



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

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

Fabienne Schwab Hepp/ Max Bühler
+41 31 636 06 62
fabienne.schwabhepp@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Heimiswil
Oberdorf 1
3412 Heimiswil

G.-Nr.: 2020.DIJ.4258

23. Oktober 2020

**Heimiswil; Revision Ortsplanung (BMBV und Gewässerräume) und Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. Juni 2020 ist bei uns die Revision der Ortsplanung Heimiswil mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan Siedlung 1:2'500 vom 8. Juni 2020
- Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord 1:5'000 vom 6. Juli 2020
- Zonenplan Landschaft und Gewässer Süd 1:5'000 vom 8. Juni 2020
- Inventarplan 1:9'000 vom 26. Februar 2020
- Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr 1:8'000 vom 26. Februar 2020
- Baureglement vom 8. Juni 2020
- Erläuterungsbericht vom 8. Juni 2020

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht Wasser und Abfall vom 24. Juli 2020
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland, Stellungnahme vom 7. August 2020
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht Naturschutz und Fischerei vom 1. September 2020
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Jagdinspektorat, Mail vom 17. September 2020
- Tiefbauamt Obergeringenierskreis IV (OIK IV), Fachbericht vom 13. Juli 2020
- Tiefbauamt Obergeringenierskreis IV (OIV IV), Fachbericht Wasserbau vom 22. September 2020
- Amt für Kultur, Archäologische Dienste (AD), Stellungnahme vom 31. Juli 2020
- Amt für Kultur, kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht Denkmalpflege vom 9. September 2020
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht öffentlicher Verkehr und Verkehrskoordination vom 4. August 2020
- Regionalkonferenz Emmental (RKE), Fachbericht vom 9. Juli 2020
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Mail vom 15. Juli 2020

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

1. Allgemeines zur Vorprüfung

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

In den nachfolgenden Kapiteln haben wir die materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte bezeichnet.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten (**mGV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte (**fGV**) müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

2. Ausgangslage

Die aktuelle Nutzungsplanung wurde am 18. März 2003 genehmigt. Anlässlich einer Teilrevision im Jahre 2011 wurde die Naturgefahrenkarte in die Nutzungsplanung überführt. Eine weitere Teilrevision wurde im Jahr 2015 genehmigt.

Das Hauptziel der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung ist die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die übergeordneten Rahmenbedingungen (Siedlungsentwicklung nach innen, BMBV und Ausscheidung der Gewässerräume). Die Bevölkerung konnte zwischen dem 15. Juli und dem 30. August 2019 zu den ausführlichen und sehr übersichtlichen Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht nach Art. 58 BauG liegt vor.

3. Allgemeine Themen

3.1 Bauzonengrösse, Baulandbedarf Wohnen

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.

Zusätzliche Bauzonenreserven sind auf folgenden Parzellen zu erfassen (nicht abschliessend): 414, 574, 1041

Auch die geplanten Änderungen von unüberbauten Bauzonen sind entsprechend zu erfassen, wie z.B. die Umzonung der Parzelle 557 in die ZÖN 7.

3.2 Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)

Die Gemeinde zeigt sachbezogen auf die Grösse auf, wie sie das Thema SEin in Zukunft umsetzen will. Der Fokus der Innenentwicklung liegt auf der Anordnung von Bauverpflichtungen sowie der Anpassung der baupolizeilichen Masse. Die zukünftigen Entwicklungsabsichten wurden mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und der Bevölkerung abgeklärt. Die Ortsplanung erfüllt die Grundsätze der SEin gemäss der Massnahme A_07 des kantonalen Richtplans.

Die Gemeinde sieht vor, mithilfe von Bauverpflichtungen für verschiedene Parzellen eine Frist von 5 bis 15 Jahren anzuordnen, in welcher eingezontes Land überbaut oder zonenkonform genutzt werden soll. Im Erläuterungsbericht wird unter Kapitel 5.5 ausgeführt, wie die Gemeinde beim Entscheid, ob eine Bauverpflichtung angeordnet werden soll oder nicht, vorgegangen ist.

Im Merkblatt «Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland» werden die Anforderungen an eine Bauverpflichtung erläutert. Dem Merkblatt ist zu entnehmen: «die angeordnete Bauverpflichtung ist ein einschneidender Eingriff ins Grundeigentum und darf deshalb nur angewendet werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt, andere Massnahmen zur Baulandverflüssigung nicht ausreichen und entweder das Angebot an verfügbarem Bauland besonders knapp ist oder sonst ein gewichtiges öffentliches Interesse an einer (raschen) Überbauung oder zonenkonforme Nutzung besteht (z.B. bei sogenannten Schlüsselgrundstücken)». Im Erläuterungsbericht Kapitel 5.5 wird nicht dargelegt, 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 (**mGV**).

Die Bestimmung zur Bauverpflichtung (Art. 2 Abs. 2) im BauR der Gemeinde wird unter Kapitel 9 noch vertieft behandelt.

