

TEILREVISION DER ORTSPLANUNG OBERDIESSBACH ERLÄUTERUNGSBERICHT

Einwohnergemeinde Oberdiessbach | Kanton Bern
Auflageexemplar vom 11. November 2017

Die Planung besteht aus:

- > Zonenplan Siedlung, Gesamtplan Mst. 1:5'000
- > Zonenplan Siedlung, Lupen Mst. 1:1'000/1:2'000
- > Zonenplan Landschaft und Naturgefahren, Gesamtplan Mst. 1:5'000
- > Gemeindebaureglement
- > Erläuterungsbericht



Auftraggeberin

Gemeinde Oberdiessbach
Gemeindeplatz 1
3672 Oberdiessbach

Planungsbüro

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	5
1.1	Auslöser der Teilrevision	5
1.2	Rechtskräftige Grundordnungen	5
1.3	Ziele	6
1.4	Einschränkung der Handlungsmöglichkeiten	7
2	Aufbau- und Ablauforganisation	8
2.1	Aufbauorganisation	8
2.2	Arbeitsschritte und Terminprogramm	9
3	Planerische Rahmenbedingungen	10
3.1	BMBV	10
3.2	Musterbaureglement	11
3.3	Naturgefahrenkarte, Bauinventar, Inhalte Natur und Landschaft	11
3.4	Gewässerraum	12
4	Zusammenführung der Baureglemente	17
4.1	Formelle Anpassungen im Gemeindebaureglement	17
4.2	Materielle Anpassungen im Gemeindebaureglement	18
5	Zusammenführung der Zonenpläne	23
5.1	Formelle Anpassungen in den Zonenplänen	23
5.2	Materielle Anpassungen im Zonenplan Siedlung	24
5.3	Materielle Anpassungen im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren	27
6	Neue ZSF 1 Hornusseranlage	30
6.1	Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen	30
6.2	Anforderungen gemäss Merkblatt ZSF Hornusser	32
7	Naturgefahren	34
7.1	Störfallvorsorge	34
8	Ausblick Ortsplanungsrevision	35
8.1	Empfehlung für die nächste Revision des Gemeindebaureglements	35
8.2	Empfehlung für die nächste Revision des Zonenplans	36
8.3	Empfehlung Einführung ÖREB-Kataster	38
9	Planerlassverfahren	40
9.1	Mitwirkung	40
9.2	1. Vorprüfung	40
9.3	2. Vorprüfung	41
9.4	Öffentliche Auflage (folgt)	42
9.5	Genehmigung (folgt)	42
	Anhang	43

VORBEMERKUNG: CHRONOLOGISCHER AUFBAU DES ERLÄUTERUNGSBERICHTES

Der Erläuterungsbericht wird infolge des Planungsverfahrens inhaltlich nicht laufend angepasst sondern dokumentiert die Ausgangslage, mit welcher innerhalb des Planungsverfahrens in die Mitwirkungsphase gestartet wird. Inhaltliche Änderungen zu den Planungsinstrumenten sowie Erklärungen, welche infolge der Mitwirkungs- und Vorprüfungsphase sowie der öffentlichen Auflage anfallen, werden im Kapitel "Verfahren" zusammengefasst.

Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, werden Textstellen, die im Laufe des Verfahrens hin-
fällig geworden sind, *in grüner Schrift* gehalten.

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Auslöser der Teilrevision

Die Gemeinde Oberdiessbach besteht aus den drei ehemaligen Gemeinden Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach, welche in den Jahren 2010 und 2014 fusionierten. Die Grundordnungen der ehemaligen Gemeinden sind nach wie vor rechtskräftig (vgl. Art.8 Fusionsreglement), obschon sie sich bezüglich Inhalt, Form und Darstellung stark voneinander unterscheiden. Die drei Zonenpläne und Gemeindebaureglemente beinhalten u.a. unterschiedliche Zonen, Messweisen und baupolizeiliche Masse. Dieser Umstand führt dazu, dass eine einheitliche Umsetzung der baurechtlichen Grundordnung verunmöglicht wird und Ungleichheiten innerhalb der Gemeinde entstehen.

