

**Amt für Gemeinden  
und Raumordnung**

**Office des affaires communales  
et de l'organisation du territoire**

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclé-  
siastiques du canton de Berne

EINGEGANGEN

17. Juli 2019

Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Telefon 031 633 73 29  
Telefax 031 634 51 58

[www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)

Gemeinderat  
der Einwohnergemeinde  
Gemeindeverwaltung  
Dorf 44  
4937 Ursenbach

Sachbearbeiterin:

Anita Schnyder/  
Susanna Geissbühler

15. Juli 2019

G.-Nr.:

2018.JGK.7812

Mail:

[anita.schnyder@jgk.be.ch](mailto:anita.schnyder@jgk.be.ch)

## Ursenbach

### Ortsplanungsrevision (Gesamtrevision)

### Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV



Sehr geehrte Damen und Herren

Am 17. Dezember 2018 ist bei uns die Revision der Ortsplanung mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement (Stand: 27.11.2018)
- Zonenplan Siedlung 1:2000 (Stand: 30.11.2018)
- Schutzzonenplan 1:5000 (Stand: 30.11.2018)
- Zonenplan Gewässerräume und Gefahren 1:5000 (Stand: 30.11.2018)
- Inventarplan Landschaft 1:7500 (Stand: 24.11.2018)
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Mitwirkungsbericht) (Stand: 05.12.2018)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Jagdinspektorat
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Fachstelle Hochbau und Bodenrecht
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Fischereiinspektorat
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung
- Amt für Wald (KAWA), Waldabteilung Mittelland
- Amt für Wald (KAWA), Abteilung Naturgefahren
- Amt für Kultur (AK), Denkmalpflege
- Amt für Kultur (AK), Archäologischer Dienst
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE)
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis IV
- Amt für Wasser und Abfall (AWA)
- Region Oberaargau
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

Mit Datum vom 17. Dezember 2018 teilten wir Ihnen mit, dass für die Beurteilung der Neueinzo-  
nung der Gewerbezone resp. die Beanspruchung der Fruchtfolgefäche auf Parzelle Nr. 653 näher  
Angaben zur Parz. 150 fehlen, auf welcher die Fruchtfolgefäche gemäss Erläuterungsbericht kom-  
pensiert werden soll. Das bodenkundliche Fachgutachten vom 15. März 2019 für die Kompensati-  
onsfläche ging bei uns mit Datum vom 19. März 2019 und konnte den betroffenen Fachstellen zur  
Beurteilung nachgereicht werden.

Weiter ist zum eingereichten Baureglement am 18. April 2019 ein ergänzender Absatz zum Art. 4 eingegangen.

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

## 1. Allgemeines zur Vorprüfung

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

Mit den 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 Ortsplanung stammt aus dem Jahr 1992 und wurde zwischenzeitlich mehrmals geändert und teilrevidiert. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die baurechtliche Grundordnung in Bezug auf das revidierte Raumplanungsgesetz, den kantonalen Richtplan 2030 und die Änderungen des BauG angepasst. Ebenfalls werden die Gewässerräume festgelegt und die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umgesetzt.

Die Planungsbehörde hat sich zudem eingehend mit der Siedlungsentwicklung nach Innen befasst.

Die Mitwirkung nach Art. 58 BauG fand in Form einer Veranstaltung (21. März 2018) und einer Auflage (vom 16. März bis am 16. April 2018) statt. Die Mitwirkungseingaben wurden wo möglich in der laufenden Ortsplanungsrevision umgesetzt.

## 3. Allgemeine Themen

### 3.1 Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)

Gemäss Hauptziel A des kantonalen Richtplans soll der Boden haushälterisch genutzt und die Siedlungsentwicklung konzentriert und nach innen gelenkt werden, Innenentwicklung kommt vor Aussenentwicklung. Das Potential zur massvollen Nachverdichtung und zur Sanierung von bereits überbauten Gebieten muss unter Einhaltung einer hohen Siedlungsqualität ausgeschöpft werden.

Gemäss Massnahme A\_07 (Siedlungsentwicklung nach Innen fördern) des kantonalen Richtplanes ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen und Arbeiten Einfluss haben, Siedlungsentwicklung nach Innen von der Gemeinde prioritär zu behandeln.

Die Gemeinden haben folgende Aufgaben:

- Die Gemeinden erstellen bei Neueinzonungen resp. Umzonungen zur Geltendmachung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen und Arbeiten die Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in ihrer Gemeinde nach Art. 47 RPV.
- Die Gemeinden legen dar, wie sie diese Reserven und Potenziale aktivieren und mobilisieren werden und die Siedlungs- und Wohnqualität erhalten, resp. aufwerten.

- Die Gemeinden erarbeiten im Rahmen ihrer Planungen zur Geltendmachung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen und Arbeiten eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebietes und formulieren basierend darauf Entwicklungsziele (u.a. zur Siedlungs- und Wohnqualität).

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Ursenbach macht den 15-jährigen Baulandbedarf geltend. Zusätzlich beabsichtigt der Gemeinderat, falls vor der Beschlussphase grössere unüberbaute Bauzonen überbaut werden, mögliche Einzonungen vorzunehmen. Falls dies nicht möglich sei, beabsichtigt die Planungsbehörde einen kommunalen Richtplan zu erlassen. Mit diesem Richtplan Siedlungsentwicklung sollen, sofern, das zulässige Baulandkontingent nicht ausgeschöpft wird, in den nächsten Jahren Ein- oder Umzonungen vorgenommen werden.

Ein solcher Richtplan Siedlungsentwicklung ist vor der Beschlussfassung der Gesamtrevision der Ortsplanung zu erarbeiten. Es ist eine Mitwirkung nach Art. 58 BauG sowie eine Vorprüfung nach Art. 59 BauG durchzuführen, bevor der Gemeinderat den Richtplan beschliessen kann.

Weiter wurde für die Aktivierung der Nutzungsreserven das Baureglement überarbeitet. Die materiellen Änderungen umfassen verschiedene Anpassungen zur Förderung des Bauens im Bestand, der Einzonung und Umzonung von weitgehend überbautem Gebieten sowie dem Verfügen von Bauverpflichtungen.

Wir vermissen in den ausführlichen Unterlagen zur Siedlungsentwicklung nach Innen einzig eine Gesamtübersicht über die Innenentwicklungspotential bestehend aus den unüberbauten Bauzonen und insbesondere auch den Nutzungspotenzialen innerhalb der bestehenden überbauten Bauzonen (die entsprechenden Daten können beim AGR bezogen werden). Falls mit der Ortsplanung der Wohnbaulandbedarf tatsächlich beansprucht wird (und genehmigungsfähig ist) muss dieser Grundsatz gemäss Massnahme A\_07 nachvollziehbar dargelegt werden.

### 3.2 Bauzonengrösse, Baulandbedarf Wohnen

Die Massnahme A\_01 des kantonalen Richtplans setzt die Kriterien zur Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs und zur Zonenausscheidung fest. Sie sind bei Nutzungsplanungen der Gemeinden zu berücksichtigen.