3.3 Ortsbildschutz und Archäologie

Neben vielen schützens- und erhaltenswerten Gebäuden sind in Heimiswil auch verschiedene Dorfteile und Weiler als Baugruppen im Bauinventar eingetragen. Die kantonale Denkmalpflege hat 2016 mit der Überarbeitung des Bauinventars begonnen. Die Baugruppenüberprüfung wurde inzwischen abgeschlossen und der neue Stand ist im Erläuterungsbericht auf Seite 9 (Tab. 2) abgebildet. Die auf dem Inventarplan eingetragenen Baugruppen bilden den korrekten Stand ab.

Die Gemeinden haben gemäss Art. 86 BauG Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die Bauinventargruppen sind im Zonenplan als Schutzzone grundeigentümergebunden auszuscheiden. Der Perimeter eines Ortsbildschutzgebietes muss mindestens im Umfang der Baugruppe entsprechen, darf aber auch grösser sein.

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 grundeigentümergebundenen Ortsbildschutzperimeter müssen die noch fehlenden Baugruppen ausserhalb der Bauzonen im Zonenplan Siedlung als Ortsbildschutzperimeter ergänzt werden (**mGV**).

Der Archäologische Dienst stellt im Fachbericht vom 31. Juli 2020 fest, dass die vorhandenen Schutzgebiete in den Plänen korrekt aufgeführt sind und der «Archäologie-Artikel» im Baureglement enthalten ist. Es gibt keine weiteren Bemerkungen.

3.4 Landschaftsplanung

Im U-Programm zum Regionalen Landschaftsrichtplan heisst es zur Massnahme 7a: Bei den Ortsplanungsrevisionen ist die Landschaft im Streusiedlungsgebiet als schutzwürdig zu betrachten und mit einer Landschaftsplanung sorgfältig eine Differenzierung zwischen der Landwirtschaftszone (Musterbaugle-

ment Art. 241), Landschaftsschongebieten (Musterbaureglement Art. 527) und Landschaftsschutzgebieten (Musterbaureglement Art. 531) vorzunehmen. Wichtig ist, dass die Gemeinden die Bearbeitung des Landschaftsschutzes den örtlichen Verhältnissen anpassen, Prioritäten setzen und zu begründeten Entscheidungen kommen. Zu beurteilen ist unter anderem die Schönheit der Landschaft, die Bedürfnisse der Landwirtschaft und ländlichen Bevölkerung zur Anpassung von Gebäuden an eine zeitgemässe Nutzung sowie denkbare negative Folgen von Eingriffen und deren Minimierung.

Vorliegend wurden nur die regionalen Schutzgebiete aus dem Teilrichtplan Landschaft der Regionalkonferenz übernommen. Es ist zu überprüfen, ob noch lokal bzw. kommunal schützenswerte Gebiete vorhanden sind (**Hinweis**).

3.5 Naturgefahren

Die Gemeinde Heimiswil hat die Naturgefahrenkarte bereits 2011 anlässlich einer Teilrevision in die Nutzungsplanung überführt. Der Artikel zu den Gefahrengebieten findet sich im aktuell gültigen Art. 37 «Bauen in Gefahrengebieten» im Baureglement wieder. Die Darstellung der Gefahrengebiete ist korrekt in den Zonenplänen.

Die Interessenabwägung bezüglich der neu einzuzonenden 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 5 sind können nicht überbaute Bauzonen nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden und sind mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu versehen (**mGV**).

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 (**mGV**).

3.6 Wald

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:

- 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)" (**fGV**).
- Die aufgeführten Ausstände und die Notwendigkeiten zur Nachholung der Genehmigung sowie die Anpassungen an den Waldgrenzen sind im Erläuterungsbericht im Kapitel 4.6 Wald aufzuführen (**Hinweis**).

Das AWN hat weiter die Waldgrenzen überprüft und folgendes festgestellt.

- 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 (**mGV**).
- Im Bereich der Parzellen Nr. 984 / 1215 und 1014 grenzen mehrheitlich keine Bauzonen an Waldareal. Im Bereich der Parzellen ist die Signatur der verbindlichen Waldgrenzen dort zu entfernen, wo keine Bauzone an Wald grenzt (**mGV**).

- Bemerkungen des AWN zur Waldgrenze für die Spezialzone Lueg siehe Kap. 4.8 Einzonung Spezialzone Lueg.

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 (**fGV**).

3.7 Energie

Die Gemeinde Heimiswil verzichtet darauf, verschärfte Energievorschriften ins Baureglement aufzunehmen. Das Amt für Umwelt und Energie verzichtet deshalb auf einen Mitbericht, weist jedoch darauf hin, dass aus Art. 18 BauR keine Verbindlichkeit erwächst.

4. Ein-, Um- und Aufzonungen

Die Ein-, Um- und Auszonungen sind im Erläuterungsbericht vorbildlich dokumentiert und wo notwendig liegen entsprechende Erläuterungen und Interessenabwägungen bezüglich der Auswirkungen auf Raum und Umwelt vor. Wir können den meisten Planungsmassnahmen zustimmen und gehen nachfolgend nur auf diejenigen Ein-, Um- und Auszonungen ein, welchen keine oder noch keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Für die Prüfung der geplanten Änderungen wird davon ausgegangen, dass diese dem Wohnbaulandbedarf der Gemeinde entsprechen.