Die Gemeinde Oberdiessbach wird vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern aufgefordert, die Gefahrenkarten Aeschlen und Bleiken in die Grundordnung zu integrieren und die Gewässerräume nach dem neuen Gewässerschutzgesetz festzulegen. Zudem muss die Gemeinde bis 2020 die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umsetzen.

Aufgrund dieser Situation wurde beschlossen, die drei heute rechtskräftigen Grundordnungen (Baureglemente und Zonenpläne) im Rahmen einer Teilrevision formell zu einer neuen Grundordnung zusammenzuführen, welche für das gesamte heutige Gemeindegebiet Oberdiessbach Geltung hat.

1.2 Rechtskräftige Grundordnungen

Aktuell bestehen drei rechtskräftige Grundordnungen:

- > ehem. Gemeinde Oberdiessbach, genehmigt im Jahr 2008
- > ehem. Gemeinde Bleiken, genehmigt im Jahr 2010
- > ehem. Gemeinde Aeschlen, genehmigt im Jahr 1999

Die baurechtliche Grundordnung der ehemaligen Gemeinde **Oberdiessbach** wurde im Jahr 2008 genehmigt und besteht aus dem Zonenplan 1 "Bauzonen, Schutzbestimmungen", dem Zonenplan 2 "Gefahrenkarte, Ortsbildschutz" (beide digital vorhanden) sowie dem Gemeindebaureglement. Die Naturgefahrenkarte wurde bereits in die Grundordnung integriert, die Gewässerräume noch nicht. Das Baureglement entspricht nicht der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Die Planbeständigkeit der Grundordnung Oberdiessbach läuft bis Juni 2016.

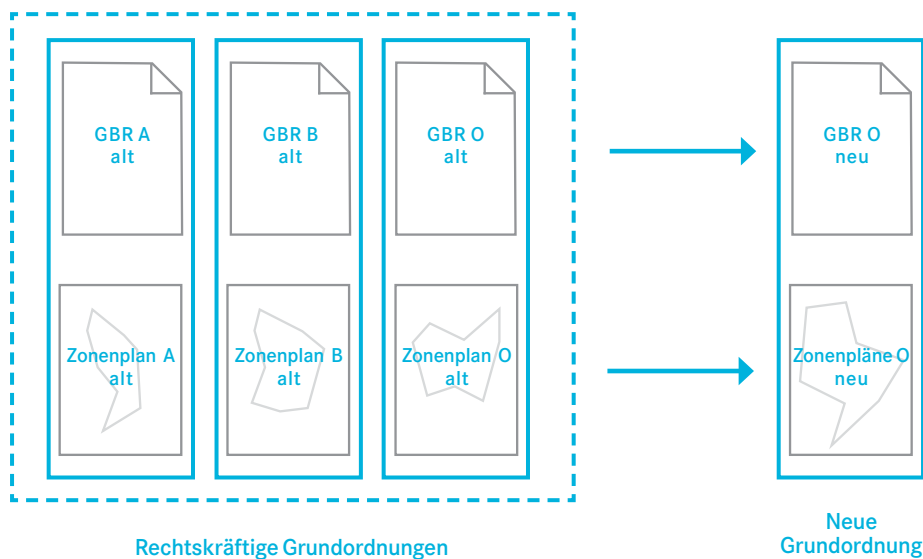
Die Grundordnung von **Bleiken** wurde im Jahr 2010 genehmigt und besteht aus dem Zonenplan/Schutzzonenplan (digital vorhanden) sowie dem Baureglement. Die zur Zeit der Ortsplanungsrevision bekannten Gefahrenhinweisgebiete wurden im Zonenplan/Schutzzonenplan eingetragen, jedoch ohne Unterscheidung der Gefahrenstufen. Die Gewässerräume sind noch nicht umgesetzt. Das Baureglement entspricht in Bezug auf Aufbau und Darstellung dem Musterbaureglement des Kantons, wurde jedoch noch nicht an die BMBV angepasst. Die Planbeständigkeit der Grundordnung Bleiken läuft bis Januar 2018.

