

Ortsplanungsrevision Heimiswil

Bericht nach Art. 47 der
Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand: 26.08.2022, öffentliche Auflage



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Heimiswil
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38
Titelbild: georegio ag

Version	Datum	Inhalt
1.0	02.07.2019	Mitwirkungsexemplar
2.0	08.06.2020	Vorprüfungsexemplar
3.0	26.08.2022	Exemplar für die öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Bestehende Planungsinstrumente	1
1.2	Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten	1
1.3	Gemeindetypologie	3
1.4	Siedlungsstruktur.....	3
2	Zielsetzungen	4
2.1	Projektzielsetzungen.....	4
2.2	Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen	5
3	Vorgehen	5
3.1	Projektorganisation	5
3.2	Planungsprogramm	6
4	Grundlagen für die Ortsplanungsrevision	6
4.1	Verkehr und Erschliessung	6
4.2	Ver- und Entsorgung.....	8
4.3	Ortsbild	8
4.4	Natur und Landschaft	12
4.5	Kulturland und Fruchtfolgeflächen (FFF)	14
4.6	Wald.....	15
4.7	Umwelt.....	17
5	Siedlungsentwicklung nach innen	20
5.1	Rahmenbedingungen und Vorgehen	20
5.2	Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven	20
5.3	Aktivierung der Nutzungsreserven.....	21
5.4	Übersicht und Beurteilung der Innenentwicklungspotentiale	22
5.5	Bauverpflichtungen	23
5.6	Minstdichte bei unüberbauten Flächen (haushälterische Bodennutzung)	27
5.7	Priorisierung der Innenentwicklungspotentiale	27
5.8	Monitoring / Controlling.....	27
6	Zonenplan Siedlung	28
6.1	Einzonungen	28
6.2	Auszonung unüberbauter Grundstücke	32
6.3	Umzonungen	33
6.4	Abgrenzung Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)	34
6.5	Aufhebung Überbauungsordnung (UeO) Hanfgarten Nord.....	35
6.6	Weilerzone Gutisberg.....	35
6.7	Zonenplananpassung im geringfügigen Verfahren	36
6.8	Geprüfte, aber nicht weiterverfolgte Zonenplanänderungen	38
6.9	Nach der Vorprüfung nicht mehr weiterverfolgte Zonenplanänderungen	40
6.10	Überblick über Ein-, Um- und Auszonungen (Flächenbilanz)	42
6.11	Verkehrsflächen	42
7	Zonenplan Landschaft und Gewässer	43
7.1	Landschaft	43
7.2	Gewässer.....	45
7.3	Naturgefahren	58
8	Baureglement	59
8.1	Aufbau Baureglement (BauR)	59
8.2	Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	59
8.3	Wichtigste Änderungen	61

9	Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr	63
10	Besondere Themen	64
10.1	Mehrwertabgabe	64
10.2	Umsetzung regionaler Teilrichtplan Windkraftanlagen, 2011	65
10.3	Kommunaler Spielplatz	65
11	Verfahren	66
11.1	Allgemein	66
11.2	Öffentliche Mitwirkung	66
11.3	Vorprüfung	66
11.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	79
11.5	Beschluss und Genehmigung	79
	Anhang	81
	Anhang 1: Baureglement, Gegenüberstellung bisher – neu	81
	Anhang 2: Mitwirkungsbericht	83

Beilagen

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord und Süd
- Baureglement
- Richtplan Langsamverkehr
- Inventarplan

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Mittlere Wohnbevölkerung pro Jahr Heimiswil 2006 – 2016	2
Abb. 2	Altersstruktur Heimiswil 2016	2
Abb. 3	Beschäftigte nach Wirtschaftssektor 2015	2
Abb. 4	Ortsteile und Hofgruppen im Streusiedlungsgebiet	4
Abb. 5	Kantonsstrassen und ÖV-Einzugsgebiete	6
Abb. 6	Ausschnitt Fusswegnetzplan Gemeinde Heimiswil	7
Abb. 7	Baugruppen in der Gemeinde Heimiswil	10
Abb. 8	Auszug ISOS-Objekt Nr. 0705 Gutisberg	11
Abb. 9	Blick auf den Weiler Gutisberg	11
Abb. 10	Topographie der Gemeinde Heimiswil (Oberflächenmodell)	12
Abb. 11	Streusiedlungsgebiet Gemeinde Heimiswil	12
Abb. 12	Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)	13
Abb. 13	Fruchtfolgefleichen (links) und Kulturlandflächen (inkl. FFF; rechts) in der Gemeinde Heimiswil	14
Abb. 14	Naturgefahrenkarte Siedlungsgebiete Gemeinde Heimiswil	18
Abb. 15	Grundwasserschutz und Altlasten Heimiswil	19
Abb. 16	Nutzungsreserven und -potentiale	20
Abb. 17	Bauverpflichtungen Oberdorf, Kaltacker und Brühlfeld	26
Abb. 18	Grobskizze Nutzung ZPP Löwenareal	28
Abb. 19	Blick auf Gutisberg	36
Abb. 20	Zonenplananpassung im geringfügigen Verfahren im Ortsteil Rinderbach	37
Abb. 21	Regionale Landschaftsschutzgebiete	43
Abb. 22	Blick auf das Landschaftsschutzgebiet auf der Lueg	44

Abb. 23	Schutzobjekte in der Gemeinde Heimiswil (Auszug)	46
Abb. 24	Beispiel einer Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite	47
Abb. 25	Ausschnitt «dicht überbautes Gebiet» (rote Fläche)	57
Abb. 26	Messweise Gebäudehöhe (bisher) und Fassadenhöhe traufseitig (neu)	59
Abb. 27	Skizze Fassadenseite giebelseitig und Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV)	60
Abb. 28	Messweise Kniestockhöhe (neu)	60
Abb. 29	Ausschnitt Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr	63
Abb. 30	Entstehung eines planungsbedingten Mehrwerts	64
Abb. 31	Regionales Windenergiegebiet Wynigenberge / Eich	65

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Baulandbedarf Wohnen (Stand: 1. Mai 2019)	3
Tab. 2	Ergebnis Überprüfung Baugruppen durch die kantonale Denkmalpflege	9
Tab. 3	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	10
Tab. 4	Archäologische Schutzgebiete	14
Tab. 5	Neue verbindliche Waldgrenzen	17
Tab. 6	Beurteilung der Innenentwicklungspotentiale	22
Tab. 7	Übersicht über die Bauverpflichtungen	25
Tab. 8	Übersicht über die Parzellen ohne Bauverpflichtungen	25
Tab. 9	Priorisierung der Innenentwicklungspotentiale	27
Tab. 10	ZPP 1 Löwenareal	29
Tab. 11	Einzonung Parzelle Nr. 676, Sonnenrain	30
Tab. 12	Einzonung Parzelle Nr. 883, Niderdorf	31
Tab. 13	Auszonungen	33
Tab. 14	Umzonungen	34
Tab. 15	Abgrenzung zwischen ZöN 5 und 8	34
Tab. 16	Weilerzone Gutisberg	36
Tab. 17	Geprüfte Einzonung Parzelle Nr. 192; Untere Rüglen	38
Tab. 18	Weitere grundsätzlich geprüfte Einzonungen	39
Tab. 19	Geprüfte Umzonungen	40
Tab. 20	Einzonung Parzelle Nr. 7; Busswil	41
Tab. 21	Feuchtstandorte und Weiher	45
Tab. 22	Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite	47
Tab. 23	Berechnung der Gewässerraumbreite gemäss Hochwasserkurve	47
Tab. 24	Gewässerräume in der Gemeinde Heimiswil	48
Tab. 25	Gewässerräume Emme und Dorfbach / Mühle	49
Tab. 26	Verortung Erhöhung Ufervegetation	50
Tab. 27	Überprüfter Verlauf eingedolter Gewässer	53
Tab. 28	Weitere Anpassungen am Gewässernetz GNBE	56
Tab. 29	Wichtigste Änderungen am Baureglement	62

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Heimiswil wurde im Jahr 2003 genehmigt. In den vergangenen Jahren wurde sowohl der Zonenplan als auch das Baureglement mehrmals angepasst und teilrevidiert (inkl. Umsetzung Gefahrenkarte 2011).

Im Jahr 2014 ist auf Bundesebene das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft getreten. Als Folge dieser geänderten rechtlichen Grundlage werden die Ziele der Raumplanung neu ausgerichtet und es kommen zusätzliche Aufgaben sowohl auf den Kanton als auch auf die Gemeinden zu. Die Bedingungen an den Verbrauch und die Nutzung von Boden werden markant verschärft und die Entwicklung der Siedlung soll verstärkt nach innen erfolgen. Die Vorgaben und Anforderungen an Ortsplanungen werden im kantonalen Richtplan sowie im Baugesetz des Kantons festgelegt. Der kantonale Richtplan 2030 wurde im September 2015 durch den Regierungsrat des Kantons Bern beschlossen und im Mai 2016 durch den Bundesrat genehmigt. Zudem wird mit der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision BauG und der BauV dem Schutz des Kulturlandes ein hohes öffentliches Interesse zugesprochen.

Das bedeutet auch für ländliche Gemeinden wie Heimiswil eine Neuorientierung. So muss im Rahmen einer Revision konkret aufgezeigt werden, wie der Gemeinderat die Siedlungsentwicklung nach innen umzusetzen gedenkt. Auf der Grundlage einer Analyse der bestehenden Baulandreserven sowie einer Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale muss aufgezeigt werden, wie das Bauland in Zukunft «mobilisiert» werden kann.

Weiter ist seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung einerseits auf Bundes- und Kantons-ebene eine neue Gewässerschutzgesetzgebung in Kraft getreten, andererseits hat der Kanton Bern die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen. Aufgrund dieser beiden Grundlagen werden Anpassungen an den kommunalen Nutzungsplanungen notwendig, so auch in der Gemeinde Heimiswil. Während bis Ende 2018 für alle Gewässer sogenannte «Gewässerräume» auszuscheiden und verbindlich festzulegen waren, müssen die kommunalen Baureglemente bis im Jahr 2023 der BMBV angepasst werden.

Unter diesen Voraussetzungen hat der Gemeinderat von Heimiswil entschieden, eine Revision der Ortsplanung vorzunehmen und ihre Planungswerkzeuge auf den neuesten Stand zu bringen.

1.1 Bestehende Planungsinstrumente

- Baureglement, 2003
- Zonenplan, 2008
- Schutzplan, 2003
- Wegreglement, 2018
- Richtplan Erschliessung, 2003
- Überbauungsordnung Hanfgarten Nord, 2000
- Überbauungsordnung Mühleareal, 1997

1.2 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten

Im Verlauf des 20. Jahrhunderts sank die Einwohnerzahl der Gemeinde Heimiswil, besonders aufgrund der starken Abwanderung seit 1950, von über 2'000 bis auf 1'543 Einwohner im Jahr 2000. In den 2000er Jahren war wieder ein leichtes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, wobei der Trend in den letzten Jahren wieder leicht nach unten zeigt. Im Jahr 2016 betrug die Einwohnerzahl 1'603 Personen.

Heimiswil umfasste im Jahr 2015 512 Beschäftigte innerhalb der Gemeinde. Diese waren fast zu zwei Drittel in der Land- und Forstwirtschaft tätig. Etwas weniger als ein Drittel der Beschäftigten arbeiteten im Dienstleistungssektor und rund 10 % im Bereich Industrie und Gewerbe.

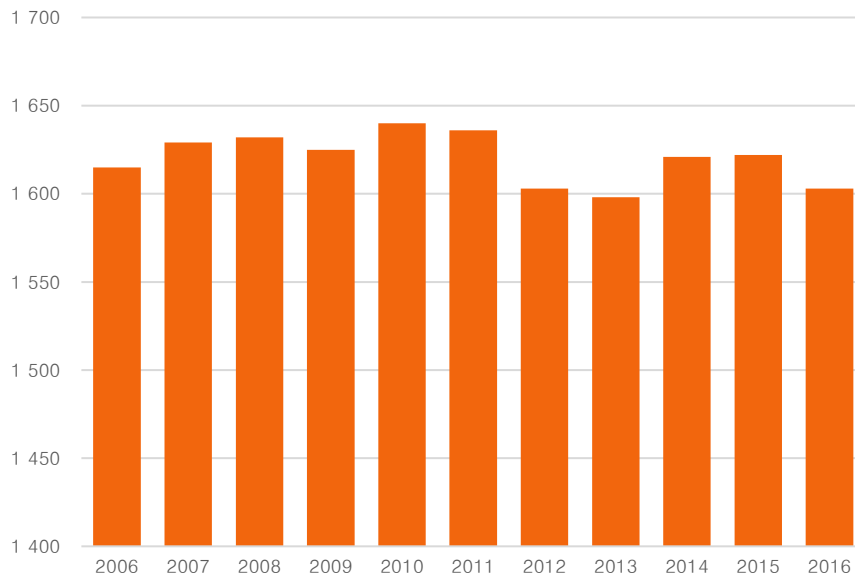


Abb. 1 Mittlere Wohnbevölkerung pro Jahr Heimiswil 2006 – 2016

Quelle: Bundesamt für Statistik, www.bfs.admin.ch

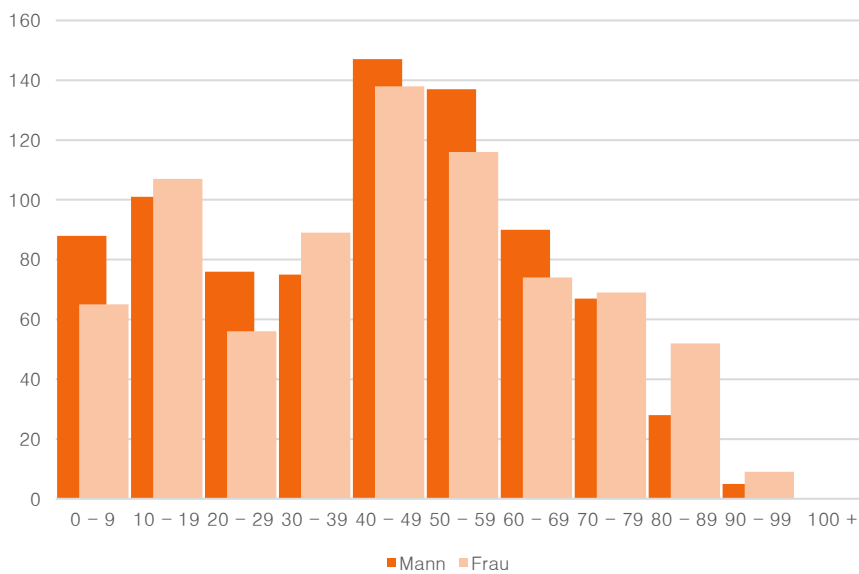


Abb. 2 Altersstruktur Heimiswil 2016

Quelle: Bundesamt für Statistik, www.bfs.admin.ch

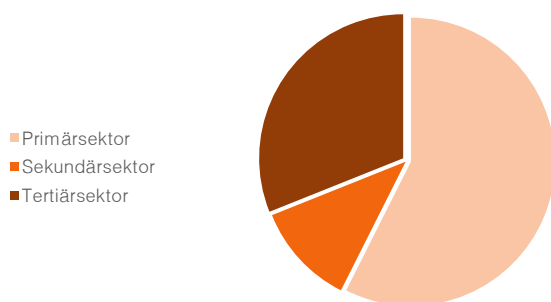


Abb. 3 Beschäftigte nach Wirtschaftssektor 2015

Quelle: Bundesamt für Statistik, www.bfs.admin.ch

1.3 Gemeindetypologie

Die Gemeinde Heimiswil wird im revidierten kantonalen Richtplan 2030 dem Raumtyp ZL (zenturnsnahe ländliche Gebiete) zugeordnet. In diesen Gebieten geht der Kanton in den nächsten 15 Jahren von einer Bevölkerungsentwicklung von 4% aus, was ca. 68 zusätzlichen Raumnutzern (Einwohner und Arbeitsplätze) entspricht. Für diese Entwicklung wird mit einem Wohnbaulandbedarf von ca. 1.7 ha gerechnet. Hiervon müssen die aktuell noch vorhandenen Reserven von rund 1.6 ha abgezogen werden. Dies führt zu einem Wohnbaulandbedarf von 0.1 ha. Weitere Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen erfordern kompensatorische Auszonungen.

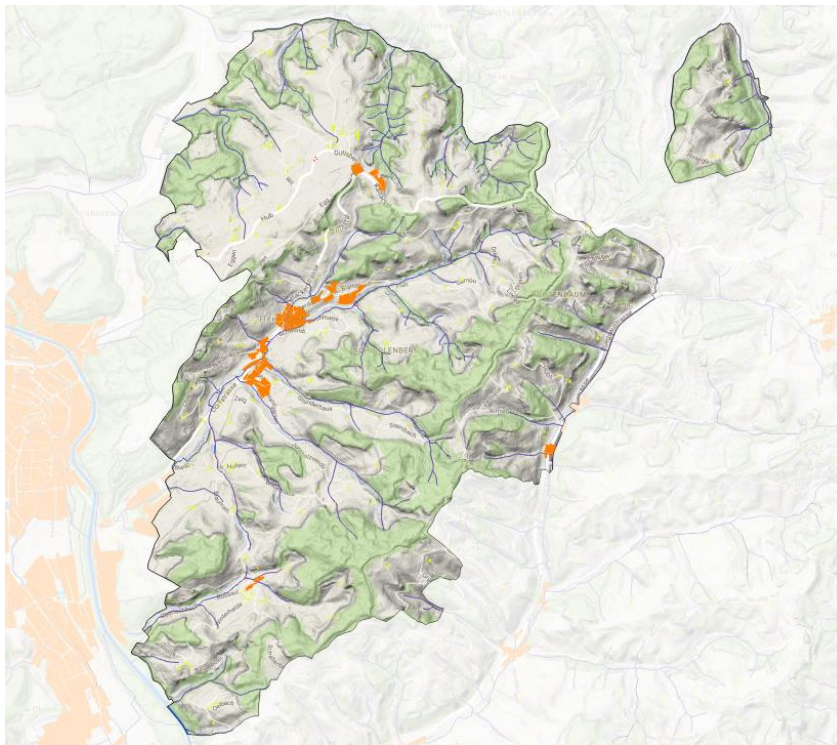
Bemerkenswert ist, dass rund 70% der Bevölkerung, also gut 1'100 Personen ausserhalb der Bauzonen lebt. Dies unterstreicht den ländlichen Charakter der Gemeinde – trotz der Zugehörigkeit zur Agglomeration Burgdorf.

Kenngrosse	Wert Heimiswil
Einwohner Gemeinde	1'604
Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen	475
Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen	1'129
Anteil Einwohner ausserhalb Wohn-, Misch- und Kernzonen in %	70
Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen	95
Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen	570
Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha (nach Bauzonenstatistik 2014, AGR)	14.4
Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha), Zielwert AGR: 57 RN/ha	39
Raumtyp Heimiswil nach Massnahmenblatt C_02	ZL
Massgebende Bevölkerungsentwicklung (im Zeitraum von 15 Jahren)	4%
Anzahl zusätzliche Raumnutzer	68
Anzustrebende Raumnutzerdichte (RND/ha)	39
Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha	1.7
Nutzungsreserven in überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs berücksichtigen	nein
Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen	1.6
Wohnbaulandbedarf in ha	0.1

Tab. 1 Baulandbedarf Wohnen (Stand: 1. Mai 2019)

1.4 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Heimiswil liegt 3 km östlich der Stadt Burgdorf (Luftlinie). Das Dorf erstreckt sich im Heimiswilgraben, einem Seitental des Emmentals. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde lässt sich in vier Teilgebiete aufteilen: Haupt-Siedlungsgebiete sind das Dorf Heimiswil, bestehend aus dem Niederdorf und dem Oberdorf und die drei Siedlungen Kaltacker im Norden, Busswil im Süden und Rinderbach im Südosten des Gemeindegebiets. Hinzu kommen zahlreiche Einzelhöfe und Hofgruppen im Streusiedlungsgebiet.



orange: Siedlungsgebiet
(Bauzonen)

gelb: Hofgruppen im
Streusiedlungsge-
biet

grün: Wald

blau: Gewässer

Abb. 4 Ortsteile und Hofgruppen im Streusiedlungsgebiet

2 Zielsetzungen

2.1 Projektzielsetzungen

Die Hauptziele der Ortsplanungsrevision lassen sich folgenderweise umschreiben:

Der Zonenplan, das Baureglement sowie die Instrumente zur Landschaft sind entsprechend den erforderlichen Standards überprüft und zeitgemäss gestaltet. Die Anforderungen des Kantons an Ortsplanungen werden damit erfüllt.

Diese Hauptziele umfassen folgende Teilziele:

- Die Entwicklung der Bevölkerungszahl in den nächsten 15 Jahren beträgt rund 4%.
- Die bestehenden Baulandreserven der Gemeinde Heimiswil sind überprüft. Der tatsächliche Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan 2030 ist ermittelt. Die bauliche Entwicklung erfolgt vor allem auf vorhandenen Reserveflächen und Verdichtung bestehender Siedlungen im Bereich des Dorfkerns von Heimiswil. In den drei Siedlungen Kaltacker, Busswil und Rinderbach soll ebenfalls eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden.
- Die Eignung und Verfügbarkeit der Baulandreserven sind bekannt. Es sind Kommunikations- und Anreizmassnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) und zur Sicherung der Verfügbarkeit von Baulandreserven eingeleitet. Die Gemeinde unterstützt Vorhaben zur Verdichtung und guten Ausnutzung des vorhandenen Baulandes.
- Der Arbeitsplatzstandort Heimiswil soll durch die Bereitstellung von geeigneten Flächen für das bestehende Gewerbe und für Vorhaben von regionalem Interesse gefördert werden.
- Bebaute Grundstücke in der Landwirtschaftszone, welche an die Bauzone im Bereich des Dorfkerns anschliessen, aber nicht landwirtschaftlich genutzt werden, sind auf ihre Eignung für die Zuweisung zur Bauzone geprüft. Damit können die bestehenden Gebäude dieser weitgehend überbauten Gebiete noch besser genutzt werden.

- Das Ortsbild von Heimiswil ist durch viele erhaltenswerte und schützenswerte Gebäude im Ortskern geprägt. Zukünftige Bauvorhaben in diesem Bereich tragen diesen Qualitäten Rechnung und bedingen eine besondere Sorgfalt.
- Neues Bauland wird – falls ein ausgewiesener Bedarf besteht – nur an planerisch zweckmässigen Standorten und aufgrund einer Interessenabwägung ausgeschieden.
- Das Baureglement ist gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) überarbeitet und fördert die Massnahmen einer dichteren und besseren Nutzung des Baugebietes.
- Das Streusiedlungsgebiet der Gemeinde Heimiswil entwickelt sich unter Berücksichtigung seiner landschaftlichen Bedeutung.
- Natur, Umwelt und Landschaft sind wichtige Ressourcen und für die Lebensqualität von hoher Bedeutung. Die Ortsplanung berücksichtigt diese Qualitäten.
- Die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) sind ausgeschieden.

2.2 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit den Zielen der Gemeinde werden die Planungsgrundsätze für den Bereich Landschaft und Siedlung gemäss Art. 3 RPG aufgegriffen. Insbesondere die Ziele im Bereich Siedlung (Siedlungsentwicklung nach innen lenken, kompakte Siedlungen schaffen) werden im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision unterstützt.

Kantonaler Richtplan 2030

Gemäss dem im kantonalen Richtplan festgesetzten Entwicklungsbild gehört Heimiswil zum Gemeindetyp des zentrumsnahen ländlichen Gebiets (siehe Kap. 1.3). In diesen Gebieten soll die Siedlung konzentriert und insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden. Für die produzierende Landwirtschaft werden gute Voraussetzungen erhalten und wo nötig geschaffen.

Diese Zielsetzung deckt sich weitgehend mit den Zielen der Gemeinde Heimiswil. Auch für die Landschaftsentwicklung ergeben sich keine Zielkonflikte mit dem kantonalen Richtplan, das Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzonen ist grösstenteils als Streusiedlungsgebiet ausgeschieden. Der Erhalt der Besiedelung in diesen Gebieten ist ebenfalls ein Ziel des Kantons.

Regionale Planungen

Die Übereinstimmung mit den regionalen Planungen (Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept und Landschaftsentwicklungskonzept Emmental) wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision sichergestellt. Die zwingenden Inhalte der regionalen Planungsgrundlagen werden in die kommunale Planung übernommen.

3 Vorgehen

3.1 Projektorganisation

Der Gemeinderat nahm als Planungsbehörde die Rolle des Auftraggebers und der Oberinstanz ein. Eine speziell eingesetzte Ortsplanungskommission begleitete die Revisionsarbeiten und den beauftragten Ortsplaner, georegio ag, direkt und intensiv. Sie verabschiedete die Planungsentwürfe zu Händen des Gemeinderats. Die Plandarstellung erfolgte durch die ostag, Burgdorf.

3.2 Planungsprogramm

Die Arbeiten an der OPR Heimiswil wurden im Sommer 2017 mit der Auftragserteilung gestartet. Nach einer intensiven Entwurfsphase findet im Sommer 2019 die Mitwirkung statt. Die Vorprüfung der Dokumente erfolgt im Sommer 2020. Nach einer Bereinigungsphase wurde die revidierte Ortsplanung im Sommer 2022 öffentlich aufgelegt. Der Beschluss durch die Gemeindeversammlung soll Ende 2022 erfolgen, sodass die Ortsplanung anschliessend genehmigt und umgesetzt werden kann.

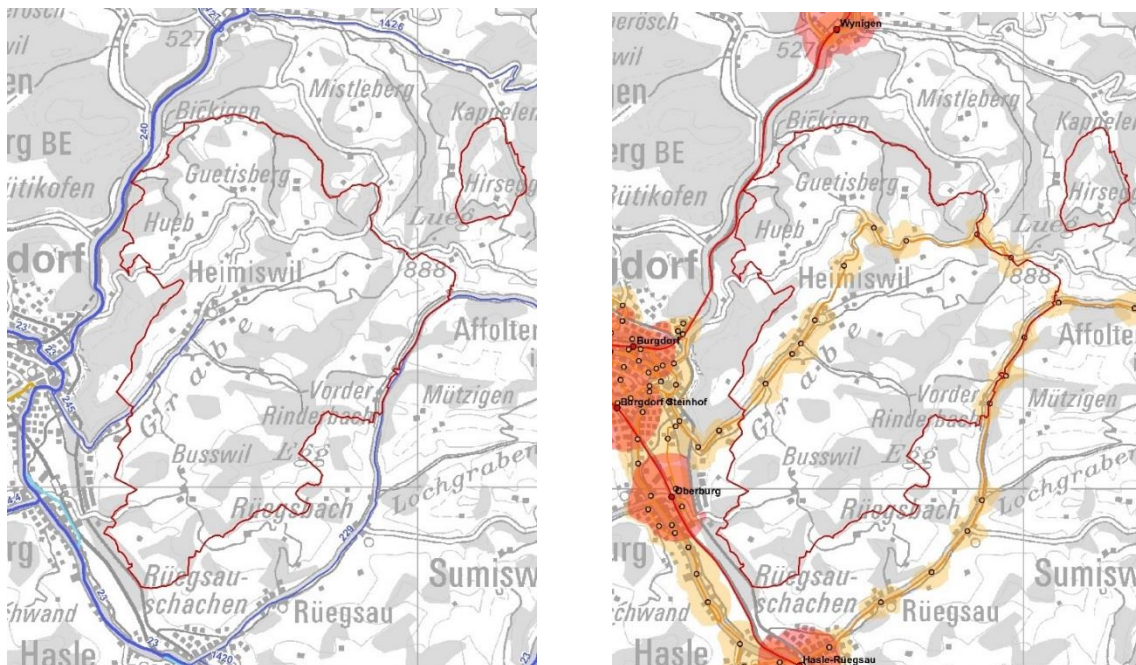
4 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

4.1 Verkehr und Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr

Für den motorisierten Individualverkehr bestehen in Heimiswil gute Anbindungen an die umliegenden Zentren. Von Heimiswil Oberdorf führt die Kantonsstrasse Nr. 245 via Niederdorf in Richtung Burgdorf. Zudem bestehen via Kaltacker gute Anbindungen an die nördlich bzw. östlich gelegenen Ortschaften Wynigen und Affoltern im Emmental. Der Anschluss an das nationale Strassenverkehrsnetz ist mit der Autobahnzufahrt in Lyssach über Burgdorf in wenigen Minuten erreichbar.

Die Siedlungsgebiete Heimiswil (Nieder- und Oberdorf) und Kaltacker sind bis zum Landgasthof Lueg mit der Buslinie 468 der BLS erschlossen. Die Siedlung Rinderbach an der östlichen Gemeindegrenze wird mit der Buslinie 471 von Hasle-Rüegsau Richtung Affoltern-Weier erschlossen. Im restlichen Gemeindegebiet ist die Bevölkerungsdichte für eine effiziente Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu tief. Die Streusiedlungen des übrigen Gemeindegebiets bedingen ein umfangreiches Basis- und Detailerschliessungsnetz.



Legende:

dunkelblau: Kantonsstrasse Kat. B und C
hellblau: Kantonsstrasse geplant

Liniennetz und Haltestellen: Bus (orange) und Bahn (rot)
Einzugsgebiete: 700 m um Bahnhaltestelle und 400 m um Bushaltestellen

Abb. 5 Kantonsstrassen und ÖV-Einzugsgebiete
Quelle: Geoportail des Kantons Bern, 29.05.2018

Langsamverkehr

Entsprechend dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) wird die Fusswegnetzplanung im Kanton Bern in die kommunale Richt- oder Nutzungsplanung integriert. Im Fusswegnetzplan werden das gesamte bestehende Fusswegnetz, das dem FWG unterstellt ist und erhalten werden soll, sowie geplante Anpassungen dargestellt. Das Fusswegnetz der Gemeinde Heimiswil ist im Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr der Gemeinde abgebildet (Kap. 9).

Die Gemeinden können in der Fusswegnetzplanung wichtige Fusswegverbindungen bezeichnen und sie damit dem FWG unterstellen, gleichzeitig aber unbedeutende streichen und so aus dem Schutz entlassen. Bis zum Inkrafttreten der Pläne gelten sämtliche begehbaren Wege als Bestandteil des Wegnetzes (nach Artikel 61 Strassenverordnung). Sie sind daher dem FWG unterstellt und müssen alle erhalten werden.

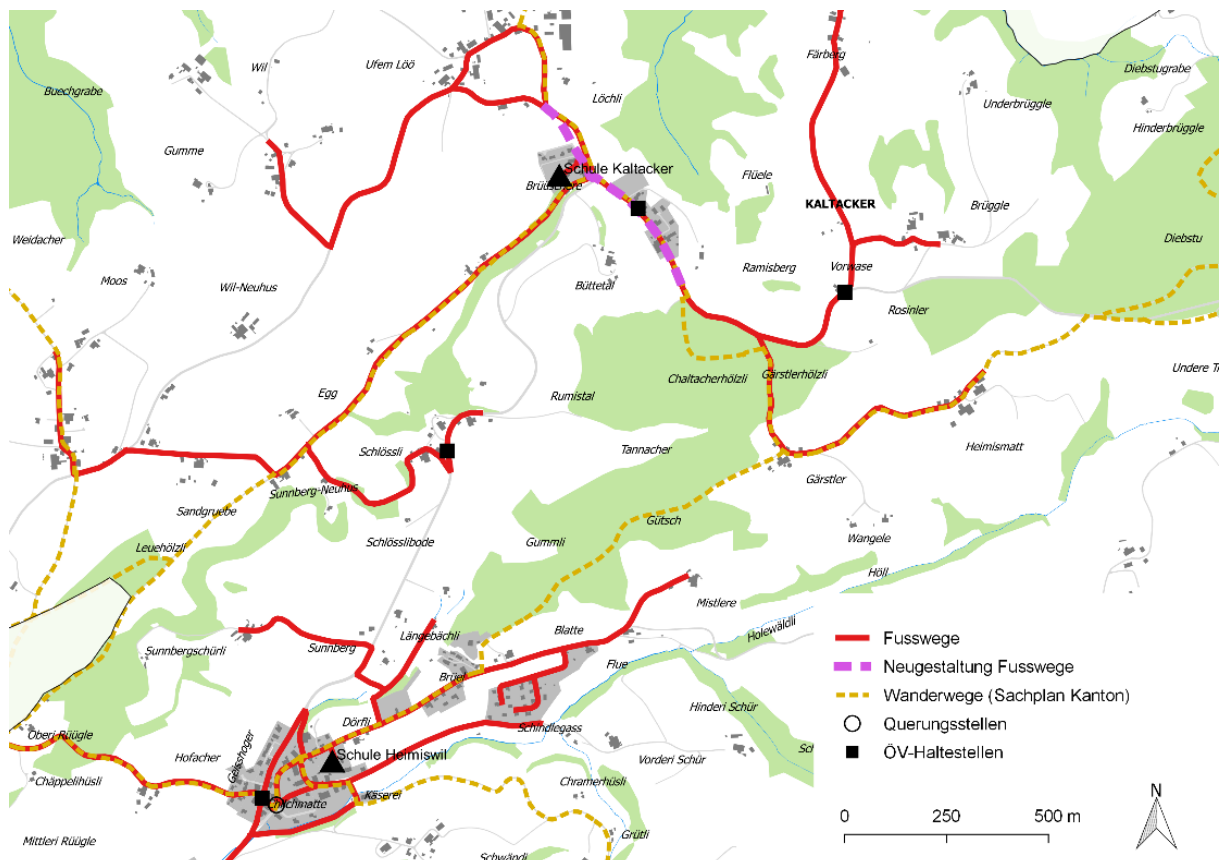


Abb. 6 Ausschnitt Fusswegnetzplan Gemeinde Heimiswil

Erschliessung

Auf Gemeindegebiet sind die überbauten Bauzonen und die Baulandreserven bereits vollständig erschlossen. Es sind keine zusätzlichen Erschliessungen durch die Gemeinde notwendig.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Gemeinde hat gemäss dem kantonalen Wasserversorgungsgesetz (WVG) eine Erschliessungspflicht für die Bauzonen und die geschlossenen Siedlungsgebiete ausserhalb der Bauzonen. Diese Gebiete sind alle ausreichend erschlossen.

Die Grundlage für die Erschliessungsplanung im Bereich der Wasserversorgung bildet die generelle Wasserversorgungsplanung (GWP). Die Infrastruktur ist insgesamt in einem guten Zustand.

Abwasser

Die Gemeinde ist gemäss dem kantonalen Gewässerschutzgesetz (KGSchG) für die Erstellung der notwendigen Anlagen zur Ableitung und Reinigung des Abwassers aus Bauzonen verantwortlich. Die Grundlage für die Erschliessungsplanung im Bereich Abwasser bildet der Generelle Entwässerungsplan (GEP).

In der Gemeinde Heimiswil sind die Bauzonen mit den nötigen Anlagen zur Ableitung des Abwassers erschlossen, es besteht aktuell kein Handlungsbedarf.

Energie

Gemäss der Energiestrategie des Kantons Bern (2006) soll der Energieverbrauch bis 2035 von 6000 Watt auf 4000 Watt pro Person reduziert werden. Da ein Grossteil des Energieverbrauchs im Bereich der Wärme (Raumwärme + Warmwasser ca. 40%) anfällt, haben Massnahmen in diesem Bereich eine grosse Bedeutung bei der Senkung des Energieverbrauchs. Mit dem Kantonalen Energiegesetz (KEng) haben die Gemeinden seit 2012 die Möglichkeit, im Baureglement Energievorschriften aufzunehmen. Die Gemeinden können in der baurechtlichen Grundordnung:

- für den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser einen bestimmten erneuerbaren Energieträger vorschreiben
- eine Anschlusspflicht an Fernwärmenetze festlegen
- den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf weiter begrenzen
- Nutzungsboni für energieeffizientes Bauen vorsehen
- für Gesamtüberbauungen oder Neubaugebiete ein gemeinsames Heizwerk verlangen.


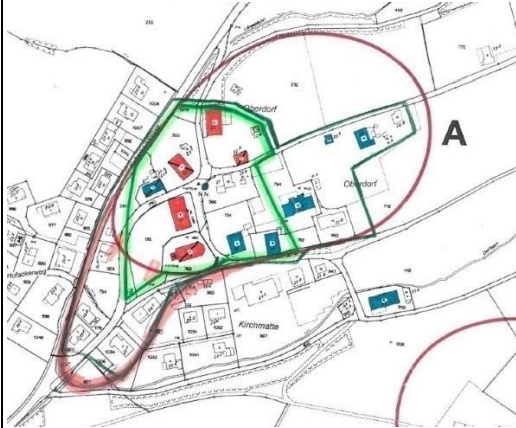
Mit dem kantonalen Energiegesetz (KEng) darf zudem bei Neubauten und Erweiterungen von Gebäuden höchstens 80% des zulässigen Wärmebedarfs aus nicht-erneuerbaren Energiequellen stammen (Art. 42 Abs. 2 KEng). Die Gemeinde kann den Anteil an nicht-erneuerbarer Energie weiter beschränken. Der Gemeinderat von Heimiswil verzichtet auf diese Verschärfung und übernimmt damit die kantonalen Vorschriften.