4.1 Ein- und Umzonung ZPP Löwenareal

Das Areal der bestehenden ZPP Löwenareal soll weiterentwickelt werden. Dazu wird ein Teil des bestehenden Areals ausgezont und ein weiterer Teil wird eingezont 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 zu rechtlichen Sicherstellung nicht aus. Es muss dargelegt werden, wie die Überbauung der Parzelle sichergestellt werden soll (**mGV**).

4.2 Einzonung Parzelle Nr. 676, Sonnenrain

Die Parzelle Nr. 676 soll neu der Wohnzone W2 zugeführt werden. Die Parzelle liegt im Kulturland und wird mit einer Mindestdichte belegt. Die Parzelle wird zudem als bedingte Einzonung gemäss Art. 3 Abs. 2 BauR festgelegt. Wir können der Einzonung zustimmen.

4.3 Einzonung Parzelle Nr. 7, Busswil

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 (**mGV**).

4.4 Auszonung

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 (**mGV**).

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 (**mGV**).

Sofern die Parkplätze zum danebenstehenden Landgasthof gehören muss zusätzlich noch abgeklärt werden, ob die Parkierungsmöglichkeiten für den Gastbetrieb ausreichen gemäss GBR (**Hinweis**).

4.5 Umzonungen

Den geplanten Umzonungen auf den Parzellen Nr. 764 / 960, 179, 557 und 1222 kann zugestimmt werden.

4.6 Abgrenzung Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)

Der neuen ZöN 8 zur Abgrenzung von der ZöN 5 kann zugestimmt werden.

4.7 Aufhebung UeO Hanfgarten Nord

Die Überbauungsordnung Hanfgarten Nord ist umgesetzt und wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben. Es gibt keine weiteren Bemerkungen dazu.

4.8 Einzonung Spezialzone Lueg

Die Gemeinde beabsichtigt, die Parzelle Nr. 330 des Landgasthofs Lueg in die neu geschaffene Spezialzone «Lueg SL» einzuzonen. Damit soll eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Betriebs gesichert werden. Gemäss der Stellungnahme der Regionalkonferenz Emmental vom 9. Juli 2020 ist der Landgasthof Lueg im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept, RGSK 2021 als «Zone für gastgewerbliche Nutzungen ausserhalb des Siedlungsgebietes» bezeichnet. Entsprechend korrespondiere die geplante Einzonung mit der regionalen Planung im Sinne des RGSK 2021. Das RGSK 2021 befindet sich zum heutigen Zeitpunkt in der Vorprüfung und ist folglich noch nicht rechtskräftig.

Die vorliegende Prüfung stützt sich massgeblich darauf, dass das sich in Vorprüfung befindende RGSK, worin die «Lueg» als Standort vorgesehen ist, auch effektiv in Kraft tritt. Im RGSK ist vorgesehen, dass für die «Lueg» bzgl. Einzonung die Nutzungsbestimmungen in einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG definiert werden können. Die Gemeinden haben dabei sicherzustellen, dass eine massvolle Entwicklung im Sinne der folgenden Grundsätze zugelassen wird:

- Die Erweiterungen orientieren sich am Bestehenden, dieses bildet weiterhin das Zentrum der Anlage.
- Mit der massvollen Erweiterung wird der wirtschaftliche Betrieb der Anlage langfristig gesichert.
- Die Erweiterungen führen nicht zu erheblichen Änderungen an der bestehenden Erschliessungsinfrastruktur.

Für die Lueg ist gemäss Entwurf RGSK als einzige Abstimmungsanweisung «Berücksichtigung Waldabstand» vorgesehen.

Vorliegend soll die Lueg mittels Zone in der baurechtlichen Grundordnung eingezont werden; dies widerspricht der RGSK-Vorgabe – Entweder ist die Regelung im RGSK anzupassen, oder aber die Gemeinde

muss für die «Lueg» eine UeO erlassen. In beiden Fällen sind die Abstimmungsanweisungen einzuhalten, wobei zurzeit noch nicht klar ist, ob noch zusätzliche Abstimmungsanweisungen (insb. zur Berücksichtigung Landschaftsschutz) dazukommen werden (**mGV**). Wir empfehlen deshalb dringend, die Einzonung der Lueg aus der Ortsplanungsrevision auszunehmen und in einem separaten Nutzungsplanverfahren die UeO zu erarbeiten. Folgendes Vorgehen wird empfohlen: die Lueg als «von der Revision ausgenommenes» Gebiet bezeichnen. Das von der Ortsplanung ausgenommene Gebiet ist als Festlegung im Zonenplan in der Legende aufzuführen und als «von der Revision ausgenommenes Gebiet» zu bezeichnen (**dringende Empfehlung**).