Die baurechtliche Grundordnung von **Aeschlen** aus dem Jahr 1997 (genehmigt 1999) besteht aus den Zonenplänen "Dorf/Bittmoos/Trämelacker" und "Barichti", dem Schutzzonenplan (digital nicht vorhanden) sowie dem Baureglement. Die Planungsinstrumente entsprechen nicht mehr den aktuellen formellen und materiellen Anforderungen und die Naturgefahrenkarte sowie die Gewässerräume wurden noch nicht in die Grundordnung integriert. Das Baureglement entspricht weder den übergeordneten Vorgaben noch der BMBV. Die Planbeständigkeit der Grundordnung Aeschlen ist seit 2007 aufgehoben.

1.3 Ziele

Die drei baurechtlichen Grundordnungen Oberdiessbach, Aeschlen und Bleiken sind zusammenzuführen. Konkret ergeben sich für die Gemeinde folgende Ziele:

- > Digitalisierung der Zonenpläne Aeschlen und Zusammenführung aller Pläne zu einem Gesamtwerk
- > Aktualisierung der übergeordneten Grundlagen, z.B. Landschaftsinventare
- > Umsetzung der Gefahrenkarten Aeschlen und Bleiken
- > Umsetzung der Gewässerräume
- > Zusammenführung und Vereinheitlichung der drei Gemeindebaureglemente
- > Anpassung an Verordnung über Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) von 2011 und an das Musterbaureglement



1.4 Einschränkung der Handlungsmöglichkeiten

Die Planbeständigkeit der Grundordnung Bleiken läuft noch bis ca. 2018 (Genehmigung 2010, Planbeständigkeit in der Regel ca. 8 Jahre). Dies bedeutet, dass bis dann grundsätzlich keine materiellen Änderungen in dieser Grundordnung vorgenommen werden können. Dadurch konzentriert sich die Teilrevision im Grundsatz auf die rein formellen Aspekte der Zusammenführung und nicht auf eine grundlegende Revision der Grundordnung.

Einige dieser formellen Arbeitsschritte ziehen jedoch auch materielle Änderungen mit sich, so zum Beispiel die Anpassung der baupolizeilichen Masse an die BMBV, die Umsetzung der Gewässerräume oder auch die Anpassung des Zonenplans aufgrund der neuen Nutzungszonen. Solche ordentlichen Änderungen sind nur möglich, sofern erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen (gesetzliche Umsetzungsfristen, fusionsbedingte Vereinheitlichung etc.).

Um eine einheitliche Umsetzung der neuen Grundordnung zu ermöglichen, ist es deshalb sinnvoll, gewisse materielle Änderungen trotz der Planbeständigkeit der Grundordnung Bleiken vorzunehmen. Dennoch stellt diese Planung keine ordentliche Ortsplanungsrevision dar und kann z.B. private Umzonungswünsche ohne öffentliches Interesse nicht berücksichtigen, da für diese keine wesentlich geänderten Verhältnisse vorliegen. Im vorliegenden Bericht werden jedoch aufgrund der Erkenntnisse aus der Teilrevision Empfehlungen für eine spätere Ortsplanungsrevision abgegeben (siehe separates Kapitel).