Nach dem Massnahmenblatt A\_01 wird für die Gemeinde Ursenbach ein theoretischer Wohnbaulandbedarf von 0,6 ha ermittelt (Stand 1. Mai 2019, Raumtyp: Hügel- und Berggebiet). Davon abzuziehen sind die bestehenden unüberbauten Bauzonen. Gemäss unserer Erhebung im 2015 bestehen in der Gemeinde Ursenbach 1 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK).

Nutzungsreserven in überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen sind in der Gemeinde Ursenbach für die Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs keine zu berücksichtigen, da die effektive Raumnutzerdichte (44 RN/ha) höher ist als der für den Raumtyp massgebende Richtwert (34 RN/ha).

Einzonungen für Wohn-, Misch- oder Kernzonen können nur bei einem tatsächlichen Baulandbedarf geltend gemacht werden.

Als Grundlage zur Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs hat die Gemeinde die unüberbauten Bauzonen im entsprechenden Geoprodukt erhoben. Wir haben diese überprüft. Die Berichte liegen bei. Bei den folgenden Parzellen besteht Klärungsbedarf:

- Parzellen gelten erst als überbaut, wenn die Schnurgerüstabnahme erfolgt ist. Die entsprechenden Nachweise sind für Parzelle Nr. 306 und 878 zu erbringen.
- Zusätzlich sind folgende Baulandreserven zu erfassen: Parzellen Nr. 264 zusammen mit Parzelle Nr. 849, Teilparzelle Nr. 36 (Dorfzone).

### 3.3 Kulturland / Fruchtfolgeflächen (FFF)

Mit dem revidierten Baugesetz, in Kraft seit dem 1. April 2017, hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt.

Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht, dies mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und insbesondere die Fruchtfolgefleichen in ihrem Bestand zu schützen. Die Bestimmungen zum Schutz des Kulturlandes sind sowohl im Planerlass- als auch im Bewilligungsverfahren zu beachten.

### 3.3.1 Kulturland

Verschiedene unüberbaute Bauzonen der Gemeinde Ursenbach betreffen Kulturland. Der Standortnachweis ist mit der heute rechtsgültigen Ortsplanung erbracht. Hingegen muss im Rahmen der Ortsplanungsrevision die optimale Nutzung resp. Dichte aufgezeigt werden. In Ursenbach muss entsprechend dem Raumtyp eine oberirdische Geschossfläche (GFZo) von mindestens 0,4 festgeschrieben werden (vgl. Art. 11c Abs. 1-4 BauV). Im Bericht nach Art. 47 RPV (Kapitel 4.4, S. 15 und 16) wird hergeleitet, auf welchen Parzellen eine Mindestdichte festzulegen ist. Es resultiert die unüberbaute Parzelle Nr. 449, was korrekt ist. Die Herleitung ist jedoch im letzten Punkt nicht ganz richtig. Bei den Parzellen Nr. 373, 872, 871, 870, 869 und 526 handelt es sich um Parzellen der UeO Steinacher, welche aufgrund der exponierten Hanglage vorschreibt, dass nur der südliche Teil mit Wohnbauten überbaut werden darf. Die Parzelle Nr. 3 liegt in einer mit einer Ortsbildschutzzone überlagerten Zone für öffentliche Nutzungen und umfasst ein geschütztes Gebäude (Pfarrhaus) und den zugehörigen Freiraum. Auf oben genannten Parzellen soll aus diesen Gründen resp. zur Wahrung der bestehenden Qualität von der minimalen Dichte (Art. 11c Abs. 2 BauV) abgewichen werden. Die Herleitung im Erläuterungsbericht ist dementsprechend anzupassen.

### 3.3.2 Fruchtfolgefleichen (FFF)

Die Anforderungen, welche an die Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen gestellt werden, sind ähnlich wie bei der Beanspruchung von Kulturland, jedoch in mehreren Punkten erhöht. Die Grundvoraussetzungen für die Einzonung von FFF ist bundesrechtlich geregelt. Demnach wird die Anforderung gestellt, dass «ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann» (Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV). Die Konkretisierung, welche Vorhaben und Massnahmen der Erfüllung eines aus Sicht des Kantons wichtigen Ziels dienen, erfolgt in Art. 11f BauV. Die Einzonung von Parzelle Nr. 653 tangiert FFF (weitere Ausführungen siehe Kap. 3.5.4).

## 3.4 Ein- und Umzonung weitgehend überbauter Gebiete

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen weitgehend überbaute Grundstücke der Dorf-, Wohn-, Wohn- und Gewerbe- oder Gewerbezone zugewiesen werden. Da die Teilflächen alle weitgehend überbaut sind, müssen keine Mindestnutzungsdichten gemäss Art. 11c BauV festgelegt werden.

Mehrere weitgehend überbaute Gebiete liegen in der blauen oder roten (mittleren oder erheblichen) Gefahrenstufe. Mit der Teilrevision der Ortsplanung im 2011 wurde die Gefahrenkarte Naturgefahren korrekt umgesetzt. Mit den vorliegenden Einzonungen werden keine unüberbauten Grundstück innerhalb von rotem oder blauem Gefahrenstufe der Bauzone zugewiesen.

Hingegen haben wir zu den nachfolgenden Einzonungen folgende Genehmigungsvorbehalte:

- Gegenüber der Einzonung der Parzellen Nr. 698/732 befindet sich die Schiessanlage Breiten. Die Schiessanlage ist gemäss der Lärmschutzverordnung (LRV) saniert. Mit der Einzonung ist für die beiden Parzellen nachzuweisen, dass die entsprechen Lärmgrenzwerte weiterhin eingehalten werden.
- Auf Parzelle Nr. 386 besteht gemäss Luftbild entlang des östlichen Randes eine geschützte Hecke (Art. 28 NSchG) oder evtl. eine Baumreihe. Sollte es sich um eine Hecke handeln, ist diese als Schutzobjekt zu vermerken und einzutragen.
- Auf Parzelle Nr. 167 besteht gemäss Luftbild im südöstlichen Teil eine geschützte Hecke (Art. 28 NSchG). Eine Einzonung steht in diesem Bereich im Widerspruch zum Schutzobjekt. Die Hecke ist als Schutzobjekt einzutragen.

### 3.5 Einzonungen

Ursenbach wird gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von regionaler Bedeutung bewertet. Neueinzonungen sind auf ihre Übereinstimmung mit den Schutzziele des ISOS zu überprüfen. Dies betrifft im Besonderen die im ISOS definierten Gebiete, Baugruppen und Umgebungszonen oder -richtungen (B, G, U-Zo und U-Ri), welche mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) resp. Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) definiert sind.