Anhand des Massnahmenblattes des RGSK 2021 ergeben sich folgende Vorbehalte die bei einer UeO zu berücksichtigen sind:

Zu Nutzungsart und Nutzungsmass: Die Gemeinde hat im Hinblick auf die «massvollen» Erweiterungsmöglichkeiten auszuführen was bisher in dieser Zone (in beiden Sektoren) bereits erlaubt ist bzgl. Nutzungsart. Erst im Anschluss kann geprüft werden, ob vorliegend eine massvolle Erweiterung vorliegt (**mGV**).

Die Gebäudelänge muss im Sektor A definiert werden, ansonsten ist bei einem kompletten Umbau eine mehr als lediglich «geringfügige» Änderung der Gebäudestrukturen möglich (**mGV**).

Auch bzgl. Nutzungsmass muss die Gemeinde vorerst darlegen, wie die Situation aktuell aussieht, um im Anschluss prüfen zu können, was eine massvolle Erweiterung sein soll. Klar ist, dass unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten nicht mehr dazu gehören und damit nicht in die Bestimmung aufgenommen werden dürfen. Auch klar ist, dass bzgl. den «Hauptnutzflächen» eine Höhenbegrenzung sowie Abstände definiert werden müssen (**mGV**).

Was die Unterteilung der Bereiche generell angeht, erscheint diese als zu wenig detailliert. Bspw. der Bereich B könnte, wie bei einer UeO, in mehrere einzelne Sektoren eingeteilt werden (Tribünen, Parkierung, Sportanlässe etc.) – Ansonsten besteht die Möglichkeit, die aktuell bestehende Situation vollständig abzureissen und anders neu aufzubauen. Dies würde dem Prinzip der massvollen Erweiterung entgegenstehen (**mGV**).

Zu den weiteren Bestimmungen: 1m Zonenabstand zur LWZ wird in Anbetracht der neueren Rechtsprechung (vgl. dazu insb. BGE 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018, E. 6.5) als knapp und zu pauschal erachtet; Die Gemeinde soll beim beibehalten dieses Abstandes nachweisen, dass keine landwirtschaftlichen Nutzungen in der direkten Umgebung beeinträchtigt werden. Ansonsten empfiehlt das AGR, den gleichen Abstand wie beim kleinen Grenzabstand zu nehmen (**mGV**). Falls eine Abstimmungsanweisung «Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes» ins RGSK aufgenommen wird, ist ein solcher Abstand voraussichtlich ohnehin nicht ausreichend.

Anhand der eingereichten Unterlagen ist das Amt für Wald und Naturgefahren von einer Einzonung der Spezialzone Lueg ausgegangen und hat im Fachbericht darauf hingewiesen, dass im Bereich Lueg die gleichnamige Spezialzone an Waldareal grenzt und eine Waldgrenze festzulegen ist. Da die Spezialzone nicht genehmigungsfähig ist, entfällt der Genehmigungsvorbehalt des AWN.

Gemäss Fachbericht des AöV vom 4. August 2020 wird im Erläuterungsbericht nicht auf die Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eingegangen und muss noch ergänzt werden (**Hinweis**).

4.9 Weilerzone Gutisberg

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 Massstab 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 (**mGV**).

5. Zonenplan Siedlung

5.1 Hecken

Hecken sind durch das übergeordnete Recht geschützt (so auch Art 36 BauR), weshalb sie nicht unter den Festlegungen, sondern unter den Hinweisen aufzuführen sind (**mGV**).

Falls es sich tatsächlich um eine kommunale Festlegung handelt, wäre im Baureglement eine zusätzliche Bestimmung hierfür aufzunehmen.

5.2 Legende

Es wird empfohlen, für die ZPP und ÜO eine Signatur ohne Nennung von Namen zu verwenden. Bei den gewählten Bezeichnungen muss auch die Legende angepasst werden, sobald eine neue ZPP oder eine neue ÜO erlassen werden (**Hinweis**).

5.3 Georeferenzierungen

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 (**fGV**).

Auch bei den ZöN Nr. 8 und 5 fehlt die Abgrenzung im Plan. Sie ist einzutragen und zu georeferenzieren (**fGV**).

Die Bauzone auf den Parzellen Nr. 1230, 1231, 1232, 1233, 1234 ist gemäss Zonenplan Siedlung entlang der Parzellengrenze verortet. Im ÖREB-Kataster hingegen sind die Bauzonengrenzen leicht verschoben. Es wird davon ausgegangen, dass hier ein Fehler im ÖREB-Kataster vorliegt (vgl. Änderung Zonenplan, Parzelle Nr. 307, Kaltacker vom 10. November 2014), welcher bis zur Genehmigung noch korrigiert werden muss. Ansonsten sind die Bauzonengrenzen, welche nicht auf den Parzellengrenzen liegen mit Georeferenzierungen zu vermessen (**Hinweis**).

5.4 Verkehrsflächen

Entlang der Parzelle Nr. 1230 wird auf der Strasse eine Verkehrsfläche ausgeschieden. Die Parzelle ist jedoch durch einen schmalen Streifen, welcher zur Parzelle Nr. 307 gehört von der Strasse getrennt, weshalb keine Verkehrsfläche auszuscheiden ist (**Hinweis**).

6. Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

Im Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr werden die Wanderwege nach kantonalem Sachplan Wanderroustennetz ausgewiesen, weisen gemäss dem Fachbericht des OIK IV aber noch einige Fehler auf (z.B. in Busswil, in Gruebe-Rachisberggrube sowie in Winterholz). Die Wanderwege sind korrekt nach dem Sachplan Wanderroustennetz darzustellen (**mGV**).

Das AöV weist im Fachbericht vom 4. August 2020 darauf hin, dass im Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr das Thema Veloverkehr nur nebensächlich behandelt wird (Hinweis auf die im kantonalen Sachplan vorgesehene Verbindung nach Burgdorf). Auf die im Erläuterungsbericht erwähnten Schulwegverbindungen, welche teilweise vorwiegend mit dem Velo zurückgelegt werden, wird nicht eingegangen. Es sind ggf. gemeindeeigene Massnahmen zum Thema Velo insbesondere in Verbindung mit dem Schulverkehr zu prüfen bzw. vorzusehen (**Hinweis**).

7. Zonenplan Landschaft und Gewässer

Mit Datum vom 7. Juli 2020 wurde der überarbeitete Zonenplan Landschaft und Gewässerräume Nord eingereicht, welcher den Stand vom 8. Juni 2020 ersetzte. Die Fachstellen wurden über die Änderung informiert.

7.1 Gewässerräume

Das revidierte Gewässerschutzgesetz des Bundes verlangt von den Kantonen die Ausscheidung von Gewässerräumen an allen oberirdischen Gewässern. Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwasser sowie die natürlichen Funktionen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümerverbindlich festzulegen.

Die Gemeinde Heimiswil scheidet die Gewässerräume als flächige, überlagernde Korridore aus.

7.1.1 Gewässernetz

Gemäss Fachbericht des OIK vom 22. September 2020 wurde das Gewässernetz vollständig abgebildet und die Anpassungen am GNBE sind nach den Erkenntnissen des OIK auch korrekt. folgende Abschnitten sind nochmals zu überprüfen:

- Der namenlose Bach vom Sunnbergschürli zum Dörfli hat im unteren Bereich einen verästelten Verlauf (Koordinaten 2'616'760 / 1'212'830). Es wird empfohlen zu überprüfen, ob es sich bei den Nebenästen tatsächlich um Fliessgewässer handelt (**Hinweis**).
- 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 (**mGV**).

7.1.2 Gewässerräume

Gemäss dem Fachbericht des ANF vom 1. September 2020 und dem Fachbericht des OIK IV ergeben sich zur Festlegung der Gewässerräume folgende Vorbehalte und Hinweise:

- Rinderbach: Der Rinderbach befindet sich 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. 17m zu erhöhen (**mGV**). Das OIK IV verweist hier auch auf die laufende Ortsplanungsrevision von Rüegsau (Stand Vorprüfung, Ecoptima).
- 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 Gewässerlänge in der Ökomorphologiekategorie 3 mit Umrechnungsfaktor 2 befindet. Gemäss der kant. Revitalisierungsplanung weist der Heimiswilbach 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), $5m * 2.5 + 7m = 19.5m$; Dorfbach: $2m * 2 = 4m$ (nGSB), $4m * 2.5 + 7m = 17m$; Der minimale Gewässerraum am Dorfbach ist auf mind. 17m und der minimale Gewässerraum am Heimiswilbach ist auf 19.5m zu erhöhen (**mGV**).
- Kämpfer: Beim Gewässer «Kämpfer» handelt es sich gemäss Luftbild bei 2616874 / 1215543 um einen offenen (nicht eingedolten) Gewässerabschnitt, entsprechend ist ein GWR auszuscheiden (**mGV**).
- Zufluss Füllbach: Bei Buswil / Winterhalden fliesst nördlich 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 Gewässerraums angezeigt (**mGV**).

- Bei diversen eingedolten Gewässern wurde der Gewässerraum korrekterweise in der Nähe von Infrastrukturanlagen (Strassen, Durchlässe, Gebäude etc.) ausgedehnt. In den Zwischenstücken ohne Infrastruktur wurde kein GWR ausgedehnt. Dies führt zu einer «Verstückelung» der GWR. Zur besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit empfiehlt das OIK IV die Gewässerräume durchgehend auszudehnen (**Hinweis**).
- In den Zonenplänen Gewässer werden die GWR teilweise mit fraglichen Vermessungen (z.B. 7.07m beim *Rinderbach* oder 7.07m beim *Schnyderhusgrebli*) angegeben, bitte korrigieren (**Hinweis**).

7.1.3 Erhöhung der Gewässerräume

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 *Brüggebach* 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 (**mGV**).

Gemäss Fachbericht des OIK IV ist eine Vergrößerung des Gewässerraums mindestens am Heimiswilbach / Dorfbach in Erwägung zu ziehen (**mGV**).

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 (**mGV**).