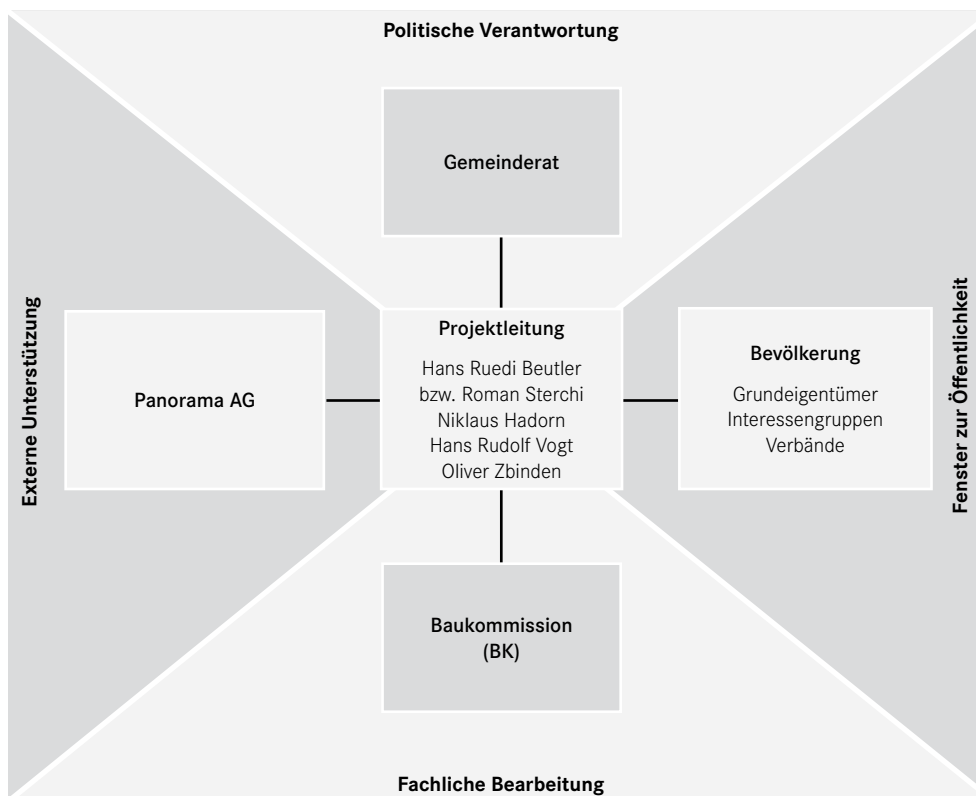
2 AUFBAU- UND ABLAUFORGANISATION

2.1 Aufbauorganisation

Im Zentrum der Projektorganisation steht die Projektleitung, welche die Teilrevision leitet.

Die Baukommission (BK) begleitet die Planung als Fachgremium im Rahmen ihrer Sitzungen. Das externe Planungsbüro unterstützt die Projektleitung und die Baukommission in allen Bereichen und entlastet diese von sämtlichen operativen und fachlichen Arbeiten. Die politische und planungsrechtliche Verantwortung obliegt dem Gemeinderat.

Die Bevölkerung wird im Planungsprozess miteinbezogen und informiert. Die Gemeindeversammlung beschliesst die neue Grundordnung von Oberdiessbach.



Schema der Projektorganisation

2.2 Arbeitsschritte und Terminprogramm

Für die Teilrevision sind die nachfolgend aufgeführten Arbeitsschritte vorgesehen. Bei einem reibungslosen Planungsablauf kann die neue Grundordnung Ende 2017 der Gemeindeversammlung unterbreitet werden.

Grundlagen: ca. 1.5 Monate

- > Digitalisierung des Zonenplans Aeschlen und digitale Zusammenführung der Zonenpläne
- > Zusammenführen der bestehenden Gemeindebaureglemente zu einem Dokument
- > Detailabklärungen und Zusammenstellen der übergeordneten Grundlagen

Entwurf Planungsinstrumente: ca. 3.5 Monate

- > Entwurf der Planungsinstrumente (Gemeindebaureglement und Zonenpläne)
- > Umsetzung der Gefahrenkarte und Gewässerräume in den neuen Zonenplan
- > Erstellen der Mitwirkungsakten

Mitwirkung: ca. 4 Monate

- > Vorbereitung und Durchführung des Mitwirkungsprozesses
- > Auswertung Mitwirkung und Erstellen des Mitwirkungsberichts
- > evtl. Anpassungen in den Planungsinstrumenten aufgrund der Mitwirkung
- > Erstellen der Vorprüfungsakten

1. und 2. Vorprüfung: jeweils ca. 5 Monate

- > Einreichen der Vorprüfungsakten an die federführende kantonale Fachstelle (AGR)
- > Auswertung des Vorprüfungsberichts
- > evtl. Anpassungen in den Planungsinstrumenten aufgrund der Vorprüfung
- > Erstellen der Auflageakten

Auflage: ca. 4 Monate

- > Öffentliche Auflage
- > Beurteilung der eingegangenen Einsprachen und Führen der Einspracheverhandlungen
- > evtl. Anpassungen in den Planungsinstrumenten aufgrund der Einsprachen
- > Erstellen der Beschlussakten

