen.
Nach dem Massnahmenblatt A_01 wird für die Gemeinde Krauchthal ein theoretischer Wohnbaulandbedarf von 2.6 ha für den Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» (Stand 1. Januar 2024) ermittelt.

Davon abzuziehen sind die bestehenden unüberbauten Bauzonen. Gemäss der Erhebung der unüberbauten Bauzonen, weist die Gemeinde Krauchthal unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) im Umfang von 2.8 ha auf.
Dementsprechend kann die Gemeinde keinen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf nachweisen. Neueinzonungen bedingen eine flächengleiche Kompensation.

4. Ein-, Um- und Aufzonungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind verschiedene Ein-, Um- oder Aufzonungen vorgesehen. Im Erläuterungsbericht sind die einzelnen Bauzonenänderungen aufgelistet und genauer erläutert. Besten Dank. Wir können dazu nachfolgend Stellung nehmen:

4.1 Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen mehrere weitgehend überbaute Grundstücke der Bauzone zugewiesen werden. Hierbei ist zu beachten, dass nur rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in der Regel nur zusammen mit dem kleinen bzw. einseitig mit dem grossen Grenzabstand eingezont werden dürfen (Ausnahmen z.B. für bestehende Erschliessung). Andernfalls handelt es sich um eine Einzonung, für welche der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird.
Bei folgenden Parzellen ist entweder die Abgrenzung des überbauten Gebietes enger zu fassen oder der unüberbaute Teil der Einzonung ist an den Wohnbaulandbedarf anzurechnen und entsprechend zu kompensieren. Zusätzlich ist für alle geplanten weitgehend überbauten Einzonungen jeweils eine Baubewilligung nachzureichen, damit die Rechtmässigkeit der Bauten und Anlagen bestimmt werden kann. **(GV):**

Parzelle Nr. 2222: Der nördliche Teil der Parzelle weist eine grössere unüberbaute Fläche auf.
Parzelle Nr. 2325: Die Einzonung ist enger zu fassen, besonders im Süden ist die Fläche zu verkleinern.
Parzelle Nr. 2299: Die Einzonung hat entlang der bestehenden Erschliessung bzw. der überbauten Fläche zu erfolgen. Die Ecke beim Vermessungspunkt 10 ist daher nicht zulässig, ohne die Fläche zu kompensieren. Zudem wird Kulturland beansprucht.
Parzelle Nr. 2356: Die Einzonung ist enger zu fassen, besonders im Süden und im Südwesten ist die Fläche zu verkleinern. Die Bauzone hat sich des Weiteren auf die rechtmässig erstellten Bauten zu beschränken.
Parzelle Nr. 2347: Die Einzonung ist enger zu fassen, besonders im Süden ist die Fläche zu verkleinern oder zu kompensieren.
Parzelle Nr. 2512: Die Einzonung ist enger zu fassen, besonders im Süden ist die Fläche zu verkleinern. Kann diese Fläche nicht kompensiert werden, besteht kein direkter Anschluss der Parzelle Nr. 2681 an die Bauzone. Dies hätte eine unzulässige Kleinbauzone zur Folge.
Parzelle Nr. 2450: Die Einzonung ist enger zu fassen, besonders im Westen ist die Fläche zu verkleinern.
Parzelle Nr. 2192: Die Einzonung ist enger zu fassen, besonders oberhalb der Erschliessungsstrasse ist die Fläche zu kompensieren. Es muss beachtet werden, dass die Erschliessungstrasse nicht als Anbindung an die bestehende Bauzone gilt. Dies würde zu einer unzulässigen Kleinbauzone führen. Südlich der Erschliessungsstrasse befindet sich ein Parkplatz, sofern dieser baubewilligt ist, könnte dieser als Verbindung zur Bauzone gelten. Dazu muss aber die rechtmässige Erstellung des Parkplatzes nachgewiesen werden.
Parzelle Nr. 2284 und 3218: Die Einzonung ist enger zu fassen, besonders im Südwesten der Parzelle Nr. 2284 und entlang des Gebäudes im Osten ist die Fläche zu verkleinern.
Parzelle Nr. 2619: Die Einzonung ist enger zu fassen, besonders im Süden ist die Fläche zu verkleinern. Zudem ist die rechtmässige Erstellung des Teichs nachzuweisen.
Parzelle Nr. 2356: Die Einzonung ist enger zu fassen, dies trifft insbesondere auf den Südwestlichen Teil der Einzonung zu. Zudem hat sich die Einzonung auf die rechtmässig erstellten Bauten zu beschränkten.

Parzelle Nr. 2543: Für die Folientunnel im nördlichen Teil der Einzonung ist die rechtmässige Überbauung nachzuweisen. Ansonsten ist die Einzonungsfläche auf den rechtmässig überbauten Teil zu reduzieren. Für die Fläche welche den kGA/ gGA überschreiten wird WBB geltend gemacht. Dies ist entsprechend zu kompensieren oder die Fläche zu verkleinern.
Parzelle 2450: Im Rahmen des Bereinigungsgespräch des Vorprüfungsberichts vom 23. August 2024 wurde das AGR von der Gemeinde zusätzlich auf die Einzonung dieser Parzelle aufmerksam gemacht, welche ebenfalls keinen direkten Anschluss an die Bauzone hat.
Entsprechend ist ein Anschluss sicherzustellen oder auf die Einzonung ist zu verzichten.

4.1.1 Kleinbauzonen

Bei der Überprüfung von Zonenplänen auf ihre Rechtmässigkeit hin kommt der Baugebietsabgrenzung für die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedlung des Landes (Art. 75 BV) eine zentrale Bedeutung zu. Die Abgrenzung des Baugebietes hat den Anliegen zu entsprechen, die Bautätigkeit auf das Baugebiet zu konzentrieren und eine Streubauweise zu verhindern (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Art. 3 RPG; BGE 116 Ia 336 f. E. 4a m. H.). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung betrachtet es als zentrales Anliegen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Kleinbauzonen sind daher im Blick auf diese Zielsetzung nicht nur unzweckmässig, sondern grundsätzlich gesetzwidrig. Kleinbauzonen widersprechen dem verfassungs- und gesetzmässigen Planungsziel, den Boden haushälterisch zu nutzen (BGE 107 Ia 240; BVR 1984 S. 297).

Die vorliegenden Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 2359, 2473 und 257 inkl. den Parzellen Nrn. 3145, 3146 und 3147, 3148, 3149 und 3150 stellt nach den hiervor genannten Grundsätzen unzulässige Kleinbauzonen dar. Diese Einzonungen sind daher nicht genehmigungsfähig. **(GV)**

4.2 Kulturland

Auch zur geringen Beanspruchung von Kulturland (> 300m2) wird gemäss Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» eine Prüfung von Alternativen und eine umfassende Interessenabwägung vorausgesetzt.