4.3 Ortsbild

Bauinventar

Neben den vier Ortsteilen Heimiswil, Kaltacker, Busswil und Rinderbach umfasst die Gemeinde eine Reihe von Kleinsiedlungen und Einzelhöfen, die Orts- und Landschaftsbild prägen. Darüber hinaus bestehen gemäss dem Bauinventar viele schützens- und erhaltenswerte Einzelobjekte. Bei verschiedenen Dorfteilen und Weilern handelt es sich gemäss dem Bauinventar um Baugruppen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden für alle Baugruppen grundeigentümergebundene Ortsbildschutzgebiete ausgeschieden. Die Objekte des Bauinventars werden hingegen nur als Hinweis dargestellt. Die Überprüfung der Schutzwürdigkeit erfolgt im Baubewilligungsverfahren (Art. 13c Abs. 2 BauV).

Die kantonale Denkmalpflege hat Anfang 2016 mit der Überarbeitung des Bauinventars des Kantons Bern begonnen. In einem ersten Schritt werden sämtliche Baugruppen überprüft und gegebenenfalls angepasst. Derzeit läuft die Überprüfung der Einzelobjekte, beginnend mit den erhaltenswerten Bauten. Sie dauert mehrere Jahre. Die Baugruppenüberprüfung ist inzwischen abgeschlossen. Sie führte zu folgenden Änderungen:

Baugruppe	Ergebnis der Überprüfung
<p>A Dörfli (Sicht auf Heimiswil mit der Dorfkirche)</p> 	<p>Wird verändert (Vergrösserung im Südwesten eingezeichnet)</p> 
B Niederdorf/Mühle	Verbleibt
C Büel	Verbleibt
D Chipf	Wird aufgelöst
E Schwändi	Verbleibt
F Hofere	Verbleibt
G Brachacher	Verbleibt
H Buswil	Verbleibt
I Wirtenmoos	Wird aufgelöst
J Grueben	Wird aufgelöst
K Zitistu	Verbleibt
L Heimismatt	Verbleibt
M Rumstal	Wird aufgelöst
N Hueb (Vordermoos)	Verbleibt
O Egg	Wird aufgelöst
P Gutisberg	Verbleibt
Q Färbegg	Verbleibt
R Hirsegg	Wird aufgelöst

Tab. 2 Ergebnis Überprüfung Baugruppen durch die kantonale Denkmalpflege

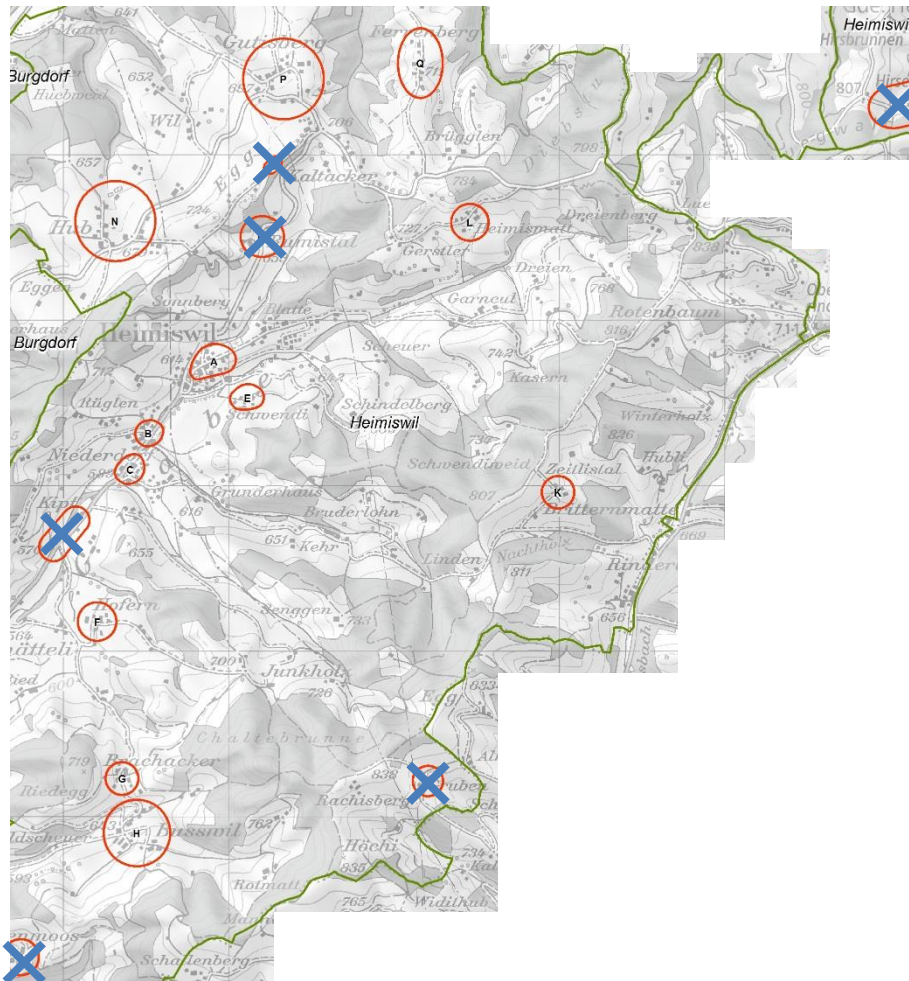


Abb. 7 Baugruppen in der Gemeinde Heimiswil
Quelle: Geoportal des Kantons Bern

Kulturgüter

Auf Gemeindegebiet von Heimiswil sind vier Objekte im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezeichnet. Die Siedlung Gutisberg ist als Weiler nationaler Bedeutung aufgeführt. Bei den Siedlungen Oberdorf, Hueb und Busswil handelt es sich um Dörfer bzw. Weiler, regionaler Bedeutung.

Name	Typ	Einstufung
Gutisberg	Weiler	National
Oberdorf	Dorf	Regional
Hueb	Weiler	Regional
Busswil	Weiler	Regional

Tab. 3 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Schliesslich sind 26 Gärten in Heimiswil in der Liste der historischen Gärten Schweiz (ICOMOS) verzeichnet.

Bei allen vier oben aufgeführten ISOS-Objekten handelt es sich gemäss kantonalem Bauinventar auch um Baugruppen. Bei Änderungen der Nutzungsplanung im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision flossen die Interessen des ISOS in die Interessenabwägung ein.

Gutisberg liegt in der Streusiedlungslandschaft auf einem grossflächigen Hochplateau abseits wichtiger Verkehrswege. Die bäuerliche Siedlung ist weitgehend erhalten geblieben. Mehrere Höfe aus dem 18. und 19. Jahrhundert gruppieren sich um zwei Strassenverzweigungen. Gemäss ISOS-

Inventarblatt wird empfohlen, insbesondere die umzäunten Vorgärten, die ungeteerten Hofplätze, die kleinen Wiesenstücke und den Baumbestand zu erhalten und zu pflegen. Die durch den Ortskern führende Strasse soll nicht ausgebaut werden. Allfällige Um-, Aus- und betrieblich notwendige Neubauten sollen unter Beizug von Denkmalpflegefachleuten sorgfältig gestaltet und ausgeführt werden.

Die Umsetzung dieser Zielsetzung wird mit der Ausscheidung einer Weilerzone (zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz) und der Festlegung eines Ortsbildschutzgebietes sichergestellt (siehe Kap. 6.6 und Kap. 7.1.2).



Abb. 8 Auszug ISOS-Objekt Nr. 0705 Gutisberg

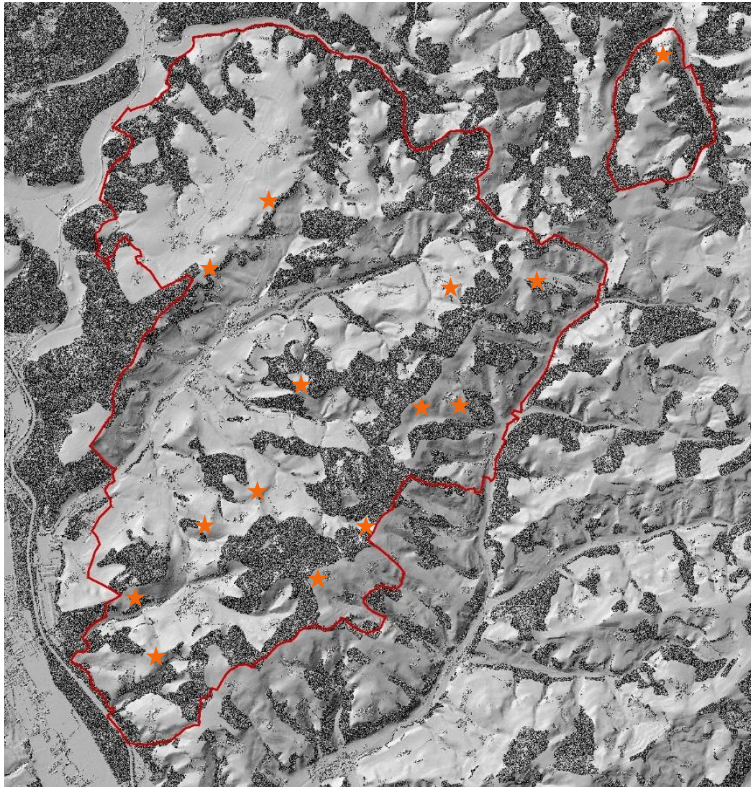


Abb. 9 Blick auf den Weiler Gutisberg

Quelle: ISOS, 1986

4.4 Natur und Landschaft

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte sind im Inventarplan Landschaft aufgeführt. Dieser umfasst Grundlagen des Bundes, des Kantons, der Region sowie der Gemeinde. Die Landschaftselemente aus dem bisherigen Schutzplan (2003) wurden überprüft und wo nötig angepasst. Im Folgenden werden die wichtigsten Landschaftselemente aufgeführt und ihre Bedeutung beschrieben. Der Zonenplan Landschaft und Gewässer wird gestützt darauf nachgeführt.



Wichtigste Aussichtspunkte

Abb. 10 Topographie der Gemeinde Heimiswil (Oberflächenmodell)
Quelle: Geoportal des Kantons Bern

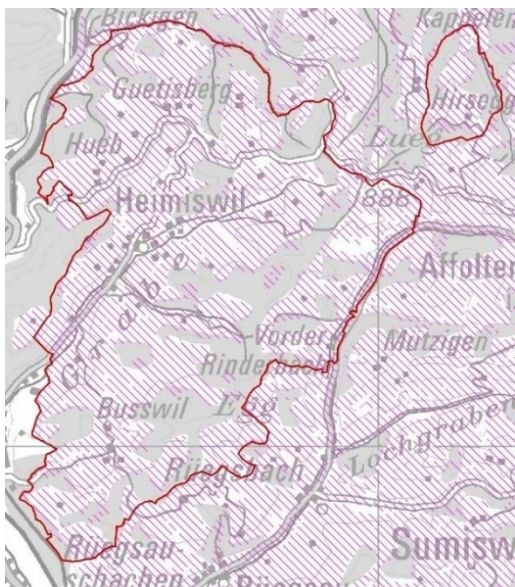


Abb. 11 Streusiedlungsgebiet Gemeinde Heimiswil
Quelle: Geoportal des Kantons Bern (links), georegio (rechts)

Landschaftsschutz

Das Landschaftsbild der Gemeinde Heimiswil ist geprägt von einer ausgedehnten Streusiedlungslandschaft (Abb. 11). Die Gemeinde erstreckt sich von der Emme über den Heimiswilgraben bis zum Wynigen- und Känerichtal. Das Haupttal ist rund 6 km lang und mündet oberhalb von Burgdorf ins Emmental. Die Landschaft ist geprägt von zahlreichen Seitentälern mit teilweise starken Hangneigungen.

Im Inventarplan sind 14 Aussichtspunkte in der Gemeinde Heimiswil eingetragen (Abb. 10). Im Gebiet Oberer Chipf und auf der Lueg bestehen regionale Landschaftsschutzgebiete (gemäss Teilrichtplan Landschaft Emmental, 2016). Die Umsetzung der Landschaftselemente im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist in Kap. 7.1 umschrieben.

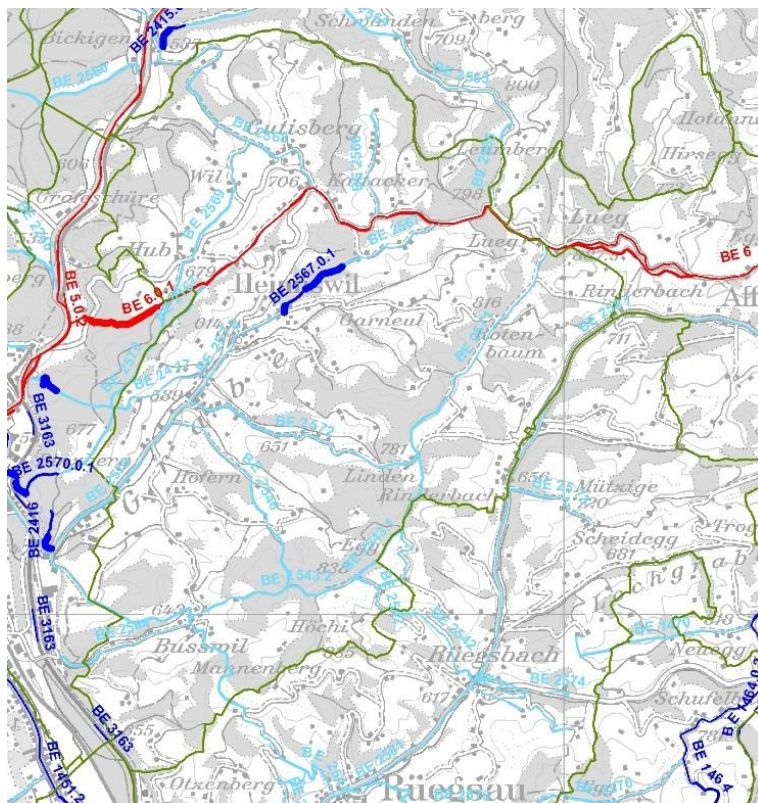
Naturschutz und Ökologie

Die Objekte gemäss Schutzplan 2003 wurden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision überprüft, mit Grundlagen des Bundes und des Kantons sowie regionalen Amphibienlaichstandorten (gemäss Teilrichtplan Landschaft Emmental, 2016) ergänzt und im Inventarplan Landschaft (Beilage) dargestellt.

Von besonderer ökologischer Bedeutung ist das kantonale Naturschutzgebiet Nr. 231 Oberburger Schachen (Auengebiet und Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung). Das Gebiet weist eine grosse ökologische Vielfalt auf. Kleinräumig wechselnde Standorteigenschaften (Nährstoff- und Wasserhaushalt), eine vielfältige Oberflächenstruktur sowie ein breites Spektrum an Lebensraumelementen von Wasserflächen über Pionierstandorte bis hin zum geschlossenen Laubwald prägen ein abwechslungsreiches Mosaik, das vielen Pflanzen- und Tierarten Platz bietet. Das Gebiet steht den Erholungssuchenden weiterhin zur Verfügung.

Gewässer

Im Siedlungsgebiet von Heimiswil Oberdorf fliessen der Fischbach und das Längenbächli zum Dorfbach zusammen. Dieser fliesst durch das Niederdorf und weiter bis zur Mündung in die Emme im Siedlungsgebiet von Burgdorf. Im Niederdorf münden die Seitenbäche Steinebach und Junkholz bächli in den Dorfbach.



Bedeutung:	
rot:	national
dunkelblau:	regional
hellblau:	lokal

Abb. 12 Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)

Quelle: Geoportal des Kantons Bern, 08.06.2018

Historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege sind Strassen und Wege früherer Zeitepochen, die durch historische Dokumente nachweisbar und teilweise in ihrem traditionellen Zustand erhalten geblieben sind. Sie stellen wertvolle Kulturgüter dar und sind im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst. Es wird zwischen IVS-Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden.

Das Bundesinventar bezeichnet die historische Bedeutung der Wege und zeigt den Wert der qualitativen baulichen und historischen Elemente, namentlich ihrer Form, ihrer Oberfläche, ihrer Begrenzung sowie auch ihrer Erhaltung (Substanzgrad). Je nachdem, wie viel traditionelle Wegsubstanz noch im Gelände sichtbar ist, wird der Weg folgenden Kategorien zugeordnet: «mit viel Substanz», «mit Substanz» oder «ohne Substanz». Im Inventarplan sowie im Zonenplan Landschaft und Gewässer sind nur die Objekte mit oder mit viel Substanz bezeichnet. Bei der letzten Kategorie «ohne Substanz» handelt es sich nur um eine Zusatzinformation, um den räumlichen und historischen Gesamtzusammenhang des Wegnetzes und seiner Objekte aufzuzeigen.

Archäologie

In der Gemeinde Heimiswil sind drei archäologische Schutzgebiete bezeichnet:

Nr.	Parzelle	Name
071.001.	1087	Mühle
071.002.	769	Kirche
071.003.	517, 248	Schlössli

Tab. 4 Archäologische Schutzgebiete

Die Schutzbestimmungen sind im Baureglement aufgeführt.

4.5 Kulturland und Fruchtfolgefächern (FFF)

Die besten Voraussetzungen für die Landwirtschaft in der Gemeinde Heimiswil bestehen in den flachen Talböden und insbesondere im Gebiet der leicht Richtung Norden abfallenden Ebene auf dem Gutisberg. In diesen Gebieten sind deshalb mehrheitlich Fruchtfolgefächern (FFF) ausgeschieden:

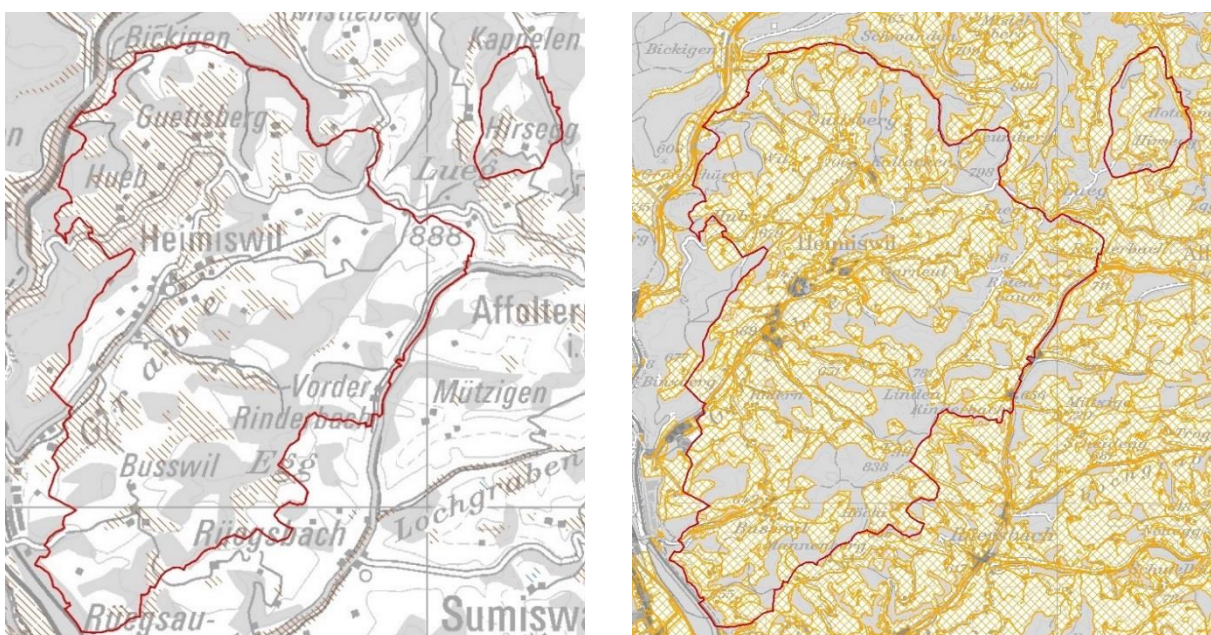


Abb. 13 Fruchtfolgefächern (links) und Kulturlandflächen (inkl. FFF; rechts) in der Gemeinde Heimiswil

Quelle: Geoportal des Kantons Bern

Die FFF sollen vor Überbauung geschützt werden und der langfristigen Versorgungssicherung erhalten bleiben. Für die Beanspruchung von FFF gelten deshalb strenge Anforderungen. Sie sind zu schonen und können gemäss Art. 30 Raumplanungsverordnung (RPV) nur noch für aus Sicht des Kantons wichtige Ziele eingezont werden. Zudem ist in der Regel ein entsprechender Ersatz (Kompensation) sicherzustellen.

Das BauG (Art. 8a und 9a) und die BauV (Art. 11a–g) des Kantons sowie die dazu erarbeitete Arbeitshilfe zum Umgang mit Kulturland (inkl. FFF) beschreiben das Vorgehen bei der Beanspruchung von Kulturland. Die Siedlungsgebiete in der Gemeinde Heimiswil sind fast gänzlich von Kulturland (teilweise inkl. FFF) umgeben. Aus diesem Grund sind diese Vorgaben im Rahmen der Ortsplanung zwingend zu berücksichtigen. Dabei wird zwischen Kulturland ohne FFF und Kulturland mit FFF unterschieden.

4.5.1 Beanspruchung von Kulturland (ohne FFF)

Grundsatz

Die Beanspruchung von Kulturland wird in Art. 8a Abs. 2 BauG an zwei kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen geknüpft:

- Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Damit wird erreicht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Dichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen erfüllt werden.
- Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Standortnachweis).

Falls weniger als 300 m² Kulturland beansprucht werden, fällt der erste Punkt weg. Der zweite Punkt ist aber in jedem Fall nachzuweisen.

Umgang mit Kulturland bei Einzonungen

Falls Kulturland (ohne FFF; ausserhalb der Bauzone) bei Einzonungen betroffen ist, wird der Einzelfall analysiert und im Baureglement die entsprechenden Festlegungen vorgenommen (Geschossflächenziffer orderirdisch von mind. 0.5; siehe Kap. 6.1 und Kap. 8). Dies betrifft die vorgesehenen Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 676 und 1249.

4.5.2 Beanspruchung von FFF

Die Anforderungen bei der Beanspruchung von FFF sind ähnlich wie bei der Beanspruchung von Kulturland ohne FFF, aber in einzelnen Punkten erhöht. Die Voraussetzungen für die Einzonung von FFF sind bundesrechtlich geregelt (Art. 30 Abs. 1bis RPV). Zusätzliche Ausführungen dazu sind in Art. 11f und Art. 11g BauV geregelt.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind bei Ein- oder Umzonungen (inkl. Bodenverändernde Nutzungen) keine FFF betroffen.

4.6 Wald

Die Gemeinde Heimiswil weist mit 746 ha einen Waldanteil von etwas weniger als einem Drittel der Gemeindefläche auf. Die Waldgebiete liegen vor allem im nördlichen und südöstlichen Gemeindegebiet. In Nähe des Hauptsiedlungsgebiets vom Niederdorf bis Gutisberg befinden sich nur wenig Waldflächen.



Bauten müssen einen Mindestabstand zum Waldrand einhalten. Damit werden die Bewirtschaftung und Erhaltung des Waldes sichergestellt. Die Bauten selbst werden präventiv vor umstürzenden Bäumen geschützt. Der Mindestabstand beträgt im Kanton Bern 30 Meter (Art. 25 Kant. Waldgesetz KWaG). Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der gesetzliche Minimalabstand von 30 Meter in Überbauungsordnungen, Baureglementen oder Zonenplänen mittels Waldbaulinien verkürzt

werden (Art. 26 KWaG). Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind keine verkürzten Wald-Baulinien vorgesehen.

Dort wo Bauzonen an Wald grenzen, ist durch die dafür zuständige Waldabteilung eine Waldfeststellung durchzuführen. Die verbindlichen Waldgrenzen wurden in Heimiswil eigentlich bereits im Jahr 2002 festgelegt. Allerdings wurden sie damals vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) nicht genehmigt. Dies wird nun im Rahmen dieser OPR nachgeholt. Daher werden die Waldgrenzen im Zonenplan Siedlung unter den Festlegungen aufgeführt.

Davon betroffen sind folgende verbindlichen Waldgrenzen:

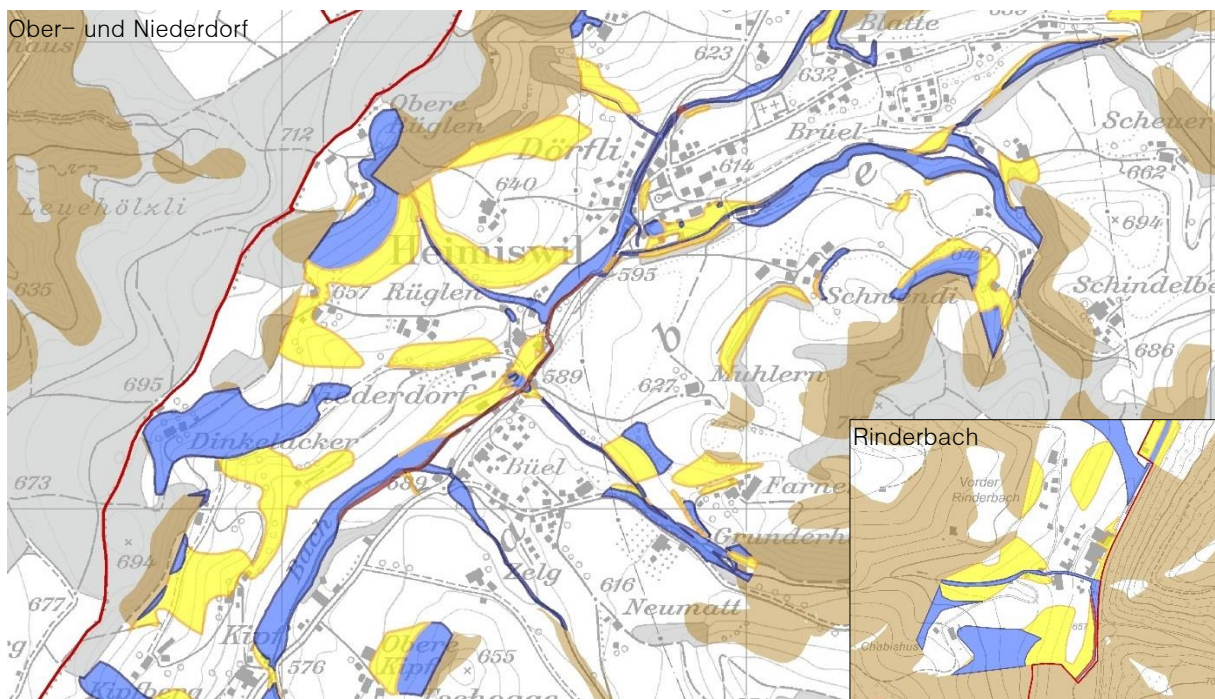
Gebiet	Ausschnitt Zonenplan
Niderdorf	
Oberdorf	
Oberdorf	

Gebiet	Ausschnitt Zonenplan
Brühl	 <p>Ein Ausschnitt aus dem Zonenplan für das Gebiet Brühl. Die Karte zeigt verschiedene Grundstücke in verschiedenen Farben (Orange, Grün, Rot) und mit Nummern (z.B. 989, 1095, 55, 53, 51, 49, 48, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1). Ein roter Kreis mit der Nummer 7 ist ebenfalls zu sehen.</p>
Kaltacher	 <p>Ein Ausschnitt aus dem Zonenplan für das Gebiet Kaltacher. Die Karte zeigt verschiedene Grundstücke in verschiedenen Farben (Orange, Grün, Rot) und mit Nummern (z.B. 1193, 1196, 1197, 1198, 766, 1222, 795, 708, 707, 706, 705, 704, 703, 702, 701, 700, 699, 698, 697, 696, 695, 694, 693, 692, 691, 690, 689, 688, 687, 686, 685, 684, 683, 682, 681, 680, 679, 678, 677, 676, 675, 674, 673, 672, 671, 670, 669, 668, 667, 666, 665, 664, 663, 662, 661, 660, 659, 658, 657, 656, 655, 654, 653, 652, 651, 650, 649, 648, 647, 646, 645, 644, 643, 642, 641, 640, 639, 638, 637, 636, 635, 634, 633, 632, 631, 630, 629, 628, 627, 626, 625, 624, 623, 622, 621, 620, 619, 618, 617, 616, 615, 614, 613, 612, 611, 610, 609, 608, 607, 606, 605, 604, 603, 602, 601, 600, 599, 598, 597, 596, 595, 594, 593, 592, 591, 590, 589, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 582, 581, 580, 579, 578, 577, 576, 575, 574, 573, 572, 571, 570, 569, 568, 567, 566, 565, 564, 563, 562, 561, 560, 559, 558, 557, 556, 555, 554, 553, 552, 551, 550, 549, 548, 547, 546, 545, 544, 543, 542, 541, 540, 539, 538, 537, 536, 535, 534, 533, 532, 531, 530, 529, 528, 527, 526, 525, 524, 523, 522, 521, 520, 519, 518, 517, 516, 515, 514, 513, 512, 511, 510, 509, 508, 507, 506, 505, 504, 503, 502, 501, 500, 499, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489, 488, 487, 486, 485, 484, 483, 482, 481, 480, 479, 478, 477, 476, 475, 474, 473, 472, 471, 470, 469, 468, 467, 466, 465, 464, 463, 462, 461, 460, 459, 458, 457, 456, 455, 454, 453, 452, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 445, 444, 443, 442, 441, 440, 439, 438, 437, 436, 435, 434, 433, 432, 431, 430, 429, 428, 427, 426, 425, 424, 423, 422, 421, 420, 419, 418, 417, 416, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406, 405, 404, 403, 402, 401, 400, 399, 398, 397, 396, 395, 394, 393, 392, 391, 390, 389, 388, 387, 386, 385, 384, 383, 382, 381, 380, 379, 378, 377, 376, 375, 374, 373, 372, 371, 370, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362, 361, 360, 359, 358, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 350, 349, 348, 347, 346, 345, 344, 343, 342, 341, 340, 339, 338, 337, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301, 300, 299, 298, 297, 296, 295, 294, 293, 292, 291, 290, 289, 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253, 252, 251, 250, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 231, 230, 229, 228, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 197, 196, 195, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148, 147, 146, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1).</p>

Tab. 5 Neue verbindliche Waldgrenzen

4.7 Umwelt

Gefahrengebiete



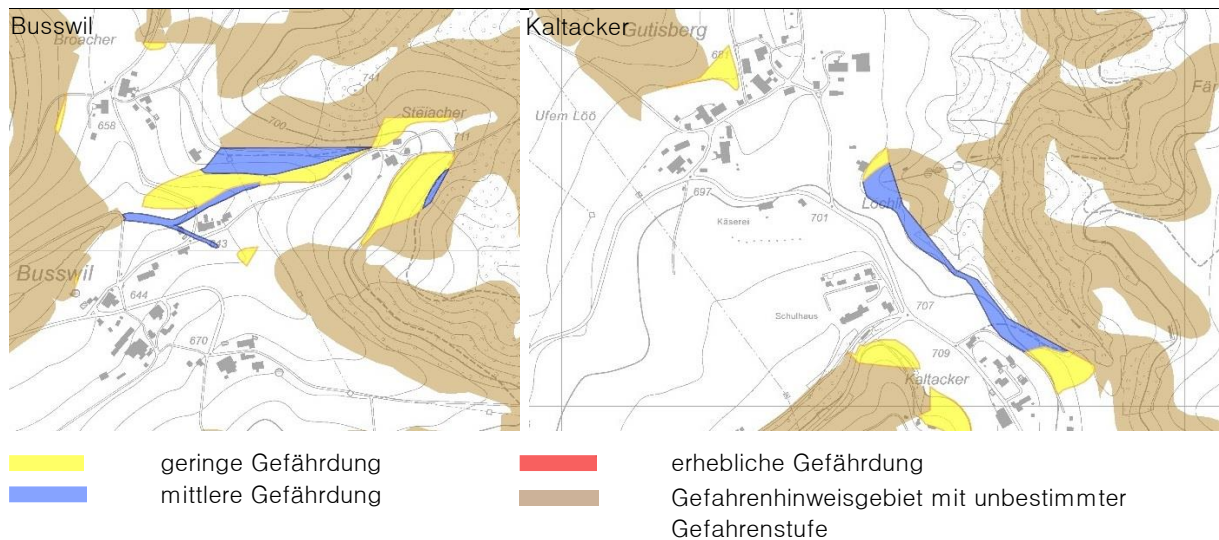


Abb. 14 Naturgefahrenkarte Siedlungsgebiete Gemeinde Heimiswil

Quelle: Geoportal des Kantons Bern, 08.06.2018

Die Analyse der Gefahrenkarte von Heimiswil zeigt, dass der Siedlungsraum betroffen ist. Die Gefahr geht dabei einerseits von Hochwasser und andererseits von Rutschungen aus. Im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren sind die Gefahrengebiete mit geringer, mittlerer und erheblicher Gefährdung sowie die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden „Gefahrenhinweisgebiete mit nicht bestimmter Gefährdung“ eingetragen.

Bei allfälligen Einzonungsbegehren auf Grundstücken mit mittlerer Gefährdung sind die kantonalen Fachstellen beizuziehen.

Es sind keine relevanten Bauzonenreserven betroffen, weshalb, sich eine Interessenabwägung (mögliche Auszonungen) erübrigt (siehe Kap. 7.3).

Grundwasserschutz

Die Gemeinde Heimiswil zählt verschiedene Gewässerschutzbereiche und die Gewässerschutzgebiete im Oberburger Schachen (Abb. 15: blau).

Altlasten

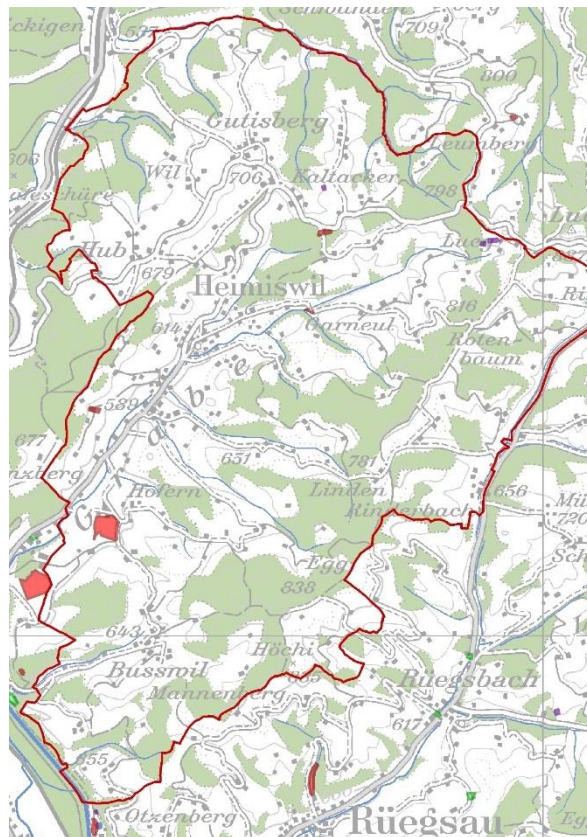
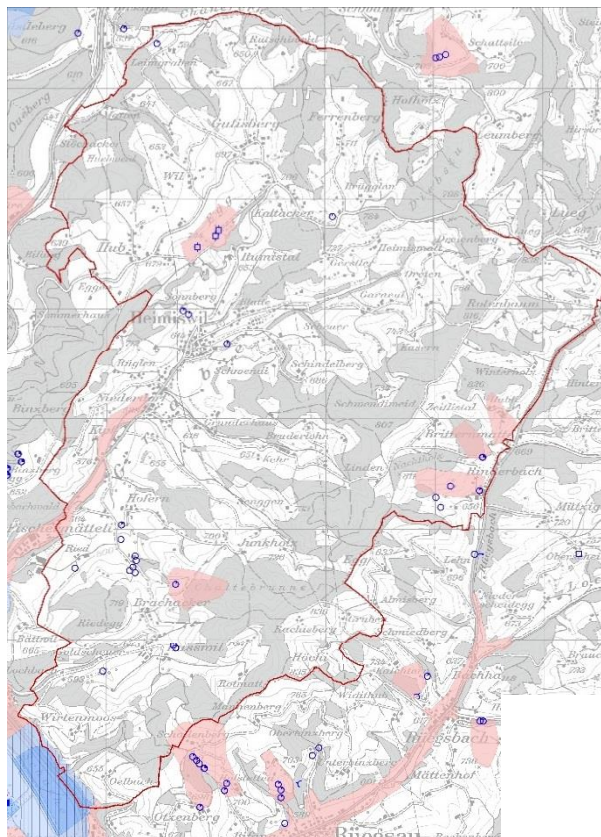
Im kantonalen Altlastenkataster (Abb. 15) sind in der Gemeinde Heimiswil fünf Ablagerungsstandorte (Stöckeren, Jutziloch, Mistleren, Kaltacker I und II) sowie die Schiessanlagen Kaltacker (300 m), Rotenbaum (300 m) und Feldschiessen Lueg aufgeführt.