Einzonungen von Arbeitszonen setzen gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraus. Ziel ist, vorhandene Arbeitszonen besser zu nutzen, bevor neue Arbeitszonen eingezont werden. Die Entwicklung der Arbeitszonen soll auf die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte, die strategischen Arbeitszonen und auf die regionalen Arbeitsschwerpunkte gelenkt werden. Ausserhalb dieser Standorte ist die Grösse der Arbeitszonen auf den lokalen Bedarf und die Bedürfnisse der ansässigen Betriebe auszurichten (Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung, aktueller Bedarf, angrenzend an bestehenden Betrieb).

Die Gemeinde Ursenbach hat momentan keinen Wohnbaulandbedarf. Relevant ist der Wohnbaulandbedarf im Zeitpunkt des Beschlusses der Ortsplanung. Die geplanten Einzonungen sind nur genehmigungsfähig, wenn zu diesem Zeitpunkt genügend Wohnbaulandbedarf vorhanden ist oder bei entsprechenden Auszonungen als Kompensation der Einzonungen.

Bei Neueinzonungen sind Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, damit das Grundstück auch tatsächlich verfügbar ist und überbaut wird (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG). Möglich sind eine bedingte Einzonung (Art. 126c BauG) oder eine vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG). Die Voraussetzung der rechtlichen Sicherstellung ist für jede einzelne Einzonung nachzuweisen. (fGV)

#### 3.5.1 Einzonung von Parz. 202 und 718 in die Dorfzone D

Die Einzonung betrifft die ISOS-Umgebungsrichtung I (Erhaltungsziel a) und die Bauinventar-Baugruppe.

Das Thema Ortsbild ist bei raumwirksamen Tätigkeiten wie Einzonungen örtlich angemessen anzuwenden und zu berücksichtigen. Ortsbauliche Abklärungen und entsprechende Abwägungen mit anderen Zielen sind vorliegend nicht beschrieben. Die Kant. Denkmalpflege kann der Einzonung aus der Sicht des Ortsbildes dennoch zustimmen und hält fest, dass die Bebauung ortsbildgerecht und mit einer angemessenen Qualitätssicherung erarbeitet werden muss. Mit Art. 6 BauR wird diesem Anliegen entsprochen.

#### 3.5.2 Einzonung von Parzelle Nr. 670 in die Wohnzone W

Die Einzonung eines Teils der Parz. 670 tangiert Kulturland. Für die Einzonung von Kulturland wäre sowohl der Standortnachweis als auch die optimale Nutzung als Voraussetzung für die Beanspruchung von Kulturland zu erbringen.

Die optimale Nutzung wird gemäss Art. 4 Abs. 4 mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.4 festgelegt. Hingegen liegt ein Standortnachweis nicht vor. Darin wären die möglichen Standortalternativen systematisch bezüglich ihrer Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu beurteilen und eine sachbezogene Interessabwägung wäre vorzunehmen.

Ursenbach hat ein Ortsbild von regionaler Bedeutung gemäss dem ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz). Die Einzonung eines Teilbereichs der Parzelle Nr. 670 liegt in der Umgebungszone des ISOS-Objekts. Für die Beurteilung der Einzonung wurde ein Fachbericht der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) eingeholt. Diese beurteilt die Einzonung wie folgt:

*Die Neueinzonung des Teilbereichs der Parzelle Nr. 670 liegt im Übergang zwischen dem bebauten Hangfuss (UeO Sonnhalde, eingeschossig mit Dachgeschoss) und dem Gerberain (UeO eingeschossig mit Dachgeschoss). Sie führt die bereits bestehende bauliche Zeilenstruktur um ein weiteres Gebäude fort und greift so, dreiseitig umgeben von Landwirtschaftszone, in diese ein. Aufgrund der Zuweisung zur Wohnzone W, den topografisch ähnlichen Verhältnissen wie im bebauten Gebiet sowie der Erschliessung würde ein Neubau an diesem Standort das Orts- und*

*Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen, in dem die freie und für das Ortsbild bedeutende Hangzone empfindlich geschmälert würde. Der Siedlungskörper muss kompakt gehalten werden und darf nicht ins Landschaftsbild ausufern.*

Weiter stellt die Fachstelle fest, dass mit der Mindestnutzung ein Gebäude entstehen würde, das typologisch nicht in den Hang passt. Dieses würde zudem dreiseitig umgeben von Landwirtschaftsland als Fremdkörper im Hang in Erscheinung treten.

Zusammenfassend halten wir fest, dass der Einzonung von 973 m<sup>2</sup> auf Parzelle Nr. 670 keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. (mGV)

Die OLK empfiehlt weiter zu prüfen, ob das Landschaftsschutzgebiet hinuntergezogen werden kann, um den freien Hang seiner Bedeutung entsprechend von Bauten und Anlagen freizuhalten.

### 3.5.3 Einzonung von Parz. 608 in die Gewerbezone G

Die Erweiterung der Gewerbezone erfolgt für die bestehende Schreinerei. Es handelt sich somit um einen lokalen Betrieb. Die Begründung des Bedarfs ist plausibel (untergeordnete Bedeutung, aktueller Bedarf, Fläche grenzt an den bestehenden Betrieb). Der Einzonung kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

### 3.5.4 Einzonung von Parz. 653 in die Gewerbezone G

Auf Parzelle Nr. 653 sollen 4'266 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone (FFF) für die gewerbliche Weiterentwicklung der beiden abgrenzenden bestehenden Betriebe sowie für die Firma ZAHO der Gewerbezone zugewiesen werden.

Die Begründung für den Anteil der Einzonung, welcher die Sportgarage Widmer und die Gebr. Steiner AG betrifft, ist grundsätzlich plausibel und entspricht den Kriterien der Arbeitszone von lokaler Bedeutung. Allerdings ist zu wenig klar ausgeführt, für welche Firma wie viel Fläche und zu welchem Zweck benötigt wird. (mGV)

Die Einzonung von 4'000 m<sup>2</sup> für die Firma ZAHO soll die Zusammenführung von drei Standorten am neuen, vorliegenden Standort ermöglichen. Damit genügt sie dem dritten Kriterium für Einzonungen von lokaler Bedeutung („liegt angrenzend an den bestehenden Betrieb“) nicht und kann daher nicht als solche behandelt werden. Der Standortnachweis für die Beanspruchung von Fruchtfolgefläche (FFF) ist aus o.g. Gründen für die Firma ZAHO nicht erfüllt. Für die Neuansiedlung eines lokalen Betriebes an diesem Standort kann keine FFF beansprucht und der Einzonung kann somit keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. (mGV)

Ob für die beiden lokalen Betriebe allenfalls eine geringe Beanspruchung (< 300 m<sup>2</sup>) geltend gemacht werden kann, kann erst aufgrund des konkreten Flächenbedarfs bestimmt werden. (mGV) Ist die Beanspruchung von FFF grösser, dann ist die optimale Nutzung zwingend sicherzustellen. Dies ist mit der Postulierung der gesetzlichen Grundlagen im Art. 4 Abs. 5 des Baureglements nicht gewährleistet. Aufgrund der Beanspruchung von FFF und der Lage am Siedlungsrand sind die Kernelemente der Überbauung für die beiden lokalen Betriebe z.B. in einer Überbauungsordnung zu konkretisieren resp. die Überbauungsordnung «Unterdorf» ist nicht aufzuheben, sondern zu erweitern (siehe auch Kap. 0). (mGV)

Gemäss Fachbericht der Fachstelle Hochbau und Bodenrecht vom 18. März 2019 führt die Einzonung zu einer irreversiblen Beanspruchung von FFF. Alternative Standorte, welche zu keiner Beanspruchung von FFF führen, sind gemäss Unterlagen nicht vorhanden.