7.1.4 Gewässerraum dicht überbaut

Wir nehmen zur Kenntnis, dass auf die Ausscheidung «dicht überbaut» verzichtet worden ist. Wir weisen darauf hin, dass in diesem Fall bei jedem einzelnen Bauvorhaben, das den Gewässerraum betrifft, im Einzelfall abgeklärt werden muss, ob eine Ausnahme nach Art. 41 c Abs. 1 GSchV gemacht werden kann.

7.2 Landschaft

Das ANF beantragt in seinem Fachbericht, dass im Zonenplan Landschaft und Gewässer folgende Inhalte aus dem Inventarplan als Hinweis aufgenommen werden:

- Die auf dem Inventarplan erfassten Hecken-, Feld- und Ufergehölze (Art. 18 ff NHG, Art. 27 NSchG).
- Das Feuchtgebiet regionaler Bedeutung (Art. 18 ff NHG).
- Die Quellen und Quellfluren (Art. 18 ff NHG).

Falls nicht alle Hinweise in den Zonenplan aufgenommen werden, ist zumindest direkt auf den Inventarplan zu verweisen, wo weitere Hinweise enthalten sind (**Hinweis**).

7.3 Darstellung

Die Farbe und das Muster der Festlegung «Historische Verkehrswege nationaler Bedeutung», und des Hinweises «Velofreizeit- und Alltagsrouten» sind schwer zu unterscheiden. Dasselbe gilt für die Signatur «Naturgefahren erhebliche Gefährdung» und das «kantonale Naturschutzgebiet» im Plan Süd. Es wird dringlich empfohlen hier eine klarere Unterscheidung zu schaffen (**Empfehlung**).

Im Plan Nord ist eine Signatur für «Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet» aufgeführt. Da gar keine dicht überbauten Gebiete bezeichnet werden, kann die Signatur gelöscht werden (**Hinweis**).

Gewisse Strassen sind im Plan offensichtlich weiss zwischen zwei «dickeren» schwarzen Linien zu sehen. Bei diesen stimmt entsprechend das Hinweissymbol nicht. Dies ist zu ergänzen/präzisieren (**Empfehlung**).

Der nördliche Teil der Baugruppe Busswil ist überladen mit Symbolen und es ist schwer diese genau abzugrenzen (Blaues Gefahrengelände, Gewässerraum, gelbes Gefahrengelände, hist. Verkehrswege). Dieser Teil ist mittels Lupe übersichtlicher zu gestalten (**Hinweis**).

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 (**mGV**).

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 (**mGV**).

8. Inventarplan

Als Bestandteil der Landschaftsplanung gemäss Massnahme E_08 des kantonalen Richtplans ist im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision ein Inventarplan über das ganze Gemeindegebiet zu erarbeiten. Der Inventarplan beinhaltet die Objekte des besonderen Landschaftsschutzes gemäss Art. 9a BauG. Dazu gehören alle übergeordnet geschützten/erfassten Inventar-Objekte, alle Seen, Weiher, Quellen und Fliessgewässer, Ufervegetation, alle Hecken und Feldgehölze sowie alle Flächen und Objekte im Ermessensspielraum der Gemeinde. Der Inventarplan wurde in der vorliegenden Ortsplanungsrevision von der Gemeinde umfassend und sorgfältig erarbeitet.

Gemäss dem Fachbericht der ANF vom 1. September 2020 weist der Inventarplan noch einige Lücken bei den schutzwürdigen Flächen und Objekten auf.

- 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 (**mGV**).
- Quellen sind unterscheidbar von Weihern/Teichen nach dem kantonalen Quelleninventar darzustellen und zu vervollständigen (**mGV**).

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 (**mGV**).

9. Erläuterungsbericht

Gemäss dem Fachbericht des ANF liefert der Erläuterungsbericht (EB) fundierte Informationen zu den in der Ortsplanung behandelten Punkten. Folgende Themen sollten noch korrigiert bzw. ergänzt werden:

- Kapitel 7.1.4 Seite 44 sollte der Begriff *Ufergehölze* mit *Ufervegetation* ersetzt werden.
- Die Bemerkung, dass Hecken und Feldgehölze nur im Zonenplan Siedlung im Siedlungsgebiet aufgenommen werden, ist nicht nachvollziehbar. Sie fehlen folglich im Zonenplan Landschaft und Gewässer.
- Bei den «Naturobjekten» müssten im Zusammenhang mit dem Inventarplan noch als schutzwürdige Objekte Quellen, Quellfluren und die schutzwürdigen Flächen von nationaler oder regionaler Bedeutung (Aue, Amphibienlaichgebiet, Feuchtgebiet, Naturschutzgebiet) - nicht nur beim Gewässerraum - erwähnt und erläutert werden (Art. 86 i.V.m. Art. 10 BauG).
- Die Erhöhung des Gewässerraumes wird thematisiert, es fehlt jedoch der Hinweis, dass bei vorhandener Ufervegetation diese zusammen mit einem 3m Pufferstreifen ganz im Gewässerraum liegen muss.

Das OIK IV weist im Fachbericht vom 13. Juli 2020 darauf hin, dass die Rahmenbedingungen zum Lärm noch thematisiert werden sollten (Hinweis auf die Lärmschutzverordnung) (**Hinweis**).