Im Bereich der Ablagerungsstandorte und der Schiessanlagen sind keine relevanten Änderungen an der Nutzungsplanung vorgesehen. Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen sind die nötigen Abklärungen im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit dem AWA durchzuführen.

Luft- und Lärmbelastung

Die Luft- und Lärmbelastung der Siedlungsgebiete der Gemeinde Heimiswil kann als insgesamt gering beurteilt werden.

Störfallvorsorge



rot: Gewässerschutzbereich
 blaue Kreise: Quellen / Fassungen
 Blau abgestuft: Grundwasserschutzzonen S1–S3

rot: Ablagerungsstandort
 grün: Betriebsstandort
 violett: Schiessanlage

Abb. 15 Grundwasserschutz und Altlasten Heimiswil
 Quelle: Geoportal des Kantons Bern, 08.06.2018

Im kantonalen Risikokataster sind Gefahrenpotenziale bezeichnet, welche von Betrieben, Verkehrswegen und Gasleitungen ausgehen. In Heimiswil sind in Siedlungsnähe keine Gefahrenpotenziale bezeichnet. An der nordwestlichen Gemeindegrenze in Nähe der Bahnlinie Burgdorf–Olten sind einzelne Flächen dem Konsultationsbereich Bahn zugeordnet. Ansonsten sind auf Gemeindegebiet keine weiteren relevanten Störfallrisiken zu verzeichnen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind keine risikorelevanten Anpassungen, die im Konsultationsbereich zu liegen kommen, vorgesehen.

5 Siedlungsentwicklung nach innen

5.1 Rahmenbedingungen und Vorgehen

Ziele der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG–Teilrevision sind der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen, indem Dörfer und Städte insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll gestoppt werden. Die neuen gesetzlichen Grundlagen, insb. die Themen Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), das Bauen im Bestand und der Grundsatz «Innenentwicklung kommt vor Ausenentwicklung», führen zu einem Paradigmenwechsel auf allen Stufen der Raumplanung, also auch für die Ortsplanungen.

Der Kantonale Richtplan 2030 legt die Grundsätze für die SEin fest. Er definiert die Aufgaben, welche der Kanton, die Regionen und die Gemeinden zu erfüllen haben. Für die konkrete Umsetzung der SEin sind die Gemeinden zuständig.

SEin ist auch für ländliche Gemeinden ein wichtiges Thema, insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzung bestehender Bauzonenreserven. Das Vorgehen bei der Ermittlung der Inhalte und Massnahmen der SEin ist standardisiert. Grundlage bildet die Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» des AGR. Das darin vorgeschlagene Vorgehen kann für kleinere Gemeinden vereinfacht werden. Die Gemeinde Heimiswil hat folgende Arbeitsschritte festgelegt:

- Arbeitsschritt 1: Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven
- Arbeitsschritt 2: Aktivierung der Nutzungsreserven
- Arbeitsschritt 3: Übersicht und Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale
- Arbeitsschritt 4: Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale
- Arbeitsschritt 5: Monitoring / Controlling

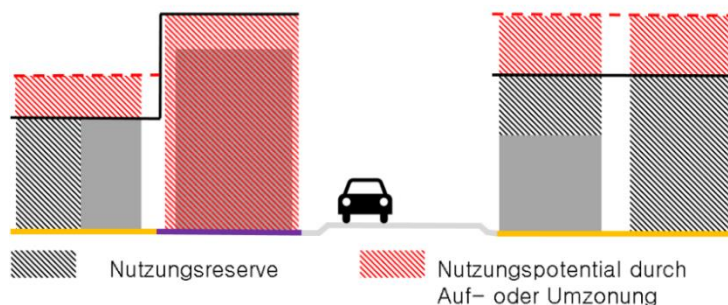


Abb. 16 Nutzungsreserven und -potentiale

5.2 Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ermittelt im Rahmen der Berechnung des Wohnbaulandbedarfs Wohnen (nach Massnahmenblatt A_01 des Kantonalen Richtplans 2030) die Bauzonenreserven und führt diese jährlich nach.

In der Gemeinde Heimiswil stehen gemäss Kantonalen Richtplan 2030 einem theoretischen Wohnbaulandbedarf von 1.7 ha Reserveflächen von 1.6 ha gegenüber (Stand: 1. Mai 2019; siehe Kap. 1.3). Das AGR hat für Heimiswil keine Nutzungsreserven in überbauten Wohn-, Misch und Kernzonen ermittelt, was dazu führt, dass ein Wohnbaulandbedarf von 0.1 ha nachgewiesen werden kann. Neueinzonungen, die über diese Fläche hinausgehen, bedingen gemäss Massnahmenblatt A_01 des Kantonalen Richtplans 2030 in Heimiswil eine flächengleiche Kompensation.

Die Bauzonenreserven sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überprüfen. Relevant für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs ist die Fläche an Bauzonenreserven zum Zeit-

punkt der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch das AGR. Als Bauzonenreserven (unüberbaute Bauzonen) gelten ganze Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welcher unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann (Arbeitshilfe SEin AGR).

Merkmale von Bauzonenreserven

- Grösse: Die unüberbaute Parzelle bzw. der unüberbaute Parzellenteil ist grösser als ca. 300 m². Je nach Form (Geometrie) und gemeinsame Betrachtung mit angrenzenden Bau-landreserven kommen auch kleinere Parzellen bzw. Parzellenteile in Frage.
- Nutzungsart: Die effektiv vorhandene Nutzung entspricht nicht der in der entsprechenden Zone zulässigen Nutzung. Familiengärten auf einer Parzelle in der Wohnzone sind bspw. als Übergangsnutzung zu betrachten. Die entsprechende Parzelle wird daher als unüberbaut gewertet.

Kriterien, die gegen die Bezeichnung als Bauzonenreserve sprechen

- Überbaut: Eine Parzelle bzw. ein Parzellenteil gilt als überbaut, sobald die Schnurgerüstabnahme erfolgt ist.
- Parzellenform (Geometrie): Die Fläche ist aufgrund der ungünstigen Geometrie nicht überbaubar (Bsp.: länglicher Zuschnitt ohne angrenzende Bauzonenreserve).
- Öffentlich-rechtliche Einschränkungen und Schutzbestimmungen: Abstandsvorschriften, Freihaltebereiche von Leitungen und planungsrechtliche Schutzbestimmungen auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene (Bsp.: Baulinien, Bauabstände, Waldabstände, Gewässerraum, Hecken, Denkmalschutz, etc.).
Wenn aber auf der übrigen Fläche die Erstellung einer Hauptbaute möglich ist, gilt diese als Bauzonenreserve.
- Privat-rechtliche Einschränkungen: Nutzungsübertragungen mittels Dienstbarkeitsvertrag auf die unmittelbar angrenzende Bauparzelle.
- Weitere Flächen, die keiner Bauzonenreserve entsprechen:
 - Kinderspielplätze und Spielflächen in grösseren Überbauungen
 - Betriebsnotwendige und festangelegte Parkplätze, Lager-/Umschlagplätze, Retentionsanlagen sowie Erschliessungsflächen
 Temporär angelegte Parkplätze und Erschliessungen sowie Reserveflächen für Betriebserweiterungen werden dagegen als unüberbaut gewertet.

Überprüfung der Bauzonenreserven der Gemeinde Heimiswil

Die Nutzungsreserven gemäss der kantonalen Grundlage wurden überprüft. Die Gemeinde Heimiswil verfügt über grössere Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen.

Insgesamt bestehen Bauzonenreserven von 15'483 m² (Stand: 23. Dezember 2021). Diese liegen alle in der Wohn- und Dorfzone. Aufgrund der Erhebung **ergibt sich für die Gemeinde aktuell ein Wohnbaulandbedarf von 1'517 m², (17'000 m² minus 15'483 m²).** Diese Zahl resultiert aus der Berechnung ohne neue Aus-, Um- und Einzonungen von unüberbauten Flächen.

5.3 Aktivierung der Nutzungsreserven

Die Aktivierung der Areale stellt hohe Anforderungen an die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit. Neben der fachlichen Kompetenz erfordert dieser Schritt auch ausreichend personelle und finanzielle Ressourcen sowie ein gutes Projektmanagement. Die Gemeinde Heimiswil setzte im Rahmen der Ortsplanungsrevision folgende Instrumente ein:

Information und Umfragen bei der Grundeigentümerschaft, Grundeigentümergegespräche

Die Überprüfung der Nutzungsreserven (unüberbaute Bauzonen) und die Überprüfung von weitgehend überbauten Gebieten ausserhalb der Bauzone wurden den betroffenen Grundeigentümer/-innen (Wohn- und Dorfzone) im Rahmen einer Befragung im Dezember 2017 unterbreitet. Dabei hat sich die Gemeinde nach den Bauabsichten und Möglichkeiten für Auszonungen erkundigt.

Aufgrund dessen konnten den Grundeigentümern in persönlichen Gesprächen die baulichen Möglichkeiten und die Ziele der Gemeinde direkt vermittelt werden. Gleichzeitig erhielt die Gemeinde

frühzeitig Informationen über die Vorhaben der Grundeigentümer. Die Gespräche fanden zwischen April 2018 und März 2019 statt.

Aktives Bodenmanagement: Bauverpflichtungen

Aufgrund der Rückmeldungen aus der Befragung vom Dezember 2017 hat die Ortsplanungskommission weiter die Anordnung von Bauverpflichtungen geprüft. Die Bauverpflichtung gemäss Art. 126d BauG ist ein Instrument für die Aktivierung der Nutzungsreserven. Diese setzt voraus, dass ein öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, damit das Land in den Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Bevölkerung wurde über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. Im Zusammenhang mit Grundeigentümergegesprächen und Orientierungsveranstaltungen ergaben sich weitere Kontakte mit der Bevölkerung.

5.4 Übersicht und Beurteilung der Innenentwicklungspotentiale

Innenentwicklungspot.	Beurteilung
Nutzung von Bauzonenreserven	Bestehende Nutzungsreserven wurden hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit analysiert (siehe auch Thema Bauverpflichtungen in nachstehendem Kapitel).
Anpassung Baureglement	<p>Mit der Überarbeitung des Baureglements wurden die Masse und Nutzungsmöglichkeiten in den einzelnen Bauzonen überprüft. Dabei wurden verschiedene Massnahmen zur besseren Ausnutzung der bereits überbauten Parzellen vorgenommen. Die einzelnen Änderungen sind im Kapitel zum Baureglement aufgeführt (Kap. 8).</p> <p>Spezifische Massnahmen zur SEin sind insb. folgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkleinerung Grenzabstände ▪ Reduktion Gebäudeabstände ▪ Festlegung Mindestdichte (GFZo); siehe nachstehendes Kapitel <p>Diese Lockerungen des Baureglements führen zwar bei der Sanierung oder Erweiterung von Liegenschaften nicht direkt zu mehr Wohneinheiten, sondern eher zu grösseren Wohnungen. Dies ist allerdings bei Handänderungen und Generationenwechseln regelmässig ein Anliegen. Im Fall von Ersatzneubauten sind dank diesen Änderungen aber auch zusätzliche Wohneinheiten (z.B. im Sinne eines Generationenhauses) und somit eine Siedlungsentwicklung nach innen möglich.</p>
Entwicklung Sonnenrain	Im Umfeld des Landgasthof Löwen erfolgt eine flächengleiche Aus- und Einzonung. Dadurch kann die Bauzone am Siedlungsrand arrondiert werden, was zu einer Optimierung der Bebaubarkeit am Sonnenrain führt (siehe Kap. 6). Es liegt bereits ein entsprechendes Vorprojekt vor.
Einzonung weitgehend überbautes Gebiet	Direkt angrenzend an die Bauzone bestehen verschiedene überbaute Grundstücke in der Landwirtschaftszone, die nicht oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Mit einer Zuweisung dieser Grundstücke zu einer Bauzone kann attraktiver Wohnraum geschaffen werden, ohne dabei Kulturland zu beanspruchen. Die Gemeinde hat mit den Grundeigentümern dieser Grundstücke das Gespräch gesucht und verschiedene Einzonungsabsichten geprüft. Es haben sich aber alle Grundeigentümer gegen eine Einzonung entschieden. Eine Ausnahme bildet die Einzonung im Ortsteil Rinderbach, die parallel zur Ortsplanungsrevision im geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 BauV erfolgte (siehe Kap. 6.7).

Tab. 6 Beurteilung der Innenentwicklungspotentiale

5.5 Bauverpflichtungen

Gesetzliche Regelung

Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, damit das Land in Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird, kann der Gemeinderat gemäss Art. 126d BauG eine Frist von fünf bis 15 Jahren anordnen, innert welcher eingezontes Land überbaut oder zonenkonform genutzt werden muss. Die Bauverpflichtung kann entweder im Nutzungsplanverfahren oder auch nachträglich erfolgen. Sie ist im Grundbuch anzumerken.

Verfällt die vom Gemeinderat festgelegte Frist aus Gründen, für welche der Grundeigentümer verantwortlich ist, schuldet er der Gemeinde eine jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe, die auf dem Verkehrswert des betroffenen Landes berechnet wird. Die Lenkungsabgabe beträgt im 1. Jahr nach Ablauf der Frist 1 Prozent des Verkehrswerts. Sie erhöht sich bis im 5. Jahr nach Ablauf der Frist jährlich um 1 Prozent. Der Ertrag aus der Lenkungsabgabe kommt vollumfänglich der Gemeinde zu. Er ist in eine Spezialfinanzierung einzulegen und zweckgebunden zur Finanzierung folgender Massnahmen gemäss Art. 5 RPG zu verwenden:

- Entschädigungen von Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen
- Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG:
 - Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft
 - Freihaltung und Erleichterung der Zugänglichkeit von See- und Flussufern
 - Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume
 - Erfüllung der Waldfunktionen
 - Schutz und Aufwertung von Fruchtfolgeflächen
 - Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche
- Weitere Verwendungsmöglichkeiten:
 - Unterhalt von Fusswegen
 - Unterhalt von öffentlichen Anlagen und Spielplätzen
 - Erschliessung von Bauland

Kriterien für die Festlegung von Parzellen mit Bauverpflichtungen

Die Nutzungsreserven der Gemeinde Heimiswil eignen sich grösstenteils für die Überbauung. Sie sind erschlossen und es besteht auch eine Nachfrage nach Bauland. Dennoch sind verschiedene Parzellen noch unüberbaut. An der Überbauung dieser Parzellen ist zur Erreichung der Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen ein grosses öffentliches Interesse vorhanden (Ermöglichen einer massvollen Siedlungsentwicklung). Sie sollen einer Überbauung zugeführt werden.

Übergeordnete Kriterien für die Anordnung von Bauverpflichtungen sind:

- überwiegendes, öffentliches Interesse
- andere Massnahmen reichen nicht aus, damit das Land in Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird

Spezifische Kriterien für die Anordnung von Bauverpflichtungen sind:

- Baubereiche in der Regel grösser als +/- 500 m² (Einzelparzelle oder Parzellenteil); je nach Form der Parzelle und des Bezugs zu angrenzenden Bauzonenreserven können auch Flächen < 500 m² Sinn machen
- Bebaubarkeit gegeben („normale« Parzellenform, Hangneigung nicht einschränkend, keine massiven Einschränkungen bezüglich Abstände, Gewässerräume, Schutzgebiete, etc.)

Gegen die Anordnung von Bauverpflichtungen sprechen folgende Gründe:

- Baudenkmäler in Umgebung: Freiflächen sind ein wichtiger Bestandteil des Eigen- resp. Situationswerts von erhaltens- und schützenswerten Gebäuden, Baugruppen (gemäss Bauinventar) oder Baudenkmalern (ISOS).
- Ortsbildschutz: Ortsbildprägende Freiflächen im Siedlungsgebiet sollen erhalten bleiben.
- Bestehende Nutzung durch den Grundeigentümer: Es bestehen baubewilligungspflichtige Kleinbauten (wie Garagen mit Zufahrten, Bauten von Freizeitanlagen) oder Nutzungen, welche

der Parzelle (bei einer Reserve auf einer Teilfläche) bzw. der Nachbarparzelle (bei einer Reserve auf einer Gesamtparzelle) zugeordnet sind.

- Topografie (steile Hänge, Böschungen): Eine Überbauung ist bspw. nur mit grossem finanziellem Aufwand möglich (Auszonung prüfen).
- Erschliessung: Die Erschliessung ist nur mit grossem finanziellem Aufwand möglich (Auszonung prüfen).
- Lage: Die Wohnlage ist unattraktiv (Auszonung prüfen).

Rechtfertigung öffentliches Interesse

Verschiedene Parzellen, die im Rahmen der letzten oder vorletzten Ortsplanungsrevision auf Antrag der Grundeigentümerschaften eingezont wurden, sind bis heute noch unüberbaut. Bereits zum Zeitpunkt der Einzonung stand im Raumplanungsgesetz festgeschrieben, dass das Bauland dem Bedarf der nächsten 15 Jahre dient.

Folgende Gründe rechtfertigen das öffentliche Interesse an der Festlegung der Bauverpflichtungen:

- Die Überbauung dieser Parzellen hilft die Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen zu erreichen (weniger unüberbaute Bauzonen vorhanden)
- Zudem kann die Gemeinde gegenwärtig wenige Wohn-, oder Dorfzonen mehr ausscheiden, ohne diese zu kompensieren. Somit ist die Entwicklung der Gemeinde blockiert.
- Die Gemeinde hat praktisch keine Flächen mehr im eigenen Besitz, ist aber stark interessiert neue Bauzonen zu erwerben.
- Auszonungen können nicht getätigt werden, da die Grundeigentümerschaft solchen nicht zustimmt.

Bei der Beurteilung der Kriterien zur Anordnung von Bauverpflichtungen besteht für den Gemeinderat zudem ein Ermessensspielraum. Das trifft auch auf vertragliche Bauverpflichtungen zu. Diese sind aber für den Gemeinderat von Heimiswil nicht zielführend. Bei der vertraglichen Bauverpflichtung geht es um einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft bezüglich des einzuzonenden oder schon eingezonten Landes. Im letzteren Fall ist der Anlass dazu in aller Regel eine Auf- oder Umzonung. Dies ist in Heimiswil nicht der Fall. Die Gemeinde hat deshalb keinen Hebel für eine vertragliche Lösung, da seitens der Grundeigentümerschaft meist kein konkretes Nutzungsinteressen oder keine Bereitschaft für eine Auszonung vorliegt (bzw. eine Auszonung nicht zweckmässig ist, da sie zu Zoneninseln führen würde). Die Möglichkeit einer vertraglichen Lösung ist daher nur theoretischer Art und kann in Heimiswil nicht umgesetzt werden.

Die nachfolgenden Bauverpflichtungen werden vom Gemeinderat verfügt und im Grundbuch eingetragen. Es wurden sämtliche Reserven als Bauverpflichtungen ausgeschieden, die eine gesamte unüberbaute Parzelle betreffen und/oder grösser als 500 m² sind. Die Parzelle Nr. 1055 wurde nicht als Bauverpflichtung ausgeschieden, da die Parzelle eine typische Gartenanlage umfasst. Parzelle Nr. 574 wurde damals entgegen den Absichten der Grundeigentümerschaft eingezont, daher wird hier auf eine Bauverpflichtung verzichtet. Diese Fläche wurde nur eingezont, da man sonst vor ca. 15 Jahren die Einzonung in Richtung Bühl für drei Einfamilienhäuser nicht hätte durchführen können. Da die Grundeigentümerschaft damals einer Einzonung entgegen kam, will man nun diese nicht mit einer Bauverpflichtung dafür «bestrafen».

Übersicht über die Bauverpflichtungen

Parz. Nr.	Nummer	Fläche [m ²]	Zonenart aktuell	Lokalisierung	Bemerkungen
1092	1	468	Wohnzone 2-geschossig	Bühl	Unüberbaute Parzelle
1244	2	430	Wohnzone 2-geschossig	Bühl	Erschliessung durch Gemeinde geregelt
459	3	720	Wohnzone 2-geschossig	Bühl	Vom Gemeinderat angestrebter Abschluss der Siedlungsentwicklung im Gebiet Bühl Grössere zusammenhängende

Parz. Nr.	Nummer	Fläche [m ²]	Zonenart aktuell	Lokalisierung	Bemerkungen
					Parzellen
557	4	1117	Wohnzone 2-geschossig	Brühlfeld	–
1088	5	1'631	UeO Mühle	Mühle	Grosse Reserve Unüberbaute Parzelle Umsetzung der bestehenden UeO Mühle aus dem Jahr 1997
1233	6	721	Dorfzone 2-geschossig	Kaltacker	Vom Gemeinderat angestrebter
1234	7	600	Dorfzone 2-geschossig	Kaltacker	Abschluss der Siedlungsent- wicklung im Gebiet Kaltacker

Tab. 7 Übersicht über die Bauverpflichtungen

Übersicht über Parzellen ohne Bauverpflichtung

Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zonenart aktuell
61	380	Wohnzone 2-geschossig
414	720	Dorfzone 2-geschossig
574	1'647	Wohnzone 2-geschossig
731	602	Dorfzone 2-geschossig
1041	504	Dorfzone 2-geschossig
1055	546	Wohnzone 2-geschossig
1072	470	Wohnzone 2-geschossig
1086	318	Wohnzone 2-geschossig
1105	670	Dorfzone 2-geschossig
1230	267	Dorfzone 2-geschossig
1247	159	Wohnzone 2-geschossig

Tab. 8 Übersicht über die Parzellen ohne Bauverpflichtungen



Abb. 17 Bauverpflichtungen Oberdorf, Kaltacker und Brühlfeld

Umsetzung

Die Rahmenbedingungen der Bauverpflichtungen werden in einem Artikel des Baureglements festgelegt:

Art. 2: Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung

1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Mehrwertabgabereglement eine Mehrwertabgabe.

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt, kann im Rahmen der Nutzungsplanung für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung angeordnet werden. Die mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücke sind im Anhang A2 bezeichnet. Die Frist für die Bauverpflichtung beträgt 10 Jahre, die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nicht-Überbauung richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG. Die Bauverpflichtung wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.

Da auf den Parzellen, die in der Dorfzone liegen, gemäss Baureglement auch eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist und somit eine landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle einer Bauverpflichtung widersprechen würde, wurde für die Parzellen in der Dorfzone (1088, 1233 und 1234) eine Nutzungseinschränkung festgelegt, die besagt, dass für die Parzellen, die mit einer Bauverpflichtung gemäss Anhang A2 belegt sind, keine landwirtschaftliche Nutzung erlaubt ist.

Die Betroffenen wurden durch die Gemeinde im Rahmen der Mitwirkung informiert. Nur ein Grundeigentümer hatte dazu eine Einwendung – allerdings nicht gegen das Instrument an sich, sondern weil er darlegte, dass er gewillt ist, die Bauzonenreserve zu überbauen.

5.6 Mindestdichte bei unüberbauten Flächen (haushälterische Bodennutzung)

Im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 1 RPG, Art. 3 Abs. 2 RPG und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) ist in Heimiswil für unüberbaute Parzellen > 1'500 m² (bzw. zusammenhängende unüberbaute Parzellen > 1'500 m²) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 einzuhalten (Bezeichnung der Flächen: siehe Zonenplan Siedlung).

Die Festlegung der Mindestdichte betrifft in Heimiswil folgende Parzellen:

- Bühl (Wohnzone W2): 1092, 1244, 1247 und 459 (zusammenhängende Fläche > 1'500 m²)
- Sonnenrain (Wohnzone W2): 574 (zusammenhängende Fläche > 1'500 m²)
- Niderdorf (Dorfzone D2): 883 (Teilparzelle neu eingezont, aber kein Kulturland)

5.7 Priorisierung der Innenentwicklungspotentiale

Wichtige Kriterien bei der Priorisierung der Innenentwicklungspotentiale waren:

- Lage (innerhalb der Gemeinde, Nähe zu öV, Attraktivität)
- Erschliessung und Versorgung
- Bausubstanz, Sanierungsbedarf
- Ortsbild (ISOS, Bauinventar)
- Vorhandene Grün- und Freiflächen

Die erforderlichen Massnahmen werden entweder im Rahmen der Revision oder auch als Folgearbeiten umgesetzt. Ziel ist es, alle Massnahmen bis zur nächsten Ortsplanungsrevision in voraussichtlich 15 Jahren umzusetzen. Damit kann der Grundstein für eine nachhaltige, langfristige räumliche Entwicklung der Gemeinde Heimiswil gelegt werden.

Innenentwicklungspotential	Zeithorizont		
	0 – 5 Jahre	5 – 10 Jahre	10 – 15 Jahre
1. Priorität (Daueraufgabe):			
▪ Nutzung von Bauzonenreserven			
▪ Anpassung Baureglement (inkl. Umsetzung)			
▪ Entwicklung Sonnenrain			
2. Priorität:			
▪ Einzonung weitgehend überbautes Gebiet			

Tab. 9 Priorisierung der Innenentwicklungspotentiale

5.8 Monitoring / Controlling

Überprüfung der Massnahmen und deren Umsetzungsstand erfolgen periodisch, beispielweise in einem Vierjahres-Rhythmus. Der Gemeinderat wird das Monitoring der Umsetzung bei Bedarf vornehmen.

6 Zonenplan Siedlung

Nachfolgend werden die einzelnen Zonenplanänderungen beschrieben und begründet.

6.1 Einzonungen

Insgesamt wird eine Fläche von 2'950 m² eingezont. Die Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten Parzellen entspricht der Priorität der Einzonung.

6.1.1 Ein- und Umzonung ZPP Löwenareal: Weiterentwicklung Wohnstandort Löwen/Sonnenrain

Schwerpunkt der angestrebten Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Heimiswil ist die Weiterentwicklung des Wohnstandorts Löwen/Sonnenrain. Aufgrund der Bedeutung und den Herausforderungen (zentrale Lage, Ortsbildschutz, Gewässer, Erschliessung, Kulturland) sowie der Flächengrösse wird das Gebiet der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Löwenareal» zugeführt.

Die Ausscheidung der ZPP umfasst mehrere Planungsschritte:

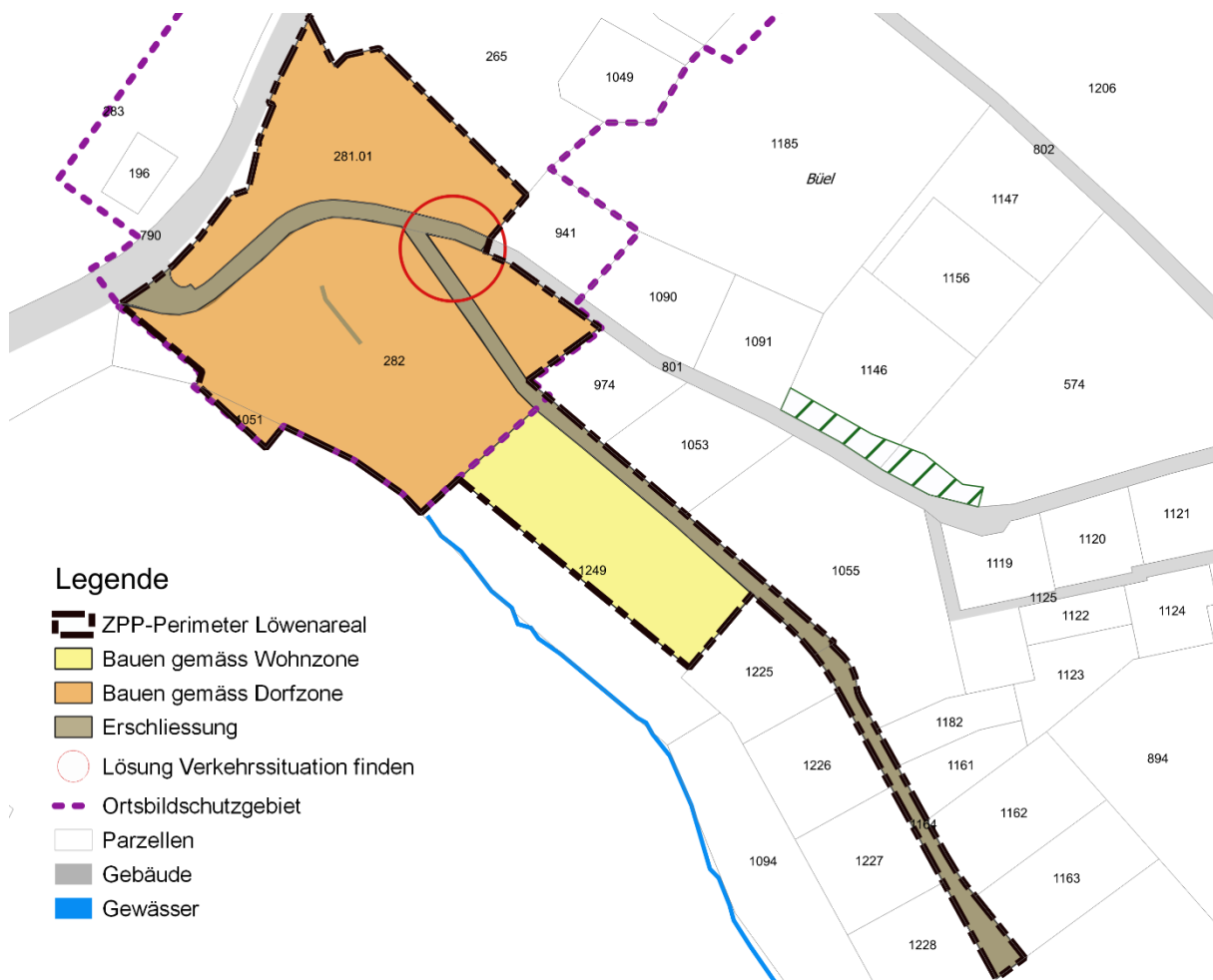


Abb. 18 Grob­skizze Nutzung ZPP Löwenareal

- Die Parzelle Nr. 281.01 wird von der Dorfzone in die Zone mit Planungspflicht umgezont.
- Die Parzellen Nrn. 282 und 1051 wird teilweise von der Dorfzone in die Zone mit Planungspflicht umgezont.
- Die Teilparzelle Nr. 1249 wird von der Landwirtschaftszone in die Zone mit Planungspflicht eingezont.

- Die Strasse «Sonnenrain» wird als Erschliessungsparzelle in die Zone mit Planungspflicht mit- einbezogen (Parzelle Nr. 1164 und ein Teil der Parzelle Nr. 282).

Im Zug der Arealentwicklung ist eine Umlegung des Junkholzbächchlis geplant. Der eingedolte Teil des Bächchlis wird offen gelegt und revitalisiert. Der bereits offen fliessende Bereich wird renaturiert. Dazu hat im Januar 2020 eine Begehung der Gemeinde mit D. Schneider (OIK IV) stattgefunden. Parallel zur Ortsplanungsrevision wird ein Vorprojekt erarbeitet. Mit der Umlegung des Junkholzbächchlis kann eine deutliche Verbesserung der heutigen Situation erreicht werden:

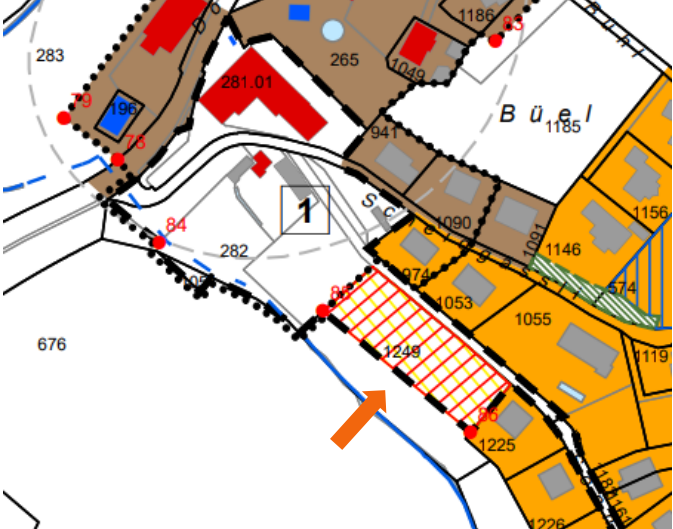
- Aufwertung des Gewässerraums (ökologisch)
- Beitrag für den Hochwasserschutz
- Erhöhung des landschaftsästhetischen und ortsbaulichen Werts des gesamten Areals

Die Erschliessung ist über die bestehenden Strassen geplant. Parallel zur geplanten Überbauung soll die Verkehrssituation am Sonnenrain verbessert werden (inkl. Einmündungen Scheidgässli / Sonnenrain). Im Rahmen der UeO wird eine Verbreiterung der Strasse diskutiert.

Die Erschliessung der ZPP erfolgt über das Scheidgässli und den Sonnenrain (Parzellen Nrn. 282 und 1164). Die Überbauungsordnung soll auch Bestimmungen zur Erschliessung zwischen Scheidgässli und Sonnenrain bis zur Parzelle Nr. 676 aufnehmen (insb. Lösung Verkehrssituation Verzweigung Scheidgässli/Sonnenrain, Wendemöglichkeiten).

Prioritär soll die Entwicklung auf der Parzelle Nr. 1249 stattfinden.

Interessenabwägung Neueinzonung


Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zonenart künftig	Lokalisierung
281.01 282 1249 1164 1051	6'584 (Einzonung auf Parz. Nr. 1249: 1'502 m ²)	ZPP «Löwenareal»	Sonnenrain, Löwen 

Tab. 10 ZPP 1 Löwenareal

- **Allgemeines betreffend Neueinzonung auf Parzelle Nr. 1249:**
 - Bestehende Nutzung: Landwirtschaft
 - Antrag der Grundeigentümerschaft auf Einzonung
 - Ermittlung Mehrwertabgabe erfolgte vor der öffentlichen Auflage
 - Es erfolgt eine bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG
- **Betroffene Interessen auf Parzelle Nr. 1249:**
 - Erschliessung gesichert
 - Verfügbarkeit vorhanden
 - ÖV-Erschliessungsgüteklasse: E
 - Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5

- Fruchtfolgeflächen
 - Ortsbildschutz
 - Natur-, Landschaftsschutz
 - Naturgefahren: ausserhalb Gefahrenstufe blau
 - Weiteres: Gewässerraum, Grundwasserschutz, Altlasten, Luft- und Lärmbelastung, Störfallvorsorge, etc.
- **Interessenabwägung Kulturland:**
 - Die Erschliessung erfolgt über den Sonnenrain.
 - ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK):
Die geplante Einzonung genügt der Anforderung gemäss Art. 11d BauV (EGK mind. F bei Einzonung bis 0.5 ha)
 - Boden/Landwirtschaft:
Für die Neueinzonung werden rund 1'500 m² Kulturland beansprucht. Mit der Festlegung der Mindestdichte (Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo) wird eine optimale Beanspruchung des Bodens sichergestellt.
 - Ortsbildschutz:
Die Fläche liegt ausserhalb der Baugruppe C (Büel) und des Ortsbildschutzgebiets. Im Rahmen der Entwicklung des Gesamtareals (mit Teilflächen im Ortsbildschutzgebiet) ist ein qualitätssicherndes Verfahren erforderlich.
 - Natur-, Landschaftsschutz:
Der Standort ist von keinen Landschaftsschutzgebieten umgeben. Es werden keine naturschützerisch wertvollen Objekte tangiert. Mit der Zonenplanänderung wird der raumplanerisch erwünschte kompakte Siedlungskörper erhalten.
 - Naturgefahren:
Der westliche Teil der Parzelle liegt in einem Gefahrengebiet blau. Dieser Parzellenteil wird jedoch nicht eingezont. Weiter wird durch die geplante Umlegung des Junkholzbächchlis eine Verbesserung der Gefahrensituation erfolgen.
 - **Prüfung von Standortalternativen:**
 - Die Parzelle liegt im Grundeigentum der Bauherrschaft.
 - Die Einzonung erfolgt im Zusammenhang mit einer Arealentwicklung beim Landgasthof Löwen
 - Eine Einzonung innerhalb des Ortsbildschutzperimeters ist nicht zweckmässig.