Sofern die Beanspruchung von FFF grösser als 300 m<sup>2</sup> ist, ist diese zu kompensieren (mGV).

Gemäss Gutachten der INFORAMA vom 15. März 2019 entspricht eine Fläche von rund 1,4 ha auf der Parzelle Nr. 150 in Ursenbach den Kriterien als FFF-Kompensationsfläche. Die Teilfläche von Parzelle Nr. 150 ist ins Inventar der FFF des Kantons Bern aufzunehmen (sofern die Beanspruchung von FFF nicht geringfügig ist).

### 3.6 Aufhebung von Überbauungsordnungen (UeO)

#### 3.6.1 UeO Weinstegen

Die UeO liegt gemäss Inventarplan in einem regionalen Landschaftsschutzgebiet und wird im Nordwesten von einem Feldgehölz begrenzt.

Die UeO macht dementsprechend zusätzliche Vorgaben zur Gestaltung und Einpassung der Gebäude in die Landschaft, zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung.

Die zwecks besserer Ausnutzung der bestehenden Bauzonen geplante Zuweisung zur neuen Wohnzone W, welche eine deutlich grösserer Fassadenhöhe zulässt steht im Widerspruch zur Lage in einem regionalen Landschaftsschutzgebiet.

Die UeO Weinstegen kann nicht ohne weiteres aufgehoben und der neuen Wohnzone W zugewiesen werden. Es ist zu prüfen, ob die Überbauungsordnung angepasste oder ob eine spezielle Bauzone mit entsprechenden Gestaltungsvorschriften erlassen werden soll. (mGV)

#### 3.6.2 UeO Gerberain

Die UeO betrifft ein Baugebiet in landschaftlich exponierter Hanglage und unmittelbar angrenzend an ein Ortsbildschutzgebiet und in der Umgebungsrichtung I (umgebende Hänge) des ISOS, deren Beschaffenheit es zu erhalten gilt.

Die UeO macht dementsprechend zusätzliche Vorgaben zur Gestaltung und Einpassung der Gebäude.

Die zwecks besserer Ausnutzung der bestehenden Bauzonen geplante Zuweisung zur neuen Wohnzone W, welche eine deutlich grösserer Fassadenhöhe zulässt, steht im Widerspruch zur exponierten Hanglage und der Erhaltung der Schutzwerte.

Die UeO Gerberain kann nicht ohne weiteres aufgehoben und der neuen Wohnzone W zugewiesen werden. Es ist zu prüfen, ob die Überbauungsordnung angepasste oder ob eine spezielle Bauzone mit entsprechenden Gestaltungsvorschriften erlassen werden soll. (mGV)

#### 3.6.3 UeO Oberdorf

Die UeO befindet sich in unmittelbarer Nähe eines Ortsbildschutzgebiets und in der Umgebungsrichtung I (umgebende Hänge) des ISOS, deren Beschaffenheit es zu erhalten gilt.

Die UeO macht dementsprechend differenzierte Vorgaben zur Bebauung und Gestaltung dieser Überbauung in Hangfusslage.

Die UeO kann nicht ohne weiteres aufgehoben und der neuen Wohnzone W zugewiesen werden. Es ist zu prüfen, ob die Überbauungsordnung angepasste oder ob eine spezielle Bauzone mit entsprechenden Gestaltungsvorschriften erlassen werden soll. (mGV)

#### 3.6.4 UeO Unterdorf

Da die UeO am Siedlungsrand liegt, ist eine Bepflanzung zur landschaftlicher Eingliederung wichtig, daher ist der Hauptinhalt der Überbauungsordnung die Umgebungsgestaltung. Wir empfehlen mit der Einzonung auf der Parzelle Nr. 653 für die beiden lokalen Gewerbebetriebe eine neue Überbauungsordnung zu erlassen. Allenfalls ist zu prüfen, ob eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) ausgeschieden werden soll. Ziel der neuen UeO resp. ZPP wäre u.a. eine bessere Nutzung der bisherigen Lagerfläche und die landschaftliche Eingliederung mittels Bepflanzung sowie die Sicherstellung der Mindestdichte gemäss Art. 11c Abs. 5 BauV.

### 3.7 Festlegung der 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. Der Kanton hat dazu die Arbeitshilfe «Gewässerraum» erarbeitet.

Die Gemeinde Ursenbach wendet für die Umsetzung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb vom Siedlungsgebiet die Korridorlösung an. Eingedolte Gewässer sind als Hinweis dargestellt.

Der Oberingenieurkreis IV hat mit dem Fachbericht vom 30. Januar 2019 zur Ausscheidung der Gewässerräume Stellung genommen. Angesichts der zahlreichen festgestellten Mängel empfiehlt der zuständige Wasserbauingenieur eine Bereinigungssitzung. Erst wenn die Genehmigungsvorbehalte bereinigt sind, wird der OIK IV zur Vorprüfung der Ortsplanung Ursenbach abschliessend Stellung nehmen können.

Die nachfolgende Zusammenstellung beinhaltet die wichtigsten Vorbehalte. Es sind auch die Einträge und Notizen im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren sowie im Bericht zu beachten (siehe Kopien in der Beilage).

Grundsätzlich ist zu beachten (mGV):

- Entlang von Infrastrukturanlagen muss bei offenen und eingedolten Fließgewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden.
- Eindolungen müssen im Bereich von überbauten Gebieten zwingend vermessen und im Bericht beschrieben werden.
- Bei Fließgewässern an der Gemeindegrenze (z.B. Langete, Moosbächli) muss das ganze Gewässer betrachtet und der Gewässerraum beidseitig ausgewiesen werden, wobei der Gewässerraum in der Nachbargemeinde nur hinweisenden Charakter hat.
- Bei einfach feststellbaren Eindolungsverläufen (z.B. Strassenquerungen, kurze Gewässerverbindungen) ist der Gewässerraum auszuscheiden und eine unnötige Zerstückelung des Gewässers zu vermeiden.
- Asymmetrische Ausscheidungen von Gewässerräumen sind nicht zulässig, um Bauzonen zu schützen.
- Die Benennung der Fließgewässer fehlt. Zudem sind einzelne Eindolungsabschnitte nur schwer lesbar und zu verbessern.
- Das Kapitel 7.1 des Berichts muss überarbeitet werden (vgl. Fachbericht vom 30. Januar 2019 und Notizen im Bericht).