Beschlussfassung: ca. 1 Monat

- > Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung
- > Erstellen der Genehmigungsakten

Genehmigung: ca. 3 Monate

- > Einreichen der Genehmigungsakten an die federführende kantonale Fachstelle (AGR)
- > Genehmigung

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

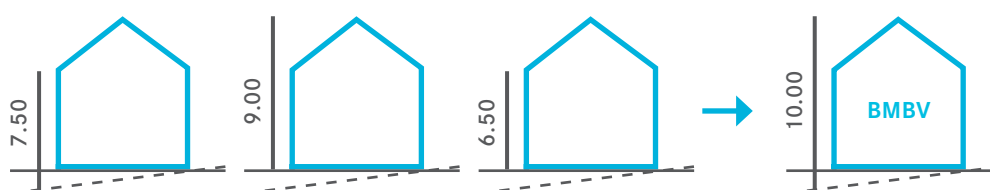
Die bestehenden Grundordnungen der ehemaligen Gemeinden bilden die wichtigste Grundlage für die vorliegende Planung. Zudem müssen diverse übergeordnete Grundlagen von Region, Kanton oder Bund umgesetzt werden. Nachfolgend werden die wichtigsten erläutert.

3.1 BMBV

Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern ist seit 2011 rechtskräftig. Die Einführung der BMBV wurde durch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IHVB) von 2005 ausgelöst und hat zum Ziel, die schweizweit sehr unterschiedlich angewendeten Begriffe und Messweisen – beispielsweise die Messweise der Gebäudehöhe – zu vereinheitlichen und damit sowohl Planenden als auch Behörden und Grundeigentümern die Anwendung zu erleichtern. Der Kanton Bern hat die Frist für die Einführung der BMBV auf kommunaler Stufe auf den 31. Dezember 2020 gelegt.

Für Oberdiessbach bedeutet dies, dass innert den nächsten 5 Jahren die Grundordnung überprüft und überarbeitet werden muss. Statt bis zur nächsten ordentlichen Ortsplanungsrevision aufzuwarten (durch die Planbeständigkeit der Grundordnung Bleiken frühestens 2018), wird dieser Arbeitsschritt nun im Zuge der Teilrevision aufgenommen. Dies birgt den Vorteil, dass bei der Ortsplanungsrevision diese formellen Aspekte der Zusammenführung nicht mehr behandelt werden müssen.

Konkret hat dies zur Folge, dass sämtliche Masse der bisherigen Baureglemente auf ihre Vereinbarkeit mit der BMBV überprüft werden müssen. Da bisher jeweils drei verschiedene Masse und teilweise auch drei verschiedene Messweisen gültig waren, muss ein gemeinsamer Nenner gefunden werden – also ein Mass, welches für alle drei bisherigen Gemeinden gilt und nach BMBV definiert und gemessen wird.



Systematik der BMBV:
Messweisen und
Begriffe werden inter-
kantonale harmonisiert

3.2 Musterbaureglement

Der Kanton Bern hat als Arbeitshilfe ein Musterbaureglement veröffentlicht, welches als Beispiel für den Aufbau und die Darstellung von Gemeindebaureglementen dient. Das bisherige Baureglement Bleiken wurde bei der letzten Revision 2010 weitgehend auf dieses Musterbaureglement abgestimmt, wohingegen diejenigen von Aeschlen und Oberdiessbach davon abweichen.

Für die Planenden und die Genehmigungsbehörden ist es hilfreich, wenn die Gemeindebaureglemente der verschiedenen Gemeinden im Kanton ähnlich aufgebaut werden. Das neue Gemeindebaureglement Oberdiessbach wird deshalb weitgehend auf den Aufbau des Musterbaureglements abgestimmt.

3.3 Naturgefahrenkarte, Bauinventar, Inhalte Natur und Landschaft

Die Naturgefahren werden durch die Gemeinden erhoben und müssen innert einer zweijährigen Frist in die Ortsplanung umgesetzt werden. In der ehemaligen Gemeinde Oberdiessbach ist diese Umsetzung bereits erfolgt, in Aeschlen und Bleiken hingegen wurden die Naturgefahren 2011 erhoben und hätten entsprechend bis 2013 umgesetzt werden müssen. Nach einer Fristverlängerung müssen die aktuellen Naturgefahrenkarten nun für das gesamte Gemeindegebiet sowohl in den Zonenplan integriert als auch im Gemeindebaureglement mit entsprechenden Bestimmungen ergänzt werden.