6.1.2 Einzonung Parzelle Nr. 676, Sonnenrain

Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zonenart künftig	Lokalisierung
676	1'448	Wohnzone W2	Sonnenrain 

Tab. 11 Einzonung Parzelle Nr. 676, Sonnenrain

- **Allgemeines:**
 - Bestehende Nutzung: Landwirtschaft
 - Antrag der Grundeigentümerschaft auf Einzonung
 - Ermittlung Mehrwertabgabe erfolgte vor der öffentlichen Auflage

- Es erfolgt eine bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG.
- **Betroffene Interessen:**
 - Erschliessung gesichert
 - Verfügbarkeit vorhanden
 - ÖV-Erschliessungsgüteklasse: E
 - Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5
 - Fruchtfolgeflächen
 - Ortsbildschutz
 - Natur-, Landschaftsschutz
 - Naturgefahren
 - Weiteres: Gewässerraum, Grundwasserschutz, Altlasten, Luft- und Lärmbelastung, Störfallvorsorge, etc.
- **Interessenabwägung:**
 - Die Erschliessung erfolgt über den Sonnenrain.
 - ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK):
Die geplante Einzonung genügt der Anforderung gemäss Art. 11d BauV (EGK mind. F bei Einzonung bis 0.5 ha)
 - Boden/Landwirtschaft:
Für die Neueinzonung werden rund 1'100 m² Kulturland beansprucht. Mit der Festlegung der Mindestdichte (Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo) wird eine optimale Beanspruchung des Bodens sichergestellt.
 - Natur-, Landschaftsschutz:
Der Standort ist von keinen Landschaftsschutzgebieten umgeben. Es werden keine natur-schützerisch wertvollen Objekte tangiert. Mit der Zonenplanänderung wird der raumplane-risch erwünschte kompakte Siedlungskörper erhalten.
- **Prüfung von Standortalternativen:**
 - Die Parzelle liegt im Grundeigentum der Bauherrschaft.
 - Mit der Einzonung wird die Siedlungsfläche am Sonnenrain arrondiert. Alternative Standorte wurden geprüft, sind aber nicht realisierbar (siehe Kap. 6.8):
 - Einzonungsvoraussetzungen gemäss Massnahmenblatt A_01 des kant. Richtplans nicht erfüllt
 - Diverse übergeordnete Interessen (bspw. FFF) tangiert
 - Verfügbarkeit nicht gegeben

6.1.3 Einzonung Parzelle Nr. 883, Niderdorf

Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zonenart künftig	Lokalisierung
883	307	Dorfzone D2	Niderdorf

Tab. 12 Einzonung Parzelle Nr. 883, Niderdorf


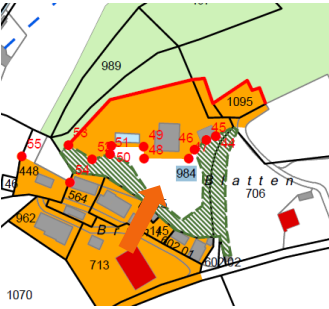

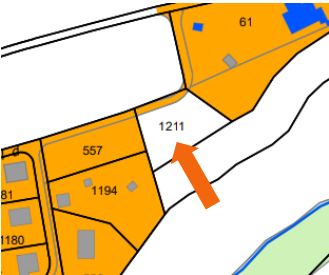
- **Allgemeines:**

- Bestehende Nutzung: Landwirtschaft/ Wiese
 - Antrag der Grundeigentümerschaft auf Einzonung
 - Ermittlung Mehrwertabgabe erfolgte vor der öffentlichen Auflage
 - Es erfolgt eine bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG.
- **Betroffene Interessen:**
- Erschliessung gesichert
 - Verfügbarkeit vorhanden
 - ÖV-Erschliessungsgüteklasse: E
 - Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5
 - Fruchtfolgeflächen
 - Ortsbildschutz
 - Natur-, Landschaftsschutz
 - Naturgefahren (→ eingezonte Fläche nicht betroffen)
 - Weiteres: Gewässerraum, Grundwasserschutz, Altlasten, Luft- und Lärmbelastung, Störfallvorsorge, etc.
- **Interessenabwägung:**
- Die Erschliessung erfolgt über die Dorfstrasse und die bereits eingezonte Parzellenfläche.
 - ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK):
Die geplante Einzonung genügt der Anforderung gemäss Art. 11d BauV (EGK mind. F bei Einzonung bis 0.5 ha)
 - Boden/Landwirtschaft:
Für die Neueinzonung wird kein Kulturland beansprucht, weswegen auch keine Mindestdichte nach Art. 5 Abs. 3 BauR festgelegt wird. Es wird jedoch eine Mindestdichte nach Art. 5 Abs. 4 BauR (Geschossflächenziffer oberirdisch = 0.45) festgelegt, da dies gemäss dem Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans bei einer Einzonung vorgegeben wird.
 - Natur-, Landschaftsschutz:
Der Standort ist von keinen Landschaftsschutzgebieten umgeben. Es werden keine natur-schützerisch wertvollen Objekte tangiert. Mit der Zonenplanänderung wird der raumplane-risch erwünschte kompakte Siedlungskörper erhalten.
- **Prüfung von Standortalternativen:**
- Die Parzelle liegt im Grundeigentum der Bauherrschaft.
 - Mit der Einzonung wird die Siedlungsfläche am Niderdorf arrondiert. Alternative Standorte wurden geprüft, sind aber nicht realisierbar (siehe Kap. 6.8):
 - Einzonungsvoraussetzungen gemäss Massnahmenblatt A_01 des kant. Richtplans nicht erfüllt
 - Diverse übergeordnete Interessen (bspw. FFF) tangiert
 - Verfügbarkeit nicht gegeben

6.2 Auszonung unüberbauter Grundstücke

Die Eigentümer der nachfolgend aufgeführten Parzellen haben einer entschädigungslosen Auszonung in die Landwirtschaftszone zugestimmt.

Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zonenart heute	Lokalisierung	Bemerkungen
1014	268	Dorfzone D2	Oberdorf	<ul style="list-style-type: none"> ■ Teilparzelle ■ Hanglage angrenzend an Kaltackerstrasse ■ nicht überbaubar




Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zonenart heute	Lokalisierung	Bemerkungen
				
984	943	Wohnzone W2	Blatten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kompensatorische Auszonungen für Projekt Parzelle Nr. 1249 (Löwen/Sonnenrain)
548	382	Dorfzone D2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilparzelle ▪ Grundeigentümerschaft stimmt Auszonung zu ▪ Die Parzelle Nr. 548 bzw. der Teil ist nicht befestigt und gehört zu einem Bauernbetrieb ▪ Da der Platz für den Landwirtschaftsbetrieb eher eng ist, wird dieses Teilstück der Parzelle 548 längerfristig nur für die Landwirtschaft gebraucht
1211	977	Wohnzone W2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundeigentümerschaft stimmt Auszonung zu ▪ Kein Bedarf an Überbauung
Total	2'570			

Tab. 13 Auszonungen

6.3 Umzonungen

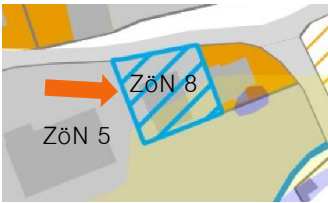
Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden folgende Flächen umgezont:

Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
764 / 960	110	Dorfzone D2	Ehemaliges Lehrerhaus	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das ehemalige Lehrerhaus wurde von der Gemeinde verkauft. ▪ Infolge einer Abparzellierung wird ein Teil der Zone für öffentliche Nutzung ohne Anrechnung an den Wohnbaulandbedarf in die Dorfzone D2 überführt (Garten des Wohnhauses).

Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
				
179	549	Zone für öffentliche Nutzung ZöN	Dorf 	<ul style="list-style-type: none"> Auf der Parzelle Nr. 179 soll ein Buswendeplatz entstehen. Die Parzelle ist im Eigentum der Gemeinde.
1222	1'219	Dorfzone	Ehemaliges Lehrerhaus 	<ul style="list-style-type: none"> Das ehemalige Lehrerhaus wurde von der Gemeinde verkauft.

Tab. 14 Umzonungen

6.4 Abgrenzung Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)

Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
967	505	ZöN	ehemaliger Kindergarten 	<ul style="list-style-type: none"> Im ehemaligen Kindergarten soll die Einrichtung einer Heizzentrale für einen Wärmeverbund ermöglicht werden. Dazu wird eine neue ZöN Nr. 8 eingerichtet und von der ZöN 5 (Sportanlagen) abgegrenzt.

Tab. 15 Abgrenzung zwischen ZöN 5 und 8

6.5 Aufhebung Überbauungsordnung (UeO) Hanfgarten Nord

Die Überbauungsordnung Hanfgarten Nord (2000) ist umgesetzt und wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben. Künftige bauliche Entwicklungen haben die Bestimmungen der Wohnzone W2 einzuhalten.

Beurteilung Überbauungsvorschriften vom 12.10.2000

- Art. 1 Abs. 1: Neu wären auch MFH zulässig.
- Art. 1 Abs. 3 verweist für nicht geregelte Inhalte auf die W1. Diese Zone wurde bereits im Rahmen der Gesamtrevision 2002 aufgehoben und in die W2 überführt.
- Art. 2 Abs. 2 und 3: Die Elemente Quartierplatz, Erschliessung und Parkierung sowie Notzufahrt sind über die Gemeinschaftsparzelle gesichert.
- Art. 6 Abs. 1: Neu sind theoretisch auch Mehrfamilienhäuser oder der Einbau von zusätzlichen Wohnungen in bestehenden Häusern zulässig. Aufgrund des geringen Alters der Überbauung ist eine solche Bautätigkeit aber wenig wahrscheinlich.
- Art. 6 Abs. 2: Die zulässige Fassadenhöhe steigt mit der Umzonung in die W2 zwar um 1.5 m (6.5 auf 8.0 m), es sind aber weiterhin nur 2-geschossige Bauten möglich.
- Art. 6 Abs. 4: Die Gestaltungsbaulinien fallen weg und werden mit den Grenzabständen ersetzt: Anstelle des bisherigen grossen Grenzabstand (gA) von 7.0 m gilt neu ein gA von 8.0 m. Bei baulichen Entwicklungen müssen sich die Grundeigentümer daher entweder Näherbaurechte einräumen (gemäss Art. 9 BauR) oder sie müssen bei Anpassungen die vollen Grenzabstände einhalten. Auch der kleine Grenzabstand (kA) wird gegenüber dem Fussweg nicht eingehalten. Hier wäre ebenfalls ein Näherbaurecht gegenüber der Gemeinschaftsparzelle nötig.
- Art. 6 Abs. 5: Die strengen Vorgaben für Wintergärten und Balkone fallen weg. Mit der Regelung über die vorspringenden Gebäudeteile (Art. 6 Abs. 3 BauR) wird künftig eher mehr möglich als bisher.
- Art. 6 Abs. 6: Die Vorgaben für Kleinbauten fallen weg. Diese können neu zwar nicht mehr ohne weiteres auf die Grenze gestellt, dafür dürfen sie grösser erstellt werden.
- Art. 8 Abs. 2: Die Vorgaben zu Terrainveränderungen und Stützmauern richten sich neu nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Einführung des Schw. Zivilgesetzbuches (EGzZGB).
- Art. 9 Abs. 2: die im Überbauungsplan bezeichneten Bäume wurden nicht gepflanzt.

Fazit

- Hinsichtlich der Gestaltungsgrundsätze kann die UeO ohne Vorbehalt aufgehoben werden.
- Zwar gilt eine Besitzstandsgarantie. Es bestehen aber nach der Aufhebung hinsichtlich der recht dichten Bauweise keine Näherbaurechte mehr. Bauliche Erweiterungen sind somit nur zu realisieren, wenn das Näherbaurecht neu geregelt wird.

Bemerkung


Die Überbauungsordnung Mühleareal (1997) wird beibehalten und in einem separaten Verfahren angepasst.

6.6 Weilerzone Gutisberg

Die Gemeinde Heimiswil weist neben den Siedlungsgebieten zahlreiche Kleinsiedlungen auf. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde überprüft, inwiefern einzelne dieser Siedlungen einer Weilerzone zugeführt werden können. Insbesondere die vier Kleinsiedlungen Hofern, Hueb, Gutisberg und Brachacker weisen ein Potenzial für eine Weilerzone auf. Davon erfüllt aber nur die Kleinsiedlung Gutisberg alle Weilerkriterien (siehe unten). Bei den anderen drei Siedlungen handelt es sich grösstenteils um landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Bei einer Weilerzone handelt es sich nicht um eine typische Bauzone, sondern um eine «weitere Zone» nach Art. 18 RPG. Neue Hauptbauten sind in dieser Zone nicht zulässig. Mit der Zone sollen jedoch gute Voraussetzungen für die Nutzung des bestehenden Gebäudevolumens und den langfristigen Erhalt der Siedlung geschaffen werden. Die Voraussetzungen an eine Weilerzone sind in einer Arbeitshilfe des Kantons definiert. Die wichtigsten räumlichen Bedingungen sind:

- Traditioneller Siedlungsansatz
- mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche Gebäude
- Erschliessung ist weitgehend vorhanden
- Maximale Distanz zwischen den Gebäuden von 30 m
- Zäsur zur nächstgelegenen Bauzone von einigen 100 m

Parz. Nr.	Lokalisierung	Bemerkungen
14, 608, 15, 16, 783, 1063, 310, 50, 56, 38, 758, 309		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Traditioneller Siedlungsansatz vorhanden ▪ fünf ganzjährig bewohnte, nicht landwirtschaftlich genutzte Hauptbauten (markiert mit roten Punkten): Gutisberg 368, 369, «371, 373 und 375 ▪ "Rufdistanz» von 30 m wird eingehalten ▪ Die Distanz zur nächsten Bauzone im Kaltacker beträgt etwas mehr als 200 m. ▪ Der Perimeter wurde eng um die bestehenden Gebäude gelegt (nur Gebäude plus Umschwung wurden einbezogen). ▪ Dort wo die Abgrenzung nicht der Parzellengrenze entlang verläuft, wird diese mittels Koordinatenpunkten vermasst.

Tab. 16 Weilerzone Gutisberg



Abb. 19 Blick auf Gutisberg

6.7 Zonenplananpassung im geringfügigen Verfahren

Im Ortsteil Rinderbach erfolgte parallel zur vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung die folgende Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets mit Anpassung der Zonengrenzen im geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 BauV (Parzelle Nr. 420):

bisher:

neu:



Abb. 20 Zonenplananpassung im geringfügigen Verfahren im Ortsteil Rinderbach

6.8 Geprüfte, aber nicht weiterverfolgte Zonenplanänderungen

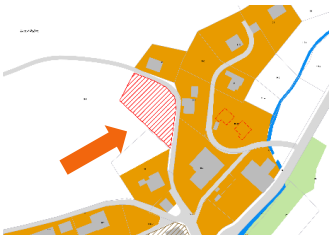
6.8.1 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke

Aus raumplanerischen Überlegungen ist es zweckmässig, überbaute Areale und Parzellen einer Bauzone zuzuführen. Zum einen liegt die Bewilligungskompetenz für Bauvorhaben in einer Nutzungszone bei der Gemeinde, zum anderen haben Bauwillige einen grösseren gestalterischen Spielraum bei Um- oder Ausbauten als in der Landwirtschaftszone. Für eine genehmigungsfähige Einzonung müssen allerdings gewisse Voraussetzungen erfüllt sein. Die Gemeinde Heimiswil hat sich bei der Prüfung von möglichen Einzonungen weitgehend überbauter Gebiete auf folgende Rahmenbedingungen gestützt:

- Das Grundstück muss effektiv bereits weitgehend überbaut sein (inkl. Garten und Nebenbauten). Der Überbauungsgrad hängt dabei von der Nutzung und vom Siedlungstyp ab.
- Die neue Bauzone darf nicht zu einer inselhaften Siedlungsstruktur führen. Das heisst, die einzuzonende Fläche muss in unmittelbarer Nähe zu einer bestehenden Nutzungszone liegen.
- Falls nicht die ganze Parzelle überbaut ist, hat sich die neue Bauzone auf die für die Hauptbaute, An- und Kleinbauten sowie Nebennutzungen notwendige Fläche zu beschränken.
- Die landwirtschaftliche Nutzung im bestehenden Rahmen ist auch in der Bauzone zulässig. Bei der Einzonung von (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Gebäuden wurde aber darauf geachtet, dass in Bezug auf die Geruchssituation keine Konflikte entstehen (keine Stallerweiterungen vorgesehen).

Eigentümer von Liegenschaften, welche die oben aufgeführten Kriterien erfüllen, wurden während der Entwurfsphase auf die Möglichkeiten zur Einzonung weitgehend überbauter Gebiete aufmerksam gemacht. Der Entscheid für einen Antrag wurde den Grundeigentümern überlassen. Ein Eigentümer im Ortsteil Rinderbach hat sich für eine Einzonung entschlossen. Diese wurde 2019 im geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 BauV umgesetzt (siehe Kap. 6.7). Alle übrigen Eigentümer lehnten eine Einzonung ab.

6.8.2 Geprüfte Einzonung Parzelle Nr. 192; Untere Rüglen

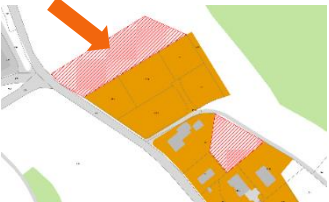
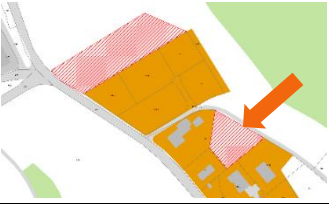
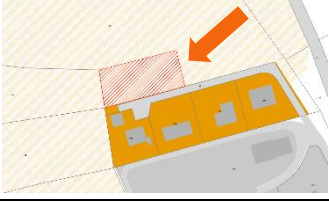
Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zonenart künftig	Lokalisierung
192	1'222	Dorfzone D2	Untere Rüglen 

Tab. 17 Geprüfte Einzonung Parzelle Nr. 192; Untere Rüglen

- **Allgemeines:**
 - Bestehende Nutzung: Landwirtschaft
- **Betroffene Interessen:**
 - Erschliessung gesichert
 - Verfügbarkeit vorhanden
 - ÖV-Erschliessungsgüteklasse: E
 - Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5
 - Fruchtfolgeflächen
 - Ortsbildschutz
 - Natur-, Landschaftsschutz
 - Naturgefahren: randlich in Gefahrenstufe blau


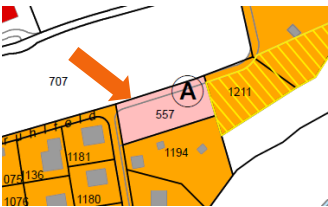
- Weiteres: Gewässerraum, Grundwasserschutz, Altlasten, Luft- und Lärmbelastung, Störfallvorsorge, etc.
- **Interessenabwägung:**
 - **Der Grundeigentümerschaft stimmt der Einzonung nicht zu.**
 - Die Erschliessung könnte über die Dorfstrasse / Niederdorf erfolgen.
 - ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK):
Die geprüfte Einzonung genügt der Anforderung gemäss Art. 11d BauV (EGK mind. F bei Einzonung bis 0.5 ha).
 - Boden/Landwirtschaft:
Für die Neueinzonung würden rund 1'200 m² Kulturland beansprucht. Mit der Festlegung der Mindestdichte (Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo) könnte eine optimale Beanspruchung des Bodens sichergestellt werden.
 - Ortsbild:
Die geprüfte Fläche liegt am Rand der Baugruppe B (Niederdorf/Mühle) und des Ortsbildschutzbereiches.
Die bauliche Entwicklung müsste unter Berücksichtigung der vorhandenen Werte und unter Beizug der Denkmalpflege erfolgen.
 - Natur-, Landschaftsschutz:
Der Standort ist von keinen Landschaftsschutzgebieten umgeben. Es werden keine naturschützerisch wertvollen Objekte tangiert.
 - Naturgefahren:
Gegen die Parzellen Nrn. 909 und 1047 hin liegt ein kleines Gefahrengebiet blau. Dieser Parzellenteil liegt jedoch mehrheitlich im Grenzabstand/Gebäudeabstand und kann nicht bebaut werden.

6.8.3 Weitere grundsätzlich geprüfte Einzonungen

Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Lokalisierung	Bemerkungen
307	ca. 2'325	Kaltacker 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzonung in Dorfzone D2 geprüft ▪ Grundeigentümer hat sich gegen Einzonung entschieden
94	888	Kaltacker 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzonung in Dorfzone D2 geprüft ▪ Grundeigentümer hat sich gegen Einzonung entschieden
40	ca. 2'000	Brüschern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung der Einzonungsvoraussetzungen aufgrund Gesuch Grundeigentümer ▪ Fruchtfolgeflächen FFF betroffen ▪ Gemäss Fachbericht AGR vom 06.03.2019 kann die Fläche nicht aus dem Inventar FFF entlassen werden.

Tab. 18 Weitere grundsätzlich geprüfte Einzonungen

6.8.4 Geprüfte Umzonungen

Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
61	5'181	Arbeitszone A	Sägeareal 	<ul style="list-style-type: none"> Umzonung des ehemaligen Sägeareals von der Wohnzone D2 in Arbeitszone A Hintergrund: Schaffung von Möglichkeiten für die Ansiedlung neuer Betriebe. Die zentrumsnahe Gemeinde Heimiswil verfügt bisher noch nicht über eine Arbeitszone. Die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts ist eines der erklärten Ziele des Gemeinderats. Die Lage und die Geometrie der Bauzone erschweren die Bebaubarkeit mit Wohngebäuden. Für die Entwicklung des Standorts müssen die Erschliessung (Zufahrt über die Dorfstrasse) und die Querung des Dorfbachs (Bereinigung Gefahrensituation) gelöst werden. Das Vorhaben des Gemeinderats war im Rahmen der Mitwirkung stark umstritten. Der Gemeinderat ist sich der schwierigen Ausgangslage bewusst (insb. Parzellenform, Erschliessung und Gewässerraum) und hat daher beschlossen, das Sägeareal in der Dorfzone D2 zu belassen. Die Entwicklung des Gebietes obliegt der Grundeigentümerschaft.
557	935	Zone für Sport und Freizeit ZSF	Brühlfeld: 	<ul style="list-style-type: none"> Die Parzelle dient seit Jahren als Fussball- und Spielplatz und wird vom Eigentümer für alle Nachbarn kostenlos unterhalten. Die Fläche wird im Quartier rege genutzt und vom Grundeigentümer.

Tab. 19 Geprüfte Umzonungen

6.9 Nach der Vorprüfung nicht mehr weiterverfolgte Zonenplanänderungen

6.9.1 Spezialzone Lueg (SL)

Die Gemeinde Heimiswil misst dem Landgasthof mit Seminarhotel «Lueg» eine grosse Bedeutung zu. Das abgeschlossene baupolizeiliche Verfahren hat gezeigt, dass die heutige Lage und die Nutzung des Betriebs in der Landwirtschaftszone für alle Beteiligten herausfordernd ist und der erforderliche Spielraum für die (touristische) Weiterentwicklung des Betriebs nicht zur Verfügung steht. Deshalb beabsichtigt der Gemeinderat, den Betrieb im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung und in Abstimmung mit dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) einer touristischen Spezialzone «Lueg (SL)» zuzuführen.


Die Massnahme «L2 – Hotelzone» des RGSK Emmental 2. Generation sieht vor, dass in einem ersten Schritt eine regionale Übersicht über die vorhandenen, in der Landwirtschaftszone liegenden Gasthöfe und Hotels erstellt und eine Analyse der bekannten Ausbauabsichten und Bedürfnisse gemacht werden soll. In einem zweiten Schritt soll anhand von spezifischen Kriterien die in die Bauzonen (Spezialzonen) zu übernehmenden Gasthöfen eruiert werden.

Die beiden Arbeitsschritte wurden umgesetzt. Der Landgasthof mit Seminarhotel «Lueg» wurde in die Standortliste aufgenommen. Die Umsetzung in das RGSK der 3. Generation ist ab 2020/21 zu

erwarten. Bereits heute kann also davon ausgegangen werden, dass für den Betrieb auf der Lueg die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Einzonung vorhanden sind.

Nach der Vorprüfung wurde entschieden, dass die Einzonung der Lueg mittels eines qualifizierten Verfahrens und einer UeO realisiert wird und nicht im Rahmen der OPR anhand einer Spezialzone. Die Arbeiten dazu sind im Gang. Sämtliche Vorbehalte, die im Rahmen der Vorprüfung gemacht worden sind, werden in diesen Arbeiten berücksichtigt.

6.9.2 Einzonung Parzelle Nr. 7; Busswil

Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zonenart künftig	lokalisierung
7	1'374	Dorfzone D2	Busswil 

Tab. 20 Einzonung Parzelle Nr. 7; Busswil

▪ Allgemeines:

- Bestehende Nutzung: Landwirtschaft
- Antrag der Grundeigentümerschaft auf Einzonung (konkrete Bauabsichten)
- Verfügung Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage
- Es erfolgt eine bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG.

▪ Betroffene Interessen:

- Erschliessung gesichert
- Verfügbarkeit vorhanden
- ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –
- Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5
- Fruchtfolgeflächen
- Ortsbildschutz
- Natur-, Landschaftsschutz
- Naturgefahren: randlich in Gefahrenstufe blau
- Weiteres: Gewässerraum

▪ Interessenabwägung:

- Die Erschliessung erfolgt von der Kantonsstrasse her zum Weiler Busswil.
- ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK):
Die Parzelle ist keiner Erschliessungsgüteklasse (EGK) zugewiesen. Der Ortsteil Busswil kann von der Lage her bereits dem Raumtyp «Hügel- und Bergegebiete» zugeordnet werden. Zudem wird mit der Einzonung nicht primär das Ziel verfolgt, eine grössere Überbauung zu realisieren. Deshalb kann die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr als gestützt auf Art. 11d Abs. 4 BauV als genügend bezeichnet werden.
- Boden/Landwirtschaft:
Für die Neueinzonung werden rund 1'400 m² Kulturland beansprucht. Mit der Festlegung der Mindestdichte (Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo) wird eine optimale Beanspruchung des Bodens sichergestellt.
- Ortsbild:
Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt zwischen den beiden Baugruppen G (Brachacher) und H (Busswil) am Rand des Ortsbildschutzgebietes von Busswil (ISOS: Weiler von regionaler Bedeutung).

Die bauliche Entwicklung soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Werte und unter Beizug der Denkmalpflege erfolgen.

- Natur-, Landschaftsschutz:
Der Standort ist von keinen Landschaftsschutzgebieten umgeben. Es werden keine natur-
schützerisch wertvollen Objekte tangiert.
- Naturgefahren / Gewässerraum:
Der südliche Rand wird durch ein eingedoltes Nebengewässer des Busswilbachs gequert
und liegt im Gefahrengbiet blau (innerhalb Gewässerraum). Für diesen Teil der künftigen
Bauzone gilt ein Bauverbot.
- **Prüfung von Standortalternativen:**
 - Die Parzelle liegt im Grundeigentum der Bauherrschaft.
 - Es ist die Strategie des Gemeinderats, in allen Ortsteilen eine massvolle Wohnbauentwick-
lung zuzulassen, so auch in Busswil. Alternative Standorte in anderen Ortsteilen wurden
geprüft, sind aber nicht realisierbar (siehe Kap. 6.8):
 - Einzonungsvoraussetzungen gemäss Massnahmenblatt A_01 des kant. Richtplans nicht
erfüllt
 - Diverse übergeordnete Interessen (bspw. FFF) tangiert
 - Verfügbarkeit nicht gegeben

**Bis zur kantonalen Vorprüfung war die Einzonung der Teilparzelle Nr. 7 geplant. Da die Erschlies-
sungsgüteklasse F jedoch nicht eingehalten wird (fehlende öV-Erschliessung) ist die Einzonung
nicht genehmigungsfähig und wird daher nicht weiterverfolgt. Die Argumentation der Gemeinde,
dass der Ortsteil eher dem Raumtyp «Berg- und Hügelgebiet» zugewiesen werden kann, wurde
vom Kanton nicht gestützt.**

6.10 Überblick über Ein-, Um- und Auszonungen (Flächenbilanz)

Der Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Heimiswil wird in den Kap. 1.3 und 5.2 hergeleitet. Dieser
entspricht 1.7 ha. Aus der Erhebung der Bauzonenreserven im AGR Tool ergibt sich für die Ge-
meinde aktuell ein Wohnbaulandbedarf von 1'517 m², da die Gemeinde über 15'483 m² unüber-
baute Reserven verfügt. Diese Zahl resultiert aus der Berechnung ohne neue Um-, Aus- und Ein-
zonungen von unüberbauten Flächen.

Gemäss Kap. 6.1 werden 3'257 m² unüberbaute Fläche neu eingezont. Jedoch werden gemäss
Kap. 6.2 zusätzlich 2'570 m² an unüberbauten Flächen ausgezont. Dies bedeutet, dass unter Be-
rücksichtigung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von 1'517 m² sämtliche Einzonungen vor-
genommen werden können (vgl. auch Berechnung Erhebung unüberbaute Bauzonen).

6.11 Verkehrsflächen

Im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) werden die
Verkehrsflächen (mit Ausnahme von Hauszufahrten) den Grundnutzungszonen zugewiesen. Am
Rand der Bauzone (gegen die Landwirtschaftszone) erfolgt dies bis zur Strassen- bzw. Wegmitte.

In den Zonenplänen sind Verkehrsflächen zur besseren Orientierung analog dargestellt.

7 Zonenplan Landschaft und Gewässer

Der Schutzzonenplan 2003 wurde in den neuen Zonenplan Landschaft und Gewässer (1:5'000, Teile Nord und Süd) überführt.

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte der Gemeinde Heimiswil sind im Inventarplan Landschaft (1:9'000) aufgeführt. Dieser umfasst die landschaftsrelevanten Grundlagen von Bund, Kanton und Region sowie die kommunalen Objekte. Mit dem Zonenplan Landschaft und Gewässer wird eine Auswahl wichtiger Elemente aus dem Inventarplan Landschaft in die baurechtliche Grundordnung aufgenommen und grundeigentümerverbindlich geschützt.

7.1 Landschaft

7.1.1 Landschaftsschutzgebiete

Mit der Bezeichnung von Landschaftsschutzgebieten wird das Freihalten von landschaftsästhetisch empfindlichen Lagen vor störender baulicher Nutzung und damit das Bewahren des wertvollen Landschaftsbildes und des Erholungswertes bezweckt. Die normativen Inhalte werden in Art. 31 BauR festgelegt (siehe Kap. 8).

Bei der Festlegung der Gebiete müssen sich die Gemeinden an die übergeordneten Grundlagen von Region, Kanton und Bund halten. Bei der Abgrenzung, Kategorisierung und Definition der einzelnen Landschaftsschutzgebiete bleibt ihnen ein gewisser Spielraum. Abweichungen müssen jedoch begründet werden.

Im regionalen Teilrichtplan Landschaft Emmental (2016) sind in der Gemeinde Heimiswil zwei kleine Landschaftsschutzgebiete im Bereich der Lueg und südlich des Niederdorfs bezeichnet. Diese wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision übernommen (Art. 31 BauR).

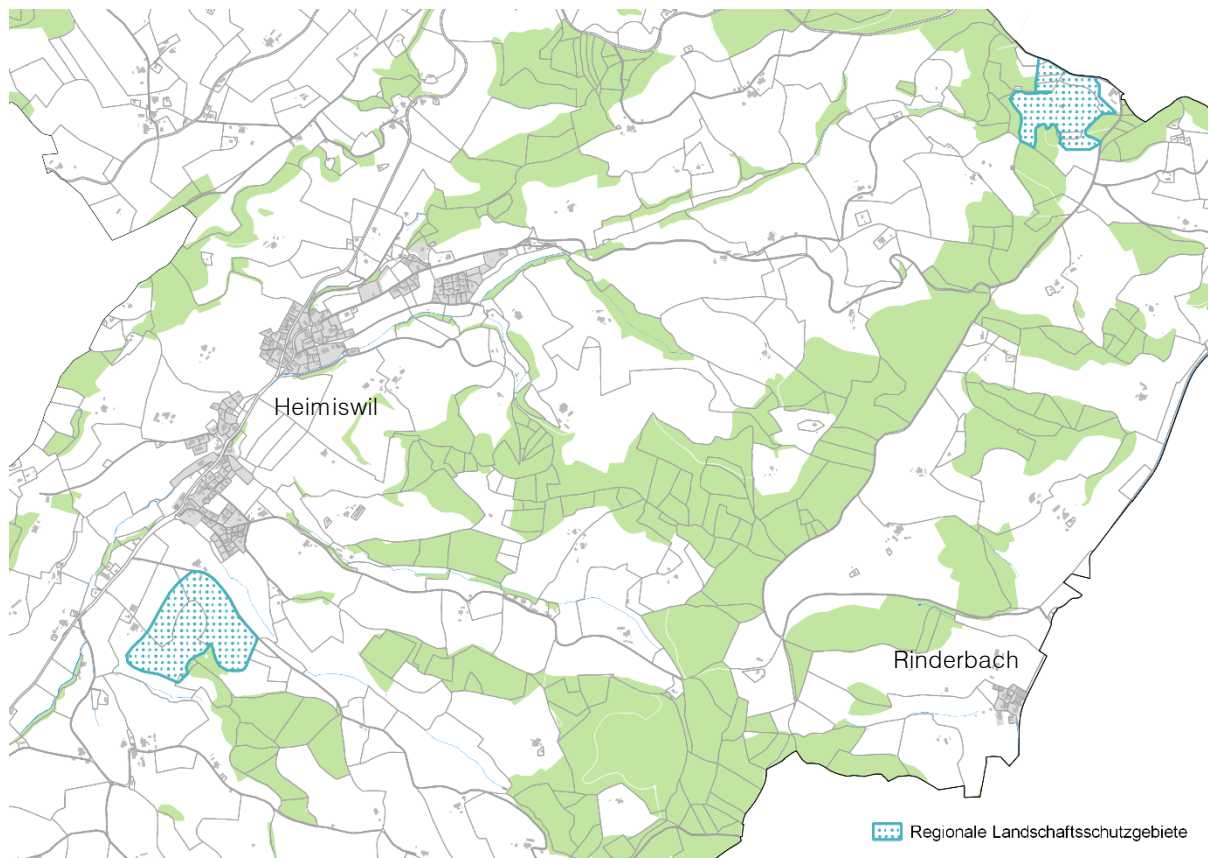


Abb. 21 Regionale Landschaftsschutzgebiete



Abb. 22 Blick auf das Landschaftsschutzgebiet auf der Lueg

7.1.2 Kulturobjekte

Die in der Gemeinde vorhandenen Kulturobjekte sind Zeugen der Raumentwicklung und sollen in ihrem Bestand erhalten werden. Gemäss dem Bauinventar handelt es sich bei Ortsteilen der Gemeinde Heimiswil um Baugruppen mit schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden (Art. 23 BauR).

Der Zonenplan Siedlung umfasst die vier Ortsbildschutzgebiete Dorf, Niederdorf, Buswil und Gutisberg (Art. 24 BauR). Der Zonenplan Landschaft und Gewässer beinhaltet die historischen Verkehrswege (IVS) mit Substanz und mit viel Substanz (Art. 25 BauR) sowie drei archäologische Schutzgebiete (Art. 26 BauR).

7.1.3 Aussichtspunkte

Schliesslich wurden im Zonenplan Landschaft und Gewässer diverse Aussichtspunkte aufgenommen und geschützt (Art. 33 BauR).

7.1.4 Naturobjekte

Die ökologische Weiterentwicklung der Landschaft soll in erster Linie durch die Aufwertung und Erhaltung bestehender Strukturen und deren Vernetzung erfolgen (Landwirtschaftspolitik des Bundes und des Kantons). Im Vordergrund stehen Massnahmen auf freiwilliger Basis im Rahmen des Vernetzungsprojektes gemäss ehemaliger Öko-Qualitätsverordnung.

Für Lebensräume wie Hecken, Feldgehölze, Ufervegetation, Fliessgewässer und Quellfluren gelten grundsätzlich die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung. Die Gemeinde kann diese Elemente bei Bedarf mit zusätzlichen Instrumenten sichern, so bspw. im Rahmen von Überbauungsordnungen und Strassenplänen.

Hecken sind im Inventarplan und im Zonenplan Siedlung (Hecken im Siedlungsgebiet als Hinweise) dargestellt. Der Hinweis auf den Schutz gemäss übergeordnetem Recht erfolgt in Art. 34 BauR.

Der grundeigentümergebundene Schutz von Naturobjekten, welcher über die geltenden Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung hinausgeht, erfolgt für folgende Elemente:

Markante Bäume und Baumgruppen (Art. 27 BauR)

Von den im Inventarplan bezeichneten Einzelbäumen, Baumgruppen und Hosteten wurde eine Auswahl von besonders markanten Objekten in den Zonenplan Landschaft und Gewässer übernommen.

Feuchtstandorte und Weiher (Art. 32 BauR)

Folgende Objekte sind im Zonenplan Landschaft und Gewässer aufgeführt:

Objekttyp	Anzahl Objekte	Bemerkungen	Koordinaten	
Flachmoor von regionaler Bedeutung	1	Objekt Nr. 13756	2'618'352	1'214'356
Artenschutz Geburtshelferkröte und weitere Arten	10	Gemäss Massnahme M13 des regionalen Teilrichtplan Landschaft Emmental (2016)	2'615'290	1'209'260
			2'615'522	1'210'721
			2'615'859	1'212'023
			2'616'990	1'211'913
			2'618'143	1'211'816
			2'619'018	1'213'521
			2'615'531	1'208'929
			2'615'523	1'208'972
			2'615'413	1'209'089
2'615'360	1'209'204			
Feuchtstandorte	3	gemäss kommunalen Schutzplan 2003	2'616'247	1'211'408
			2'616'356	1'210'077
			2'617'460	1'213'830
Weiher, Teiche, Quellen	2	gemäss kommunalen Schutzplan 2003	2'615'415	1'210'611
			2'616'040	1'211'367

Tab. 21 Feuchtstandorte und Weiher

7.2 Gewässer

7.2.1 Grundlagen Gewässerraum

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgedehnt wird. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG, SR 814.20) sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) konkretisiert. Diese sind auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt worden.