Auf Seite 15 des EB werden zwei Bedingungen genannt, unter denen Kulturland beansprucht werden kann: 1. Interessenabwägung und Prüfung von Alternativen. 2. Optimale Nutzung. Weiter wird ausgeführt, falls weniger als 300 m² beansprucht werden, falle der erste Punkt weg. Es ist genau umgekehrt, es fällt der zweite Punkt weg, der erste ist zu berücksichtigen (vgl. Art. 11b Abs. 2 und 3 BauV) (**Hinweis**).

10. Baureglement und Umsetzung BMBV

Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde auch das Baureglement entsprechend der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) an. Folgende Punkte sind noch zu klären bzw. zu präzisieren:

Art. 2 Abs. 2	<p>Es wird empfohlen, den Wortlaut des übergeordneten Rechts unverändert zu übernehmen: «Die Bauverpflichtung kann angeordnet werden, damit eingezontes Land überbaut oder (nicht und) zonenkonform genutzt wird» (Empfehlung).</p> <p>Die Bauverpflichtung soll sicherstellen, dass das Land in Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird, indem es überbaut <i>oder zonenkonform genutzt</i> 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. (mGV)</p>
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 (mGV).</p> <p>Für eine klare Erläuterung wird eine Skizze zur «Baute am Hang» empfohlen (Empfehlung).</p>
Art. 5 Abs. 3	<p>Es wird empfohlen, die Umschreibung in Art. 11c Abs. 3 BauV in der Definition der GFZo im Anhang einzubauen, damit man alle Merkmale an einer Stelle sieht (Empfehlung).</p> <p>In Art 28 BMBV wird nicht zwischen GFZ oberirdisch/ unterirdisch unterschied-</p>

	den, 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 (mGV).
Art. 6 Abs. 4	<p>Präzisierung BMBV: Zulässige Tiefe über die Fassadenflucht hinausragend max. 1.5m (fGV).</p> <p>Präzisierung BMBV: Dachvorsprünge bei Hauptgebäuden: zulässige Ausladung max. 2.5m (fGV).</p> <p>Mit der momentanen Formulierung sind auch Dachvorsprünge auf 50% der Breite festgelegt. Dachvorsprünge können gemäss BMBV auch ohne Beschränkungen der Breite zugelassen werden (Hinweis).</p>
Art. 6 Abs. 5	Präzisierung BMBV: Zulässige Tiefe von der Fassadenflucht zurückversetzt max. 1.5m (fGV).
Art. 6 Abs. 7	<p>Das Mass des Kniestockes sollte 1.5m nicht überschreiten (mGV).</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 (mGV).</p> <p>Präzisierung BMBV: Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.2m über Fassadenlinie hinausragend (fGV).</p>
Art. 6 Abs. 8	Die maximale Höhe von technischen Dachaufbauten ist zu definieren (mGV).
Art. 8 Abs. 2	Der Wortlaut «angemessen» im letzten Satz lässt zu viel Spielraum. Formulierungsempfehlung: « Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohngygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, jedoch maximal bis zum in Abs. 1 genannten Mindestmass» (mGV).
Art. 9 Abs. 3	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 (mGV).
Art. 10 Abs. 2	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 (mGV).
Art. 10 Abs. 3	<p>Gemäss Erläuterungsbericht Seite 57 soll die Bestimmung aufgehoben werden. Mit Art. 10 Abs. 3 wird die Bestimmung, soweit ersichtlich, weitergeführt. Bitte Klarheit schaffen (Hinweis).</p> <p>Die 5 m bezeichnen eine Tiefe und nicht einen Abstand. Zudem ist unklar, wie diese Tiefe bei «Abstellplätze» gemessen wird. Weiter stellt sich die Frage, ob mit Trottoirrand die Hinterkante oder die Vorderkante gemeint ist. Die Skizze im Anhang gibt darüber keine Auskunft. Bitte Formulierung und Skizze prüfen (Hinweis).</p> <p>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Strassenabstand gemäss Skizze im bisherigen BauR anders gemessen wurde als laut neuer Skizze. Ist die Änderung beabsichtigt? Entspricht die bisherige Skizze evtl. nicht der bisherigen Praxis (Hinweis)?</p>
Art. 11 Abs. 1	Nebst der Fh g ist auch eine Fh t zu definieren oder es ist eine minimale und