Das Bauinventar wird ebenfalls auf kantonaler Ebene erfasst. Auf die Zusammenführung der Grundordnungen hat das Bauinventar keinen direkten Einfluss, jedoch müssen die Daten aktualisiert und die entsprechenden Artikel im neuen Gemeindebaureglement vereinheitlicht werden.

Die drei bisherigen Grundordnungen weisen sehr unterschiedliche Inhalte in Bezug auf Natur und Landschaft auf. Nicht nur sind grosse Differenzen in Darstellung und Detaillierungsgrad vorhanden, sondern auch in der Aktualität der Daten – so wird beispielsweise das Naturschutzgebiet Kiesenbach nur unvollständig dargestellt und die Trockenstandorte weichen teilweise stark von den kantonal erfassten Standorten ab. Solche abweichenden Inhalte müssen im Rahmen der Teilrevision auf die aktuellen übergeordneten Grundlagen angepasst werden.

3.4 Gewässerraum

> Aufgabe der Gemeinde:

Gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) müssen die Kantone den Raumbedarf oberirdischer Gewässer (fliessende und stehende) bis Ende 2018 festlegen. Diese Aufgabe fällt auf die Gemeinden zurück, welche den Gewässerraum verbindlich in ihrer Richt- und Nutzungsplanung definieren müssen. Dadurch sollen die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz sowie die Nutzung der Gewässer (Unterhalt und Erholungsraum) gesichert werden.

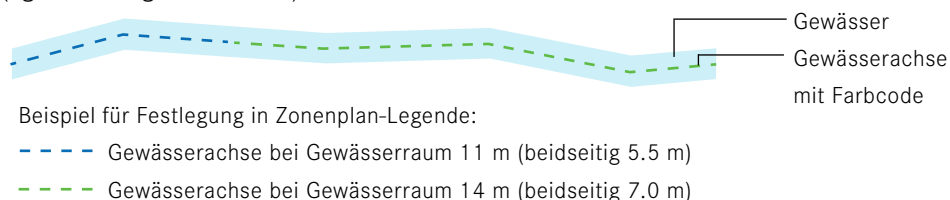
Auf die Festlegung des Gewässerraums kann u.a. verzichtet werden, wenn das Gewässer im Wald liegt oder wenn der genaue Verlauf bei einem eingedolten Gewässer nicht mehr nachvollzogen werden kann.

> Festlegung im Gemeindebaureglement:

Innerhalb des Gewässerraums sind nur standortgebundene oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. Die Bereiche innerhalb des Gewässerraums dürfen nur noch extensiv genutzt werden und können nicht mehr den Fruchtfolgeflächen angerechnet werden. Im Gemeindebaureglement ist der entsprechende Artikel zu ergänzen.

> Festlegung im Zonenplan:

Bisher war es üblich, im Baureglement einen Bauabstand zum Gewässer zu definieren. Diese Vorgehensweise wurde auch in Aeschlen, Bleiken und Oberdiessbach bislang angewendet. Neu muss der Gewässerraum als Korridor (d.h. Gewässerbreite plus beidseitige Abstände) berechnet werden, innerhalb dessen das Gewässer sowie ein beidseitiger Uferbereich Platz finden. Dieser Korridor muss im Zonenplan und allenfalls ergänzend im Gemeindebaureglement verbindlich festgelegt werden. Als Grundlage dienen das Gewässernetz GN5 des Kantons Bern, die Daten der amtlichen Vermessung sowie – falls nötig – die Plausibilisierung vor Ort oder anhand von Bildern. Beim neuen Zonenplan von Oberdiessbach wird durch die Überlagerung des Gewässerraumkorridors mit anderen Inhalten (Naturschutzgebiet, Gefahrengelände) der Plan schlecht lesbar. Im gesamten Gemeindegebiet wird deshalb bei allen Fliessgewässern nur die verbindliche Gewässerachse festgelegt und mittels Farbcodierung einer bestimmte Gewässerraumbreite zugewiesen. Die Berechnung dieser Gewässerraumbreite erfolgt nach der Arbeitshilfe "Gewässerraum" des Kantons (vgl. nachfolgende Seiten).