Das GSchG und die GSchV sind grundsätzlich umfassend und abschliessend. Mit der neuen bundesrechtlichen Regelung zum Gewässerraum wurden die kantonalen Festlegungen im Wasserbaugesetz (WBG, 751.11) und im Baugesetz (BauG, 721.0) zum geschützten Uferbereich abgelöst. Das WBG und das BauG sind auf den 1. Januar 2015 angepasst worden.

Für die Festlegung des Gewässerraumes sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümergehörig festzulegen. Der Gewässerraum bildet an Fliessgewässern einen Korridor.

Wie bisher sind im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. In dicht überbauten Gebieten können für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Bei offenen Gewässern darf der Gewässerraum sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden – im Gegensatz zu den eingedolten Gewässern, wo, der Gewässerraum weiterhin intensiv genutzt werden darf. Auch im Siedlungsgebiet sind entlang von offenen Gewässern intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt (Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV).

Rechtmässig erstellte und genutzte Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV).

Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist (Art. 41c Abs. 5 GSchV).

7.2.2 Bestimmung der Gewässerraumbreiten

Die Ermittlung erfolgt auf der Basis der Breitenvariabilität der betroffenen Fliessgewässer (natürliche Gerinnesohlenbreiten). Die Breite des Gewässerraums orientiert sich an der etablierten Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fliessgewässer des Bundesamtes für Umwelt. In wichtigen Schutzgebieten kommt dabei die Biodiversitätskurve zum Einsatz, ausserhalb von Schutzgebieten die Hochwasserschutzkurve.

Schutzgebiete

Die Gemeinde Heimiswil umfasst verschiedene Schutzgebiete, so u.a.:

- Kantonales Naturschutzgebiet Nr. 231 Oberburger Schachen
- Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung BE189
- Auengebiet von nationaler Bedeutung Nr. 44

Die Schutzgebiete tangieren den Gewässerraum der Emme. Die Festlegung des Gewässerraums erfolgt aufgrund der Topographie (siehe unten). Deshalb wird auf die Anwendung der Biodiversitätskurve verzichtet.

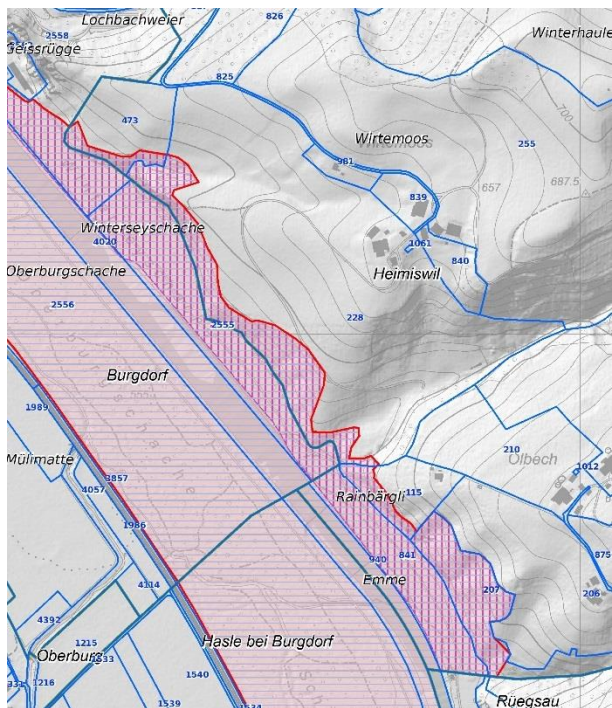





Abb. 23 Schutzobjekte in der Gemeinde Heimiswil (Auszug)
(Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Natürliche Gerinnesohlenbreiten

Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fliessgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraumes ist die *natürliche* Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die *effektive* Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder kanalisierter Gerinne wird mit einem Korrekturfaktor gemäss Tab. 22 und Abb. 24 multipliziert.

	Breitenvariabilität (Ökomorphologie)	Faktor
	Klasse 1: grosse Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> ▪ natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse ▪ unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite 	x 1
	Klasse 2: eingeschränkte Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> ▪ wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse ▪ teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden 	x 1.5
	Klassen 3 und 4: fehlende Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> ▪ stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3) ▪ begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4) 	x 2

Tab. 22 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite



effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) = 1.5 m
 Breitenvariabilität = Faktor 2 (Klasse 4)

$1.5 \text{ m} \times 2 = 3 \text{ m}$

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) = 3 m

Abb. 24 Beispiel einer Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

Gewässerraumbreiten nach Hochwasserkurve

Die minimale Breite des Gewässerraums beträgt für Fließgewässer bis 2 m natürliche Gerinnesohlenbreite insgesamt 11 Meter. Für Fließgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 2 bis 15 m beträgt der Gewässerraum die 2.5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohlenbreite plus 7 Meter.

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite	
kleiner 2 m	11 m	
2 m bis 15 m	$2.5 \times \text{nGSB} + 7 \text{ m}$	
größer als 15 m (grosse Flüsse)	eGSB + 30 m mindestens 45 m	
eingedolte Gewässer in der Bauzone	11 m	

Tab. 23 Berechnung der Gewässerraumbreite gemäss Hochwasserkurve

Festgelegte Gewässerraumbreiten

In Absprache mit dem Oberingenieurkreis IV des Tiefbauamts wurden in der Gemeinde Heimiswil folgende Gewässerraumbreiten festgelegt:

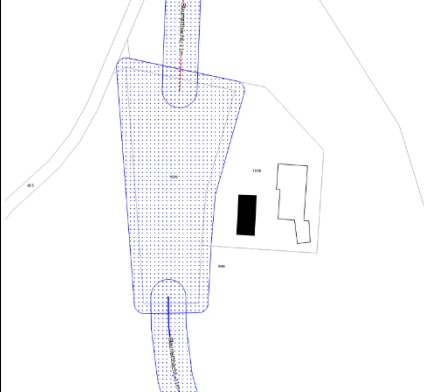
Gewässer	eGSB	Ökomorphologie-Klasse	nGSB	Gewässerraum (Korridor)
Emme	Die Emme ist ein Gewässer mit erhöhtem Koordinationsbedarf. Der Gewässerraum muss diejenigen Bereiche umfassen, die für den Hochwasserschutz notwendig sind. Aus diesem Grund wird der Gewässerraum entlang der Dämme wo möglich bis zum äusseren (luftseitigen) Dammfuss ausgedehnt und – wo notwendig – an die Gegebenheiten vor Ort angepasst. Die Emme liegt auf Gemeindegebiet von Heimiswil vollständig im Wald und innerhalb des Naturschutzgebietes Oberburger Schachen. Beim Abschnitt der Emme auf Gemeindegebiet von Heimiswil dehnt sich der Talboden rechtsseitig (auf Gemeindegebiet von Heimiswil) um ca. 45 m aus. Anschliessend steigt das Relief kontinuierlich an. Aus diesem Grund wurde der ganze Talboden in diesem Gebiet als Gewässerraum ausgedehnt. Zur Ausscheidung des Gewässerraums entlang des Talbodens wurde das Höhenmodell swissALTI3D (siehe Tab. 10) zur Hilfe genommen.			
Heimiswilbach (abgestimmt auf Burgdorf)	2.5	3-4	5	19.5
Chänerechbach bis Cholholzgrabe	2	2	3	14
Chänerechbach ab Cholholzgrabe	2.5	2	3.5-4	16
Dorfbach	2	3-4	4	17
Fischbach ab Schürgrabebach	2	2	3	14
Rinderbach, ab Zufluss Ribilochbächli	1.8	3-4	3.6	16
Rinderbach, oberhalb Mündung Ribilochbächli	1.4	3-4	2.8	14
übrige Gewässer	0-2	1-2	1-2	11

Tab. 24 Gewässerräume in der Gemeinde Heimiswil

Der Gewässerraum wird symmetrisch zur Gewässerachse ausgedehnt.

Besonderheiten

Gewässer / Anpassung	Planausschnitt
<p>Ausscheidung Gewässerraum Emme:</p> <p>Zur Ausscheidung des Gewässerraums entlang des Talbodens wurde das Höhenmodell swissALTI3D zur Hilfe genommen. Damit konnte der Talboden identifiziert werden.</p>	
<p>Dorfbach / Mühle (CODEBE 57750007): Es handelt sich um ein künstliches Gewässer (Konzessionsstrecke), es wird kein Gewässerraum ausgedehnt.</p>	

Gewässer / Anpassung	Planausschnitt
Ehemaliger Feuerwehrweiher am Blaumattbächli: Es wird ein Gewässerraum ausgeschieden, welcher die Konstruktion komplett abdeckt und an den Seiten um 3 Meter hinausragt.	

Tab. 25 Gewässerräume Emme und Dorfbach / Mühle

Verzicht auf Gewässerraumausscheidung

Gemäss Bundesrecht (Art. 41a Abs. 5 GSchV) kann – sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen – bei eingedolten Fliessgewässern auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Überwiegende Interessen, die eine Festlegung erfordern, sind namentlich Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekte, Zugänglichkeiten für den baulichen Unterhalt, Interessen des Naturschutzes oder Vernetzungsvorhaben. Der Verzicht ist möglich, da im Gegensatz zum Baugebiet der Verlauf eingedolter Gewässer ausserhalb der Siedlung oft nicht im Detail bekannt ist. Die Festlegung eines verbindlichen Gewässerraums wäre dementsprechend enorm aufwändig. Zudem würde ein revitalisiertes Gewässer anschliessend in der Regel einen neuen Verlauf ausweisen. Aus diesen Gründen kann in der Landwirtschaftszone in der Regel auf eine Ausscheidung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern verzichtet werden. Überall dort, wo der Gewässerraum in der Landwirtschaftszone nicht ausgeschieden worden ist, ist dieser somit nicht im Detail bekannt.

Nichtsdestotrotz sind beim Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums die übergeordneten Vorschriften wie ChemRRV, DZV, NHG, Fischereigesetz, WBG usw. einzuhalten.

Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung der Gewässerräume für eingedolte Abschnitte ausserhalb der Siedlung (solange sie nicht entlang von Gebäuden, anderen Infrastrukturen oder Strassen verlaufen oder falls Zerstückelungen daraus resultieren) und mit Ausnahme der Emme für sämtliche Gewässer im Wald.

Erhöhung Gewässerraumbreiten

In gewissen Fällen ist die Gewässerraumbreite jedoch auch zu erhöhen, beispielsweise aus Gründen des Hochwasserschutzes, in Schutzgebieten (siehe oben) oder bei grösseren Gewässern. Auch wenn die Ufervegetation und ein Pufferstreifen von 3.0 m nicht im Gewässerraum zu liegen kommt, muss dieser entsprechend vergrössert werden. Nach einer umfassenden Prüfung der Gewässer wurden folgende Gewässerräume aufgrund der Ufervegetation erhöht:

Ost-Koordinate	Nord-Koordinate	Dokumentation
2615892.81	1209748.86	Anpassung GWR Füllbach an Ufervegetation
2616075.96	1209827.26	Anpassung GWR Füllbach an Ufervegetation
2616178.62	1209903.98	Anpassung GWR Füllbach an Ufervegetation
2616383.51	1210444.69	Anpassung GWR Blaumattbächli an Ufervegetation
2616438.6	1211286.4	Anpassung GWR Hofernbächli an Ufervegetation
2616700.25	1212476.75	Anpassung GWR Dorfbach an Ufervegetation

Ost-Koordinate	Nord-Koordinate	Dokumentation
2616301.1	1212617.9	Anpassung GWR Seitengewässer Dorfbach an Ufervegetation
2616505.83	1213958.39	Anpassung GWR Seitengewässer Buechgrabe an Ufervegetation
2618194.8	1213047.2	Anpassung GWR Fischbach an Ufervegetation
2618292.82	1212561.32	Anpassung GWR Schürgrabebach an Ufervegetation
2618338.26	1212566.11	Anpassung GWR Schürgrabebach an Ufervegetation
2618446.19	1211447.34	Anpassung GWR Seitengewässer Steinebach an Ufervegetation
2619588.58	1211658.00	Anpassung GWR Rinderbach an Ufervegetation
2618431.4	1214259.0	Anpassung GWR Brügglebach an das ganze Feuchtgebiet
2621672.9	1214621.0	Anpassung GWR Öschbach an Ufervegetation

Tab. 26 Verortung Erhöhung Ufervegetation

Darstellung des Gewässerraums

Die Gewässerräume sind im Zonenplan Landschaft und Gewässer als punktierte Überlagerung dargestellt und vermasst. Im Baureglement werden die Details zu den Gewässerräumen geregelt. Grundsätzlich wird der Musterartikel des Kantons übernommen. Diese neuen Festlegungen gehen den Festlegungen in bestehenden Planungen (Überbauungsordnungen) vor (Lex-posterior-Grundsatz). Eine Anpassung der bestehenden Planungen ist nicht notwendig.

Bewirtschaftung des Gewässerraums

Grundsätzlich ist im Gewässerraum nur eine extensive Bewirtschaftung zulässig. Der Gewässerraum ist dafür eine beitragsberechtigende Biodiversitätsfläche gemäss Direktzahlungsverordnung. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Diese Vorgabe gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

In der Agridea Wegleitung «Biodiversitätsförderung auf dem Landwirtschaftsbetrieb» sind die zulässigen Nutzungen (Extensiv genutzte Wiese, Streuefläche, Uferwiese, Extensiv genutzte Weide, Waldweite, Grün- und Streueflächen in Sömmerungsgebieten) im Detail erläutert und die massgebenden Beiträge aufgeführt.

Die Gewässerschutzverordnung sieht zwei Ausnahmemöglichkeiten für die intensive Bewirtschaftung im Gewässerraum vor:

- Ausnahmemöglichkeit 1 gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV:
Ausgewählte Dauerkulturen sind in ihrem Bestand geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind. In Heimiswil sind keine solchen Dauerkulturen bekannt.
- Ausnahmemöglichkeit 2 gemäss Art. 41c Abs. 4bis GSchV:
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 nach den Absätzen 3 und 4 bewilligen, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können.
Damit eine Ausnahmegewilligung eingeholt werden kann, braucht es eine einzelfallweise Ausnahmegewilligung oder eine Festlegung im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume. Die Gemeinde Heimiswil holt bei Bedarf eine Ausnahmegewilligung ein und verzichtet auf eine Festlegung im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume.

Massnahme im Gewässerentwicklungskonzept Kanton Bern (GEKOB 2014)

In der Strategischen Revitalisierungsplanung 2016–2035 ist für die Gemeinde Heimiswil das Objektblatt Nr. 431 «Heimiswilbach» von Bedeutung:

- Gerinne aufweiten, Sohlstruktur / Gerinnestruktur aufwerten, Uferstruktur aufwerten, Vernetzung mit Umland verbessern, Längsdurchgängigkeit herstellen (Entfernen von Durchgängigkeitsstörungen, Umbau von Abstürzen zu Sohlrampen, ...)
- Revitalisierungen im Siedlungsgebiet
- Dieser Fliessgewässerabschnitt ist durch eine hohe Artenvielfalt oder das Vorkommen von national prioritären Arten definiert. Revitalisierungen sollen mit grosser Vorsicht und im Sinne einer Aufwertung für die wertgebenden Arten durchgeführt werden.
- Weiteres Gewässer: Dorfbach, 616 520 / 212 259; 616 765 / 212 563
- Priorität mittel



Mit der Ausscheidung der Gewässerraumbreite für den Dorfbach und den Heimiswilbach wird dieser Massnahme nachgekommen.




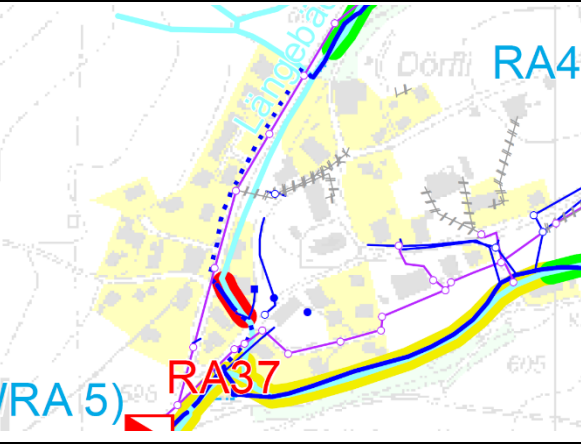
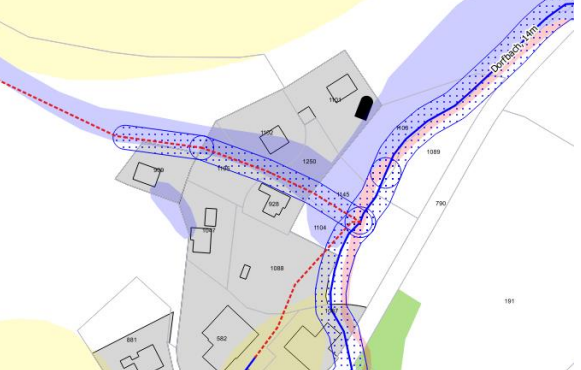
7.2.3 Lage der eingedolten Gewässer

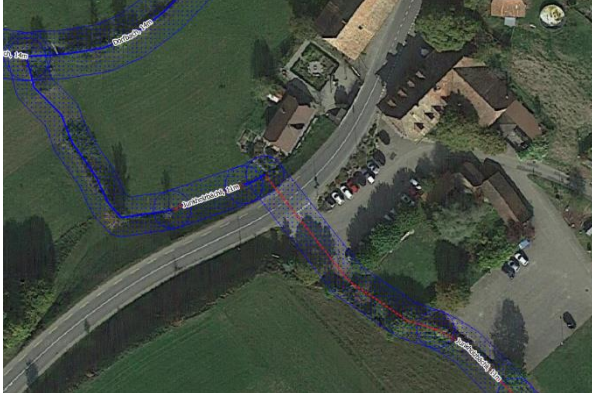
Die eingedolten Gewässer werden im Zonenplan Landschaft und Gewässer als Hinweise dargestellt. Da der Gewässerraum im Siedlungsgebiet aber grundeigentümergebunden festgelegt wird, muss in der Bauzone der tatsächliche Verlauf der eingedolten Gewässer bestimmt werden.

Grundsätzlich wird für die Lage der eingedolten Gewässerabschnitte auf den Datensatz GNBE des Kantons Bern abgestützt. Für verschiedene Abschnitte bestehen aber in den kantonalen Grundlagen keine Informationen zum genauen Verlauf. In diesen Fällen wurde der Verlauf aus der amtlichen Vermessung entnommen, im Feld erhoben oder aus dem Leitungskataster oder weiteren Grundlagen der Gemeinde Heimiswil übernommen.

In den folgenden Fällen wurde der Verlauf der eingedolten Gewässer überprüft:

Gewässer; Gebiet	Auszug Gewässerplan
<p>Busswilbach: Der Busswilbach durchquert im abgebildeten Gebiet die Bauzone im Bereich der Strassenkreuzung. Der Bachverlauf wurde vor Ort geprüft. Der kantonale Datensatz stimmt nicht mit den Beobachtungen vor Ort überein. Das Foto links zeigt den Busswilbach oberhalb der Strassenquerung (blauer Pfeil). Im Bild rechts sieht man die Öffnung unterhalb der Bauzone (roter Pfeil).</p> 	

Gewässer; Gebiet	Auszug Gewässerplan
<p>Chüejerhusbach (Rinderbach): Der Verlauf des Chüejerhusbach wurde auf Grundlage des GEP und einer Prüfung vor Ort angepasst. Der kantonale Datensatz stimmt nicht mit den Daten überein. Die Fotos zeigen links den offenen Bachverlauf im Oberlauf (blauer Pfeil) sowie rechts den Eintritt in den Rinderbach (roter Pfeil).</p>	
	
<p>Längebächli: Der Verlauf des Längebächlis wurde auf Grundlage des GEP (siehe Bild) angepasst. Die Daten weichen geringfügig vom kantonalen Datensatz ab.</p> <p>Dunkelblau: Verlauf gemäss GEP Hellblau: Verlauf Kanton</p>	
<p>Mühle: Der Verlauf des namenlosen Gewässers im Bereich der Parzellen Nrn. 1105, 1250 und 1145 wurde gemäss den Angaben der Grundeigentümer im Rahmen der Mitwirkung angepasst. Im Zuge der Erstellung des Hauses Mühle 7 im Jahr 2004 auf der Parzelle 1102 sind keine unterirdischen Gewässer aufgefunden worden. Auch wurden in der Baubewilligung keine Auflagen dazu gemacht, was sich mit den Angaben der Grundeigentümer deckt.</p>	



Gewässer; Gebiet	Auszug Gewässerplan
<p>Junkholzbächli: Der Verlauf des Junkholzbächli wurde im Bereich der Pazellen Nrn. 282, 283 und 790 mittels aktueller Luftaufnahmen angepasst.</p>	

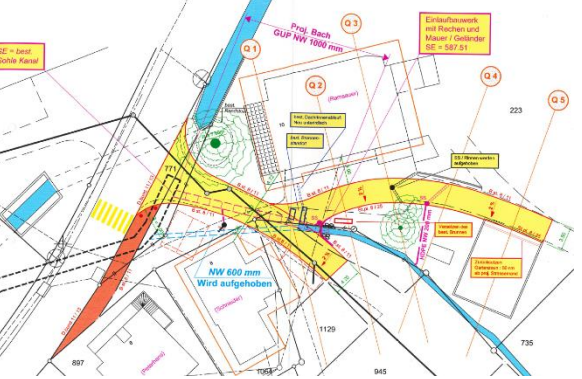
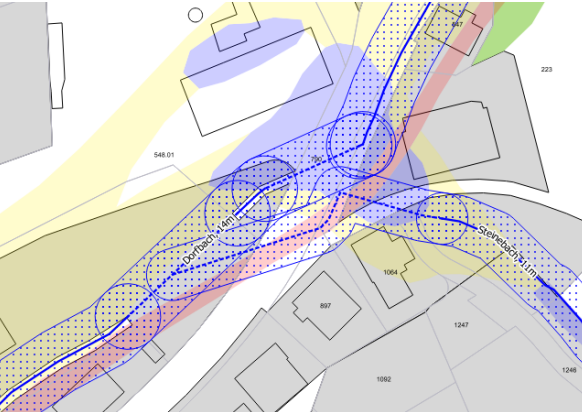

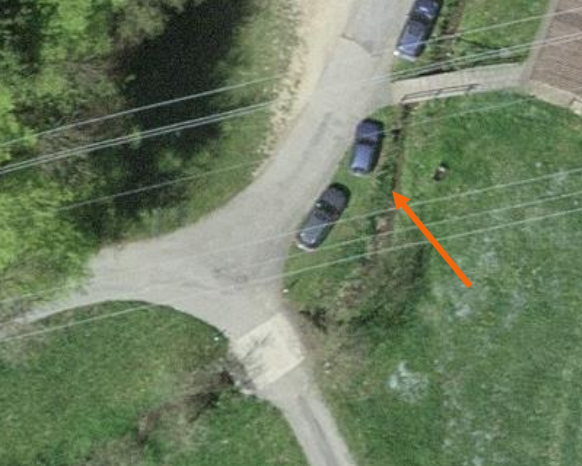
Tab. 27 Überprüfter Verlauf eingedolter Gewässer


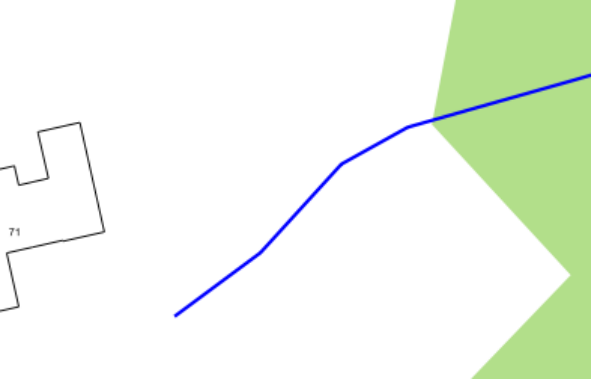

7.2.4 Weitere Anpassungen am Gewässernetz GNBE

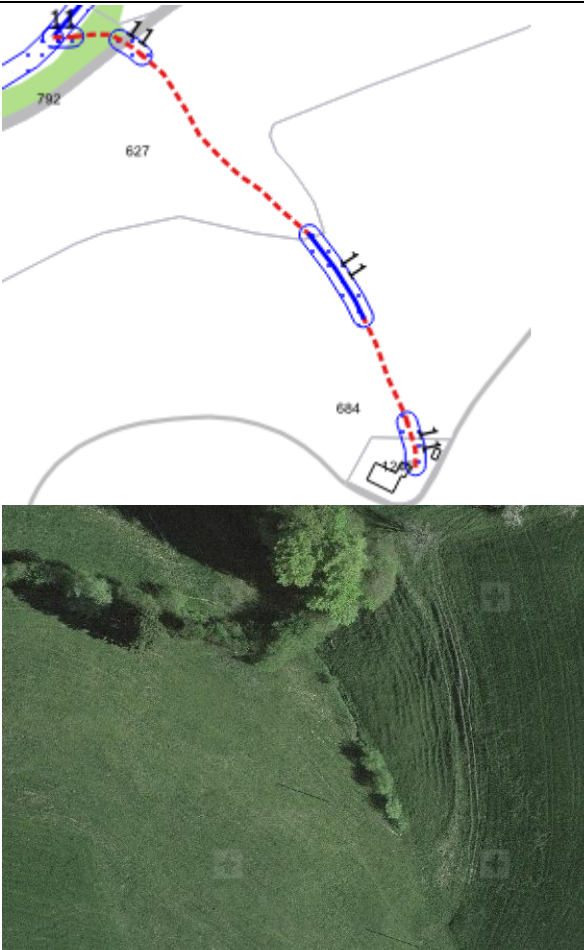

Für die Gewässerraumfestlegung wird ein hohes Mass an Lagegenauigkeit gefordert, da die Gewässerräume grundeigentümergebundenen Charakter haben. Da das Gewässernetz GNBE als Basis für die Ausscheidung der Gewässerräume dient, diese Daten jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, wurde das Gewässernetz mittels aktueller Luftaufnahmen, dem digitalen Terrainmodell, Begehungen vor Ort sowie weiteren Grundlagen (wie Aussagen aus den Mitwirkungseingaben etc.) auf die Lagegenauigkeit und Vollständigkeit hin überprüft.

Insbesondere wurde das Gewässernetz an den folgenden Stellen angepasst:

Gewässer; Gebiet	Planauszüge
<p>Gewässer im Bereich Chipf: Das im Bereich Chipf gelegene namenlose Gewässer wird im Datensatz des Kantons GNBE grösstenteils offen über die Parzellen Nr. 593 dargestellt. Das Gewässer ist allerdings nicht vorhanden. Die Auswertung des Orthofotos und von alten Landeskarten (Siegfriedkarten) bestätigt, dass hier kein Gewässer bestand bzw. besteht. Nur der offene Verlauf des Gewässers, das in den Dorfbach fliesst, ist korrekt. Das Gewässernetz wurde angepasst.</p>	 <p>Auszug Geoportal Kanton Bern</p>  <p>Auszug Gewässerplan (Gewässernetz angepasst) mit Luftaufnahme swisstopo</p>

Gewässer; Gebiet	Planauszüge
<p>Steinebach–Dorfbach: Im Bereich der Einmündung des Steinebachs in den Dorfbach wurden Sanierungen an der Strasseninfrastruktur sowie Änderungen am Verlauf des Steinebachs getätigt. Das Gewässernetz wurde anhand des vorhandenen Strassensanierungsplanes angepasst.</p>	 <p>Plan Strassensanierung</p>
<p>Wintergrabe Der Wintergrabe verläuft gemäss Datensatz des Kantons GNBE zuerst eingedolt und dann offen. Gemäss amtlicher Vermessung kommt diese Änderung aber rund 50 m weiter bachaufwärts. Orthofotos bestätigen dies.</p>	 <p>Auszug Gewässerplan (Gewässernetz angepasst)</p>
<p>Kämpfer Das Gewässer verläuft gemäss Datensatz des Kantons GNBE auf knapp 150 m eingedolt. Die amtliche Vermessung und Orthofotos zeigen aber klar einen offenen Verlauf.</p>	 <p>Luftaufnahme Swisstopo mit erkennbarem Graben</p>
	 <p>Luftaufnahme Swisstopo mit erkennbar offenem Gewässerverlauf</p>

Gewässer; Gebiet	Planauszüge
<p>Längebächli Das Längebächli verläuft auf einer Länge von 36 m eingedolt, statt wie im Datensatz des Kantons GNBE offen. Um Zerstückelung zu vermeiden, wird der Gewässerraum aber trotzdem ausgeschieden.</p> <p>Namenloses Gewässer In der nördlichen Exklave gibt es östlich des Hofes «Eich» ein namenloses Gewässer, das gemäss Datensatz des Kantons GNBE offen verläuft (Bild oben). Davon ist aber auf Orthofotos nichts zu erkennen (Bild unten). Es ist anzunehmen, dass das Gewässer eingedolt ist.</p>	 <p>Luftaufnahme Swisstopo mit erkennbarer Lücke im offenen Verlauf.</p>  <p>Ausschnitt Gewässernetz des Kantons</p>  <p>Luftaufnahme Swisstopo ohne erkennbares offenes Gewässer</p>

Gewässer; Gebiet	Planauszüge
<p>Seitengewässer Füllbach Ein Teil des Gewässers fliesst offen. Das Gewässernetz wurde korrigiert.</p>	
<p>Busswilbach Gemäss Relief des Höhenmodells verläuft der südliche Gewässerstrang rechtwinklig (Richtung N-S). Das Gewässernetz wurde korrigiert.</p>	

Tab. 28 Weitere Anpassungen am Gewässernetz GNBE

7.2.5 Dicht überbaute Gebiete

Im Zusammenhang mit dem Bauprojekt einer Buswendeschleife wurde im Dorfteil «Heimiswil Oberdorf» ein Fehler beim Gewässerverlauf des Längebächlis festgestellt. Neben der Korrektur des Verlaufs und des Gewässerraums wurde dieses Gebiet zusätzlich noch hinsichtlich seiner Möglichkeit als «dicht überbautes Gebiet» geprüft.

In «dicht überbauten Gebieten» kann gestützt auf Art. 41c GSchV der Gewässerraum im Interesse einer ortsbaulichen Entwicklung in einem gewissen Rahmen reduziert werden. Der Zugang zum Gewässer muss in diesen Gebieten dennoch gewährleistet sein. In diesen Gebieten können für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

In der Gemeinde Heimiswil wird das dicht überbaute Gebiet am Längebächli im «Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord» dargestellt. Die Gemeinde verzichtet jedoch auf eine abschliessende

Ausscheidung der dicht überbauten Gebiete. Die Baubewilligungsbehörde kann somit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch weitere Gebiete als dicht überbaut bezeichnen. Darüber entscheidet im Einzelfall erneut das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Für das im Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord ausgeschiedene «dicht überbaute Gebiet» wird jedoch der Einbezug des AGR nicht mehr benötigt. Das Tiefbauamt legt weiterhin das zulässige Mass für die Unterschreitung des festgelegten Gewässerraums fest (Ausnahme), da keine Reduktion der Gewässerräume vorgenommen wird.

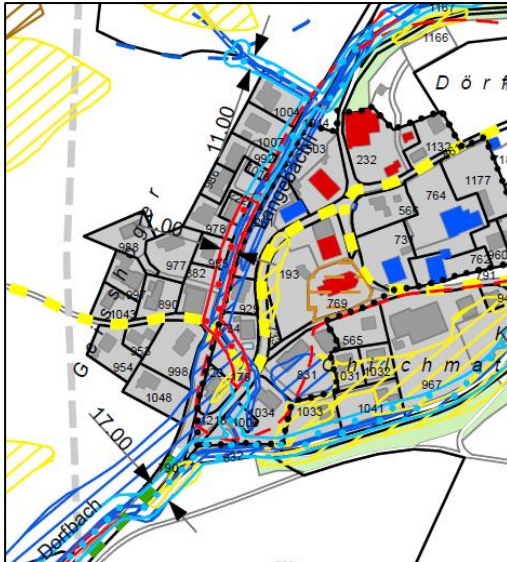


Abb. 25 Ausschnitt «dicht überbautes Gebiet» (rote Fläche)

Nachweis für die Einstufung als dicht überbautes Gebiet

Betrachtungssperimeter: Der Betrachtungssperimeter umfasst die Bauzonen beidseitig in einem ca. 50 m breiten Streifen entlang des Gewässers. Der Gewässerraum innerhalb dieses Betrachtungssperimeters ist mit mehr als 50% an Bauten und Anlagen (Strassen) verbaut.

Makrolage: Der Ortsteil «Heimiswil Oberdorf» gehört zum Hauptsiedlungsgebiet der Gemeinde und nimmt mit Verwaltung, Kirche und Schulhaus eine klare Zentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde wahr. Die Bauzonen des Ortsteils sind kompakt und aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (EGK E) und den teilweise vorhandenen Baulücken für die Siedlungsentwicklung nach innen prädestiniert.

Mikrolage: Östlich des Längebächlis nimmt eine Strasse über einen Grossteil der Strecke den gesamten Gewässerraum ein. Im westlichen Teil des Betrachtungssperimeters befinden sich neben Erschliessungsflächen und Gebäuden auch Privatgärten, die als Baulücken oder Erweiterungsflächen betrachtet werden.

Kriterien / Begründung

- zentrale Lage im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper
- Lage in der Dorfzone
- Hoher Anteil an Erschliessungsflächen im Gewässerraum
- keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume tangiert
- Bei neuen Bauten und Anlagen in diesem Gebiet wird es sich mehrheitlich um geringfügige Erweiterungen bestehender Anlagen oder um das Auffüllen von Baulücken handeln.
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.

7.3 Naturgefahren

Die Teilrevision der Ortsplanung 2010 umfasste die Integration der Naturgefahrenkarte in die baurechtliche Grundordnung. Die aktuellen Gefahrengebiete wurden deshalb aus dem geltenden Zonenplan übernommen.

Folgende unüberbauten Parzellen sind von Gefahrengebieten betroffen:

- Parzelle Nr. 385 (W2): teilweise in Gefahrengebiet blau (Gewässerraum Steinebach)
- Parzelle Nr. 1105 (D2): teilweise in Gefahrengebiet blau
- Parzelle Nr. 1234 (D2): geringfügig in Gefahrengebiet blau
- Parzelle Nr. 1088 (D2): geringfügig in Gefahrengebiet gelb

Eine Interessenabwägung hinsichtlich der unüberbauten und teilweise unüberbauten Bauzonen in Gefahrengebieten ist daher bereits vor kurzem erfolgt und erübrigt sich im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision.

Weitere Massnahmen drängen sich nicht auf, respektive werden im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens geprüft bzw. beurteilt und wenn nötig angeordnet.

8 Baureglement

8.1 Aufbau Baureglement (BauR)

Als Grundlage für das neue Baureglement dienten das Muster des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georegio ag. Die Umsetzung der BMBV erfordert eine neue Gliederung des Baureglements (Gegenüberstellung bisher und neu: siehe Anhang 1).

Aufgrund der Fokussierung auf die bestehenden Bauzonen konnte das Reglement einfach gehalten werden. Auf Doppelregelungen wurde bewusst verzichtet. Das Baureglement besteht aus

- einer Lesehilfe (einleitende Erläuterungen),
- einem normativen Teil (Festlegungen, erläutert mit Fussnoten; inkl. Hinweise auf übergeordnetes Recht)
- und einem Anhang mit
 - Skizzen zum normativen Teil
 - Auflistung der Parzellen mit einer Bauverpflichtung
 - Abkürzungen der verwendeten Gesetze
 - Wichtigste eidgenössische und kantonale Erlasse im Bauwesen
 - Nützliche Web-Adressen

8.2 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Seit 2012 gilt im Kanton Bern die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Ziel der Verordnung ist es, in allen Gemeinden vergleichbare Messweisen und Baubegriffe zu verwenden und damit die Planungssicherheit für Investoren und Bauherren zu erhöhen. Die Gemeinden haben bis im Jahr 2020 Zeit, um ihre baurechtliche Grundordnung an die Begriffe der BMBV anzupassen. Mit der vorliegenden Revision kommt die Gemeinde Heimiswil diesem Auftrag nach.

Fassadenhöhe traufseitig

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Diese veränderte Messweise hat insbesondere bei Gebäuden am Hang erhebliche Auswirkungen auf die tatsächliche Gebäudehöhe. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe wird deshalb 0.5 m höher ausgeschieden als die bisherige Gebäudehöhe. Beispiel: Gebäude 15 m lang an einem 3° geneigten Hang:

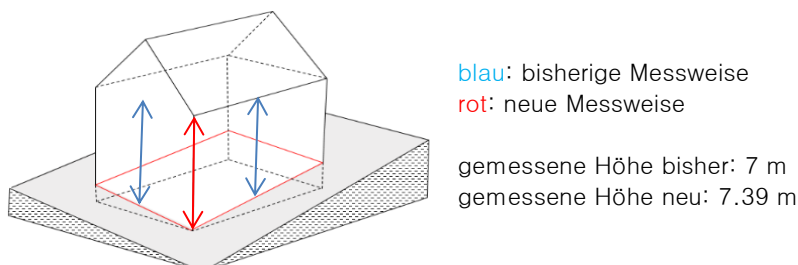


Abb. 26 Messweise Gebäudehöhe (bisher) und Fassadenhöhe traufseitig (neu)

Fassadenhöhe giebelseitig

Die Fassadenhöhe giebelseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie von Fassadenflucht und Oberkante der Dachkonstruktion und den darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Fassadenhöhe giebelseitig entspricht der Fassadenhöhe traufseitig plus 4.0 m.