Vorliegend wird mit einigen Einzonungen von weitgehend überbauten Gebieten Kulturland beansprucht. Der Darlegung der Einzonung und der Prüfung der Alternativen im EB können wir zustimmen. Vielen Dank. Hingegen fehlt im Erläuterungsbericht eine sachbezogene Interessenabwägung, welche eine Gegenüberstellung der verschiedenen Interessen in Form eines Fazits zur jeweiligen Einzonung beinhaltet. Dies ist für folgende Einzonungen noch zu ergänzen: **(GV)**

Parzelle Nr. 2247
Parzelle Nr. 2222
Parzelle Nr. 2347

4.3 Mindestdichten

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision legt die Gemeinde Krauchthal auf verschiedenen Parzellen eine Mindestdichte fest. Die Mindestdichte muss im Rahmen der Ortsplanungsrevision gestützt auf Art. 11 BauV für Einzonungen von unüberbauten Kulturlandflächen und gemäss Art. 54 BauG / Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplanes (KRP) bei grösseren unüberbauten Bauzonen festgelegt werden. Die massgebende Mindestdichte orientiert sich bei Einzonungen von Nichtkulturland sowie bei bestehenden zusammenhängenden unüberbauten Bauzonen >1500 m2 am Massnahmenblatt A_01 des KRP 2030 und beträgt für Krauchthal min. 0.45 GFZo. Bei Neueinzonungen von Kulturland orientiert sich die Mindestdichte an Art. 11 BauV und beträgt 0.5 GFZo. Dies wird im Erläuterungsbericht nachvollziehbar dargelegt und im Zonenplan und Baureglement festgesetzt. Wir haben dazu folgenden Kommentar:

Parzellen Nrn. 2435, 2452 und 2230: Für die Parzelle Nr. 2452 ist eine Mindestdichte festgesetzt. Diese ist auf die angrenzende unüberbaute Fläche auf der Parzellen Nrn. 2435 und 2230 auszuweiten. Eine Reduzierung der Fläche mit Mindestdichte ist im EB zu begründen. **(GV)**

4.4 Spezialwohnzone Herrenboumacher

Gemäss Baureglement und Zonenplan ist für die Parzelle Nr. 2247 eine Spezialwohnzone vorgesehen, dazu fehlen Ausführungen im EB. Es ist vorliegend nicht ersichtlich, warum für die Möglichkeit zur Abweichung von der Regelbauzone nicht das Instrument der ZPP gewählt wird. Es ist im EB zu erläutern, aus welchen Gründen die Ausscheidung einer Spezialwohnzone gewählt wird (beispielsweise anstelle einer ZPP). **(GV)**

4.5 Weitere Hinweise

4.5.1 Parzelle Nr. 2223

Die Parzelle Nr. 2223 darf ohne Geltendmachung von WBB eingezont werden, da es sich um eine Baulücke handelt. Dies trifft jedoch nur zu, wenn die Parzelle Nr. 2222 eingezont werden kann. Somit ist die Einzonung der Parzelle Nr. 2223 ohne WBB von der Einzonung der Parzelle Nr. 2222 abhängig. **(H)**
Parzelle Nr. 2658 und 2347
Die Fläche zwischen den bebauten Bereichen der Parzellen Nr. 2658 und 2347 ist gemäss EB FFF. Gemäss Hinweiskarte Kulturland ist sie jedoch nicht (mehr) als FFF erfasst. Dies ist im EB zu korrigieren. **(E)**

4.6 Auszonungen

Der Auszonung der Parzelle Nr. 2740 kann grundsätzlich zugestimmt werden. Es führt jedoch ein Fussweg durch die Parzelle Nr. 2740 zur Parzelle Nr. 3082. Jegliche Bauten und Anlagen müssen bei einer Auszonung von Bauzone in Landwirtschaftszone vollständig rekultiviert und zurückgebaut werden. Spätestens zum Genehmigungszeitpunkt muss dies nachgewiesen werden. **(GV)**

Zusätzlich kann nur die Fläche als Kompensationsfläche angerechnet werden, welche sich auch tatsächlich für eine Überbauung eignet. **(H)**

4.7 Umzonungen

Parzelle Nr. 2699:
Ein Teil der ZöN-Fläche (ZöN K) ist noch unüberbaut. Es ist eine Mindestdichte analog der WMK festzulegen. **(GV)**

Der Begriff «altersgerechtes Wohnen» gemäss Art. 12 Abs. 3 GBR, ZöN K grenzt sich zu wenig vom «normalem» Wohnen ab. Mit der vorliegenden Formulierung würde der WBB geltend gemacht. Auch die Beschreibung im EB deutet darauf hin, dass auch normale Wohnungen gebaut werden sollen, die aber altersgerecht erstellt werden (Lift, ect.). Der Begriff «altersgerechtes Wohnen» ist zu streichen resp. es ist von «betreutem Wohnen» oder von «dem Altersheim angegliederten Wohnen» etc. zu sprechen. Ansonsten ist die Fläche zu kompensieren, da WBB geltend gemacht wird. **(GV)**

Parzelle Nr. 2489:
Da es sich vorliegend auch im Westen um unüberbaute Parzellenteile handelt, ist ebenfalls eine Mindestdichte für die Flächen gemäss Richtplan A_01 festzulegen. **(GV)**

Parzelle Nr. 3057:
Das Ausscheiden einer ZöN führt zu einer Eigentumsbeschränkung, daher 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. Zusätzlich ist auch darzulegen, welche Alternativen geprüft und aus welchen Gründen sie verworfen wurden (Art. 2 Abs. 1 lit. b RPV). Die Begründung im EB für die Einzonung ist aktuell noch nicht ausreichend, einerseits ist der Bedarf noch nicht genügend dargelegt, andererseits ist nicht ganz schlüssig, was mit der Formulierung «langfristig» gemeint ist. **(GV)**

Es ist grundsätzlich zulässig, Umzonungen von unüberbauten Flächen in WMK durch flächengleiche Umzonungen von unüberbauten WMK in andere Bauzonen zu kompensieren. Vorliegend ist die Parzelle Nr. 3057 jedoch nicht vollständig unüberbaut, es kann somit nicht die ganze Fläche als Kompensationsfläche gelten. Dies ist entsprechend anzupassen. **(GV)**

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass im EB erwähnt wird, dass die Fläche als Kompensation für Prz. 2135 gelten soll. Da jedoch nicht die ganze Fläche als Kompensationsfläche angerechnet werden kann, ist aktuell die flächengleiche Kompensation (Bilanzierung) und die Ausführungen im EB nicht mehr korrekt. Wir empfehlen die Bilanzierung entsprechend anzupassen. **(E)**

Parzelle Nr. 2202 und 2692:
Ein Viehschauplatz und Parkplatz (ZöN B) soll in eine ZSF umgezont werden. Aus unserer Sicht ist dies jedoch nicht die richtige Zone für die genannten Nutzungen. Besonders ein öffentlicher Parkplatz wäre eher in einer ZöN zu belassen.
Wir empfehlen das Belassen der Fläche in der ZöN. Wird die ZöN in ein ZSF umgezont, verliert die Gemeinde das Enteignungsrecht. **(H)**

Parzelle Nr. 2543:
Diese Umzonung der Parzelle von einer ZöN in die D2 ist faktisch eine Einzonung (bzw. Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet) und ist deshalb unter Kapitel 4.1 abgehandelt.

5. Zonenplan

5.1 Lärm

Gemäss Zonenplan soll eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES) entlang der Hauptstrassen stattfinden. Im EB fehlen nähere Ausführungen zu dieser Aufstufung.
Grundsätzlich sind in Wohnzonen keine störenden Betriebe zugelassen, weswegen in der Regel die ES II gilt. Wenn Bereiche der Nutzungszonen lärmvorbelastet sind, können sie der ES III zugeordnet werden. Dies ist jedoch nur unter qualifizierten Voraussetzungen möglich.
Grundsätzlich soll nicht schon bei geringfügigen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes ganze Gebiete einer höheren Empfindlichkeitsstufe zugewiesen werden, da sonst an die Stelle der Pflicht, durch Sanierungsmassnahmen den zonenkonformen Wert zu erreichen, die Möglichkeit einer zonenwidrigen, zusätzlichen Lärmentfaltung träte. Dies würde nicht den Zielen der LSV entsprechen. Auch ist abzuklären, inwieweit die Anlage, von welcher der Lärm ausgeht, saniert werden kann. Diese Abklärung darf jedoch nicht eine rein theoretische sein. Jede planerische Massnahme muss einer umfassenden Interessenabwägung zu Grunde liegen.

Eine Aufstufung nach Art. 43 Abs. 2 LSV darf daher nur sehr restriktiv vorgenommen werden. Diese Möglichkeit dient insbesondere nicht dazu, den „Lärmverursacher“ von der Sanierung entlasten zu können (BGE 121 II 235). Erst wenn sich die zu beachtenden Werte nicht durch andere Massnahmen auf das zulässige Mass reduzieren lassen, kann als letztes Mittel und gemäss Bundesgericht mit grosser Zurückhaltung die Aufstufung vorgenommen werden (vgl. BGE 115 Ib 456).

Somit sind vor der Aufstufung alle anderen Massnahmen zu prüfen, die zur Einhaltung der IGW der ES II

beitragen könnten. Neben der Umzonung steht vor allem die Sanierung der lärmverursachenden Anlage im Vordergrund. Diese Abklärungen sind im EB ausführlich darzulegen. **(GV) ROS**

5.2 Weilerzone

Vorliegend ist für die Parzellen Nrn. 1647, 2506, 1567, 1838,1637 und 2427 eine Weilerzone vorgesehen. Die Kriterien gemäss Richtplan (Massnahmenblatt A_03) und gemäss Art. 33 RPV sind aktuell nicht erfüllt (siehe dazu die AHOP Weilerzone) [1].
Die Gebäudegruppe liegt lediglich 130 m (laut EB 160 m) von der nächstgelegenen Bauzone entfernt. Die klare Zäsur von «einigen 100 Metern» ist damit nicht ausreichend erfüllt. Zudem weist das Gebäude auf Parzelle Nr. 2427 einen Abstand von 50 m, resp. 80 m zu den nächstgelegenen Gebäuden auf. Damit verbleiben nur vier ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche Gebäude. Die Gebäudegruppe weist auch sonst keinen eigentlichen traditionellen Siedlungsansatz auf (zwei Hofgruppen und ein altrechtliches zonenfremdes Wohnhaus und ein Bauernhaus in 50, resp. 80 m Entfernung).

Aus diesen Gründen kann für die Gebäudegruppe keine Weilerzone ausgeschieden werden. Die Parzellen müssen in der Landwirtschaftszone belassen werden. **(GV)**

5.3 Waldfeststellung

Vorliegend werden verbindliche Waldgrenzen unter den Hinweisen aufgeführt, welche bereits im Rahmen der Revision von 2012 verfügt wurden. Die Bezeichnung dazu lautet «Waldfeststellung». Dies ist nicht korrekt und muss mit «Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG» ersetzt werden. **(GV)**

5.4 Vermassung

Grundsätzlich gilt, dass alle Festlegungen in den Plänen vermasst werden müssen. Somit sind Bauzonen zwingend zu vermassen, wenn die Zonengrenzen nicht den Parzellengrenzen entsprechen. Dies betrifft beispielsweise folgende Parzellen:

- 2619
- 2347
- 2147
- 2247
- 2112
- 2151
- 3135 (Grünzone)

etc.

Entsprechen die Zonengrenzen nicht den Parzellengrenzen, sind diese zwingend eindeutig zu vermassen. **(GV)**

Da die Überlagerungsbereiche der Mindestdichten, Lärmvorbelastungen und NISV-Emissionsbereiche ebenfalls im Zonenplan festgesetzt werden, sind auch diese zu vermassen. **(GV)**

5.5 Darstellung Verkehrsflächen

Zur korrekten Darstellung der Verkehrsflächen müssen die Grundzonen jeweils bis zur Strassenmitte erfasst werden. Verlaufen Zonengrenzen entlang von Strassen, muss hälftig jeweils die angrenzende Zone dargestellt werden. Grenzt eine Bauzone an Landwirtschaftszone, wird die an die Bauzone grenzende Verkehrsfläche hingegen ganz als Bauzone dargestellt.
Es wird vorliegend grösstenteils den Vorgaben entsprechend umgesetzt, dies jedoch nicht ganz konsequent. Dabei handelt es sich beispielsweise um Verkehrsflächen mit folgenden Parzellennummern:

[1] https://www.raumplanung.dij.be.ch/content/dam/raumplanung_dij/dokumente/de/Arbeithilfen/arbeitshilfe%20weilerzonen-de.pdf

- 2867 auf der Höhe von 2825
- 2863 auf der Höhe von 2669
- 2897
- 2862
- 2887
- 2901
- 2927
- 2969
- 3037
- 2902 im Bereich der ZPP 4

etc.

Die Verkehrsflächen im Zonenplan müssen entsprechend der angrenzenden Zonen dargestellt werden. **(GV)**

6. Schutzzonenplan

6.1 Inventare im Waldareal

Im Schutzzonenplan befinden sich historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung mit Substanz, Naturdenkmäler und Trockenstandorte in den Festlegungen. Die historischen Verkehrswege sowie die meisten Naturdenkmäler sind kommunale Schutzgebiete. Zumindest ein festgesetztes Naturdenkmal ist aber zudem ein kantonal geschütztes geologisches Objekt. Die bezeichneten Trockenstandorte sind im Bundesinventar der Trockenwiesen und Trockenweiden inventarisiert.

Das AWN weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Waldareal grundsätzlich der Forstgesetzgebung unterstellt ist (Art. 18 Abs. 3 RPG). Die Zuweisung von Wald in eine Schutzzone ist nur für Schutzzonen nach Art. 17 RPG zulässig. Historische Verkehrswege und Naturdenkmäler sind grundsätzlich als Schutzgebiete nach Art. 17 RPG anzusehen. Es ist jedoch aufgrund der vorliegenden Planung nicht klar, ob oder mit welchen Auswirkungen auf die Walderhaltung und Waldbewirtschaftung gerechnet werden muss.

6.1.1 Naturdenkmäler und historische Verkehrswege im Wald

Damit die kantonalen und kommunalen Schutzelemente (historischen Verkehrswege und Naturdenkmäler) nicht der Walderhaltung entgegenstehen, muss im EB erläutert werden, inwieweit die Schutzbestimmungen die Walderhaltung und Waldbewirtschaftung tangiert.

Einerseits ist zu erläutern, inwieweit der Schutzstatus der kommunalen und kantonalen Schutzgebiete (historischen Verkehrswege und der Naturdenkmäler) den Wald beeinträchtigen kann oder eben nicht beeinträchtigt, andererseits muss entsprechend im Baureglement verbindlich festgehalten wird, dass die Schutzbestimmungen zu keiner Beeinträchtigung der Walderhaltung und der Waldbewirtschaftung zur Folge führen. **(GV)**

6.1.2 Sehenswürdigkeiten (Bauwerk)

Zusätzlich zu den oben genannten Objekten werden auch schutzwürdige Bauwerke im Wald festgelegt (Chrützflue Prz. Nr. 2742, Burgstelle Liebefels Prz. Nr. 329, Fluehüsli Prz. Nr. 1263). Mit der Aufführung unter den Festlegungen im Zonenplan werden diese grundeigentümerverbindlich.
Sehenswürdigkeiten sind gemäss AWN nicht als Schutzgebiet nach Art. 17 RPG anzusehen, weshalb die Aufnahme unter den Festsetzungen als Zweckentfremdung für den Wald anzusehen ist. Die Sehenswürdigkeiten (Bauwerke) sind als Hinweise im Schutzzonenplan darzustellen.