	maximale Dachneigung festzulegen (mGV).
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 (mGV).</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 (mGV).</p> <p>Zudem stellt sich die Frage, inwiefern die festgelegten Masse wirklich für alle ZöN angemessen sind. Weshalb ist bei der ZöN 3 (Friedhof und Abdankungshalle) eine Höhe von 14.5 m zulässig? Dies erscheint angesichts des Zwecks als sehr hoch (Hinweis).</p>
Art. 13	Siehe Bemerkungen unter Kapitel 4.8 Einzonung Spezialzone Lueg
Art. 13 Abs. 5	Siehe Bemerkungen unter Kapitel 3.6 Wald
Art. 17	<p>Abs. 2: Genauer wäre «Teilparzelle» 1249, da eben nur ein Teil davon eingezont wird (Hinweis).</p> <p>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 (mGV).</p> <p>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 (mGV).</p> <p>Abs. 5: Es ist nicht klar ersichtlich in welchem Zusammenhang die Erschliessung von Sonnenrain/Scheidgässli zur Erschliessung der Parzelle 676 stehen. Bitte klären, was mit dieser Bestimmung bezweckt wird.</p> <p>Abs. 9: Im EB steht, die Umsetzung der Offenlegung und Revitalisierung des Junkholzstäbchlis werde zeitgleich mit der Rekultivierung der Auszonungsfläche erfolgen. Hier steht, die Umlegung und Renaturierung werde gleichzeitig mit der Überbauung der ZPP vorgenommen. Was gilt nun? Allenfalls kann hier ein</p>

	«spätestens» ergänzt werden: « <u>Spätestens</u> mit der Überbauung der ZPP [...]» (Hinweis).
Art. 18	Siehe Bemerkungen unter Kapitel 3.7 Energie
Art. 21 Abs. 3	Das Mass für max. Breite von Dachaufbauten von 2/3 ist nicht zulässig. Es darf max. 1/2 des darunterliegenden Fassadenabschnittes betragen (fGV).
Art. 30 Abs. 2	Es wäre korrekt, anstelle von Schutzreglement von Schutzbeschluss des Regierungsrates zu sprechen. Bspw.: «Es gilt der kantonale Schutzbeschluss vom 18.12.2002 (RRB Nr. 4405)». Ein Schutzreglement in dem Sinne existiert nicht (Dringende Empfehlung).
Art. 32	In Art. 32 BauR sind die Absätze 5 und 6 des Musterbaureglements zu integrieren (Hinweis). Der Artikel ist um einen Hinweis auf die Berücksichtigung von Art. 39 WBV zu ergänzen (Hinweis).
Art. 33 Abs. 1	Es ist zu präzisieren, dass der Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord gemeint ist, da im Süd keine solche Festlegung erfolgt (Dringende Empfehlung).
Art. 33 Abs. 2	Hier ist die Terminologie des Art. 23 BauR zu übernehmen und anstelle von «Fachinstanz» ist «Fachberatung» zu schreiben (Empfehlung).
Art. 37 Abs. 4	Siehe Bemerkungen unter Kapitel 3.6 Naturgefahren
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 Angelegenheiten, soweit diese nicht <u>den Stimmberechtigten oder</u> der Baukommission übertragen sind» (mGV).
Gebietsfremde Pflanzen	Das Baureglement ist mit einem Artikel zu gebietsfremden Pflanzen und Tieren zu ergänzen (Hinweis).
Anhang A1	Der Begriff der Hauptbaute (Hauptgebäude) ist nicht BMBV konform (fGV). Das Baureglement ist mit den Skizzen zur Messweise der Abstände im Gewässerraum und zu Hecken zu ergänzen (Hinweis).
Anhang A3	Es fehlen noch Gesetze, welche im BauR Eingang finden (namentlich: GSchG, GSchV, NSchG, WBV) und sollten ergänzt werden (Hinweis).

11. Mehrwertabgabe

Gemäss EB hat die Gemeinde Heimiswil ein MWAR, welches uns jedoch nicht vorliegt und Online nicht zu finden ist.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass im März 2020 eine Änderung der BauV in Kraft trat. Die Ausführungen beziehen sich noch auf die alte Gesetzesgrundlage. Im Übrigen traf es weder vor der Änderung der BauV noch trifft es jetzt zu, dass auf eine Schätzung verzichtet werden kann, wenn sich Gemeinde und Eigentümer über den Mehrwert einigen. Der Mehrwert ist von Gesetzes wegen mit anerkannten Methoden zu bestimmen (Art. 142b BauG) (**Hinweis**).

12. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen die Unterlagen zu überarbeiten und uns zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Gerne nehmen wir uns auch Zeit, mit Ihnen anlässlich einer Bereinigungssitzung allfällig auftauchende Fragen zu besprechen.

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

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt.

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

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

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

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

Die Pläne und Vorschriften sind in **8-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- Entwürfe der Abgabeverfügung und der Verträge zu den ermittelten Mehrwerten (Art. 142d Abs. 2 BauG) inkl. Nachweis der Schatzung.
- Evtl. kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern Abgaben erhoben werden, welche über den kantonalen Mindestvorgaben liegen (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Fabienne Schwab Hepp
Raumplanerin

- Berichte zur Überprüfung der Bauzonen

Fachberichte

- AWA, AWN Abteilung Mittelland, KDP, Archäologische Dienste, AUE, TBA OIK IV (Wasserbau und Verkehr), LANAT, Regionalkonferenz Emmental, AöV

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- Georegio AG, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Emmental
- Amt für Wasser und Abfall
- Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Mittelland
- Amt für Kultur, Denkmalpflege
- Amt für Kultur, Archäologische Dienste
- Amt für Umwelt und Energie
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurskreis IV
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung
- Regionalkonferenz Emmental
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination