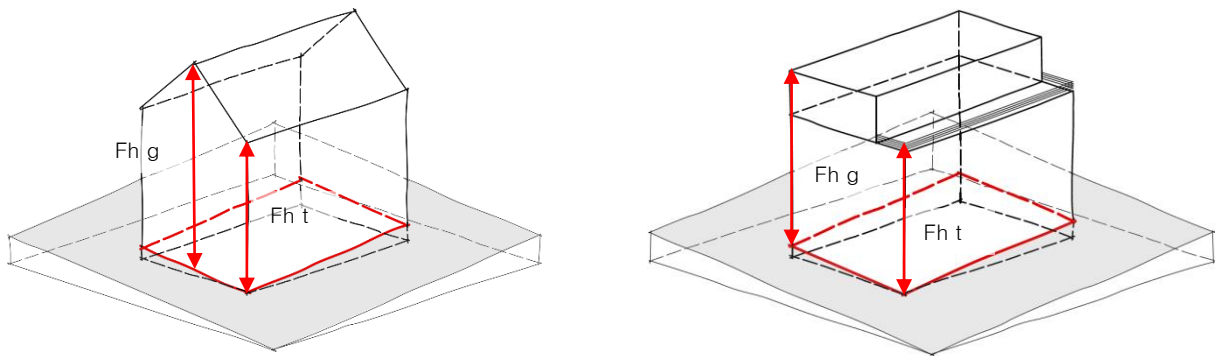
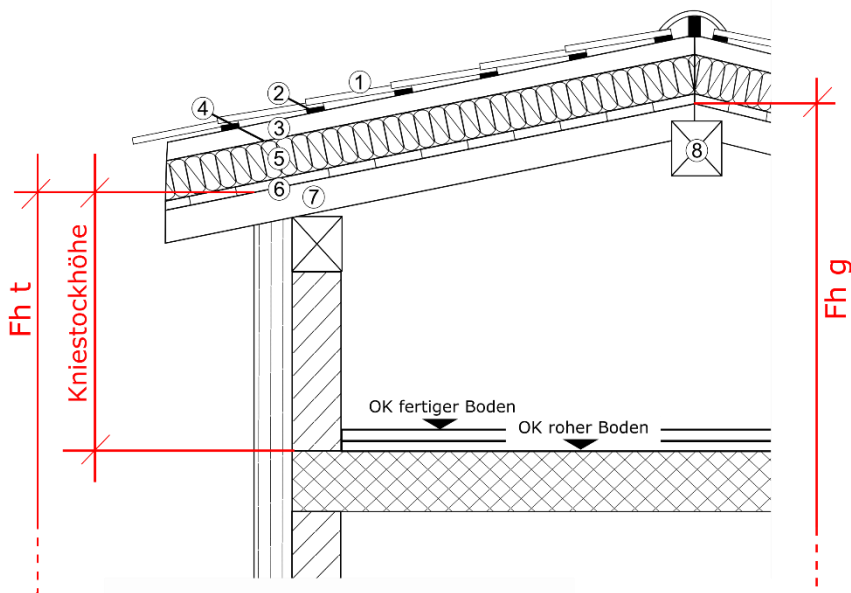


Abb. 27 Skizze Fassadenseite giebelseitig und Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV)

Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Die Kniestockhöhe wird auf 1.60 m festgelegt (Art. 6 Abs. 7), die bisherige Kniewand betrug 1.50 m. Diese Erhöhung ergibt sich aus der veränderten Messweise ab dem Boden im Rohbau.



- | | |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung | ⑦ Dachsparren |
| ④ Unterdach | ⑧ Firstpfette |

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

Abb. 28 Messweise Kniestockhöhe (neu)

8.3 Wichtigste Änderungen

Das Baureglement wurde bezüglich der möglichen Hindernisse für die Siedlungsentwicklung nach innen überprüft. Bei der Lockerung der Bauvorschriften muss zwischen dem Ziel, die bestehenden Bauzonen besser auszunutzen, und dem Schutz des Ortsbildes abgewogen werden.

Neben dem Verzicht auf Festlegungen, die bereits übergeordnet geregelt sind und den oben aufgeführten Punkten zählen zu den wesentlichen inhaltlichen Änderungen:

Art. neu	Bestimmungen neu
Art. 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelungen zur Mehrwertabgabe (siehe Kap. 10.1) ▪ Regelungen zu Bauverpflichtungen (siehe Kap. 5.5)
Art. 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelungen zu bedingten Einzonungen (siehe Kap. 6.1)
Art. 4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Dorfzone ist neu auch Landwirtschaft erlaubt, ausser bei den Parzellen mit Bauverpflichtung.
Art. 5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gebäudelänge wurde um 5.0 m erhöht, da bis anhin die Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet wurden. Neu werden diese an die Gebäudelänge angerechnet. ▪ Für unüberbaute Parzellen wird aufgrund der Anforderung an die haushälterische Nutzung des Bodens (SEin) oder für Flächen, die eingezont werden, eine Mindestdichte (GFZo von 0.45, resp. 0.5) festgelegt.
Art. 6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Unterscheidung mehr zwischen bewohnten oder unbewohnten An- und Kleinbauten (gemäss BMBV) ▪ Erhöhung der maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von An- und Kleinbauten von 40 m² auf neu 60 m² ▪ Neue Regelung für Staffelung und rückspringende Gebäudeteile gemäss BMBV ▪ Für die vorspringenden Gebäudeteile wird das Mass in die Tiefe (1.5 m) und der zulässige Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts (50%) definiert. ▪ Regelungen zum Attikageschoss: Bei einer Längsfassade um 3.0 m zurückversetzt ▪ Technisch bedingte Dachaufbauten wurden definiert
Art. 7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der grosse Grenzabstand darf nicht im Norden zu liegen kommen. ▪ Mehrlängenregelung aufgehoben, da grösserer Grenzabstand aufgrund der Gebäudehöhe gerechtfertigt ist und nicht aufgrund der Gebäudelänge.
Art. 8	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudeabstand: Keine Vorgaben mehr für Gebäude auf demselben Grundstück (ausser wohngyienischen Verhältnissen).
Art. 9	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduktion des Gebäudeabstands bis auf 8.0 m (gA) und 6.0 m (kA) möglich.
Art. 10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelung betreffend die Tiefe von Garagenvorplätzen und Abstellplätzen auf geschlossene Garagen beschränkt
Art. 11	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung der neuen ZÖN 8 (Heizzentrale) und ZÖN 9 (Buswendeplatz) ▪ Gestaltungsvorgaben für alle ZÖN geprüft
Art. 12	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die Landwirtschaftszone gilt die Bundes- und Kantonsgesetzgebung.
Art. 13	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung einer neuen Zone: Weilerzone
Art. 14/15	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung einer neuen ZPP 1 «Löwenareal» (siehe Kap. 6.1.1)
Art. 16–18	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vereinfachung des Gestaltungsgrundsatzes gemäss Musterbaureglement des Kantons
Art. 19	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Offenerere Regelungen bezüglich Dachgestaltung: ▪ Mehr Spielraum durch allgemeinen Gestaltungsgrundsatz ▪ Flachdächer sind neu auch bei Hauptbauten ausserhalb der Dorfzone erlaubt ▪ Keine Flächenbegrenzung für Flachdächer mehr (bisher: max. 40 m²); ▪ Keine Dachneigung festgelegt, dafür die Fassadenseite giebelseitig definiert ▪ Kein Mass für die Dachvorsprünge mehr festgelegt ▪ Dachaufbauten: Neu unterschieden zwischen Dachaufbauten ausserhalb Ortsbildschutzgebieten (Gesamtbreite max. auf 2/3 der Gebäudelänge möglich) und in Ortsbildschutzgebieten (Gesamtbreite max. auf 1/3 der Gebäudelänge möglich) ▪ Die weiteren Regelungen zu den Dachaufbauten wurden aufgehoben. Dadurch wird der Gestaltungsspielraum vergrössert.
Art. 20	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelung zu den Stützmauern aufgehoben

Art. neu	Bestimmungen neu
Art. 21/22	▪ Mehr Gestaltungsspielraum (Abweichungen möglich) durch Zustimmung der Fachberatung
Art. 24	▪ Neuer Art. zu den Ortsbildschutzgebieten
Art. 27	▪ Neuer Art. zu den markanten Bäumen und Baumgruppen
Art. 28/29	▪ Neuer Art. zu einem kantonalen Naturschutzgebiet und botanischen Objekt
Art. 30	▪ Ausscheidung von Gewässerräumen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung anstelle des bisherigen Gewässerabstands
Art. 31	▪ Regelung zu den kommunalen Landschaftsschutzgebieten: Bauverbot
Art. 32	▪ Neuer Art. zu den Weihern und Feuchtstandorten
Art. 33	▪ Neuer Art. zu Aussichtspunkten
Art. 34	▪ Schutz von Hecken, Feld- und Ufergehölzen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen
Art. 35	▪ Neuer Art. zu gebietsfremden und schädlichen Pflanzen und Tieren, bisher nur für Pflanzen in Aussenraumgestaltung geregelt.
Art. 41	▪ Aufhebung UeO Hanfgarten Nord

Tab. 29 Wichtigste Änderungen am Baureglement

Die ehemaligen Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht (ehemaliger Art. 30) und die spezifischen Bestimmungen zu ZPP 1 Sonnenrain werden aufgehoben (ZPP Sonnenrain überführt UeO Hanfgarten Nord und inzwischen realisiert).

9 Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

Der Erschliessungsrichtplan aus dem Jahr 2002 wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft und überarbeitet. Entsprechend dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) wurde die Fusswegnetzplanung in die kommunale Richtplanung integriert. Der neue Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr enthält die Fusswegnetzplanung der Gemeinde Heimiswil und die Grundlagen zur Basiserschliessung des Gemeindegebiets.

Als Grundlage für die Analyse des Fusswegnetzes durch die Gemeinde Heimiswil dienten die Erhebung der Schulwege aus dem Jahr 2013 (Erhebung der Schulwege unter den Gemeinden, TBA 2013) sowie Daten der amtlichen Vermessung sowie der kantonalen Sachpläne Wanderroutennetz und Veloverkehr. Mithilfe dieser Grundlagen wurde das Fusswegnetz definiert und mit Inhalten wie Querungsstellen oder wichtige Zielorte ergänzt. In der Gemeinde Heimiswil werden die Schulwege zu den Schulstandorten Kaltacker und Heimiswil mit dem Velo und zu Fuss zurückgelegt. Zur Primarschule Kaltacker fahren die Schülerinnen und Schüler vorwiegend mit dem Velo.

Das aktuelle Fusswegnetz in Heimiswil entspricht den Anforderungen des FWG und den Bedürfnissen der Gemeinde. Punktuell ist die Neugestaltung von Teilstrecken in Betracht zu ziehen. Da diese jedoch nicht von unmittelbarer Priorität sind oder nur in Zusammenarbeit mit dem Kanton gelöst werden können, verzichtet der Gemeinderat auf eine detaillierte Planung. Sollte sich der Handlungsbedarf in den nächsten Jahren verschärfen, werden diese im Einzelfall projektiert und gelöst.

Hinsichtlich der Radwegverbindung nach Burgdorf setzt sich der Gemeinderat für eine rasche Realisierung ein.

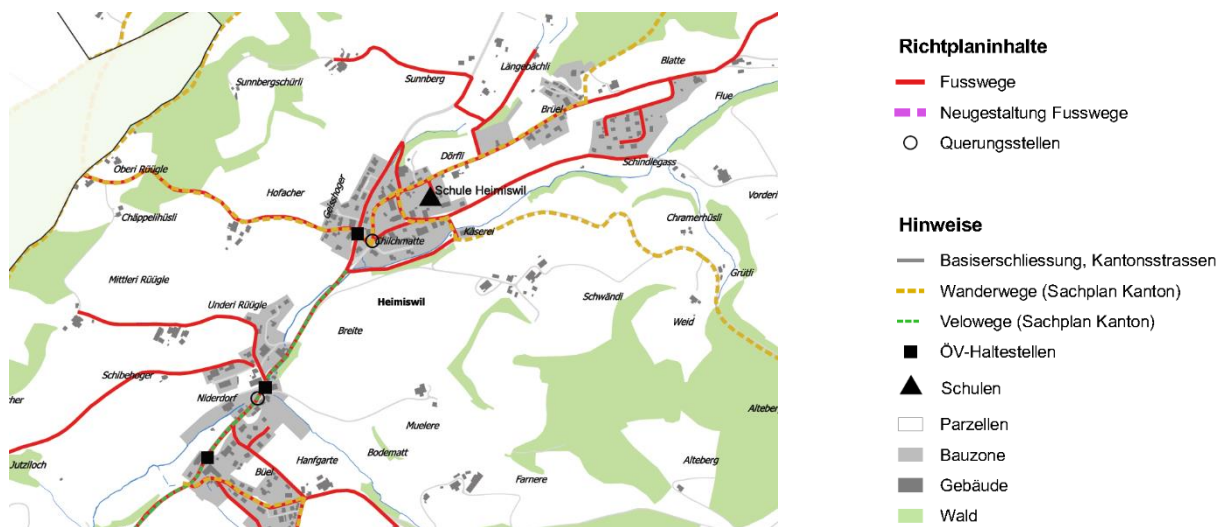


Abb. 29 Ausschnitt Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

10 Besondere Themen

10.1 Mehrwertabgabe

Im Rahmen der am 3. März 2013 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde unter anderem die Bestimmung über den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe) präzisiert (Art. 5 RPG). Der Kanton Bern hat diesen Gesetzgebungsantrag mit der Teilrevision der Baugesetzgebung (BauG) umgesetzt (Art. 142–142f BauG). Dabei hat die Mehrwertabgabe bei Einzonungen (dauerhafte Zuweisung von Land zur Bauzone) zwischen 20–50% zu betragen.

Die Gemeinde entscheidet innerhalb dieser Bandbreite über den Abgabesatz und erlässt ein Reglement über die Mehrwertabgabe. Bei Um- und Aufzonungen (Bauzone mit anderer Nutzungsmöglichkeit) regelt die Gemeinde, ob eine Abgabe zwischen 20–40% erhoben oder darauf verzichtet wird. Zudem sind zeitlich ansteigende (progressive) Abgabesätze möglich. Damit werden die Grundeigentümer für eine zügige Überbauung motiviert.

Der Mehrwert, der durch eine Planungsmassnahme entsteht, entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung:

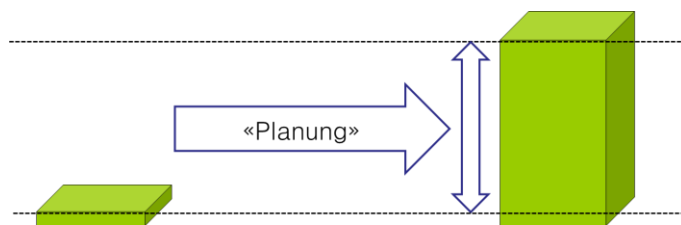


Abb. 30 Entstehung eines planungsbedingten Mehrwerts

Die exakte Bestimmung des Mehrwerts erfolgt durch eine anerkannte Methode. Falls sich die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft über den Verkehrswert des Landes einigen können, kann allenfalls auf eine Schätzung durch eine Fachperson verzichtet werden. Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000.–, wird keine Abgabe erhoben. Die Kosten für Leistungen Dritter im Zusammenhang mit der Erhebung der Mehrwertabgabe werden der Grundeigentümerschaft weiterverrechnet.

Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt. Die Verfügung liegt im Entwurf bis spätestens zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision vor. Der Erlass der Verfügung erfolgt nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision und ist beim Regierungsstatthalteramt anfechtbar.

90% der Mehrwertabgabe fallen der Gemeinde zu, 10% gehen an den Kanton. Die Mittel sind für Massnahmen der Raumplanung einzusetzen (z.B. Erstellung von Erschliessungen). Die Gemeinde schafft eine entsprechende Spezialfinanzierung. Bemerkung: Bereits in der Vergangenheit konnte die Gemeinde mit Infrastrukturverträgen einen Teil der Erschliessungskosten an die Grundeigentümer überwälzen.

Die Mehrwertabgabe wird erst dann zur Zahlung fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird. Sie kann bei der Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer als Aufwand in Abzug gebracht werden.

Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat haben im Rahmen der laufenden Arbeiten an der Revision der Ortsplanung verschiedene Modelle geprüft. Der Gemeinderat entschied, bei Einzonungen eine Abgabe zu erheben und auf eine Abgabe bei Um- und Aufzonungen zu verzichten. Die Höhe der Abgabe beträgt bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre 20%, ab dem sechsten bis zum zehnten Jahr 25% und ab dem elften Jahr 30% des Mehrwerts. Die Regelung der Mehrwertabgabe wurde im kommunalen Mehrwertreglement der Gemeinde Heimiswil festgehalten. Dieses ist gemäss den Anforderungen des Kantons aufgebaut und wurde durch die Gemeindeversammlung am 11.06.2018 beschlossen.

10.2 Umsetzung regionaler Teilrichtplan Windkraftanlagen, 2011

Der Raum Wynigenberge / Eich (Gemeinden Affoltern, Dürrenroth, Heimiswil, Oeschenschach, Walterswil, Wynigen) wurde im regionalen Teilrichtplan Windkraftanlagen (2011) und im kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt C_21) als regionales Windenergiegebiet aufgenommen.

Gemäss kantonalem Richtplan ist im Rahmen des kommunalen Nutzungsplanverfahrens zur Festlegung der Standorte einzelner Anlagen ein Vollausbaukonzept für das gesamte zusammenhängende regionale Windenergiegebiet zu erarbeiten. Die Anordnung der einzelnen Windenergieanlagen ist dabei so zu wählen, dass die Windkraft optimal genutzt werden kann (z.B. Minimierung des Windschattens). Aufgrund einer Änderung des Massnahmenblatts C_21 sind in besonderen Fällen nun auch Windpärke mit weniger als drei Anlagen und Anlagen im Wald möglich.

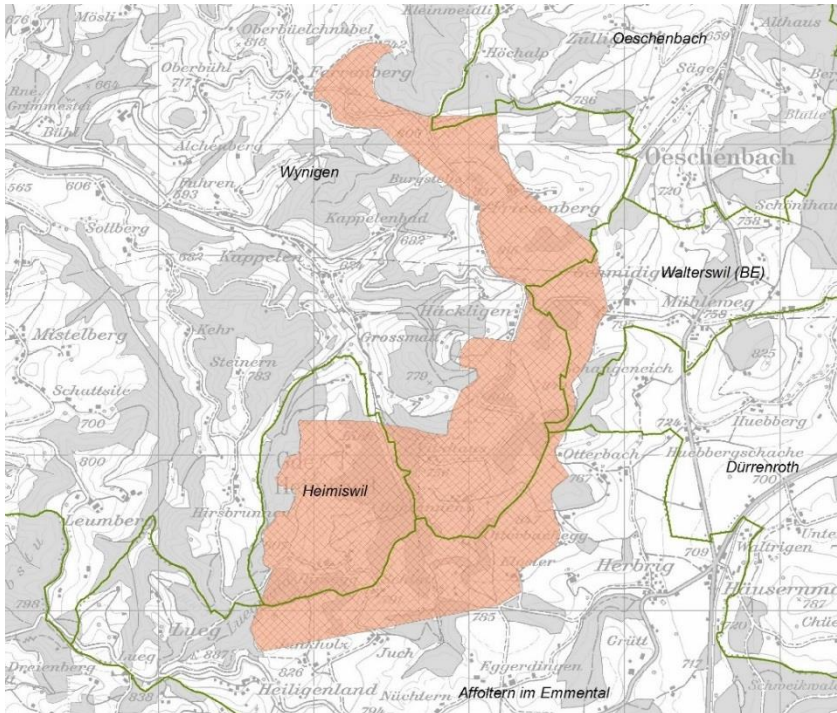


Abb. 31 Regionales Windenergiegebiet Wynigenberge / Eich
(Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Im regionalen Windenergiegebiet Wynigenberge / Eich wurden LIDAR-Windmessungen durchgeführt. Aufgrund der Messergebnisse kann angenommen werden, dass sich das Windpotenzial mittels einer Langzeit-Messmastmessung bestätigen lassen wird.

Die Erarbeitung des gemäss kantonalem Richtplan verlangten Vollausbaukonzepts zur Festlegung der Standorte einzelner Anlagen und die Einleitung des erforderlichen Nutzungsplanverfahrens erfolgen nach der Durchführung der Windmastmessung.

Der Gemeinderat von Heimiswil unterstützt die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energie. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat er den Perimeter des regionalen Windenergiegebiets als Hinweis in den Zonenplan Landschaft aufgenommen. Er steht nicht im Widerspruch zu den ausgedehnten Landschaftsschutzgebieten.

10.3 Kommunalen Spielplatz

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde auch ein Standort für einen kommunalen Spielplatz gesucht. Es konnte aber keine geeignete Fläche gefunden werden.

11 Verfahren

11.1 Allgemein

Die speziell für die Revision der Ortsplanung eingesetzte Ortsplanungskommission hat den Planungsprozess zusammen mit dem Ortsplaner geführt. Das Zusammenspiel zwischen dem Gemeinderat, der Ortsplanungskommission, der Verwaltung und dem beauftragten Planer hat bestens geklappt. Die Sitzungen konnten dank der jeweils sehr guten Vorbereitung durch alle Teilnehmenden effizient durchgeführt werden.

11.2 Öffentliche Mitwirkung

Grundeigentümer mit Bauzonenreserven bzw. mit Flächen angrenzend an bestehende Bauzonen wurden im Dezember 2017 mittels einer Umfrage nach ihren Absichten befragt (siehe Kap. 5.3). Die Bevölkerung wurde danach regelmässig über den Stand der Arbeiten informiert (an den Einwohnergemeindeversammlungen). Weiter wurden 2018 Gespräche mit ausgewählten Grundeigentümern geführt.

Die Mitwirkung zur Information der gesamten Bevölkerung über die Ziele und Resultate der Planung fand vom 15.07.2019 – 30.08.2019 statt. An einem öffentlichen Anlass vom 12.08.2019 wurde die Bevölkerung über die Revisionsarbeiten informiert. Die Ergebnisse aus der Mitwirkung sind in einem separaten Bericht zusammengefasst und kommentiert (siehe Anhang 2).

11.3 Vorprüfung

Der Bericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR datiert vom 23.10.2020. Die Gemeinde hat das AGR bei verschiedenen Punkten um eine erneute Prüfung gebeten. Daraufhin hat das AGR verschiedene Genehmigungsvorbehalte zurückgezogen bzw. abgeschwächt.

Untenstehend findet sich eine Übersicht mit dem Umgang der Genehmigungsvorbehalte (Hinweise und Empfehlungen werden nicht aufgeführt, diese wurden aber – wo aus Sicht der Gemeinde sinnvoll – ebenfalls umgesetzt):

Erläuterung Farbwahl:

Nicht umgesetzt (gemäss Begründungen)

Bereinigt mit AGR

umgesetzt

3.1 Bauzonengrösse, Baulandbedarf Wohnen

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> Als Grundlage zur Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs wurden die unüberbauten Bauzonen im entsprechenden Geoprodukt erhoben. Wir haben diese überprüft. Die Berichte liegen bei. Die «nicht akzeptierten» Flächen sind zu überarbeiten. Es ist besonders auf die neue Situation entlang der Kehrbach Strasse hinzuweisen, welche im Geoprodukt noch den alten Stand aufweist. 	<ul style="list-style-type: none"> Nicht akzeptierte «unüberbaute» Flächen im Gebiet Kehrbach bereinigt Nicht akzeptierte «unüberbaute» Fläche: Parzelle Nr. 1225: Fläche als überbaut bezeichnet Nicht akzeptierte überbaute Fläche auf Parzelle Nr. 548: als Reserve aufgenommen Nicht akzeptierte überbaute Fläche auf Parzelle Nr. 307: AGR wurde auf den Fehler hingewiesen, dass die rote Fläche keine Bauzone ist Antwort AGR (22.12.2020): «Die Fläche wurde im Erhebungstool der unüberbauten Flächen mit dem Hinweis abgelehnt, dass es sich nicht um eine Bauzone handelt und zu lö-

Thema	Bereinigung
	<i>schen ist. Die Löschung erfolgt jedoch von Kantonsseite einmal jährlich. Wir werden die Fläche als überbaut akzeptieren und bei der nächsten Nachführung wird diese gelöscht.»</i>
▪ Zusätzliche Bauzonenreserve: Parzelle Nr. 414	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Zusätzliche Bauzonenreserve: Parzelle Nr. 574	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Zusätzliche Bauzonenreserve: Parzelle Nr. 1041	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Zusätzliche Bauzonenreserve: Parzelle Nr. 731	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Zusätzliche Bauzonenreserve: Parzelle Nr. 1072	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Zusätzliche Bauzonenreserve: Parzelle Nr. 1086	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Änderungen erfassen	▪ Erledigt

3.2 Siedlungsentwicklung nach Innen (Sein)

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> Im Erläuterungsbericht Kapitel 5.5 wird nicht dargestellt, weshalb die ausgewählten Grundstücke «Schlüsselparzellen» sein sollten und auch das Argument, dass eine vertragliche Lösung nur «theoretischer Art» sein soll, überzeugt nicht vollständig. Die Gemeinde muss die Voraussetzungen für eine Bauverpflichtung gemäss dem Merkblatt «Rechtliche Sicherstellung» nochmals überarbeiten und die parzellenweisen Überlegungen aufzeigen 	<ul style="list-style-type: none"> Umgesetzt

3.3 Ortsbildschutz und Archäologie

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> Vorliegend wurden im Zonenplan nur über diejenigen Baugruppen ein Ortsbildschutzperimeter gelegt, welche sich in einer Bauzone befinden. Schutzgebiete sind jedoch gemäss Art. 86 BauG nicht nur in der Bauzone auszuscheiden. Im Sinne einer einheitlichen Verankerung der grundeigentümergehörigen Ortsbildschutzperimeter müssen die noch fehlenden Baugruppen ausserhalb der Bauzonen im Zonenplan Siedlung als Ortsbildschutzperimeter ergänzt werden 	<ul style="list-style-type: none"> Umgesetzt Gemäss Entwurf Bauinventar 2020 wird zusätzlich zu den Baugruppen D, J, M, O und R auch die Baugruppe I (Wirtenmoos) aufgelöst. Die Pläne und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend angepasst.

3.5 Naturgefahren

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> Die Interessenabwägung bezüglich der neu einzuzonierenden Bauzonen, welche in Gebieten mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung liegen, wurde im Erläuterungsbericht unter Kapitel 6 ab S. 26 vorgenommen. Für die unüberbaute Parzelle 1105 welche im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefahr zu liegen kommt, sind zusätzliche Nachweise gemäss Massnahmenblatt D_03 des kantonalen Richtplanes zu erbringen. Gemäss Rückseite, Ziffer 3, Fall 	<ul style="list-style-type: none"> Die Naturgefahren wurden bereits in der baurechtlichen Grundordnung umgesetzt (2010). Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass eine genügende Interessenabwägung bei der erstmaligen Umsetzung der Naturgefahren in die Ortsplanung stattgefunden hat. Bei bestehenden, unüberbauten Bauzonen in blauem Gefahrengebiet verlangte das AGR in analogen Fällen zu einem späteren Zeitpunkt keine Baubeschränkungen im Baureglement.

Thema	Bereinigung
<p>5 sind können nicht überbaute Bauzonen nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden und sind mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu versehen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wir bitten um eine Bestätigung, dass diese Praxis auch für die Gemeinde Heimiswil gilt und er Genehmigungsvorbehalt zurückgenommen wird. ▪ Antwort AGR (22.12.2020): «Danke für den Hinweis. Es ist richtig, dass in analogen Fällen von einer genügenden Interessenabwägung ausgegangen wurde. Der Vorbehalt wird somit hinfällig.»
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemäss Fachbericht des OIK IV vom 22. September 2020 ist bei Art. 37 Abs. 4 BauR wohl die Referenz zur Fussnote verloren gegangen. Der Abschnitt «Zu beachten ist, dass ...» ist als Fussnote 4 zu Abs. 4 zu vermerken und zusätzlich mit Einstellhallen ab 10 Stellplätzen zu ergänzen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt

3.6 Wald

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) hat uns darauf aufmerksam gemacht, dass die Waldabteilung in der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision 2002 verbindliche Waldgrenzen festgelegt hat. Diese wurden zwar in den Zonenplan Siedlung übertragen, jedoch nicht vom AWN genehmigt. Dieser Umstand ist wie folgt zu korrigieren: <ul style="list-style-type: none"> - Die verbindlichen Waldgrenzen sind in der Legende unter "Festsetzungen" als „Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG" aufzuführen. Auf dem Zonenplan Siedlung ist der Genehmigungsvermerk wie folgt anzubringen: "Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)" 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt, alle bestehenden Waldgrenzen neu unter Festlegungen aufgenommen (rot) und Genehmigungsvermerke ergänzt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Bereich der Parzellen Nrn. 984/1215 und 1014 grenzen nicht alle Bauzonen an Waldareal. Entsprechend sind dort keine verbindlichen Waldgrenzen aufzuführen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt, wo Bauzone nicht an Wald grenzt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Bereich der Parzelle Nr. 1095 / 1215 grenzt eine Nutzungszone vermeintlich an Waldareal. Dies auf Grund eines Fehlers in der amtlichen Vermessung (Flurweg südlich des Waldes auf der Parzelle Nr. 1215 wurde fälschlicherweise dem Waldareal zugewiesen). Dadurch entsteht eine vermeintliche Pflicht zur Festlegung einer verbindlichen Waldgrenze. Die amtliche Vermessung bei den Parzellen Nr. 1095 / 1215 ist so anzupassen, dass das Waldareal nur noch bis zum Nordrand des Flurweges reicht. Die angepasste AV sind als Grundlage für die Zonenpläne zu verwenden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bemerkungen des AWN zur Waldgrenze für die Spezialzone Lueg siehe Kap. 4.8 Einzonung Spezialzone Lueg 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spezialzone wird neu im Rahmen einer UeO geregelt

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Art. 13 Abs. 5 BauR hält zur Spezialzone Lueg fest, dass für Bauten und Anlagen mit Hauptnutzungsflächen ein Waldabstand von 12 m eingehalten werden muss. Weiter wird festgehalten, dass für Bauten und Anlagen, die ausschliesslich Neben- und Verkehrsnutzflächen (NNF und VF) aufweisen, ein Waldabstand von 8.0 m gilt. Diese Reduktion des gesetzlichen Waldabstandes entspricht einer Wald-Baulinie nach Art. 34a Abs. 1 KWaV. Wald-Baulinien können dort errichtet werden, wo grössere, zusammenhängende Baugebiete vorhanden sind (Art. 34a Abs. 1 KWaV). Die vorliegende Spezialzone umfasst kein grösseres zusammenhängendes Baugebiet. Sie betrifft lediglich den Landgasthof / Seminarhotel Lueg. ▪ Die Voraussetzungen für die Einrichtung einer Wald-Baulinie sind vorliegend nicht gegeben. Art. 13 Abs. 5 ist deshalb vollständig zu streichen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abs. wird gestrichen, wird neu im Rahmen einer UeO geregelt

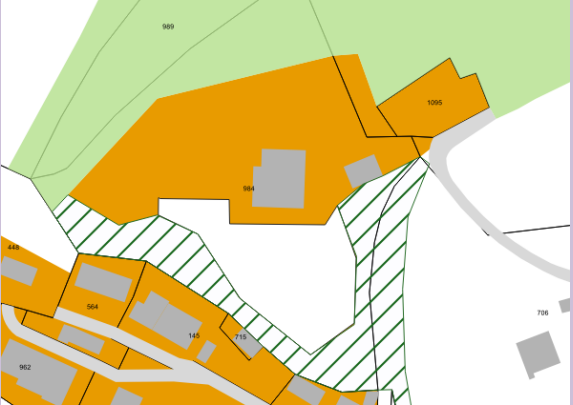
4.1 Ein- und Umzonung ZPP Löwenareal

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Areal der bestehenden ZPP Löwenareal soll weiterentwickelt werden. Dazu wird ein Teil des bestehenden Areals ausgezont und ein weiterer Teil wird einzont und neu der ZPP Löwenareal zugeführt. Der neu einzuzonende Teil betrifft Kulturland und wird mit einer Mindestdichte belegt. ▪ Es fehlt jedoch eine rechtliche Sicherstellung nach Art. 15 Abs. 4 RPG. Die Parzelle findet sich nicht in den Bauverpflichtungen und es ist auch keine bedingte Einzonung vorgesehen. Dass die Eigentümerschaft die Einzonung unterstützt reicht zur rechtlichen Sicherstellung nicht aus. Es muss dargelegt werden, wie die Überbauung der Parzelle sichergestellt werden soll 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt: Für Parzelle Nr. 1249 ebenfalls bedingte Einzonung festgelegt

4.3 Einzonung Parzelle Nr. 7, Busswil

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Parzelle Nr. 7 in Busswil soll neu der Dorfzone D2 zugeteilt werden. Die Parzelle weist keine ÖV Erschliessungsgüteklasse auf. Da die Gemeinde Heimiswil dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» zugeteilt ist, muss das neu einzuzonende Gebiet gemäss Art. 11 BauV mindestens eine Erschliessungsgüteklasse F aufweisen. Die Aussage im Erläuterungsbericht auf Seite 31, dass das Gebiet dem Raumtyp «Hügel- und Berggebiet» zugeteilt werden kann, ist nicht korrekt. Der Einzonung kann nicht zugestimmt werden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf Einzonung verzichtet, da ungenügende Verkehrserschliessung

4.4 Auszonung

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parzelle 984: Die Parzelle Nr. 984 soll als Kompensation für das Projekt auf der Parzelle Nr. 1249 ausgezont werden. Auszonungen können nur dann von den Baulandreserven abgezogen werden, wenn sie auch als anrechenbare Bauzonen gelten. Das heisst, sie müssen nicht nur unüberbaut sein, sondern es muss aufgrund ihrer Geometrie, öffentlich- oder privatrechtlicher Einschränkungen und Schutzbestimmungen auch eine Hauptbaute erstellt werden können (vgl. «AHOP für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung»). ▪ Die vorliegende Auszonung erfüllt diese Anforderungen nicht und ist demzufolge abzulehnen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gemeinde war mit der Einschätzung des AGR nicht einverstanden. ▪ Der südliche unüberbaute Bereich ist eine Bauzonenreserve (780 m²) und kann mit einer Hauptbaute überbaut werden (unter Einhaltung des Heckenabstands). Er wird im Rahmen der OPR ausgezont und steht als Kompensationsfläche für Einzonungen zur Verfügung. ▪ Auf dem nördlichen unüberbauten Bereich kann dagegen keine Hauptbaute errichtet werden. Wir erfassen diesen Bereich daher nicht als Bauzonenreserve und belassen ihn in der Bauzone. ▪ Deshalb wird der Zonenplan folgenderweise angepasst (orange = Dorfzone, weiss = LWZ, grün schraffiert: Hecke):  <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die vom AGR im Vorprüfungsbericht (Kap. 3.1) aufgeführten zu erfassenden Bauzonenreserven sind teilweise kleiner als der südliche Teil der Parzelle Nr. 894, so zum Beispiel die unüberbauten Flächen auf den Parzellen Nrn. 414, 1041, 1072 oder 1086. ▪ Antwort AGR (22.12.2020): «Wir können dem angepassten Perimeter der Auszonung zustimmen.»
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parzelle 282: Ein Teil der Parzelle 282 soll zur Kompensation ausgezont werden, ist jedoch teilweise mit einem Parkplatz überbaut. Der mit dem Parkplatz überbaute Teil kann nur als Kompensationsfläche gelten, wenn er rekultiviert wird. Solange er nicht rückgebaut wird, kann er auch nicht ausgezont werden. Die Gemeinde muss verbindlich aufzeigen, wie sie die Rekultivierung des Parkfeldes sicherstellt (GV) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GV entfällt, da Parzelle nicht ausgezont wird

4.9 Weilerzone Gutisberg

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Kleinsiedlung Gutisberg soll neu als Weilerzone ausgeschieden werden. Die Kriterien für die Ausscheidung einer Weilerzone werden als erfüllt beurteilt, wobei die Distanz von «einige 100m» nur sehr knapp erfüllt wird. Die Lage im grösseren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es handelt sich in beiden Fällen um Hochstammobstgärten. Diese gehören zum Weilerbild. (siehe Vorgehen in Sumiswald) ▪ Antwort AGR (22.12.2020): «Die Teilgebiete mit den Hochstammobstbäumen können analog zu Sumiswald auch der Weilerzone

Thema	Bereinigung
Masstab und die Distanz zum Dorf Heimiswil tragen hier zu einer positiven Beurteilung der Kriterien bei. Die Abgrenzung der Zone ist auf den Parzellen Nr. 330 und 38 enger zu fassen und hat sich grundsätzlich überall am kleinen Grenzabstand zu orientieren	<i>zugeordnet werden. Der Vorbehalt entfällt.»</i>

5.1 Hecken

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> Hecken sind durch das übergeordnete Recht geschützt (so auch Art 36 BauR), weshalb sie nicht unter den Festlegungen, sondern unter den Hinweisen aufzuführen sind 	<ul style="list-style-type: none"> Im Zonenplan Siedlung wurden die Hecken unter den Hinweisen aufgeführt. Damit ist im BauR kein separater Artikel für Hecken innerhalb des Siedlungsgebietes erforderlich.