Sollen die Sehenswürdigkeiten als Festlegungen aufgenommen werden, ist im GBR zu ergänzen, dass es durch die Sehenswürdigkeiten zu keiner Beeinträchtigung der Walderhaltung und Waldbewirtschaftung kommt. **(GV)**

6.2 Bauinventar

Das Bauinventar der Gemeinde Krauchthal wurde überarbeitet und ist in Kraft getreten. In der Grundordnung (Schutzzonenplan oder Inventarplan) ist deshalb das aktuell gültige Bauinventar als Hinweis darzustellen (Layer «Bauinventar» im Geoportal Kanton Bern). **(E)**

6.3 Naturgefahren

6.3.1 Interessenabwägungen

Der bestehende Zonenplan Naturgefahren soll aufgehoben und die Gefahren neu im Schutzzonenplan festgelegt werden. Es handelt sich somit um einen Neuerlass der Gefahrengebiete. Damit sind auch die damit verbundenen Aufgaben zu erfüllen.

Bei Bauzonen im gelben Gefahrenbereich ist grundsätzlich eine Zurückhaltung bei sensiblen Nutzungen angebracht (siehe Musterartikel, Art. 6 Abs. 3). Hingegen darf eine nicht überbaute Bauzone im blauen Gefahrenbereich nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden (siehe dazu AHOP Naturgefahren)[2]. Somit muss bei nicht überbauten Bauzonen im blauen Gefahrengebiet (neu und bestehend) eine detaillierte Interessensabwägung im EB abgehandelt werden.

Dabei handelt es sich unteranderem um folgende Parzellen, welche zwingend eine Interesseabwägung benötigen:

Parzelle Nr. 2699 (Rüedismatt): Die Parzelle soll in die ZöN K Alterszentrum umgezont werden. Die unüberbaute Parzelle befindet sich auf blauen und gelben Gefahrengebiet.
Eine diesbezügliche Interessensabwägung ist nachzureichen. Dies besonders auch daher, da zukünftig sensiblen Nutzungen auf dieser Parzelle entstehen sollen. **(GV)**

Weitere Interessensabwägungen fehlen für einige Parzellen, die als unüberbaute Bauzone eingezont sind. Diese Parzellen sind zwar bestehende Bauzonen, aufgrund der Gesamtrevision ist die Gefahrensituation aber zu überprüfen und eine Interessensabwägung im EB abzuhandeln.
Nachfolgend ist eine nicht abschliessende Liste von unüberbauten Parzellen im blauen Gefahrengebiet, die ebenfalls eine Interessensabwägung benötigen: **(GV)**

- Parzelle Nr 3288, 3289
- Parzelle Nr. 2645
- Parzelle Nr. 2147

etc.

6.3.2 Lesbarkeit

Die Gefahrenzonen, die Bauzonen sowie die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe wurden im Schutzzonenplan abgebildet. Dadurch, dass sich Stellen der Gefahrengebiete an einigen Stellen überlappen, wird die Lesbarkeit des Zonenplans erschwert (Bsp. Prz. Nr. 2436, 2193).
Wir empfehlen die Darstellung zu überarbeiten und eine eindeutigere Signatur zu wählen. **(E)**

[2] https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start/arbeitshilfen.html#textimage_1725906171

6.4 Wildtierkorridor

Die Umsetzungsperimeter Wildwechselkorridore von nationaler und regionaler Bedeutung sind im Inventarplan dargestellt. Gemäss Sachplan Biodiversität müssen diese in der Nutzungsplanung (vorliegend im Schutzzonenplan) als Hinweis übernommen werden. **(E)**

6.5 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete gemäss regionalen Richtplänen/RGSK müssen in der Nutzungsplanung verbindlich über kommunale Schutz- resp. Schongebiete mit zweckdienlichen Bestimmungen im Gemeindebaureglement umgesetzt werden, soweit sie nicht anderweitig geschützt sind (so müssen z. B. Teile der regionalen Landschaftsschutzgebiete, die innerhalb des kantonalen Naturschutzgebiets «Unterbergental» liegen, nicht unter kommunalen Schutz gestellt werden).

Die Region Emmental unterscheidet betreffend Landschaft folgende räumlichen Einheiten: Landschaft im Streusiedlungsgebiet (M 7a), Offenhaltung Landschaft (M 7b) sowie regionale Landschaftsschutzgebiete und BLN (M 7c). Alle Gebiete sind durch die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen. Bei den ersten beiden (Streusiedlungsgebiet und Offenhaltung Landschaft) ist der Spielraum der Umsetzung grösser (sorgfältige Abwägung zwischen Landschaftsschutzgebieten, Landschaftsschongebieten und LWZ ist mit einer Interessenabwägung möglich). Die regionalen Landschaftsschutzgebiete hingegen müssen übernommen werden.

Landschaftsschutzgebiete und BLN (M 7c):

Das Landschaftsschutzgebiet entlang des Chrouchtalbachs wurde nicht übernommen, da sich ein Grossteil des regionalen Landschaftsschutzgebietes ebenfalls im kantonalen Naturschutzgebiet Unterbergental befindet, sind die Schutzziele in diesem überschneidenden Teil erfüllt.
Der verbleibende Teil des regionalen Landschaftsschutzgebiets wird im Schutzzonenplan als Landschaftsschutzgebiet erfasst. Die Bestimmungen des Landschafschutzartikels in Art. 40 GBR reichen jedoch nicht aus, um die Schutzziele gemäss Teilrichtplan Landschaft zu erfüllen. Für das Teilstück südlich des Naturschutzgebiets Unterbergental ist die Bestimmung gemäss Musterbaureglement (MBR) Art. 531 zu ergänzen oder eine entsprechende Interessenabwägung im EB zu ergänzen. **(GV)**

Offenhaltung Landschaft (M 7b): Die Gebiete der Offenhaltung Landschaft werden teilweise mittels Landschaftsschutzgebiete umgesetzt. Den festgesetzten Teilen kann grundsätzlich zugestimmt werden.
Die erforderliche «sorgfältige Abwägung» betreffend Umsetzung anderer Gebiete ist im Sinne der Umsetzung des regionalen Teilrichtplans und des RGSK ist hingegen noch vorzunehmen und im EB zu ergänzen. Dies betrifft beispielsweise das Gebiet zwischen dem Mooshubel und dem Längeberg sowie das Gebiet südwestlich von Hettiswil (Bereich Cholacher/Schache/Ischlag).
Für die im Teilrichtplan Landschaft bezeichneten Bereich ist zwingend eine Interessenabwägung zur Einteilung in Schutzgebiete, Schongebiete oder lediglich Landwirtschafzone vorzunehmen und im Erläuterungsbericht zu ergänzen. **(GV)**

Es wird dazu empfohlen, insbesondere die Gebiete am Siedlungsrand, den Hang nördlich des Längebergs (ehem. Hochwacht) sowie das geomorphologisch vielgestaltige Gebiet südlich von Krauchthal (Bereich Thorberg) als Landschaftsschutzgebiete (nach Art. 531 MBR) in der Ortsplanung umzusetzen. **(H)**

Streusiedlungsgebiet (M 7a): Gemäss Teilrichtplan Landschaft ergibt sich für die Streusiedlungsgebiete folgende Aufgabe: In der „Landschaft im Streusiedlungsgebiet“ (M7a) sind im Rahmen der Ortsplanungen die empfindlichen Gebiete (bspw. Kuppen, unverbaute Tälchen) als kommunale Landschaftsschutz- und/oder Landschaftsschongebiete auszuscheiden. Grundlage dafür bildet das bei der Ortsplanung gemäss den Weisungen des Kantons zu erstellende Landschaftsinventar.