Wir stellen fest, dass es nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, asymmetrische Gewässerräume auszuscheiden. Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV liegen Begründungen für die einzelnen Abschnitte vor. Dabei wird bei 5 der 6 Fälle die Ausscheidung begründet, dass die Nutzung der Bauzonen nicht zu sehr eingeschränkt werden soll. Inwiefern die betroffenen Grundeigentümer dadurch keine grösseren Einschränkungen haben, geht aus den Begründungen nicht hervor. Die Ausführungen sind zu ergänzen, wobei die Topographie einzubeziehen ist. So darf der Gewässerraum nicht gegen einen Hang verschoben werden (Schutz vor Hochwasser muss gewährleistet bleiben). Zudem ist darzulegen, dass keine Uferbestockung ausserhalb des Gewässerraumes zu liegen kommt. Weiter ist auch zu prüfen, ob anstelle der asymmetrischen Festlegung des Gewässerraumes für einzelne Abschnitte «dicht überbaute Gebiete» nach Art. 41c GSchV bezeichnet werden können.

Letztlich ist die asymmetrische Festlegung der Gewässerräume im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren nicht erkennbar und besser darzustellen.

Weiteres zur Festlegung der Gewässerräume:

- Die Abteilung Naturförderung stellt in ihrem Fachbericht fest, dass die Erhöhung der Gewässerräume aus überwiegenden Interessen des Naturschutzes nicht erwähnt wird. Die Biotopinventare und Ufervegetation sind ebenso als Grundlagen zur Festlegung des Gewässerraumes zu beachten.

Die Uferbereiche nach Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) sollen Teil des Gewässerraumes sein, d.h. die Uferbestockung gehört ebenso dazu wie Spierstauden- und Schilf-Röhricht, Hochstauden, Auen etc. (Art. 21 NHG).

Es muss z.B. anhand von Hinweisen aus bestehenden kommunalen Natur-Inventaren und aktuellen Luftbildern geprüft werden, ob in den Gewässerräumen die Ufervegetation enthalten ist. Das ANF hat dies anhand von Luftbildern stichprobenartig überprüft und stellt folgendes fest:



- Am Moosbach ist zwecks Integration der bestehenden Uferbestockung der Gewässerraum ab Parz. Nr. 541 bis zur Einmündung in den Walterswilbach von 11m auf 14m zu erhöhen. (mGV)
- Die zahlreichen kurzen Zuflüsse in den Moosbach im Gebiet Moos sind im Inventarplan als offene Gewässer eingetragen sind, im Schutzzonenplan resp. Zonenplan Gewässerräume und Gefahren hingegen weder als offene, noch als eingedolte Gewässer enthalten sind. Es handelt sich vermutlich teilweise um eingedolte Gewässer. Die Zuflüsse in den Moosbach sind gemäss den effektiven Gegebenheiten zu erfassen.
  - Das Amt für Wald stellt fest, dass gemäss der kantonalen „Arbeitshilfe Gewässerräume“, gestützt auf Art. 41a Abs. 5 lit. a bzw. Art. 41b GSchV, auf eine Ausscheidung von Gewässerräumen im Waldareal verzichtet werden kann. Es sind im vorliegenden Fall keine überwiegenden Interessen beschrieben, welche eine Ausscheidung der Gewässerräume im Waldareal begründen. Daher empfiehlt die Waldabteilung Mittelland in ihrem Fachbericht vom 15. Februar 2019 auf die Ausscheidung der Gewässerräume im Waldareal zu verzichten.

### 3.8 Landschaftsplanung

Für die Erarbeitung der Landschaftsplanung gemäss Massnahme E\_08 des Kant. Richtplanes wurde ein Landschaftsinventar erstellt und die wesentlichen und wichtigen Inhalte werden grundeigentümerverschrieben in die entsprechenden Zonenpläne überführt.

Das Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung stellt in ihrem Fachbericht vom 27. Mai 2019 in diesem Zusammenhang noch folgende Differenzen fest, welche zu bereinigen sind (mGV):

- Quellen sind schutzwürdige Lebensräume im Sinn von Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG. Mindestens zwei Quellen bei Waldmatt, Bergwald und Wäckerschwend sind auf dem Gemeindegebiet von Ursernbach bekannt (siehe Beilage zum Fachbericht). Möglicherweise bestehen noch weitere Lebensräume von Quellen. Die Lebensräume der Quellen sind zu erfassen und in Inventarplan und Schutzzonenplan als Hinweise aufzunehmen (Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG, Art. 21 NHG, Art. 20 NSchG).
- Hecken, Feld- und Ufergehölze bzw. Ufervegetation sind in den Plänen als Hinweis auf übergeordnetes Recht darzustellen. Wir stellen fest, dass die geschützten Gehölze nur im Inventarplan eingetragen sind. Damit die Pläne der Baupolizeibehörde als Vollzugsinstrument dienen können (Art. 31 BauR), müssen die geschützten Gehölze in ihrer richtigen Lage und Ausdehnung, als Hinweise in den Schutzzonenplan eingetragen werden (Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG, Art. 21 NHG, Art. 27 NSchG).
- Feuchtgebiete (Moore) von lokaler Bedeutung sind, falls vorhanden, gestützt auf Art. 2, 3, 16, 19, 20 und 41 NSchG in den Schutzzonenplan aufzunehmen.

Mit dem regionalen Landschaftsentwicklungskonzept (R-LEK) hat die Region Oberaargau Landschaftsschutz bzw. -schongebiete festgelegt. Die Gemeinde Ursernbach gehört den Teilgebieten M6 (Täler) und M8 (Hügellandschaft) an. Das Umsetzungsprogramm besagt für das Teilgebiet M6, dass im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanungen die weiteren bezeichneten Gebiete der Täler als Landschaftsschutz- oder als Landschaftsschongebiete auszuscheiden sind, und für das Teilgebiet M8, dass die bezeichneten Gebiete als strikte Landschaftsschutzgebiete auszuscheiden sind. Den Gemeinden steht bei der Abgrenzung der Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete ein Handlungsspielraum zu. Abweichungen gegenüber dem RGSK sind im Erläuterungsbericht zu begründen.

Die Gemeinde Ursernbach ergänzt ihre bestehenden Landschaftsschutzgebiete um zwei Gebiete entlang des Öschebachs und des Moosbachs, was zu begrüssen ist. Wir stellen jedoch fest, dass insbesondere im Teilgebiet M6 (Täler) grössere Bereiche der vorgesehenen Landschaftsschutz- bzw. Landschaftsschongebiete nicht umgesetzt worden sind, dies mit der Begründung, dass der Landwirtschaft weiterhin die nötigen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden sollen.

Die Abweichungen zwischen den Vorgaben des R-LEK und der Umsetzung in der Ortsplanung sind im Bericht zwar begründet, sie sind jedoch insbesondere im Teilgebiet M6 gross. Daher sind die Abgrenzungen unter dem Blickwinkel, dass die Vorschriften gemäss Art. 30 BauR die land- und

forstwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen gewährleisten und dass betrieblich notwendige Anlagen sowie landwirtschaftliche An- und Kleinbauten gestattet sind, sofern deren Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden, nochmals zu überprüfen. Die Landwirtschaft hat somit in solchen Landschaftsschutzgebieten durchaus Entwicklungsmöglichkeiten, sie muss aber auf die Landschaft Rücksicht nehmen. (mGV)

Das R-LEK sieht zudem vor, dass eine Unterscheidung zwischen Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten mit unterschiedlichen Vorschriften gemacht werden kann. Die Gebiete der Hügellandschaft (Teilgebiet 8) wären somit als strikte Landschaftsschutzgebiete (vgl. Art. 531 MBR) und die Gebiete in den Tälern (Teilgebiet 6) als Landschaftsschongebiete (vgl. Art. 527 MBR) auszuscheiden. Dies wäre ein alternativer Lösungsansatz, um möglichst alle vorgesehenen Gebiete als Landschaftsschutz bzw. Landschaftsschongebiete in der Ortsplanung umzusetzen.

#### 4. Baureglement

Thema	Antrag
Lesehilfe	Baurechtliche Grundordnung: Es fehlt der Zonenplan Gewässerräume und Gefahren.
Lesehilfe	Zonenplan Gewässerräume und Gefahren: Der Vollständigkeit halber sind auch die Gefahrengebiete und der Hinweis zu deren Regelung im BauR zu nennen.
Art. 2 Abs. 3	«Die Überbauungsverpflichtung wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.»: Es wird empfohlen, den Absatz mit «ab Rechtskraft des Baureglements» zu ergänzen. Die Liste der Parzellen ist entsprechend dem Bebauungsstand (Erhebung Unüberbaut) sowie den weiteren Genehmigungsvorbehalten hiervoor anzupassen.
Art. 3	Die Fussnote bei «Wohnen» auf S. 4 oben ist falsch resp. es hat zwei Hinweise auf Fussnote 1.
Art. 4 Abs. 2	Wir empfehlen jeweils analog dem Musterbaureglement die Mehrhöhe auf der Hangseite auszuschliessen.
Art. 4 Abs. 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parzelle Nr. 670 ist zu streichen (siehe Kap. 3.5.2)</li> <li>- Bei Parzellen Nr. 202 und 718 handelt es sich nicht um Kulturland. Eine minimale Dichte müsste nicht festgelegt werden.</li> <li>- Parzelle Nr. 449 wurde mittlerweile unterteilt und liegt in der Landwirtschaftszone. Die Mindestdichte ist für Parzelle 901 festzulegen.</li> </ul>
Art. 4 Abs. 5	Die Wiedergabe von Art. 11c Abs. 5 BauV genügt nicht für die Festlegung der besonders hohen Nutzungsdichte (siehe Kap. 3.5.4). (mGV)
Art. 4 Abs. Neu	Mit Datum vom 15. April 2019 beschloss der Gemeinderat aufgrund von laufenden Baugesuchen, die Fassadenhöhe für Parzellen Nr. 385, 417 und 450 mit 14 m anstelle von 11 m festzulegen. Wir können dieser Anpassung zustimmen unter nachfolgendem Vorbehalte bezüglich der Regelungen resp. Messweisen zu Flachdach und Attikageschossen (siehe Art. 5 Abs. 6).
Art. 5 Abs. 1	«Gebäudefläche» ist nicht BMBV-konform. Es muss hier « <u>anrechenbare</u> Gebäudefläche» gemäss Art. 30 Abs. 2 BMBV heissen. (fGV)
Art. 5 Abs. 6	Die Definition des Untergeschosses ist nicht ganz BMBV-konform. Untergeschosse dürfen das max. Mass über die Fassadenlinie hinausragend und nicht über das massgebende Terrain hinausragen. (fGV)
Art. 5 Abs. 6	Die Bestimmungen zur BMBV lassen es zu, dass nur die Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) festgelegt wird in Kombination mit entsprechenden Dachneigungen, damit keine überhohen Schrägdächer entstehen. Die ist vorliegend der Fall. In den Gewerbezonon sollen auch Flachdächer zugelassen werden. Wird wie vorliegend jedoch «nur» eine FH tr geregelt, impliziert dies aus der Messweise zur Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV), das einzig Flachdächer ohne Attika erstellt werden können resp. die Attikageschosse innerhalb der FH tr zu erstellen sind. Sollen Attikageschosse über der FH tr möglich sein, bedarf es zwingend neben einer FH tr eine entsprechenden FH giebelseitig resp. Attika. Eine solche Regelung schliesst nicht aus, dass eine Attikageschosshöhe im Sinne von Art. 17 Abs. 2 BMBV zusätzlich geregelt wird, damit keine überdimensionierten Attikageschosse entstehen (wie hier vorgesehen).

Art. 5 Abs. 8	Abgrabungen für Hauseingänge sind nur bis zu einer Bereite von 6 m nicht an die Fassadenhöhe anzurechnen. Die Ausnahmeregelung ist nur für eine Fassadenseite festzulegen, ansonsten das Untergeschoss zu stark in Erscheinung tritt. « <u>Pro Fassadenseite</u> » ist zu streichen. (fGV)
Art. 11 Abs. 2	Die Empfindlichkeitsstufe ist für alle Bauten in der Landwirtschaftszone festzulegen und kann nicht nur für Bauten und Baugruppen, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen festgelegt werden. (fGV)
Art. 13 Abs. 1	Es wird im Planungszweck nur noch festgelegt, dass die Parkierung gesichert werden soll. Zentrale Aussage im bestehenden Artikel ist jedoch, dass die Parkierung für eine Parzelle ausserhalb des Perimeters der ZPP gesichert werden soll (Gastwirtschaft auf dem Gemeindeboden der Gemeinde Madiswil): «... die Parkierung auf Parzelle Nr. 427 für Parzelle Nr. 317» ist wieder einzufügen. (fGV)
Art. 13 Abs. 2	Um welches Mass handelt es sich bei der «überbauten Fläche»? Gemäss der Überbauungsordnung wohl um die «anrechenbare Gebäudefläche» gemäss Art. 30 Abs. 2 BMBV. (fGV)
Art. 14 Abs. 2	15 m <sup>2</sup> für Kleinbauten muss ergänzt werden durch 15 m <sup>2</sup> «anrechenbare Gebäudefläche» (Art. 30 Abs. 2 BMBV). (fGV)
Art. 14 Abs. 4	Entgegen der Marginalie werden keinen Aussagen im Absatz zur Parkierung gemacht. Der alte Absatz «Die Bewohnerparkierung erfolgt individuell» ist zu ergänzen. (fGV)
Art. 14 Abs. 5	Gestaltungsbaulinien gemäss altem Baugesetz Art. 91 gibt es nicht mehr. Art. 24 BMBV regelt neu die Baulinien. Wir empfehlen hier «Gestaltungs» zu streichen.
Art. 14 Abs. 6	Im heutigen ZPP-Artikel wie auch in der Überbauungsordnung vom 15. September 2004 werden die Stützmauern mit maximal 1.60 m zugelassen. Nun sollen nur noch 1.50 m möglich sein. Ist dies Absicht?
Art. 15 Abs. 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entgegen der Marginalie werden keinen Aussagen im Absatz zur Parkierung gemacht. Der alte Absatz «Die Bewohnerparkierung erfolgt individuell» ist zu ergänzen. (fGV)</li> <li>- Im heutigen ZPP-Artikel wie auch in der Überbauungsordnung vom 15. Juni 2004 werden Aufschüttungen/Abgrabungen von 1.60 m zugelassen. Nun sollen nur noch 1.50 m möglich sein. Ist dies Absicht?</li> </ul>
Art. 19 Abs. 3	Anstelle «neben diesen Dachformen» könnte auch wie in Abs. 2 genannt «neben <u>Schrägdächern</u> auch Flachdächer zulässig» genannt werden.
Art. 24 Abs. 1, 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Amt für Umwelt und Energie begrüsst, dass die Gemeinde Ursenbach den Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund im Baureglement vorschreibt. Der Perimeter, in welchem diese Anschlusspflicht gilt, ist im Zonenplan zu bezeichnen. (mGV)</li> <li>- Dementsprechend ist Art. 24 wie folgt zu ergänzen: «Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Fernwärmeperimeters sind ... an das Fernwärmenetz anzuschliessen». (fGV)</li> </ul>
Art. 29	Art. 29 ist mit dem Hinweis aus Art. 524 MBR zu ergänzen: «Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).»
Art. 35	Der erste Satz ist wie folgt zu ergänzen: «... und frei zu halten.»
Art. 36 Abs. 2	Der Gewässerraum ist als <u>gepunktete</u> Überlagerung festgelegt und nicht als schraffierte.
Art. 40	Art. 40 ist entsprechend o.g. mGV betreffend die Aufhebung von UeO (vgl. Kapitel 3.5.3) anzupassen.
A1/Skizze Fh t	Diese Skizzen sind entsprechend den Ausführungen zu Art. 5 Abs. 6 Attikageschoss anzupassen. (fGV)
A1/Skizze Geschossflächenziffer	Das 1. Obergeschoss ist ein altrechtlicher, nicht BMBV-konformer Begriff. Er muss durch das 2. Vollgeschoss gemäss Art. 18 BMBV ersetzt werden.
A1/Skizze Kniestockhöhe	Die Darstellung der GH ist zu streichen. Es wird in Ursenbach keine Gesamthöhe festgelegt. (fGV)
A1/Skizze Abgrabungen	Die Abgrabungen werden nicht in % pro Fassadenlinie festgelegt. Die Skizze ist entsprechend der Ausführungen zu Art. 5 Abs. 8 BauR anzupassen. (fGV)

A1/Skizze Strassenabstand	Gemäss Art. 80 SG wird der Strassenabstand vom Fahrbahnrand aus gemessen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb hier der öffentliche Verkehrsraum abgebildet wird. Die Skizze ist entsprechend Art. 80 SG anzupassen. (fGV)
---------------------------	---

## 5. Zonenplan Siedlung 1: 2'000

- Unseres Erachtens handelt es sich bei den folgenden Strassen nicht um Hauszufahrten: Zufahrten bei der alten Käserei und bei der Sonnweid. Die Einteilung in Detail- und Basiserschliessung vs. Hauszufahrt ist nochmals zu überprüfen.
- Parz. Nr. 895: Die Koordinaten beziehen sich nicht auf die Zonengrenze. Wo ist diese effektiv?
- Der Perimeter der Anschlusspflicht an den bestehenden Wärmeverbund gemäss Art. 24 Baureglement ist zu bezeichnen.

## 6. Zonenplan Gewässerräume und Gefahren 1: 5'000

- Die Legendenbeschriftung «Gewässerschutzzone» ist falsch. Die korrekte Bezeichnung lautet «Grundwasserschutzzone».

## 7. Schutzzonenplan

### 7.1 Baugruppen/Ortsbildschutzperimeter und Bauinventar

Die Gemeinden haben gemäss Art. 86 BauG Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen bilden dafür die Grundlage. Die Bauinventar-Baugruppen sind im Zonenplan als Ortsbildschutzgebiete grundeigentümergebunden auszuscheiden.

Es wurde nur für die Baugruppe A Dorf ein Ortsbildschutzgebiet ausgeschieden. Es sind jedoch auf der Grundlage aller Baugruppen Ortsbildschutzgebiete auszuscheiden. Dies gilt auch für Baugruppen, welche nicht einer Bauzone zugeordnet sind. (**mGV**)

Das Bauinventar gilt gemäss Art. 27 des Baureglements als behördenverbindlich. Entsprechend sind die schützens- und erhaltenswerten Objekten im Schutzzonenplan wie auch im Zonenplan als Hinweise einzutragen. Gemäss Bericht der Denkmalpflege vom 15. März 2019 sind folgende Anpassungen notwendig:

Dorf 53B	Es handelt sich nicht um ein Bauinventarobjekt. Im Zonenplan ist dies fälschlicherweise als erhaltenswertes Objekt eingetragen. Nur Gebäude 53 ist ein Bauinventar-Objekt. Dorf 53B ist zu streichen.
Scheine 73	Es handelt sich um ein Objekt, welches abgegangen ist und nicht mehr besteht. Auf den Eintrag kann verzichtet werden.
Lünisberg 138	Nr. 138 ist kein Bauinventarobjekt, es ist fälschlicherweise als schützenswertes Objekt eingetragen, welches aber vor längerer Zeit abgegangen ist. Nur das Objekt 138a und b ist ein Bauinventarobjekt. Das Objekt 138 ist zu streichen.
Richisberg 124a	Es handelt sich um ein Objekt, welches seit längerer Zeit abgegangen ist und nicht mehr besteht. Auf den Eintrag kann verzichtet werden.

### 7.2 Weiteres zum Schutzzonenplan

- Trockenstandort Richisberg (Parz. Nr. 467): Die Waldabteilung Mittelland stellt in ihrem Fachbericht vom 15. Februar 2019 folgendes fest: Im Schutzzonenplan ist in der nordwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 467 (Richisberg / Wacht) ein Trockenstandort aufgeführt. Dieselbe Fläche ist in der amtlichen Vermessung als Waldareal geführt.

Der Trockenstandort gilt gemäss Art. 33 des Baureglements als extensiv genütztes Grünland. Eine nach Art. 17 RPG ausgeschiedene Schutzzone kann unter Umständen auch Waldareal überlagern. Allerdings steht das Schutzziel des Trockenstandortes entgegen der Walderhaltung, weshalb nach Art. 4 lit. b WaV eine Überlagerung mit Waldareal im vorliegenden Fall nicht zulässig ist.

Auf Grund von aktuellen Luftbildaufnahmen ist anzunehmen, dass die Abgrenzung der Bodenbedeckung in der amtlichen Vermessung am betroffenen Standort nicht vollständig richtig ist. Eine genaue Grenzziehung zwischen Waldareal und Trockenstandort ist nur mit einer Erhebung im Gelände möglich.

Die Abgrenzung zwischen Wald und Trockenstandort ist im Gelände zusammen mit der Waldabteilung Mittelland und unter Beizug des zuständigen Geometers festzuhalten. Die Abgrenzung ist in den Schutzzonenplan zu übertragen, damit sich Trockenstandort und Waldareal nicht mehr überlagern. Diese Abgrenzung ist durch die Gemeinde zu initiieren. (mGV)

- Alle Gewässer (offen und eingedolt) sind gemäss dem Zonenplan Gewässerräume und Gefahren vollständig darzustellen. So hat es z.B. im Bergwald schwarzgestrichelte Linien, bei welchen es sich wohl um eingedolte Gewässer handelt.

## **8. Inventarplan Landschaft 1: 7'500**

- Die Abgrenzungen der regionalen Landschaftsschutzgebiete im Inventarplan stimmen nicht genau mit denjenigen gemäss R-LEK überein. Die Abgrenzungen sind korrekt zu übertragen.
- Die Signatur der Hochstammfeldobstbäume ist praktisch nicht von der Signatur des Waldnaturlandinventars (WNI) unterscheidbar. Eine der beiden Signaturen ist so anzupassen, dass sie klar von der anderen Signatur unterscheidbar ist.
- Der Archäologische Dienst stellt in seinem Fachbericht vom 20. Mai 2019 fest, in den Grundlagen Kanton „Archäologische Fundstellen“ aufgeführt werden. Im Plan selbst sind jedoch nur die Schutzgebiete dargestellt. Wenn die Fundstellen aufgeführt werden sollen, können die zugehörigen Daten über das Geoportal des Kantons bezogen werden. Ansonsten ist die Legende zu korrigieren.

## **9. Weiteres von den Fachstellen**

- Das Jagdinspektorat hat die Unterlagen geprüft und festgestellt, dass der Wildtierschutz nur wenig betroffen ist. Das Jagdinspektorat hat mit Mail vom 7. Januar 2019 verzichtet, eine schriftliche Stellungnahme einzureichen.
- Die Abteilung Naturgefahren des Amtes für Wald hält in ihrer Stellungnahme vom 19. Dezember 2018 fest, dass die Umsetzung der Gefahrenkarte in die Grundordnung hinsichtlich der Übernahme des Naturgefahrenartikels ins Baureglement sowie der korrekten Übertragung und Darstellung der Gefahrengebiete Rutsch- und Sturzprozesse in den Zonenplan geprüft und für gut befunden wurde. Bestehende, unüberbaute Bauzonen oder Neueinzonungen weisen keinen Konflikt mit Lawinen-, Rutsch- oder Sturzgefahren auf.
- Das Amt für Wasser und Abfall weist darauf hin, dass sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen sind. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden

## **10. Erläuterungsbericht**

- In Bezug auf die Archäologischen Schutzgebiete resp. Schutzstellen ist der Erläuterungsbericht auf Seite 14 und 40 nicht korrekt und gemäss dem Fachbericht des Archäologischen Dienstes vom 17. Januar 2019 zu korrigieren.
- Das Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) weist in seinem Fachbericht vom 28. Januar 2019 darauf hin, dass die Festlegung eines «Höchstanteils nicht erneuerbarer Energie»

- seit Inkrafttreten der revidierten kantonalen Energieverordnung (KE nV) am 1. September 2016 überholt ist. Mit der revidierten KE nV wurde ein neues System für die Berechnung des Wärmebedarfs von neuen Gebäuden eingeführt und neue Grenzwerte festgelegt (Anhang 7 KE nV). Seither wird nicht mehr der zulässige Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie in Prozent vorgegeben, sondern es ist ein Grenzwert in kWh pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF), der sogenannte gewichtete Energiebedarf, einzuhalten. Diesen Grenzwert können die Gemeinden, wie bisher den Höchstanteil, gestützt auf Art. 13 Abs. 1 Bst. b KE nG, weiter begrenzen.
- Die im Kapitel 8.3 des Berichts zitierten Baureglement-Nummern stimmen nicht mit denjenigen im Baureglement selber überein.

## 11. Weiteres Vorgehen

Bevor die Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt werden kann, ist sie aufgrund des vorliegenden Berichtes zu überarbeiten. Gerne möchten wir mit Ihnen und dem zuständigen Wasserbauer ein Bereinigungsgespräch führen. Bitte nehmen Sie zwecks Terminvereinbarung mit uns Kontakt auf.

Die Unterlagen sind nach der Überarbeitung nochmals zur Vorprüfung einzureichen.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Anita Schnyder, Raumplanerin

### Beilagen:

- Überzählige Dossier retour (mit separater Post)
- Bericht Unüberbaute Bauzonen vom 8.7.2019
- Bericht Überbaute Bauzonen vom 8.7.2019
- Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen (Datenstand 1. Mai 2019)

### Fachberichte:

- Stellungnahme Naturgefahren vom 19. Dezember 2018
- Fachbericht Jagdinspektorat per Mail vom 7. Januar 2019
- Fachbericht Archäologischer Dienst vom 17. Januar 2019
- Mitbericht Region Oberaargau vom 23. Januar 2019
- Fachbericht Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder(OLK) vom 23. Januar 2019
- Fachbericht Energie vom 28. Januar 2019
- Fachbericht Oberingenieurkreis IV vom 31. Januar 2019 mit Kopie aus Bericht (Titelblatt, Seite 33 bis 38), Kopie Zonenplan Gewässerraum und Gefahren (sig. Mt 16.1.19)
- Fachbericht Wasser und Abfall vom 31. Januar 2019
- Fachbericht Waldabteilung Mittelland vom 15. Februar 2019
- Fachbericht Denkmalpflege vom 15. März 2019
- Fachbericht Fruchtfolgeflächen vom 18. März 2019
- Fachbericht Naturschutz und Fischerei vom 27. Mai 2019

### Kopie mit Beilagen (Berichte Bauzonen und Fachberichte)

- Georegio, Atelier für Raumentwicklung, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

## Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Oberaargau, Schloss, Städtli 26, 3380 Wangen a.A.
- LANAT, Jagdinspektorat
- LANAT, Fachstelle Hochbau und Bodenrecht
- LANAT, Fischereiinspektorat
- LANAT, Abteilung Naturförderung
- KAWA, Waldabteilung Mittelland
- KAWA, Abteilung Naturgefahren
- KDP
- Archäologischer Dienst
- AUE
- TBA, Oberingenieurkreis IV
- AWA
- Region Oberaargau
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)