5.3 Georeferenzierungen

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> Falls die Spezialzone Lueg genehmigungsfähig ist, wäre die Abgrenzung zwischen den Bereichen A und B zu vermessen/georeferenzieren. Entweder im Zonenplan oder in einer Skizze im Baureglement Auch bei den ZÖN Nr. 8 und 5 fehlt die Abgrenzung im Plan. Sie ist einzutragen und zu georeferenzieren 	<ul style="list-style-type: none"> Erübrigt sich, da neu über UeO geregelt Umgesetzt

6. Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

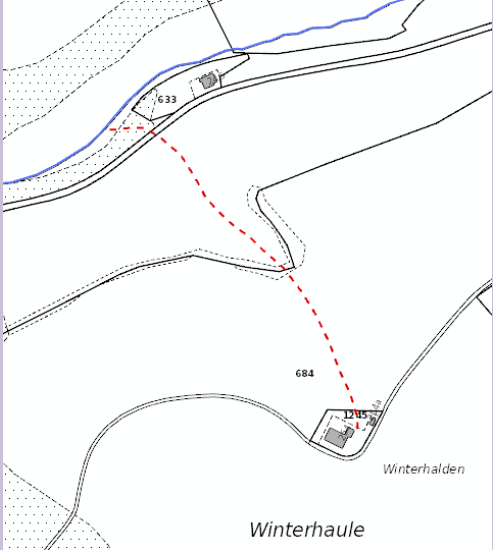

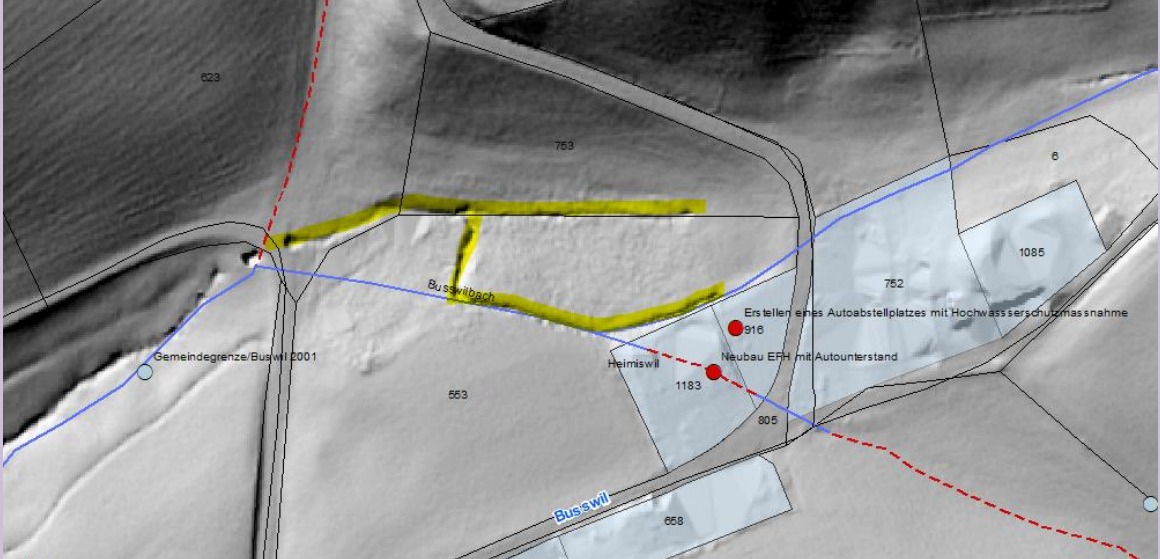
Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> Im Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr werden die Wanderwege nach kantonalem Sachplan Wanderrouthenetz ausgewiesen, weisen gemäss dem Fachbericht des OIK IV aber noch einige Fehler auf (z.B. in Busswil, in Grueberachisberggrube sowie in Winterholz). Die Wanderwege sind korrekt nach dem Sachplan Wanderrouthenetz darzustellen 	<ul style="list-style-type: none"> Umgesetzt

7.1.1 Gewässernetz

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> Der am nördlichen Rand der Parz. Nr. 1154 (Hangfuss, Koordinaten 2616150 / 1211958) liegende Graben ist hinsichtlich seiner Funktion zu überprüfen. Handelt es sich um ein Fliessgewässer (Bettbildung, mehrheitlich wasserführend), so ist dieses in das Gewässernetz aufzunehmen und ein Gewässerraum auszuscheiden 	<ul style="list-style-type: none"> Abklärung Gemeinde: Der Eigentümer hat angegeben, dass vielleicht früher künstlich erstellte «Gewässer» dort (siehe auch Parzelle 593, Mitwirkungseingabe Leuenberger) vorhanden waren, heute jedoch sicher nicht mehr. Es handelt sich nicht um ein Gewässer.

7.1.2 Gewässerräume

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interessenabwägung hinsichtlich der Anliegen des OIK IV und der ANF 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der OIK IV und die ANF haben in ihren Fachberichten unterschiedliche Genehmigungsvorbehalte formuliert, z.Bsp. für den Rinderbach: <ul style="list-style-type: none"> – ANF: mind. 17 m – AGR: analog Gde. Rüegsau 11 – 16 m (abschnittsweise Verbreiterung) Beide Genehmigungsvorbehalte wurden gleichzeitig in den Vorprüfungsbericht aufgenommen. ▪ Welchen Genehmigungsvorbehalt gilt es umzusetzen? ▪ Wir bitten das AGR um eine generelle Interessenabwägung im Zusammenhang mit den Gewässerraubreiten und um eine klare Aussage, welche minimale Gewässerraubbreite akzeptabel ist.
<p>Antwort AGR (12.01.2021):</p> <p>«Nach Rücksprache mit dem OIK IV sowie dem ANF und FI wurde die gesamte Grenzsituation des Rinderbachs zwischen Heimiswil und Rüegsau nochmals überprüft. Mit Mail vom 9. Januar 2021 wurden vom OIK IV die neuen, zu übernehmenden Gewässerraubreiten mitgeteilt. Die Anpassung hat sich daraus ergeben, dass vom Fischereiinspektorat auf die falsche Ökomorphologiekategorie hingewiesen wurde, welche anhand der im Erläuterungsbericht festgehaltenen natürlichen Sohlenbreite von 2 m für den Rinderbach zu einer Gewässerraubbreite von 17 m geführt hätte. Der OIK IV hat darauf die natürliche Sohlenbreite nochmals überprüft und diese auf 1.8 m unterhalb und 1.4 m oberhalb der Mündung des Ribilochbächchlis festgelegt. Daraus ergeben sich zusammen mit der angepassten Ökomorphologiekategorie neu die folgenden Breiten (GV):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oberhalb der Mündung des Ribilochbächchlis ist ein Gewässerraubraum von mind. 14 m vorzusehen. ▪ Ab dem Zufluss des Ribilochbächchlis ist ein Gewässerraubraum von mind. 16 m vorzusehen bis der Rinderbach das Gemeindegebiet von Heimiswil verlässt. <p>Die entsprechenden Berechnungen sind in der Tabelle des Erläuterungsberichtes anzupassen (natürliche Sohlenbreite und ökomorphologischer Faktor).</p> <p>Bezüglich einer Interessenabwägung besteht auf Seiten des AGR nur ein begrenzter Spielraum zur Verfügung, wenn überhaupt. Der OIK legt die minimalen Gewässerraubreiten gestützt auf Art. 41a Abs. 1 oder 2 GSchV fest, welche so zu übernehmen sind. Gemäss Art. 41a Abs. 3 Bst. c GSchV können vom ANF zur Sicherstellung der ökologischen Gewässerfunktion höhere Werte verlangt werden. In diesem Fall ist eine Erhöhung der minimalen Gewässerraubbreite notwendig welche nicht Widerspruch zur GSchV steht. Da es sich hier um Bundesrecht handelt, ist von Seiten des AGR keine Interessenabwägung möglich. Grundsätzlich sind von Seiten des AGR natürlich klare Vorbehalte anzubringen, welche Gewässerraubreiten gelten und zu übernehmen sind. Für die widersprüchlichen Aussagen im vorliegenden Fall möchten wir uns entschuldigen.»</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zufluss Füllbach: Bei Buswil / Winterhalden fliesst ein kleiner Bach nördlich Richtung Füllbach. Auch dieser ist im Gegensatz zur Darstellung im Gewässernetz zum Teil offen geführt. Insofern ist auch dort eine Ausscheidung des Gewässerraubraums angezeigt <p>Antwort AGR (12.01.2021):</p> <p>«Hier liegt ein Missverständnis vor. Der oben gezeigte Abschnitt ist momentan korrekt dargestellt. Gemeint war der Abschnitt weiter westlich bei Winterhalden. Im gelb umrandeten Gebiet ist auf dem Orthofoto beispielsweise ein offen fliessender Gewässerabschnitt ersichtlich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es handelt sich nicht um ein offenes Gewässer, dies ist ein Karrweg. Es wird kein Gewässerraubraum ausgeschieden. ▪ Wir bitten das AGR um eine Prüfung.

Thema	Bereinigung
	
<p>Bei der Überprüfung der von Ihnen gestellten Frage ist dem OIK IV noch aufgefallen, dass: «im Bereich von Parz. Nr. 753 und 553 die Gewässerräume auch nach der Korrektur der gänzlich falschen GNBE-Daten noch nicht ganz richtig verlaufen. Im Zonenplan ist das Seitengewässer schräg angebunden, gemäss Relief des Höhenmodells verläuft dieser aber ziemlich rechtwinklig (Richtung N-S):» Wir bitten hier um Korrektur der Situation.»</p>	
	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rinderbach: Laut ANF befindet sich der Rinderbach entgegen der Tabelle im Erläuterungsbericht (Tab. 24) nicht in der Ökomorphologiekategorie 2, sondern 3 und 4 (Umrechnungsfaktor 2). Der minimale Gewässerraum am Rinderbach ist somit auf mind. 17 m zu erhöhen. Das OIK IV verweist hier auch auf die laufende Ortsplanungsrevision von Rüegsau (Stand Vorprüfung, Ecoptima) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe oben
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fischbach, Dorfbach und Heimiswilbach: Bei Fischbach, Dorfbach und Heimiswilbach wird gemäss EB (Tab. 24) durchgehen die Ökomorphologiekategorie 2 und der Umrechnungsfaktor 1.5 angewendet. Dies obwohl sich ca. die Hälfte der Gewässerränge in der Ökomorphologiekategorie 3 mit Umrechnungsfaktor 2 befindet. Gemäss der kant. Revitalisierungsplanung weist der Heimiswilbach 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe auch Vorbehalt OIK: Erhöhung in Erwägung ziehen für mind. Dorfbach und Heimiswilbach ▪ Vorschlag georegio: <ul style="list-style-type: none"> – Neue Berechnung für Dorfbach: $2.0 \text{ m (eGSB)} * 2 = 4 \text{ (nGSB)} * 2.5 + 7 = 17.0 \text{ m}$ (siehe Anhang 2) – Neue Berechnung für Heimiswilbach: $2.5 \text{ m (eGSB)} * 2 = 5 \text{ (nGSB)} * 2.5 + 7 = 19.5 \text{ m}$

Thema	Bereinigung
<p>eine mittlere Priorität auf (Objektblatt Nr. 431). Daher kann ein teilweises unterschreiten des minimalen Gewässerraums nicht toleriert werden, eher ist aufgrund der Revitalisierungsplanung der minimale Gewässerraum zu erhöhen. Aufgrund dieser Tatsache ist bei den drei Gewässern Fischbach / Dorfbach und Heimiswilbach der Korrekturfaktor 2 anzuwenden und die Gewässerräume sind wie folgt auszuscheiden: Heimiswilbach: $2.5m * 2 = 5m$ (nGSB), $5m * 2.5 + 7m = 19.5 m$; Dorfbach: $2m * 2 = 4m$ (nGSB), $4m * 2.5 + 7m = 17 m$; Der minimale Gewässerraum am Dorfbach ist auf mind. 17 m und der minimale Gewässerraum am Heimiswilbach ist auf 19.5 m zu erhöhen</p>	(siehe Anhang 3)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kämpfer: Beim Gewässer «Kämpfer» handelt es sich gemäss Luftbild bei 2616874 / 1215543 um einen offenen (nicht eingedolten) Gewässerabschnitt, entsprechend ist ein GWR auszuscheiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt

7.1.3 Erhöhung der Gewässerräume

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Laut Fachbericht des ANF und des FI ist bei der Ausscheidung des Gewässerraumes zu beachten, dass dieser im Sinne von Art. 41a Abs. 3 Bst. c und Art. 41b Abs. 2 Bst. c GSchV so erhöht werden muss, dass Ufervegetation inklusive Nährstoffpufferstreifen von 3 m Breite innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen (vergleiche Kapitel 3.3, Abbildung 3 der Arbeitshilfe des Kantons und Punkt 3 – Erläuterungsbericht). Der Gewässerraum muss gegebenenfalls erhöht werden. Dies ist beispielsweise wegen der Uferbestockung (auf dem Inventarplan ersichtlich) beim Öschbach oder beim Fischbach nahe Holewäldli nötig, die minimalen 11m reichen nicht. Am Brügglebach muss das Feuchtgebiet, das krautige Ufervegetation darstellt, ganz im Gewässerraum liegen (Art. 41a Abs. 3 Bst. c GSchV). Die Erhöhung des Gewässerraumes ist für alle Gewässer zu überprüfen und auf dem Zonenplan und im Erläuterungsbericht anzupassen ▪ Gemäss Fachbericht des OIK IV ist eine Vergrößerung des Gewässerraums mindestens am Heimiswilbach / Dorfbach in Erwägung zu ziehen ▪ Weiter ist gemäss OIK IV die Tab. 24 (Gewässerräume) des Erläuterungsberichts zu überarbeiten und hinsichtlich Richtigkeit bezüglich der Formel gemäss Art. 41a GSchV zu überprüfen. Es ist darauf zu achten, dass für entsprechende Gewässer und Gewässerabschnitte bei den massgebenden Variablen repräsentative Werte eingesetzt werden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt

7.1.4 Gewässerraum dicht überbaut

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> Das dicht überbaute Gebiet ist auf die Parzellen Nrn. 222 bis und mit 179 zu beschränken. 	<ul style="list-style-type: none"> Umgesetzt

7.3 Darstellung

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> Im südwestlichen Teil (dort die zweitunterste Baugruppe) ist der Plan ebenfalls überladen mit Symbolen, eine klare Abgrenzung ist hier praktisch unmöglich. Dieser Teil ist mittels Lupe übersichtlicher zu gestalten 	<ul style="list-style-type: none"> Nicht umgesetzt, Inhalte sind lesbar
<ul style="list-style-type: none"> Auf dem Plan Nord wurde am unteren Rand des Zonenplans beim Hofernbächli ein Teil der Angabe abgeschnitten, so dass es nun danach aussieht, als würde eine Breite von 1.00 m festgelegt. Es ist wohl davon auszugehen, dass hier eine Breite von 11.00 m festgelegt werden soll. Bitte die Meterangabe nach innen verschieben, damit sie nicht abgeschnitten wird 	<ul style="list-style-type: none"> Geprüft, im PDF sind 11.0 angegeben

8. Inventarplan

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> Gemäss dem Fachbericht der ANF vom 1. September 2020 weist der Inventarplan noch einige Lücken bei den schutzwürdigen Flächen und Objekten auf: <ul style="list-style-type: none"> Hecken/Feldgehölze sind gegenüber Ufergehölzen/Ufervegetation durch eine andere gesetzliche Grundlage geschützt (Art. 18 ff NHG, Art. NSchG —Art. 21. NHG). Sie müssen als verschiedene Signaturen aufgenommen werden und auch «nicht-Gehölz» Ufervegetation ist zu ergänzen. Sie sind nochmals auf Vollständigkeit zu prüfen Quellen sind unterscheidbar von Weihern/Teichen nach dem kantonalen Quelleninventar darzustellen und zu vervollständigen Die historischen Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz bzw. mit Substanz sind weitgehend korrekt im Inventarplan aufgeführt. Gemäss dem Fachbericht des OIK IV sind die Signaturen aber teilweise durch andere Signaturen überlagert und die Lesbarkeit der Signatur IVS lokal mit Substanz ist zu verbessern 	<ul style="list-style-type: none"> Wir bitten das AGR um eine entsprechende Bestätigung. Antwort AGR (22.12.2020): «Die Vorbehalte werden zurückgezogen, eine Umsetzung wird jedoch weiterhin empfohlen.» Der Inventarplan ist hinweisend, die Gemeinde verzichtet auf eine Überarbeitung des Inventarplans.

10. Baureglement und Umsetzung BMBV

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 2 Abs. 2 <p>Die Bauverpflichtung soll sicherstellen, dass das Land in Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird, indem es überbaut oder zonenkonform genutzt wird. Vorliegend soll die Bauverpflichtung auf Parzellen in der Wohnzone und in der Dorfzone angeordnet werden. In der Dorfzone ist allerdings auch Landwirtschaftsnutzung zulässig. Damit führt die Bauverpflichtung auf diesen Parzellen nicht zwingend zu einer Überbauung und kann ihren Zweck grundsätzlich nicht erfüllen. Soll und kann auf Parzellen in der Dorfzone eine Bauverpflichtung angeordnet werden, sind auf den betroffenen Parzellen die zonenkonformen Nutzungsarten einzuschränken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 5 Abs. 2 <p>Es ist zu definieren, ob der Hangzuschlag nur talseitig oder dreiseitig gilt. Es wird in diesem Zusammenhang auf Art. 212 Abs. 5 Musterbaureglement verwiesen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt (mit Ausnahme der Hangseite)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 5 Abs. 3 <p>In Art 28 BMBV wird nicht zwischen GFZ oberirdisch/unterirdisch unterschieden, Art 11c Abs. 3 BauV ist hier klarer. Der Verweis auf die Fussnoten ist unzureichend und die Definition soll in den normativen Teil des BauR aufgenommen werden</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt gemäss MBR georegio
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 6 Abs. 4 <p>Präzisierung BMBV: Zulässige Tiefe über die Fassadenflucht hinausragend max. 1.5m Präzisierung BMBV: Dachvorsprünge bei Hauptgebäuden: zulässige Ausladung max. 2.5m</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 6 Abs. 5 <p>Präzisierung BMBV: Zulässige Tiefe von der Fassadenflucht zurückversetzt max. 1.5m</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 6 Abs. 7 <p>Das Mass des Kniestockes sollte 1.5 m nicht überschreiten</p> <p>Bei einem Flachdach gibt es keine Kniestockhöhe. Zudem ist nur die traufseitige Messweise nicht zulässig, da auch keine Dachneigung definiert ist. Es muss eine kleine und grosse Kniestockhöhe festgelegt werden</p> <p>Präzisierung BMBV: Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.2 m über Fassadenlinie hinausragend</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Erhöhung des Masses des Kniestocks um 10 cm resultiert aufgrund der neuen Messweise. ▪ Wir bitten, dies so zu akzeptieren und den Genehmigungsvorbehalt zurückzunehmen. ▪ Antwort AGR (22.12.2020): «Der Vorbehalt wird zurückgezogen. Wir empfehlen jedoch weiterhin ein Mass von 1.5 m festzulegen.» ▪ Wird nicht umgesetzt. Die Gemeinde erachtet eine Kniestockhöhe von 1.6 m als zweckmässig. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt, für Pultdächer: kleine Kniestockhöhe max. 0.8 m, grosse Kniestockhöhe max. 1.2 m <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 6 Abs. 8 <p>Die maximale Höhe von technischen Dachaufbauten ist zu definieren</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt: Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 8 Abs. 2 <p>Der Wortlaut «angemessen» im letzten Satz lässt zu viel Spielraum. Formulierungsempfehlung: « Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohngygienschen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, jedoch maximal bis zum in Abs. 1 genannten Mindestmass»</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 9 Abs. 3 <p>Da zwischen Dorf- und Wohnzone unterschiedliche Masse für die Gebäudelänge bestehen, sollte hier noch definiert werden, ob der grenzüberschreitende Bau nur «zonenintern» oder auch überschreitend möglich sein soll, sowie die konkrete zulässige Gebäudelänge bei überschreitendem Bau angeben</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt: Grenzanbau auch zonenüberschreitend möglich (max. Mass gemäss GL)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 10 Abs. 2 <p>Die Gemeinde kann gestützt auf Art. 80 Abs. 1 SG für ihre eigenen Strassen, nicht aber für Kantonsstrassen, reduzierte Abstände festlegen. Die Bestimmungen unter Absatz 2 BauR ist auf die «übrigen öffentlichen Strassen und Wege» zu beschränken</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 11 Abs. 1 <p>Nebst der Fh g ist auch eine Fh t zu definieren oder es ist eine minimale und maximale Dachneigung festzulegen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fh t (-4.0 m)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 11 <p>ZöN 9: Die Parzelle Nr. 179 soll von der Dorfzone in eine ZöN umgezont werden, wobei sich die Überbauung dann aber (weiterhin) nach den Bestimmungen der Dorfzone richten soll. Dies wirft umso mehr Fragen auf, als dass der Zweck dieser ZöN «Wendeplatz und Haltestelle öV» ist, also ein Zweck, wofür die Dorfzone gar keine passenden Bestimmungen zu enthalten scheint. Die Gemeinde hat für den angestrebten Zweck passende Grundzüge der Überbauung und Gestaltung in Art. 11 aufzunehmen oder alternativ genauer darzulegen, weshalb auf die Bestimmungen der Dorfzone verwiesen wird</p> <p>Gemäss Art. 77 Abs. 2 BauG sind in der Grundordnung für jede ZöN die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festzulegen. Es wird davon ausgegangen, dass in der Spalte „Überbauung und Gestaltung“ enthaltenen Ausführungen für alle ZöNs gelten. Sie enthält jedoch entgegen der Bezeichnung der Spalte nur Vorgaben zur Überbauung (Mass, Grenzabstand, Gebäudeabstand). Es sind die Grundzüge der Gestaltung zu ergänzen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt: Nur Kleinbauten zulassen ▪ Umgesetzt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 13 <p>Spezialzone Lueg</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spezialzone wird neu im Rahmen einer UeO geregelt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 13 Abs. 5 <p>Spezialzone Lueg</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spezialzone wird neu im Rahmen einer UeO geregelt

Thema	Bereinigung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 17 Abs. 2: Abs. 2 Art der Nutzung: Wenn mit Verweisen gearbeitet wird, ist zumindest die Landwirtschaftsnutzung, die in der Dorfzone zulässig ist, auszuschliessen. Der Zweck der ZPP ist eine dichte Überbauung; die Landwirtschaftsnutzung ist damit nicht vereinbar ▪ Abs. 2 Mass der Nutzung: Auch hier wird für die baupolizeilichen Masse auf die Regelbauzonen verwiesen. Allerdings ist im gesamten Perimeter eine Mindestdichte von 0.5 GFZo einzuhalten. Es ist davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft der Denkmäler (Dorfzone) eher weniger dicht, im weiter davon entfernten Teil der ZPP (Wohnzone) eher dichter gebaut wird, um diese Mindestdichte zu erreichen. Die baupolizeilichen Masse der Wohnzone sind jedoch weniger grosszügig als diejenigen der Dorfzone. Es ist zu überprüfen, ob mit den baupolizeilichen Massen der Regelbauzonen überhaupt die angestrebte Dichte erreicht werden kann und genügend Spielraum besteht, um die Mindestdichte innerhalb der ZPP zu verteilen. Allenfalls sind für die ZPP-Bestimmung eigene baupolizeiliche Masse festzulegen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt ▪ Dichte neu festgelegt: Baubereich in der Dorfzone D2: GFZo 0.4 Baubereich in der Wohnzone W2: GFZo1 0.5
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 21 Abs. 3 Das Mass für max. Breite von Dachaufbauten von 2/3 ist nicht zulässig. Es darf max. 1/4 des darunterliegenden Fassadenabschnittes betragen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Mass für die max. Breite von Dachaufbauten von 2/3 (ausserhalb Ortsbildschutzgebiet) war bereits im alten BauR enthalten ▪ Die Gemeinde beabsichtigt keine Änderung dieser Regelung und beantragt eine Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts. ▪ Antwort AGR (22.12.2020): «Da die Gemeinde im bisherigen Baureglement bereits ein max. Mass von 2/3 festgelegt hat, entfällt der Vorbehalt. Wir empfehlen jedoch weiterhin dieses Mass auf 50% zu reduzieren.» ▪ Wird nicht umgesetzt. Die Gemeinde erachtet die bestehende Regelung als zweckmässig.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 37 Abs. 4 Siehe Bemerkungen unter Kapitel 3.6 Naturgefahren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 38 Abs. 1 Der Absatz übersieht, dass auch die Gemeindeversammlung/ das Volk eine gewisse von BauG vorgeschriebene Kompetenz hat. Der Absatz ist anzupassen. Formulierungsvorschlag: « Der Gemeinderat beschliesst über alle in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden bau- und planungsrechtlichen An gelegenheiten, soweit diese nicht den Stimmberechtigten oder der Baukommission übertragen sind» 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anhang A1 Der Begriff der Hauptbaute (Hauptgebäude) ist nicht BMBV konform 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgesetzt

11.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Text folgt nach Auflageverfahren

11.5 Beschluss und Genehmigung

Text folgt nach Beschluss der Gemeindeversammlung

Anhang

Anhang 1: Baureglement, Gegenüberstellung bisher – neu

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
1	Geltungsbereich, Bedeutung	Art. 1 Art. 2	Geltungsbereich Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen
2	Vorbehalt anderer Vorschriften; Eidg./kant. Erlasse	Lesehilfe	verschoben in Lesehilfe
3	Vorbehalt anderer Vorschriften; Ausnahmen	Lesehilfe	verschoben in Lesehilfe
4	Baubewilligung, Baubeginn (<i>Erfordernis, Zuständigkeit, Voranfrage, Vorzeitiger Baubeginn/Befreiung</i>)	Lesehilfe	verschoben in Lesehilfe
5	Baubewilligung, Baubeginn (<i>Voraussetzungen; Befugnisse der Baukommission</i>)	Art. 22	verschoben in Lesehilfe; bezüglich Fachinstanz Art. 20 Fachberatung
6	Baubewilligung, Baubeginn (<i>Umgebungsgestaltungspläne, Emmissionspläne</i>)	Art. 20 –	Aussenraumgestaltung übergeordnet geregelt
7	Erschliessung; Parkierung, Abstellplätze	–	übergeordnet geregelt
8	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	Art. 16 Art. 17	Gestaltungsgrundsatz Beurteilungskriterien
9	Umgebungsgestaltung	Art. 20	Aussenraumgestaltung
10	Baugestaltung (<i>Offene Bauweise, Gebäudestellung; Fistrichtung</i>)	Art. 18	Bauweise, Stellung der Bauten
11	1 Bauabstand von öffentlichen Strassen, 2 Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen	Art. 10 –	Abstand von öffentlichen Strassen weggelassen
12	Bauabstand zu Gewässern, Heckenabstand, Waldabstand	Art. 30 Art. 34 –	Gewässerraum Hecken, Feld- und Ufergehölze übergeordnet geregelt
13	Abstandsvorschriften in und gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen	Art. 11	Zonen für öffentliche Nutzung
14	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund (<i>allgemein</i>)	Art. 7	Grenzabstände
15	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund (<i>An- und Nebenbauten</i>)	Art. 6	Weitere baupolizeiliche Masse
16	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund (<i>Anlagen und Bauteile im Grenzabstand</i>)	Art. 6	Weitere baupolizeiliche Masse
17	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund (<i>Näherbau, Grenzbau</i>)	Art. 7 Art. 9	Grenzabstände Näherbau
18	Gebäudeabstände	Art. 8	Gebäudeabstand
19	Geschosszahl	Art. 6	Weitere baupolizeiliche Masse
20	Gebäudehöhe (im Allgemeinen)	Art. 6	Weitere baupolizeiliche Masse
21	Gebäudehöhe (gestaffelte Gebäude)	Art. 6	Weitere baupolizeiliche Masse
22	Gebäude mit Dachraum (<i>Dachausbau</i>)	–	Übergeordnet geregelt; weggelassen
23	Gebäude mit Dachraum (<i>Dachgestaltung</i>)	Art. 19	Dachgestaltung

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
24	Dachaufbauten, Sonnenkollektoren, Antennen	Art. 19	Dachgestaltung
25	Nutzung der Bauzonen	Art. 2	Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen
26	Landwirtschaftszone	Art. 12	Landwirtschaftszone (LWZ)
27	Wohnzone W2	Art. 4	Art der Nutzung
28	Dorfzone D2	Art. 4	Art der Nutzung
29	Detailerschliessung, Überbauungsordnungspflicht	–	übergeordnet geregelt
30	Zonen mit Planungspflicht	–	weggelassen (keine ZPP)
31	Zonen für öffentliche Nutzungen	Art. 11	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)
32	Masse	Art. 5	Mass der Nutzung
33	Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft, Baugruppen	Art. 23 Art. 24 Art. 25 Art. 27 Art. 28 Art. 29 Art. 31 Art. 32 Art. 33 Art. 34	Baudenkmäler Ortsbildschutzgebiete Historische Verkehrswege Markante Bäume und Baumgruppen Naturschutzgebiet Botanisches Objekt Landschaftsschutzgebiete Feuchtstandorte und Weiher Aussichtspunkte Hecken, Feld- und Ufergehölze
33a	Gefahrengebiete	Art. 36	Bauen in Gefahrengebieten
34	Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Autoabbruchbetriebe	–	Übergeordnet geregelt
35	Archäologische Bodenfunde und archäologische Schutzobjekte	Art. 26	Archäologische Funde und Schutzgebiete
36	Gemeinderat	Art. 37	übernommen
37	Baukommission	Art. 38	übernommen
38	Widerhandlungen	Art. 39	Widerhandlungen
39	Inkrafttreten	Art. 40	Inkrafttreten
–	–	Art. 3	Bedingte Einzonungen
–	–	Art. 13	Weilerzone
–	–	Art. 21	Gestaltungsspielraum
–	–	Art. 22	Fachberatung
		Art. 41	Aufhebung von Vorschriften

Anhang 2: Mitwirkungsbericht

Gesamtrevision Ortsplanung Heimiswil – Mitwirkungsbericht

Stand: 05.05.2020, bereinigte Fassung

Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
1	Martin und Marianna Jutzler Scheidgässli 6 Thomas und Luzia Furrer Hanfgarten und Bühl 26 Michael und Janine Soom Hanfgarten 93	Löwenareal und Sonnenrain <ul style="list-style-type: none"> Die Erweiterung der Bauzonen erfolgt hauptsächlich im Löwenareal / Sonnenrain zugunsten der Auszonung der Parzelle Nr. 1165. Die letztgenannte Parzelle ist weitaus zentraler im Dorfkern verankert. Durch die Einzonung des Sonnenrains wird zusätzlich Kulturland beansprucht. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Gemeinderat plant Einzonungen von insgesamt rund 4'000 m² und erachtet dies als moderate Entwicklung. Im Sinne eines raumplanerisch erwünschten Konzentrationsprinzips und aufgrund der Erfüllung der erforderlichen Rahmenbedingungen (siehe dazu Kap. 6.1 Erläuterungsbericht) soll diese Entwicklung hauptsächlich im ideal an der Verkehrsachse in Richtung Burgdorf gelegenen Gebiet Löwenareal / Sonnenrain erfolgen. Dies führt zu einer sinnvollen Ergänzung und zum Abschluss des Siedlungskörpers in diesem Gebiet. <p>Der Gemeinderat hat in Absprache mit der Grundeigentümerschaft entschieden, das Löwenareal und die Erschliessung Sonnenrain einer Zone mit Planungspflicht zuzuführen. Damit werden die planerischen Voraussetzungen für eine optimale Lösung für das Ortsbild und der Verkehrssituation geschaffen.</p> <p>Die Einzonungen erfolgen bedingt, d.h. es erfolgt ein automatischer Rückfall in die Landwirtschaftszone, wenn die Bauzonen nicht innert 10 Jahren überbaut werden.</p> <p>Es ist richtig, dass die Einzonungen Kulturland betreffen. Deshalb muss gemäss kantonalen Bauverordnung (Art. 11a ff) eine besonders hohe Nutzungsdichte realisiert werden bzw. flächensparende Nutzung erfolgen. Der Gemeinderat legt dazu – wie in der Baugebietung vorgesehen – eine Mindestdichte fest (Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von 0.5) und wird im Erläuterungsbericht eine mögliche Umsetzung skizzieren.</p> <p>Im Gegensatz zur Parzelle Nr. 676 am Sonnenrain betrifft die Parzelle Nr. 1165 eine Fruchtfolgefläche, was eine Einzonung vermöglicht (Siehe dazu Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 22).</p>

Gesamtrevision Ortsplanung Heimiswil – Mitwirkungsbericht

2

Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der heutige Löwenparkplatz liegt innerhalb der Ortsbildschutzzone (Problematisch für die Erstellung neuer Bauten). ▪ Die geplanten Bauten sollen gut in die bestehende ländliche Siedlungsstruktur integrieren werden. Auch für künftige Bauten sind nur EFH und Doppel-EFH ohne Hangzuschlag zu bewilligen. ▪ Die Baubereiche 1 und 2 auf dem Löwenareal liegen mehrheitlich im Gefahrengelände blau. ▪ Der Ausbau der Infrastruktur geht vor der Einzonung weiterer Grundstücke. ▪ Bereits im heutigen Zustand ist die verkehrsmässige Erschliessung der bestehenden Liegenschaften am Scheidgässli, Sonnenrain und Hanfgarten fragwürdig. ▪ Die Einfahrt der Sonnenrainstrasse ins Scheidgässli ist in keiner Art befriedigend. ▪ Durch eine Überbauung des Parkplatzes des Restaurants Löwen wird sich die Parkplatzsituation verschärfen, insb. bei Grossanlässen. Es ist ein verbindliches Parkierkonzept zu erarbeiten. ▪ Antrag um Prüfung anderer Möglichkeiten für die Ausscheidung von Bauzonen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diese Feststellung ist richtig. Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzbereichen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Dies kann im Rahmen der Umsetzung der ZPP bspw. durch ein qualitätssicherndes Verfahren erfolgen. Dabei wird auch die kantonale Denkmalpflege beigezogen (Löwen als so genanntes K-Objekt). Die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens wird in das Baureglement aufgenommen. ▪ Der Gemeinderat ist mit dem ersten Teil des Anliegens einverstanden. Er ist der Ansicht, dass die Nutzungs- und Schutzbestimmungen (sowie die vorgesehene Ergänzung) im BauR ausreichen, um der Bedeutung des Gebiets gerecht zu werden. Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der gesetzlichen Grundlagen eine Mindestdichte erreicht werden muss (siehe oben). ▪ Weiter ist im Zug der Arealentwicklung eine Umlegung und Renaturierung des Junkholzbachsils geplant. Damit kann die Hochwassergefahr entschärft werden. ▪ Die Gemeinde hat die Übernahme der Erschliessungsstrasse Sonnenrain in die Wege geleitet. Die Erschliessung der neu eingezeichneten Flächen erfolgt nach den Anforderungen der Baugesetzgebung. Die Gemeinde wird dazu mit den Grundeigentümern so genannte Infrastrukturverträge abschliessen. ▪ Siehe auch Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1 (ZPP Löwenareal) ▪ Der Gemeinderat nimmt das Anliegen auf und wird im Zusammenhang mit der Übernahme des Sonnenrainstrasse eine Verbesserung der Einmündung in das Scheidgässli prüfen. ▪ Siehe auch Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1 (ZPP Löwenareal) ▪ Durch die geplante Veränderung des Betriebs des Restaurants Löwen werden künftig kaum mehr Grossanlässe stattfinden. Der Gemeinderat nimmt das Anliegen aber auf und wird in den Bestimmungen zur ZPP (Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung) u.a. Vorschriften zu Parkplätzen aufnehmen. ▪ Es ist Aufgabe einer Revision der Ortsplanung, die räumliche Entwicklung der Gemeinde insgesamt zu steuern. Dazu gehört auch die Siedlungsentwicklung im gesetzlichen Rahmen. So konnten im 	

Gesamtrevision Ortsplanung Heimiswil – Mitwirkungsbericht

3

Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
2	Andrea und Walter Linder Bühl 26	Löwenareal und Sonnenrain ▪ Siehe Mitwirkung Nr. 1	Rahmen einer früheren Ortsplanungsrevision Bauzonen für attraktive Wohnnutzungen geschaffen werden. Diese Strategie verfolgt der Gemeinderat mit der aktuellen Gesamtrevision weiterhin. Der Gemeinderat hat zudem verschiedene Standortalternativen für Einzonungen geprüft (siehe dazu Kap. 6.9 des Erläuterungsberichts). Diese können aber aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. So ist es bspw. nicht möglich, Fruchtfolgeflächen für die Wohnnutzung einzuzonen, wenn nicht ein aus kantonaler Sicht wichtiges Ziel vorliegt. Ein solches kantonales Ziel ist in Heimiswil nicht gegeben (Siehe dazu Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 22). ▪ Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1
3	Christoph und Yvonne Liechi Sonnenrain 5	Löwenareal und Sonnenrain ▪ Siehe Mitwirkung Nr. 1	▪ Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1
4	Priska und Erich Kromer Rüglen 26	Löwenareal ▪ Eine Ortsplanungsrevision soll der ganzen Bevölkerung dienen. ▪ Das Löwenareal mit dem grossen Parkplatz und der früheren Kleinkaliberanlage samt dem Wohnstock gehören zum Ortsbild und dürften nicht wegen allfälligen finanziellen Interessen der Besitzer verändert werden. ▪ Der Parkplatz soll erhalten bleiben. Ein Kauf durch die Gemeinde wäre durchaus auch sinnvoll.	▪ Dies entspricht der Überzeugung des Gemeinderats. Es ist die Aufgabe einer Revision der Ortsplanung, die räumliche Entwicklung der Gemeinde insgesamt zu steuern. Dazu gehört auch die Siedlungsentwicklung innerhalb des gesetzlichen Rahmens. So können im Rahmen einer früheren Ortsplanungsrevision Bauzonen für attraktive Wohnnutzungen geschaffen werden. Diese Strategie verfolgt der Gemeinderat mit der aktuellen Gesamtrevision weiterhin. ▪ Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1 ▪ Der Gemeinderat sieht keinen Bedarf für den Erwerb des Parkplatzes, insbesondere, da für die Viehschau eine neue Lösung gefunden werden konnte. Er nimmt das Anliegen aber teilweise auf und wird in den Bestimmungen zur ZPP (Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung) u.a. Vorschriften zu Parkplätzen festlegen.

Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
5	Ralf und Leslie Hille Sonnenrain 20	<p>Sägeareal</p> <ul style="list-style-type: none"> Begrüssen die Umzonung im Sägeareal in die Arbeitszone <p>Löwenareal und Sonnenrain</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen vom Naturschutz muss von der Gemeinde sichergestellt werden, dass die zwei grossen, eingewachsenen Bäume (Kastanien) am Bach als auch am heutigen hinteren Parkplatz erhalten bleiben. Als Voraussetzung für die Zonenplanänderungen im Löwenareal muss die Gefahrenzone nachhaltig umgebaut und vom Kanton abgenommen worden sein. Als Voraussetzung für eine Einzonung müssen die Verantwortungen und Eigentumsverhältnisse der Sonnenrainstrasse nachhaltig geklärt sein. Die Entwässerung (Meteowasser) am Sonnenrain ist ungenügend. Es wird eine nachhaltige Lösung gefordert, welche den Eigentümern vorgestellt wird, bevor eine weitere Umzonung und anschliessende Bautätigkeit erfolgen kann. Als Voraussetzung für eine Einzonung am Sonnenrain wird ein nachhaltiges Strassen- und Verkehrskonzept eingefordert. Durch die Einzonung am Sonnenrain wird durch die Ermöglichung von sehr grossen Bauten das Erscheinungsbild verunstaltet. <p>Aufhebung der Überbauungsordnung (UeO) Hanfgarten</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Aufhebung der UeO Hanfgarten vorgesehen. Im Rahmen der Umzonung Sonnenrain 2014 wurden die neuen Grundstücke (1225 –1228) mit einer Baubeschränkung, eingetragen im Grundbuch, belegt. Es wird beantragt, dass aus den gleichen Gründen, welche für die Aufhebung der Überbauungsordnung sprechen, die Einträge im Grundbuch der Eigentümer (1225–1228) gelöscht werden. 	<p>Siehe Beurteilung / Stellungnahme zu den Mitwirkungen Nr. 11–15</p> <ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich auch nach Ansicht des Gemeinderates um zwei ortsbildprägende Bäume. Der Umgang mit diesen beiden Objekten muss im Rahmen der Arealentwicklung gelöst werden (Qualitäts- und Verfahren im Rahmen der Umsetzung der ZPP; siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1). Dabei können bei Baumfällungen auch allfällig notwendige Ersatzpflanzungen geprüft werden. Der Gemeinderat sieht daher zum heutigen Zeitpunkt von einem grundeigentümergebundenen Schutz ab. Übrige Punkte zum Löwenareal und Sonnenrain: siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1 <p>Der Gemeinderat entscheidet sich gegen eine Aufhebung der Einträge im Grundbuch.</p>

Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
		<p>Ausbau ÖV</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Ausbau des ÖV ist in Heimiswil wichtig. Gerade auch im Rahmen vom Fischermätteli wäre ein Ausbau des Busangebotes sehr wünschenswert (z.B. Halbstunden-Takt bis Oberdorf, einmal die Stunde hinauf zur Lueg). <p>Baureglement: Art. 19 (Aussehenraumgestaltung)</p> <ul style="list-style-type: none"> Steingärten werden mittlerweile häufiger angelegt. Sie sind nicht ökologisch und passen optisch nicht in eine ländliche Gemeinde wie Heimiswil. Evtl. ist eine Ergänzung des Art. in dieser Art möglich: Ausseenflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen, sollte dies nicht einer anderen zulässigen Verwendung entgegenstehen. <p>Erläuterungsbericht</p> <ul style="list-style-type: none"> Unklare Formulierung Ziffer 4.5.1 (Kulturland innerhalb der Bauzone): Was bedeutet dies für allfällige zukünftige Bauvorhaben bei den bereits überbauten Parzellen, z.B. Erweiterungen am Haus? Würden sich daraus Konsequenzen ergeben? 	<ul style="list-style-type: none"> Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu. Er setzt sich laufend für die Verbesserung der Verkehrsanbindung (insb. öV) ein, u.a. im Rahmen der Mitarbeit in der Regionalkonferenz Emmental. Der Gemeinderat hat Verständnis für das Anliegen. Allerdings würde der Vorschlag das Eigentumsrecht zu stark beschränken, weshalb der Gemeinderat von einer entsprechenden Regelung absteht. Die Mindestdichte bezieht sich auf unüberbaute Parzellen oder Teilparzellen. Auf den im Zonenplan bezeichneten Parzellen ist bei einem Neubau eine Mindestdichte von 0.5 (Geschossflächenziffer oberirdisch) einzuhalten. Bauliche Massnahmen ausserhalb dieser Gebiete (d.h. bei bereits überbauten Parzellen) sind von dieser Regelung nicht tangiert. Aufgrund einer kürzlich erfolgten Revision des Baugesetzes wird dieses Kapitel überarbeitet.
6	Stephan Geiser Hanfgarten 1	Löwenareal und Sonnenrain Siehe Mitwirkung Nr. 1	Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1
7	Daniel Wyss und Nicole Egli Sonnenrain 4	Löwenareal und Sonnenrain Siehe Mitwirkung Nr. 1	Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1
8	Simon und Rena Widmer Geli, Jürg Widmer, Monica Widmer Cooper (Eigentümer Scheidgässli 2 und 4) Vertreten durch: Monica Widmer Cooper	Löwenareal und Sonnenrain Siehe Mitwirkung Nr. 1	Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1

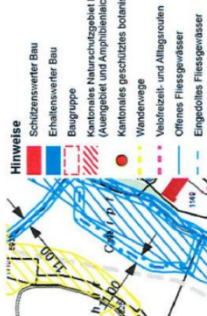
Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
9	Stephan und Kathrin Beutler Hanfgarten 6	<p>Löwenareal / Sonnenrain</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Mitwirkung Nr. 1 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1
10	Ursula und Jürg Allenbach Sonnenrain 16	<p>Löwenareal und Sonnenrain</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Umzonung wird das Ortsbild verunstaltet. ▪ Die Parkplatzsituation muss gelöst werden. ▪ Die Verkehrssituation muss verbessert werden bevor die Ortsplanungsrevision angenommen wird. ▪ Die Besitzverhältnisse sowie Zustand der Strasse und Werkleitungen sind zu klären. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1
11	UWH unabhängige Wähler Heimiswil Gerda Lüthi Präsidentin UWH	<p>Löwenareal und Sonnenrain</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die UWH begrüsst den Plan, das Löwenareal hinsichtlich eines moderaten Wachstums zu überbauen, bedauert jedoch den Abbau des Restaurantbetriebs. ▪ Es ist unklar, ob dadurch die Parkplatzsituation in der Gemeinde verschärft wird. ▪ Deswegen sollte eine Einzonung von Bauland vorgenommen werden, die innerhalb des Areals genügend Platz für eine angemessene Anzahl Parkplätze für den beabsichtigten reduzierten Restaurantbetrieb (ohne Willi Meister-Saal) erlaubt. ▪ Der Eigentümer sollte verpflichtet werden, eine dem Restaurantbetrieb (mit oder ohne Willi Meister-Saal) entsprechende Zahl an Parkplätzen sicherzustellen (allenfalls Spezialzone sinnvoll). ▪ Die Verkehrssicherheit im Gebiet Löwenareal und Sonnenrain ist massgeblich zu verbessern. <p>Sägeareal</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die UWH steht den Bemühungen der Gemeinde, gewerbliche Aktivitäten zu fördern, positiv gegenüber. Sie bedauert die beschränkten Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeitszonen. Die Umzonung in eine Arbeitszone könnte vor allem für Handwerksbetriebe eine Chance sein, die Bebauung ist aber mit Herausforderungen verbunden (Lage, Geometrie der Parzelle): <ul style="list-style-type: none"> – Der Wert des Sägeareals ist realistisch darzustellen. Eine Arbeitszone, die über längere Zeit nicht bebaut wird, ist für die Gemeinde kontraproduktiv. – Eine realistische Darstellung der Nutzungsmöglichkeiten erfordert 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme ▪ Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1 ▪ Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1 ▪ Der Gemeinderat ist sich der schwierigen Ausgangslage bewusst (insb. Parzellenform, Erschliessung und Gewässerraum) und hat beschlossen, das Sägeareal in der Dorfzone D2 zu belassen. Die Entwicklung des Gebietes obliegt der Grundeigentümerschaft.

Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
12	Philipp und Severine Kuhn Bühl 9	<p>zusätzliche Informationen zu den realisierbaren Abmessungen von Bauten auf dem Areal in Kap. 6.3 des Erläuterungsberichts.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist offen zu kommunizieren, dass künftige Erweiterungen der Arbeitszone ausserhalb des Sägeareals nicht möglich sind. Es soll primär die Ansiedlung von Handwerksbetrieben anzustreben sein und nicht von Firmen mit industriellem Charakter. - Die baupolizeilichen Masse im BauR sind in diesem Lichte zu überdenken. <p>Dorfkern / Begegnungszone Oberdorf</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die UWH sieht Potential zur Belebung des Areals Oberdorf, rund um die Schule, die Kirche, die Gemeindeverwaltung, die Gruppenpraxis und in die Richtung der Turnhalle und bittet um die Schaffung der notwendigen Rahmenbedingungen für eine Begegnungszone im Dorf Kern. ▪ Das Potenzial würde wesentlich verbessert werden, wenn ein Teil des Grundstücks 731 in eine Zone für öffentliche Nutzung umgezont würde. <p>Sägeareal</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Arbeitszone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gem. LSV zuzuweisen (anstelle von aktuell ES IV). ▪ Die geplante Arbeitszone im ehemaligen Sägeareal ist umgeben von Mischzonen (Dorfzone). ▪ In unsere ruhige Gemeinde sollten keine lärmigeren Betriebe als die bestehenden Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe angesiedelt werden. <p>Löwenareal und Sonnenrain</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Ausbau wird zu Mehrverkehr führen. ▪ Die vorhandenen Engnisse, Speicher und Stützmauer wie auch die Ausfahrt Scheidgässli sind schon heute sehr unübersichtlich und sehr gefährlich. Sollte die neue Einzonung der Grundstücke Löwenareal/Scheidgässli erfolgen, so muss der Ausbau der Infrastruktur im erwähnten Bereich umgesetzt werden. ▪ Die MFH werden das Ortsbild verunstalten. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Gemeinderat wird das Anliegen prüfen. Dies erfolgt ausserhalb der Ortsplanungsrevision (d.h. es besteht kein direkter Zusammenhang hinsichtlich der Planungsinstrumente und des Prozesses). ▪ Der Gemeinderat setzt das Anliegen nicht um, die Parzelle verbleibt in der Dorfzone.
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 11 ▪ Übrige Punkte: siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 1


Gesamtrevision Ortsplanung Heimiswil – Mitwirkungsbericht

8

Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
13	<p>Klaus und Tatjana Bangerter (Eigentümer Liegenschaft Dorfstrasse 4)</p> <p>Schwandgasse 18 Oberburg</p>	<p>Allgemein</p> <ul style="list-style-type: none"> Begrüssen die meisten Vorhaben der Ortsplanungsrevision. <p>Sägeareal</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Erschliessung des Sägeareals, falls die Parzelle direkt an die Dorfstrasse angebunden wird, bereitet Sorge, da es zu einer neuen Kreuzung vor unserem Haus kommt. Lärm, Erschütterung und das Licht der Scheinwerfer mindern die Lebensqualität im neu renovierten Haus. Das Ortsbildschutzgebiet verlangt eine sorgfältige Überbauung der Parzelle. Das Belassen in der W2 oder eine Überbauungsordnung mit entsprechenden Auflagen würde dem Ortsbild Rechnung tragen. <p>Sonnenrain</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Durchlässigkeit für Fussgänger sollte erhöht werden insb. um kurze Verbindungswege zwischen den Wohnhäusern und ein direkter Zugang zur Natur zu ermöglichen. 	<ul style="list-style-type: none"> Kenntnisnahme Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 11 Hinweis: Das Sägeareal liegt in der Dorfzone D2 und nicht in der Wohnzone W2. Der Gemeinderat hat Verständnis für das Anliegen. Er erachtet aber Wegverbindungen, die über die Detailerschliessung hinausgehen (also Hauszufahrten und durchgängige Parzellen), als Sache der Grundeigentümer. Ausnahmen bilden dabei Überbauungsordnungen mit entsprechenden Festlegungen. Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 11 Die Gemeinde hat zu Beginn der Ortsplanungsrevision eine Analyse von Liegenschaften in der Landwirtschaftszone gemacht, die nahe an den bestehenden Bauzonen liegen. Im Sinne eines Angebotes hat sie auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, die Grundstücke einer Bauzone zuzuweisen, um damit die Nutzungsmöglichkeiten für die Grundeigentümer zu erweitern. Die Annahme dieses Angebotes war freiwillig. Die Gemeinde hat dazu die betroffenen Grundeigentümer kontaktiert. Es haben sich aber alle Grundeigentümer gegen eine Einzonung entschieden. Daher verfolgt die Gemeinde dieses Thema nicht weiter.
14	<p>Viktor und Erika Leuenberger Niederdorf 2</p>	<p>Gefahrengebiete im Sägeareal</p> <ul style="list-style-type: none"> Potenzielle Risiken für künftige Besitzer im Zusammenhang mit Naturgefahren – nicht zuletzt finanzieller Natur – sind durch die Behörde zu bedenken und auch offen zu kommunizieren. <p>Umzonung Parzelle Nr. 548</p> <ul style="list-style-type: none"> Lehnen eine Einzonung grundsätzlich ab. 	<ul style="list-style-type: none"> Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 11 Die Gemeinde hat zu Beginn der Ortsplanungsrevision eine Analyse von Liegenschaften in der Landwirtschaftszone gemacht, die nahe an den bestehenden Bauzonen liegen. Im Sinne eines Angebotes hat sie auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, die Grundstücke einer Bauzone zuzuweisen, um damit die Nutzungsmöglichkeiten für die Grundeigentümer zu erweitern. Die Annahme dieses Angebotes war freiwillig. Die Gemeinde hat dazu die betroffenen Grundeigentümer kontaktiert. Es haben sich aber alle Grundeigentümer gegen eine Einzonung entschieden. Daher verfolgt die Gemeinde dieses Thema nicht weiter.

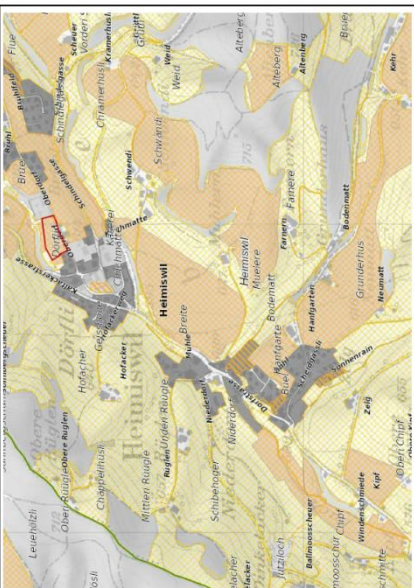
Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
		<p>Sägeareal</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrüssen die Umzonung nicht. ▪ Parzelle müsste neu erschlossen werden. Unsere Hausparzelle (Hausplatz) wie auch unser übriges Land, auf dem die heutige Zufahrt teilweise lastet, steht für die potenzielle Mehrbelastung (ZGB Art. 739) keineswegs zur Verfügung. Bei der heutigen Einfahrt sind die Übersicht und der Winkel der Strassenabbiegung ungenügend. ▪ Die Parzellenform erfüllt die Anforderungen zur Ansiedlung von Gewerbe kaum. Eine Weiterentwicklung an diesem Standort wird nicht unterstützt. <p>Das Ortsbild wird verunstaltet. Das Wohngebiet wird negativ beeinträchtigt. Fazit: Richtig ist eher ein Wohn- als ein Arbeitsgebiet für das Areal.</p> <p>Gewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hier muss ein Planfehler vorliegen. Ein künstlich angelegter Wassergraben ist nicht bekannt. Wir bitten um Klärung des Sachverhaltes mit entsprechender Planbereinigung.  <p>Planfehler Cherbach-Dorfbach</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Zonenplan Landschaft und Gewässer weist im Einflussbereich Cherbach-Dorfbach einen Fehler auf. Der Einflussbereich Cherbach ist im aufliegenden Plan nicht aktuell nachgeführt. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 11 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das im Zonenplan Landschaft und Gewässer dargestellte Gewässernetz basiert auf einem kantonalen Datensatz. Die Auswertung des Orthofotos und von alten Landeskarten (Siegfriedkarten) bestätigt die Aussage, dass hier kein Gewässer bestand bzw. besteht. ▪ Die Gemeinde wird den Zonenplan entsprechend anpassen. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Verlauf des Cherbachs (Steinebachs) wird überprüft und im Plan bereinigt.

Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
15	<p>Christof Rudolf Gerber Andreas Kernen PN 961</p> <p>Vertreten durch: Ulrich Keusen Rechtsanwalt</p>	<p>Sägeareal</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Arbeitszone an diesem Standort entspricht nicht den Markterfordernissen. Sie ist weder recht- noch zweckmässig. ▪ Unklar ist, weshalb die Parzelle Nr. 961 im Anhang 1 des Erläuterungsberichts weder als unüberbaute noch als überbaute Bauzone aufgeführt ist. Richtigerweise müsste sie als überbaut betrachtet werden. ▪ Verletzung der Eigentumsgarantie: Wohnprojekte werden vermöglicherweise nicht realisiert. Es muss befürchtet werden, dass die Parzelle an Wert verliert. Weiter ist die Nachfrage nach Wohnraum höher als jene nach Gewerbe und – Dienstleistungsbetrieben. Die Erschliessung für gewerblich-industrielle Nutzungen wird in Frage gestellt. ▪ Verletzung des Vertrauensprinzips: Im Vertrauen auf die Zonenzone der Parzelle Nr. 961 haben die Grundeigentümer entsprechende Projekte erarbeiten lassen und dies der Gemeinde auch so kommuniziert. Bei einer Umzonung der Parzelle würden diese Aufwendungen nutzlos und müssten entschädigt werden. Entgegen den Ausführungen im EB zeigen diese Projekte, dass die Bebaubarkeit mit Wohngebäuden möglich ist. ▪ Isolierte Zuordnung der ES IV, während rundherum ES III herrscht. Verschlechterung der Wohnqualität (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen). ▪ Nordöstlich der Parzelle Nr. 961 bestehen mehrere als Baudenkmal geschützte Bauten in einer Baugruppe. Gewerbebauten vertragen sich schlecht damit. Art. 54 Abs. 2 lit. f BauG wird verletzt. ▪ Fazit: Die Parzelle Nr. 961 eignet sich ideal für eine Siedlungsentwicklung nach innen, da dort Nutzungsreserven brach liegen, die demnächst überbaut werden können. Es ist der Gemeinde bekannt, dass das Sägeareal bislang aufgrund vertraglicher Bindung blockiert war, dass es nun aber soweit verfügbar geworden ist, dass dort eine Wohnbauplanung erfolgen und das Areal damit überbaut werden kann. 	<p>Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Gemeinderat teilt diese Haltung nicht. Er hat aber beschlossen, das Sägeareal in der Dorfzone D2 zu belassen. Die Entwicklung des Gebietes obliegt der Grundeigentümerschaft. ▪ Anhang 1 des Erläuterungsberichts enthält nur jene Parzellen, die im Auftrag des AGR überprüft werden müssen (Triage überbaut / unüberbaut). Parzelle Nr. 961 gilt als überbaut. ▪ Die Parzelle Nr. 961 liegt ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes. Selbstverständlich gelten aber auch ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete strenge Anforderungen an die Qualität des Bauens und Nutzens (siehe dazu BauR, Art. 15 –21).
16	<p>Trudi und Franz Mumenthaler Dorfstrasse 7</p>	<p>Sägeareal</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Mitwirkung Nr. 13 und 14 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Beurteilung / Stellungnahme zu den Mitwirkungen Nr. 11 und 15

Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
17	Marcel Adam Bühl 3	Sägeareal Der Arbeitszone ist die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zuzuweisen.	Siehe Beurteilung / Stellungnahme zur Mitwirkung Nr. 11 und 15
18	Andreas und Käthi Leuenberger Huebli 590	Gewässer "Hinder Zitstel" Beim untenstehenden Graben handelt es sich um ein mehrheitlich eingedoltes Gewässer. Der Graben führt im Sommer nur sehr wenig Wasser und die Bachsohle misst weniger als 0.5. Ca. 1/3 des Gewässers ist eingedolt, der Rest ist freiliegender. Weiter befindet sich der grösste Teil des Baches im Waldgebiet und tangiert keine landwirtschaftliche Nutzfläche. Deswegen beantragen wir keine Ausweisung eines Gewässerraumes für diese Kleinstgewässer vorzunehmen. 	Der Gemeinderat hat das Anliegen geprüft und verzichtet auf die Festlegung von Gewässerräumen für sämtliche Gewässer im Wald. Bei offenen Gewässern entlang des Waldes muss allerdings ein Gewässerraum ausgemessen werden. Das Gewässer "Hinder Zitstel" wird vom Kanton als Gewässer bezeichnet, das einen Gewässerraum erfordert. Ein Verzicht des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern gemäss Artikel 41a Abs. 5 GSchV ist nur möglich, wenn im Bereich des Gewässers keine Infrastrukturen, Anlagen und Bauten liegen und daraus keine "Zerstörungen" des Gewässerraums resultieren. Im vorliegenden Fall sind beide Themen relevant. Hinweis: Beim Gewässerraum von eingedolten Gewässern gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft nicht (Artikel 41c Abs. 6 Bst. b GSchV).
19	Moser & Partner AG Lueg Vertreten durch: Gerhard Schmidrig, Rechtsanwalt	Gewässer "Rinderbach" An der Informationsveranstaltung ist die Frage aufgetaucht, ob sich der Gewässerraum bei einer einseitigen Tangierung zu einer Strasse/Wald etc. in Richtung LN verschieben kann. Wir möchten hiermit sicherstellen, dass sich der Gewässerraum nicht zu Ungunsten unserer Landwirtschaftlichen Nutzfläche verschieben kann, sondern fix bleibt. Spezialzone Lueg Die Moser & Partner AG hat die Spezialzone Lueg und den damit zusammenhängenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zur Kenntnis genommen. Sie ist ausdrücklich mit den geplanten Änderungen einverstanden und begrüsst die OPR Heimiswil sowie die Spezialzone Lueg (SL).	Der Gewässerraum wird in Bezug auf die Bachachse grundsätzlich symmetrisch ausgemessen. Kenntnisnahme

Nr.	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
<p>20</p> <p>Ueli Nussbaum PN 1092 / 1244 benag</p>	<p>Zonenplan, Mindestdichte und Bauverpflichtung (PN 1092 / 1244)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Angrenzend an die PN 1092 ist im Zonenplan eine Hecke dargestellt. Hier ist jedoch vor Ort keine Hecke auffindbar. ▪ Auf die Mindestdichte bei den PN 1092 / 1244 ist zu verzichten, da es eine extreme Hanglage ist und durch baupolizeiliche Masse die Einhaltung der Mindestdichte von 0.5 unmöglich ist. ▪ Bauverpflichtung auf den PN 1092 / 1244 streichen, da die beiden Parzellen bis jetzt nicht überbaut werden konnten. Es lagen bereits Bauprojekte der Gemeinde zur Bewilligung vor. Die Benag AG/Atmoshaus AG, als Investor und Generalunternehmer hat die beiden Grundstücke gekauft um zu überbauen und nicht zu horten. Somit erübrigt sich diese Bauverpflichtung. ▪ In der Übersichtstabelle "Übersicht über die Bauverpflichtungen", ist bei der PN 1092 aufgeführt, dass die Erschliessung durch die Gemeinde geregelt ist. Bei der Parzelle Nr. 1244 (in der gleichen Tabelle) fehlt jedoch dieser Vermerk. Dies ist zu ergänzen, da die Parzelle Nr. 1244 von der 1092 nach der Regelung der Erschliessung abparzelliert wurde. 	<p>Baureifung / Stellungnahme Gemeinderat</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Ansicht des Gemeinderats handelt es sich bei der Bestockung um eine Hecke mit Krautsaum. Sie wird im Inventarplan dargestellt. Es gilt der bundesrechtliche Schutz. Die im Entwurf des Zonenplans Siedlung weiss dargestellten Flächen werden gemäss dem alten Zonenplan Siedlung wiederum als Hecken im Siedlungsgebiet dargestellt. (Dies gilt auch für andere, gleich gelagerten Fälle.) ▪ Gemäss Art. 33 BauR haben Hochbauten einen Bauabstand von mind. 6.0 m und Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) einen Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten. ▪ Die Umsetzung der Mindestdichte bei unüberbauten Flächen (haushalterische Bodennutzung/SEin) wurde vom Kanton kürzlich angepasst: Im Sinn der haushalterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 3 RFG i.V.m. Art. 8a Abs. 1 und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) ist in Heimiswil neu für unüberbaute Parzellen > 1'500 m² (bzw. zusammenhängende unüberbaute Parzellen > 1'500 m²) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.5 einzuhalten. Dies betrifft im vorliegenden Fall die zusammenhängenden Parzellen Nrn. 1092, 1244 und 459, welche zusammen eine Fläche von 1'618 m² aufweisen. ▪ Da der Grundeigentümer die Absicht verfolgt, das Bauland zu überbauen, scheint eine Bauverpflichtung im Zeitraum von 10 Jahren als angemessen. An der Bauverpflichtung wird festgehalten. ▪ Tab. Nr. 7 des Erläuterungsberichts kann aus folgendem Grund nicht ergänzt werden: Nach Ansicht des Gemeinderats erfolgte zuerst eine Abparzellierung, bevor die Frage der Erschliessung angegangen wurde.

Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
21	Bastian F. Ruprecht PN 1211, 557	<p>Mindestdichte und Bauverpflichtung (PN 1211 / 557)</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Mindestdichte von 0.5 nach Art. 5 Abs. 3 BauR auf den Parzellen Nrn. 1211 und 557 soll aufgehoben werden. Wegfall Bauverpflichtung auf der Parzelle Nr. 1211, da die Baueingabe für einen EFH Neubau im Jahre 2019 geplant ist. Wegfall Bauverpflichtung auf der Parzelle Nr. 557, da die Parzelle schlecht bebaubar ist und seit Jahren als Fussballplatz dient, welcher vom Eigentümer für alle Nachbarn kostenlos unterhalten wird. Der Fussballplatz wird nach wie vor von den zahlreichen Nachbarkindern gebraucht und auch entsprechend von mir gepflegt. 	<p>Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Umsetzung der Mindestdichte bei unüberbauten Flächen (haushalterische Bodennutzung/SEin) wurde vom Kanton kürzlich angepasst: Im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 3 RFG i.V.m. Art. 8a Abs. 1 und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) ist Heimiswil neu für unüberbaute Parzellen > 1'500 m² (bzw. zusammenhängende unüberbaute Parzellen > 1'500 m²) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0,5 einzuhalten. Dies betrifft im vorliegenden Fall die unüberbauten zusammenhängenden Parzellenteile Nrn. 1211 und 61, welche zusammen eine Fläche von rund 2'200 m² aufweisen. Falls zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Ortsplanung die Schmungerüstabnahme erfolgt ist, kann auf die Bauverpflichtung verzichtet werden. Die Gemeinde prüft die Umzonung in eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Damit wird sich eine Bauverpflichtung für diese Parzelle erübrigen.
22	Gemeinschaft von R. / M. Jau-Marti Oberdorf	<p>Einzonung PN 1165</p> <ul style="list-style-type: none"> Für die Einzonung der Parzelle Nr. 1165, Schindelgasse erhielten wir von der Bernischen Erziehungsdirektion, Amt für Kultur, Abteilung Denkmalpflege eine Absage. Wobei doch unser Familienstamm in Heimiswil heimatberechtigt ist: Drei Generationen waren in Gutsberg (Kaltacker), 9 Generationen in Rothenbaum – Dreien und nun 4 Generationen seit 1874 im Dörfli. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Parzelle Nr. 1165 liegt in einer Fruchtfolgefläche (FFF: in der Abbildung unten dunkelbraun dargestellt). Die Voraussetzungen für die Einzonung von FFF (also die dauerhafte Zuweisung solcher Flächen in eine Bauzone) sind bundesrechtlich geregelt. Es wird der Nachweis verlangt, dass "ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann" (Art. 30 Abs. 1 bis Raumplanungsverordnung). Die Konkretisierung, welche Vorhaben und Massnahmen der Erfüllung eines aus Sicht des Kantons wichtigen Ziels dienen, erfolgt mittels einer abschliessenden Aufzählung in Art. 11f der kantonalen Bauverordnung.

Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
23	Hans Jürg Widmer Kaltacker 321	<p>Einzonung PN 579 für Parkplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> Es werden zusätzliche Parkplätze für die Weiterführung des Betriebs (Garage Hansjürg Widmer) benötigt. Begründung für die Einzonung der PN 579. Zwei weitere Arbeitsplätze und zwei zusätzliche Wohnungen können ohne weiteres geschaffen werden, wenn die Voraussetzungen stimmen – dafür braucht es mehr Parkplätze. Für einen Betrieb mit Reparatur und Handel werden 15 Parkplätze benötigt. Die Lage der Parkplätze sollten vom Haus zu Gunsten der Umgebungsgestaltung getrennt werden. 	 <p>Da die Einzonung der Parzelle Nr. 1165 kein kantonales Interesse betrifft bzw. keinem aus Sicht des Kantons wichtigen Ziel dient, kann keine Einzonung nicht in Aussicht gestellt werden (unabhängig von der Vorgeschichte).</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei der bezeichneten Fläche handelt es sich um Kulturland. Daher ist der Nachweis zu erbringen, dass der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Da weniger als 300 m² beansprucht werden, handelt es sich um eine geringe Beanspruchung. Die Prüfung einer geringen Beanspruchung von Kulturland umfasst die Untersuchung von Standortalternativen und die Vornahme einer sachbezogenen Interessenabwägung. Parallel dazu hat der Eigentümer des Rest. Hirschen auf informellem Weg auf der anderen Strassenseite um die Einzonung einer zusätzlichen Fläche für Parkplätze nachgesucht. Der Gemeinderat bittet die beiden Grundeigentümer, ihr Anliegen zu koordinieren und ist bereit, eine gemeinsame Lösung beider Grundeigentümer im Rahmen einer nächsten Revision der Ortsplanung zu prüfen.

Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat
24	Ulrike Landwermann Mühle	<p>Lage des eingedolten Gewässers "Mühle"</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Verlauf entspricht nicht den Plänen (nähere Informationen in der Eingabe). Zusätzlich liegt eine Leitung zur Abführung des Meteorwassers, welches die Strasse und die Grundstücke 1250 und 1145 unterquert. <p>Neues Baufeld PN 1250</p> <ul style="list-style-type: none"> Antrag um Schaffung eines neuen Baufeldes auf der Parzelle Nr. 1250. <p>Oberflächenwasser vom Rüglen</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Gefahrenkarte des Kantons scheint die Änderungen der Topologie durch die Errichtung des Hauses Mühle 7 und die damit erfolgte Umgebungsgestaltung in der aktuellen Version nicht zu berücksichtigen. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Lage des eingedolten Gewässers wird entsprechend korrigiert. Grundsätzlich werden Meteorwasserleitungen vom Kanton nicht als Fliessgewässer bezeichnet. Entsprechend ist auch kein Gewässer-raum auszuscheiden. Dies muss im Rahmen einer Überarbeitung der bestehenden UeO erfolgen. Die Aktualisierung der Gefahrenkarte obliegt dem Kanton.
25	Pro Velo Emmental Fabian Glötzner Klaus Bangerter	<p>Richtplan Langsamverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Erstellung einer Radverbindung nach Burgdorf ist dringend nötig und sollte in der Ortsplanungsrevision auch entsprechend vermerkt sein. Die Fusswege im Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr sind oftmals nur als Verbindung von einer Wohnsiedlung zum Dorf festgelegt, obwohl eine weiterführende Verbindung zum Wanderwegnetz oder zu weiterführenden Flurwegen bestehen. Diese Anbindungen sollten ebenfalls als Fusswege definiert werden. Der Planetenweg könnte im Richtplan speziell erwähnt werden. Mit der Buslinie 468 und dem Nachtaxi ist Heimiswil gut an den öv angeschlossen. Überdachte Haltestellen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an den Haltestellen erhöhen die Attraktivität für die Benutzer. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Gemeinderat stimmt dieser Einschätzung zu. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt. Der Gemeinderat erachtet den Detaillierungsgrad des Richtplans Erschliessung und Langsamverkehr als zweckmässig und sieht von einer Ergänzung des Plans ab. Kenntnisnahme

Nr.	Absender	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme Gemeinderat										
26	Walter Schmid und vier weitere Unterzeichnende	<p>Richtplan Langsamverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Wanderweg vom "Postguggel" durch das "Heegli" in Richtung Langenbächli soll als öffentlicher Fussweg erhalten bleiben und in die Planung aufgenommen werden. Es ist der sicherste Weg um zu Fuss ins Dörfli zu gelangen. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Vorschlag wird umgesetzt. 										
27	Urs Bracher	<p>Allgemein Ortsplanungsrevision</p> <ul style="list-style-type: none"> Sollen Ortsplanungsrevisionen die Lebensqualität einer Gemeinde zu Gunsten einer Gemeindeentwicklung belasten? Warum hat Heimiswil die aktuelle Qualität in Bezug auf Dorfcharakter und Wohnqualität? Müssen Entwicklungsvisionen an den Grenzen der Gesetzgebung umgesetzt werden wie diese am Informationsabend dargestellt wurden? Versuchen sie diese Fragen für sich zu beantworten. Entwicklung sollte heute umsichtig, nachhaltig unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen erfolgen. Aus Gesprächen hat sich ergeben, dass sich die Bevölkerung sehr wohl ernsthafte Gedanken über die geplante Umsetzung dieser Ortsplanungsrevision macht. 	<ul style="list-style-type: none"> Kenntnisnahme 										
-	Gemeinderat	<p>Umzonung der Parzelle Nr. 179 von der Dorfzone D2 in eine ZÖN</p> <ul style="list-style-type: none"> Auf der Parzelle Nr. 179 soll ein Buswendeplatz entstehen. Die Parzelle ist im Eigentum der Gemeinde. 	<ul style="list-style-type: none"> Es wird eine neue ZÖN Nr. 9 im Zonenplan und BauR aufgenommen: <table border="1" data-bbox="877 1232 1005 1411"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th>Abk.</th> <th>Zweckbestimmung</th> <th>Grundzüge Überbauung</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9 Buswendeplatz</td> <td>ZÖN 9</td> <td>Wendeplatz und Haltestelle öV</td> <td>Es gelten die Bestimmungen der Dorfzone D2</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung	ES	9 Buswendeplatz	ZÖN 9	Wendeplatz und Haltestelle öV	Es gelten die Bestimmungen der Dorfzone D2	III
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung	ES									
9 Buswendeplatz	ZÖN 9	Wendeplatz und Haltestelle öV	Es gelten die Bestimmungen der Dorfzone D2	III									