Vorliegend fehlten Begründungen, weshalb auf die Ausscheidung von Landschaftsschutz- oder Landschaftsschongebieten verzichtet worden ist. Die erforderliche «sorgfältige Abwägung» ist im Sinne der Umsetzung des regionalen Teilrichtplans vorzunehmen und im EB zu ergänzen. **(GV)**

Es wird empfohlen, insbesondere die landschaftlich besonders empfindlichen Kuppen (z.B. südlich «Schwändi» oder nördlich und südlich von Diemerswil (Champfgrat und Zälgli») als Landschaftsschutzgebiete in der Ortsplanung umzusetzen. **(E)**

6.6 Trockenstandorte

Die beiden Trockenstandorte «Chrützflue und Chräbsloch» sind gemäss ANF nicht korrekt erfasst und basieren wahrscheinlich auf älteren Datenlayer. Der Perimeter ist entsprechend des neuen Layer anzupassen und besonders der nördliche Perimeter der Chrützflue auf den Perimeter des Bundesinventars der trockenwiesen und Trockenweisen von nationaler Bedeutung (TWW) ist zu erweitern. **(GV)**

Zudem weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass die Darstellung der Trockenstandorte im Schutzzonenplan alle anderen Layer überlagert und daher die Lesbarkeit des Planes beeinträchtigt ist. Wir empfehlen dringend die Darstellung entsprechend anzupassen. **(E)**

6.7 Hecken / Feldgehölze und Ufervegetation

Hecken und Feldgehölze sind gegenüber Ufervegetation durch verschiedene gesetzliche Grundlagen geschützt. Zur bundesrechtlich geschützten Ufervegetation gehören auch krautige Bestände wie Seggen, Binsen oder Hochstauden. Der Begriff «Ufergehölz» ist somit nicht umfassend und ist durch den Begriff «Ufervegetation» zu ersetzen. Zudem müssen Hecken / Feldgehölze und Ufervegetation als separate Signaturen aufgeführt werden. **(E)**

6.8 Hinweis Inventarplan

Gemäss der Arbeitshilfe Landschaftsplanung[3] ist, wenn nicht alle Hinweise im Zonenplan dargestellt werden, auf den ergänzenden Inventarplan zu verweisen. Damit werden Behörden und Bauwillige frühzeitig auf mögliche Konflikte zwischen Nutzungsabsichten und Landschaftsschutz aufmerksam gemacht. **(H)**

7. Baureglement

Gemäss der Aussage des Planungsbüros soll das ganze GBR neu erlassen werden und nicht nur das rot markierte. Somit ist das gesamte Baureglement Genehmigungsgegenstand. **(H)**

Art. 2 Abs. 2	Bei dieser Darstellungsvariante (keine Schraffur im Zonenplan) ist der Stand der Daten der amtlichen Vermessung, die dem Zonenplan zu Grunde liegen, im Baureglement verbindlich festzuhalten. **(GV)** Zudem muss der Anhang als verbindlich erklärt werden. **(GV)**
Art. 4 Abs. 1	Da Attikageschosse möglich sind, muss nebst der Fh tr. auch eine Fh gi. oder eine Gesamthöhe definiert werden. Die Gebäudehöhe einzig über die Geschosshöhe der Attika (gem. Art. 6 Abs. 8) zu definieren ist nicht möglich. **(GV)**
Art. 4 Abs. 3	Mit der vorliegenden Formulierung kann auch «bergseitig» ein Hangzuschlag geltend gemacht werden. Dies ist nicht zulässig. Der Hangzuschlag ist nur tal- oder dreiseitig (in diesem Fall muss Fh gi. definiert werden) möglich. **(GV)**
Art. 6 Abs. 3	Der Abstand der Unterniveaubauten zum Parzellenrand muss mindestens 1.0 m betragen, es wird jedoch empfohlen den Abstand auf 2.0 m festzulegen. Kein Grenzabstand hingegen ist nicht zulässig, da wohl keine Baute ohne Tangierung Nachbarparzelle möglich wäre. **(E)**

[3] https://www.raumplanung.dij.be.ch/content/dam/raumplanung_dij/dokumente/de/Raumplanungsthemen/Landschaft-und-Umwelt/Kommunale-Landschaftsplanung/arbeitshilfe%20landschaftsplanung-de.pdf

Art. 6 Abs. 4 Vorspringende Gebäudeteile	Wir empfehlen die vorspringenden Gebäudeteile auf eine zulässige Tiefe von 2.5 m ab Fassadenflucht zu beschränkten. **(E)** Vorspringende Gebäudeteile, welche über die Gebäudeecke verlaufen, müssen auf beiden Seiten angerechnet werden. **(GV)**
Art. 6 Abs. 6 Breiten- und Höhenstaffelung	Die Höhenstaffelung muss mindestens 2.00 m betragen. **(GV)**
Art. 6 Abs. 8 Attikageschoss	Die zulässige Geschosshöhe als Gestaltungsvorgabe (Beschränkung) für die Attikageschosse von 3.50 m ist grundsätzlich möglich. Es muss jedoch dazu zwingend eine Gesamthöhe oder eine Fh gi. definiert werden (siehe dazu Art. 4 Abs. 1 GBR). **(GV)**
Art. 12 Abs. 1 ZöN	Dieser Absatz stimmt grundsätzlich. Wird eine ZöN einer WMK gleichgestellt, sind jedoch zwingend Mindestdichten einzuhalten (siehe Kapitel 4.7, Kommentar zur Parzelle Nr, 2699).
Art. 12 Abs. 3	In der ZöN G wird die Fh t um einen Meter reduziert. Diese Anpassung kommt einer unzulässigen Entdichtung gleich. Daher ist die Reduktion der Höhe zu korrigieren oder die Anpassung entsprechend zu begründen. **(GV)** Die ZöN H wird in verschiedene Nutzungen unterteilt, im Zonenplan fehlen aber entsprechende Sektorenabgrenzungen. Diese sind zwingen einzufügen, da ansonsten nicht nachvollziehbar ist, wo welche baupolizeilichen Masse gelten. **(GV)** In der ZöN H wird die Fh t beim Pfarrhaus um 50 cm reduziert. Dies kommt einer unzulässigen Entdichtung gleich. Diese Anpassung ist zu korrigieren oder entsprechend zu begründen. **(GV)** In der ZöN I sind gemäss Bestimmungen untergeordnete Anpassungen möglich, für grundsätzliche Änderungen hingegen sei eine UeO notwendig. Um eine Unterscheidung von untergeordneten und grundsätzlichen Anpassungen vornehmen zu lassen, sind baupolizeiliche Masse festzulegen. Gemäss Art. 77 BauG ist im GBR genau zu definieren, was untergeordnete Anpassungen sind und im Umkehrschluss, wann von grundsätzlichen Änderungen die Rede ist. Es ist somit im GBR auch klar zu definieren, wann die Pflicht zur UeO zum Tragen kommt. **(GV)** Im EB sind zudem die Folgen einer UeO näher zu definieren. Soll es sich um eine ausstanzende oder eine ersetzende UeO handeln? Was würde mit der bestehenden ZöN passieren? Es wird sich zudem um eine UeO nach Art. 88 BauG handeln müssen, da ansonsten anstatt einer ZöN eine ZPP ausgeschieden werden müsste. Grundsätzlich stellt sich uns ohnehin die Frage, weshalb keine ZPP geschaffen wird. Diese Themen sind erläuternd im EB abzuhandeln. **(GV)** ZöN K: Der Begriff «altersgerechtes Wohnen» ist zu offen formuliert. Es muss eine Formulierung gewählt werden, die einzig betreutes oder dem Altersheim angegliedertes Wohnen zulässt. Dies wird in Kapitel 4.7 im Kommentar zur Parzelle Nr. 2699 erläutert. Zudem ist die ES III für die geplante Nutzung «Alterswohnungen» nicht nachvollziehbar. Die ES muss reduziert oder die höhere ES entsprechend im Erläuterungsbericht begründet werden. **(GV)**
Art. 15 Wohnzone Herrenboumacher	Es ist vorliegend nicht ersichtlich, warum hier eine spezielle Wohnzone und nicht das Instrument der ZPP gewählt wird. Dies wird in Kapitel 4.4 erläutert.

Art. 17 Abs. 5 Weilerzone	Wir empfehlen die Formulierung gemäss MBR mit folgender Formulierung zu ergänzen: «…von max. 30% der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen...» **(E)**
Art. 23 Abs. 3 Max. Breite von Dachaufbauten	Die Gesamtbreite von Dachaufbauten inkl. der Dachflächenfenster ist gemäss MBR und der langjährigen kantonalen Praxis anzupassen, dass zumindest in den Ortsbildschutzgebieten die 1/3-Regelung gilt: Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 30% des darunterliegenden Fassadenabschnitts. **(GV)**
Art. 27 Abs. 2 Antennenanlagen	Siehe dazu das Kapitel 7.1 Antennenanlagen.
Art. 27 Abs. 5 und 6	Grundsätzlich gelten für Antennen gemäss Abs. 5 die übergeordneten Bestimmungen nach Art. 6 BewD. Abs. 6 ist deshalb zu streichen. **(E)**
Art. 27 Abs. 7	Im EB führt die Gemeinde aus, dass dieser Absatz aufgrund einer Mitwirkungseingabe eingeführt wurde. Es wird im EB aber nicht ausgeführt, weshalb die Amateurfunker bessergestellt werden sollen. Grundsätzlich unterscheiden sich die (ideellen) Immissionen von Amateuranlagen nicht von kommerziellen Mobilfunkanlagen. Die Gründe für die Ausnahme von Amateurfunk-Antennen ist im EB ausführlich darzulegen. **(GV)**
Art. 30 Abs. 1 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs sind gemäss diesem Artikel bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang Bauzone zu Landwirtschaftszone oder Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen. Dies könnte gemäss AWN ein Eingriff in die Bewirtschaftung des Waldes darstellen und obliegt gemäss Art. 8 KWaG dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin. Im Erläuterungsbericht ist daher darzulegen, dass sich die Massnahmen auf das Siedlungsgebiet beschränken und keinen Einfluss auf den Wald haben. **(E)**
Art. 36 Einzelbäume und Baumreihen	In der aktuellen baurechtlichen Grundordnung waren die Bäume aus ökologischen Gründen geschützt. Es fehlt vorliegend eine Begründung, weshalb sie das nun lediglich aus historischen und ortsbildtechnischen Gründen geschützt sind. Dies ist im EB auszuführen und sodann durch die ANF zu prüfen. **(GV)** Sollten gemäss ANF einige Bäume aus ökologischen Gründen geschützt bleiben, so sind diese im Schutzzonenplan separat darzustellen. Es wird zudem empfohlen, die Formulierung aus dem MBR zu übernehmen. **(E)**
Art. 39 Abs. 1 Waldabstand	Der Absatz hält fest, dass der Waldabstand mit Ausnahme des in Abs. 1 genannten Gebiets die Bestimmungen der Waldgesetzgebung gelte. Dieser Absatz stellt eine Wiederholung von übergeordnet geltendem Recht dar. Solche Wiederholungen sind nicht notwendig. Das AWN empfiehlt den Absatz zu streichen. **(E)**
Art. 39 Abs. 2	Es wird festgehalten, dass für die Bauzone gegenüber dem «Bannhölzliwald» (GB-Nr. 2528) ein reduzierter Waldabstand von 17 m gilt. Diesem verkürzten Waldabstand wurde gemäss AWN nie eine Zustimmung erteilt, was gemäss Art. 17 WaG und Art. 26 KWaG aber nötig gewesen wäre. Somit ist der verkürzte Waldabstand vorliegend nicht gültig. Zukünftige Baugesuche können für eine Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes nach Art. 26 Abs. 1 KWaG einzeln beurteilt werden. Bei Bedarf ist eine Ausnahmebewilligung ans AWN zu stellen. Der Absatz ist zu streichen. **(GV)**
Art. 40 Landschaftsschutzgebiete	In Landschaftsschutzgebieten sind bauliche Massnahmen grundsätzlich nicht resp. nur unter strengen Vorbehalten zugelassen. Bei der vorliegenden Formulierung handelt es sich aber vielmehr um ein Landschaftsschongebiet (siehe Unterscheidung im MBR). Es ist daher zwischen Schutz- und Schongebieten zu unterscheiden resp. sind für die Landschaftsgebiete nach Teilrichtplan Landschaft (siehe Kapitel 6.6) Verschärfungen vorzunehmen. **(GV)**

Art. 41 Abs. 2 Lebensräume	Gemäss diesem Artikel kann die Gemeinde zusammen mit der zuständigen kantonalen Stelle geeignete Pflege- und Unterhaltsmassnahmen an Waldränder festlegen und die Aufwertung der Waldränder fördern. Dies stellt jedoch ein Eingriff in die Bewirtschaftung des Waldes dar (wenn Waldränder Wald und nicht übrige Zonen betreffen) und obliegt gemäss Art. 8 KWaG dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin des Waldes. Der Absatz ist zu streichen oder es ist zu ergänzen, dass die Bestimmung die Übergänge zum Wald und nicht den Wald betrifft. **(GV)**
Art. 41 Abs. 3	Gemäss dem Artikel sind Trockenstandorte als schützenswerte Lebensräume zu erhalten. Verweisen wird im GBR auf die vertraglichen Bestimmungen und die kantonalen Bewirtschaftungsauflagen. Da es sich um Standorte im Bundesinventar der der Trockenwiesen und -weiden handelt, empfehlen wir zusätzlich auf die eidgenössischen Bestimmungen zu verweisen. **(E)**
Art. 47 Energie	Das AUE begrüsst die vorliegende Verschärfung der kantonalen Energievorschriften. Sie weisen jedoch darauf hin, dass für die vorliegende Formulierung keine Rechtsgrundlage gegeben ist (siehe dazu Kapitel 9 Energie).
Art. 50 Inkrafttreten	Wenn der Zonenplan Naturgefahren aufgehoben wird, werden die Naturgefahren neu festgelegt, es ist eine entsprechende Auseinandersetzung mit dem Thema erforderlich. Siehe dazu Kapitel 4.4 Naturgefahren. Alle Planungsinstrumente sind im selben Verfahren aufzuheben, wie sie erlassen wurden. Somit müssen die Instrumente, welche aufgehoben werden sollen, ebenfalls öffentlich aufgelegt werden. **(H)**
Genehmigungsvermerke	Die baurechtliche Grundordnung ist gemäss Organisationsreglement der Gemeinde durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen, nicht an der Urne. Die Genehmigungsvermerke sind entsprechend anzupassen. **(H)**
Anhang	Die Skizze der Geschosshöhe der Attika ist für die Höhenbestimmung nicht zulässig. Es muss eine Fh gi oder eine Gesamthöhe definiert werden. Die Skizze muss entsprechend angepasst werden. **(H)**

7.1 Antennenanlagen

Es ist darzulegen, worin das öffentliche Interesse an einer eingeschränkten Regelung für Antennenanlagen in Zonen liegt, welche der Arbeitsnutzung gleichgestellt sind. Einerseits ist beispielsweise dazulegen, warum die ZöN nicht ebenfalls der ersten Priorität zugewiesen werden. Anderseits merken wir an dieser Stelle an, dass die Arbeitszonen nicht allein als Gebiete der ersten Priorität eignen.
Es muss im EB ausgeführt werden welche öffentlichen Interessen (bspw. Denkmal-, Ortsbild- oder Landschaftsschutz) gegen die Aufnahme anderer Gebiete als erste Priorität sprechen. Ansonsten ist der Art. 27 Abs. 2 GBR um weitere geeignete Zonen ergänzt werden. **(GV)**

7.2 Gebietsfremde Pflanzen und Tiere

Wir empfehlen einen Artikel zu gebietsfremden Pflanzen und Tieren analog zum Art. 535 MBR im Gemeindebaureglement aufzunehmen. Es zeigt sich immer mehr, dass auch in ländlichen Regionen diese Arten zum Problem werden können und eine kommunale Regelung zur Verhinderung einer Ausbreitung notwendig ist. **(E)**

7.3 Zonenabstand gegenüber LWZ

Im Baureglement fehlt eine Regelung zum Abstand von Bauten zu der Landwirtschaftszone. Die Grösse des Abstandes ist zwar frei, jedoch wird generell die Einhaltung des kleinen Grenzabstandes dringend empfohlen. Je nach Fall kann sich aber auch ein geringerer oder grösserer Abstand rechtfertigen. Der konkrete Abstand ist mit dem Bauinspektor zu besprechen. Es besteht also ein gewisser Spielraum, die Gemeinde hat aber insbesondere zu begründen, falls ein eher kleiner Abstand gewählt wird.

Gegenüber der Landwirtschaftszone ist die Regelung eines Abstandes zwingend vorzusehen. **(GV)**

8. Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung

8.1 Massnahmenblätter

Vorliegend hat der Richtplan Verkehr keine Massnahmenblätter.
Sofern ein Richtplan keine Koordinationsstände aufweist, bedeutet dies, dass alle Inhalte / Massnahmen eine Festsetzung darstellen. **(H)**

8.2 Bestehender Richtplan Erschliessung

Da der bisherige Richtplan Erschliessung vom 30.06.2010 aufgehoben werden soll, ist dieser ebenfalls öffentlich aufzulegen. **(H)**

9. Inventarplan

9.1 Erläuterungsbericht

Die Formulierung auf Seite 33 des EB «Die wichtigsten ökologischen Werte sind im Inventarplan ersichtlich» ist gemäss ANF zu ungenau, da die zu erfassenden schutzwürdigen Landschaften sowie Flächen und Objekte genau vorgegeben sind (vgl. Arbeitshilfe Kommunale Landschaftsplanung[4]) und nicht nur die «wichtigsten» Inhalte ausgewählt werden dürfen. Die Biotop-Bewertung, Auswahl und Darlegung muss gestützt auf die Gesetzgebung von Bund und Kanton nachvollziehbar erfolgen, insbesondere sind die Vorgaben zur Schutzwürdigkeit nach Art. 18 Abs. 1 bis NHG, Art. 14 NHV, Art. 20 Abs. 1 NSchG und Art. 2 NSchV zu beachten.

Die Erschaffung des Inventarplanes wird gemäss ANF zu ungenau und nicht nachvollziehbar beschrieben. Die Formulierung «umfasst Grundlagen des Bundes, des Kantons, der Region sowie der Gemeinde» reicht aktuell nicht aus. Das ANF gehen davon aus, dass für die Grundlagen der Gemeinde ein Landschaftsinventar erstellt wurde. Die Unterlagen liegen jedoch nicht vor, daher können die Daten weder nachvollzogen noch überprüft werden. Es wird empfohlen die Unterlagen mit der ANF zu besprechen. **(E)**

9.2 Trockenstandorte

Die dargestellten Trockenstandorte stimmen nicht ganz mit Trockenwiesen und Trockenstandorte von regionaler und nationaler Bedeutung überein (siehe Kapitel 4.7 zu den Trockenstandorten im Schutzzonenplan). Wie empfehlen diese auch im Inventarplan anzupassen. **(E)**

9.3 Signaturen

Die «Waldnatursignatur» ist nur schwer von der Signatur «Hostetten» zu unterschieden. Die Signaturen müssen so angepasst werden, dass sie klar voneinander unterschieden werden können. **(E)**

10. Energie

Art. 13 ff. des kantonalen Energiegesetzes (KEnG) definiert die Kompetenzen der Gemeinde für kommunale Energievorschriften abschliessend. Wenn der Einsatz von erneuerbaren Energien vorgeschrieben werden soll, ist der Energieträger gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG zu bestimmen. Die Absicht dieser

[4] https://www.raumplanung.dij.be.ch/content/dam/raumplanung_dij/dokumente/de/Raumplanungsthemen/Landschaft-und-Umwelt/Kommunale-Landschaftsplanung/arbeitshilfe%20landschaftsplanung-de.pdf

Bestimmung im KEnG besteht darin, dass Gemeinden basierend auf ihrem kommunalen Richtplan Energie oder anderweitiger Abklärungen gebietsweise einen bestimmten erneuerbaren Energieträger vorschreiben können. Alternativ besteht für Neubauten die Möglichkeit, den Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz (gGEE) weiter zu begrenzen.

Bisher waren die Gemeinden bei den Formulierungen ihrer kommunalen Energievorschriften relativ frei, wenn die Kompetenzen gemäss kantonaler Energiegesetzgebung nicht überschritten wurden. Das revidierte KEnG, welches am 1.Jamuar 2023 in Kraft getreten ist, bringt hier eine Änderung mit sich. Laut Art. 13 Abs. 5 KEnG stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» zur Verfügung. Der Grosse Rat wollte mit diesem Auftrag an den Kanton erreichen, dass die Gemeinden – falls sie von der Gesetzgebungskompetenz nach Art. 13 KEnG Gebrauch machen – einheitliche Formulierungen verwenden.

Wir stellen fest, dass die kantonalen Musterregelungen bei der Formulierung des Energieartikels noch nicht verwendet wurden. Die Muster sind auf der Website des AUE und des AGR zu finden[5] (siehe dazu die Forderung zu Art. 47 GBR).

Die Aussage im EB auf S. 24 trifft so nicht zu. Die gestützt auf den neuen Art. 13 Abs. 5 KEnG erarbeiteten Musterformulierungen wurden Ende Dezember 2022 erstmalig auf der Website des AUE und des AGR aufgeschaltet. Bei Bedarf wurde vorher ein Entwurfsdokument zur Verfügung gestellt. Die Musterformulierungen des AUE lösen die bisherigen Musterformulierungen im MBR des AGR ab.

Das Baureglement und der EB sind gemäss Musterformulierung der kommunalen Energievorschriften zu überarbeiten (siehe dazu Kommentar zu Art. 47 GBR im Kapitel 5 zum Baureglement). **(GV)**

11. Bauverpflichtungen

Die Gemeinde belegt zahlreiche Parzellen mit einer Bauverpflichtung. Dazu werden zwar generelle Ausführungen gemacht, weshalb Bauverpflichtungen allgemein im öffentlichen Interesse liegen. Aktuell fehlen aber konkrete Aussagen zu den einzelnen Parzellen, welche mit einer Bauverpflichtung belegt werden sollen.
Eine Bauverpflichtung darf nur angeordnet werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen. Die Gemeinde hat bei jeder Parzelle mit einer angeordneten Bauverpflichtung darzulegen, dass die übrigen Massnahmen nicht greifen und die Überbauung genau dieser Fläche im öffentlichen Interesse liegt. Zudem ist darzulegen, dass jeweils die Parzellen mit einer Bauverpflichtung belegt werden, welche raumplanerisch am sinnvollsten sind (Schlüsselparzellen). **(GV)**

Einige Parzellen mit angeordneter Bauverpflichtung sind einerseits am Siedlungsrand und andererseits eher klein. Aufgrund ihrer Lage, Grösse und Zentralität gelten die folgenden Parzellen aus unserer Sicht eher nicht als Schlüsselparzellen: **(H)**

- Parzelle Nr. 1616
- Parzelle Nr. 2544
- Parzelle Nr. 2606
- Parzelle Nr. 2321
- Parzelle Nr. 1248
- Parzellen Nrn. 1806 und 2633

[5] https://www.weu.be.ch/content/dam/weu/dokumente/aue/de/energieprogramme-gemeinden/aue-energievorschriften-gemeinden-DE.pdf

12. Weitere Empfehlungen und Hinweise

12.1 Haushälterischer Umgang mit Boden innerhalb der Bauzone (SEiN)

Die SEin ist integral im Rahmen der Ortsplanung thematisiert. Eine ortsbezogene Vorstellung über die räumliche Entwicklung und die nähere Bezeichnung von Innenentwicklungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet ist umschrieben. Zu einem späteren Zeitpunkt oder im Rahmen der Umsetzung der Ortsplanung wird empfohlen, gestützt auf eine nähere Auseinandersetzung mit der SEin konkrete Nutzungspotenziale zu eruieren; insbesondere im Hauptort Krauchthal. **(H)**

12.2 Raumentwicklungskonzept (REK)

Das REK weist keine Genehmigungsvermerke auf. Es soll demnach nicht im Richtplanverfahren erlassen werden. Demnach handelt es sich dabei einfach um ein unverbindliches kommunales Instrument. **(H)**

12.3 Öffentlicher Verkehr

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind keine Ein- oder Umzonungen vorgesehen, welche mit Anforderungen an die ÖV-Erschliessung verbunden wären. In mehreren Ortsteilen sind aber Aufzonungen von W1 in W2 vorgesehen. Eine Verbesserung der ÖV-Anbindung und der Erschliessungsgüteklassen kann mit folgenden Massnahmen auf der Buslinie 30.451 Hinelbank-Krauchthal-Bolligen geprüft werden: **(H)**

- In Krauchthal ist eine neue Bushaltestelle im Raum Birbach/Bannholzrain (zwischen den Haltestellen Krauchthal Post und Buch) zu prüfen.
- In Hettiswil wäre eine neue Linienführung über die Dorfstrasse- Bergweg- Sagi (Gemeinde Hindelbank) mit neuen Haltestellen im Bereich der Abzweigung Grauenstein und Bruchbühl zu prüfen. Alternativ wäre auf der heutigen Linienführung eine neue Haltestelle an der Kantonsstrasse zu denkbar und zu überprüfen.
- Zu überprüfen sin zusätzlich auch die Fahrzeiten, da die Linie 451 zur vollen Stunde die S-Bahn Anschlüsse in Hindelbank und zur halben Stunde in Bolligen sicherstellt.

12.4 Belastete Standorte

Die vorgesehene Revision der Ortsplanung tangiert mehrere im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Standorte. Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbereich Grundwasser und Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten- und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig (vgl. Art. 24 - 27 der kantonalen Abfallverordnung). Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen. Das AWA verweist an dieser Stelle auf das Merkblatt für das Bauen auf belasteten Standorten (August 2020), welches bei geplanten Vorhaben zu beachten ist.[6] **(H)**

12.5 Abwasser

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.
In den neu ausgeschiedenen Weilerzonen sowie generell in den neu eingezonten Parzellen ist das häusliche Abwasser, auch von Landwirtschaftsbetrieben, an die Kanalisation/ARA anzuschliessen. **(H)**

12.6 Luftreinhaltung

[6] https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwixsqvFyPyBAxUigP0HHV0QArIQFnoECA8QAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.bauen.dij.be.ch%2Fcontent%2Fdam%2Fbvd%2Fdokumente%2Fde%2Fawa%2Fumwelt%2Fbelastete-standorte-altlasten%2Fmerkblatt-fuer-das-bauen-auf-belasteten-standorten-de.pdf&usg=AOvVaw36PjTgSR1HcuewQi8cPBm1&opi=89978449

Um- oder Einzonungen, die zu neuen Kern-, Misch- oder Arbeitszonen führen, können einen relevanten Einfluss auf das Verkehrserzeugungspotential des betroffenen Gebietes haben. Daher ist die Berücksichtigung der Verträglichkeit resp. der lokalen Belastbarkeit von Strassen aus Sicht der Luftreinhaltung frühzeitig in den folgenden Planungsüberlegungen miteinzubeziehen. **(H)**

Die Parzelle Nr. 2247 (Hettiswil b.H., Herrenboumacher) soll von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone eingezont werden. Gemäss dem Baureglement wird der Landwirtschaftszone die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugewiesen, den Wohnzonen eine ES II. Eine Abstufung der ES kann für bestehende lärmige Anlagen (Bsp. Gewerbebetriebe) zu Problemen führen, da diese die neu tieferen Lärmgrenzwerte gegenüber angrenzenden Parzellen eventuell nicht mehr einhalten können. **(H)**

13. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen die Unterlagen zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen.

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

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

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

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

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

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:
- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlungder Sitzung des Gemeinderatesder Sitzung des Gemeindeparlaments

– kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Hannah Adam

07.10.2024 12:04

Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Hannah Adam
Raumplanerin

Fachberichte
– Regionalkonferenz Emmental, Stellungnahme vom 3. März 2023
– AUE, Fachbericht vom 15. März 2023
– AUE, Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 16. März 2023
– AWA, Fachbericht vom 20. März 2023
– AWN, Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, Fachbericht vom 31. März 2023
– ANF, Fachbericht vom 14. April 2023
– KDP, Fachbericht vom 27. Juni 2023

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)
– georegio ag

Kopie per E-Mail
– Regierungsstatthalteramt Emmental
– Fachstellen