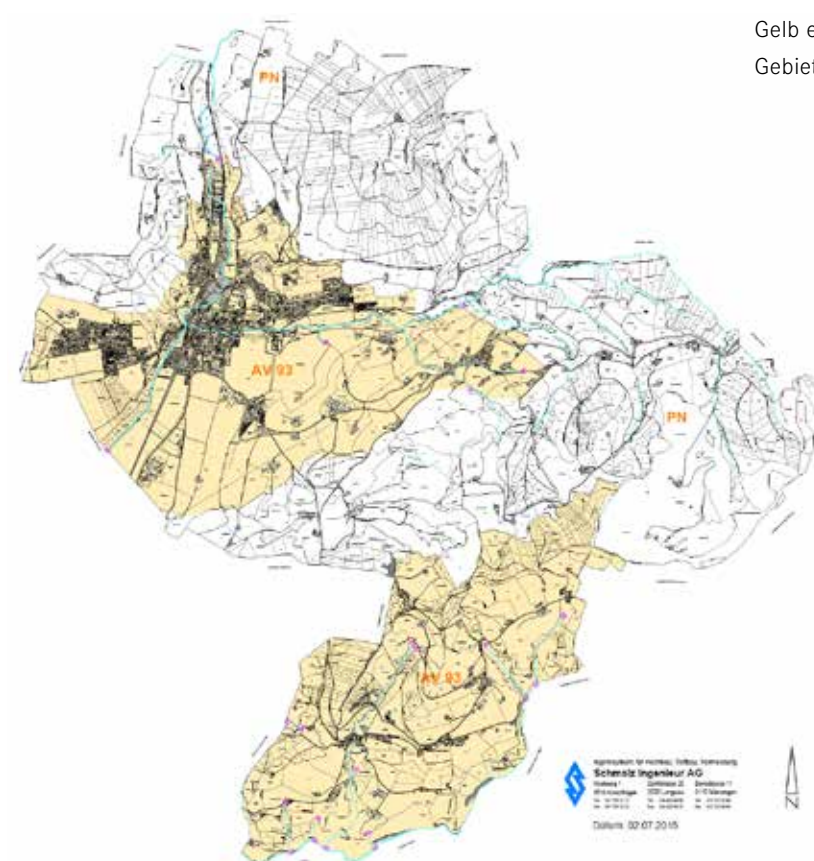


> Datengrundlage der amtlichen Vermessung (AV):

Für die Gemeinde Oberdiessbach besteht die Problematik, dass nicht alle Gewässer auf dem aktuellen Stand der Vermessung (aktuell AV93) sind. Dies betrifft im Wesentlichen Gewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets. Ein Grossteil davon liegt im Wald oder ist eingedolt, wodurch auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden kann.

Bei den verbleibenden Gewässerabschnitten, für welche der Gewässerraum festgelegt werden muss und welche nicht im Gebiet der AV93 liegen, kann davon ausgegangen werden, dass ihr Verlauf seit langer Zeit unverändert ist: Sie liegen entweder tief in Gräben eingeschnitten, oder es handelt sich um beidseitig verbaute Fliessgewässer. Zudem sind einige Gewässer bzw. Gewässerabschnitte in den alten AV-Daten noch eingetragen, mittlerweile jedoch nicht mehr existent (versickert, z.B. unterer Abschnitt des Tannlimattgrabe gemäss OIK II).

Aus diesen Gründen wird auf eine kostspielige Neuvermessung der betreffenden Fliessgewässer verzichtet und die Gewässerachse auf Grundlage der alten AV-Daten eingetragen. Mit Hilfe der Gewässernetzkarte GN5 des Kantons Bern wurden die Abschnitte kontrolliert und gegebenenfalls der effektiven Situation angepasst.



Gelb eingefärbt:
Gebiet der AV93

> Berechnung der Gewässerraumbreite:

Die Breite des Gewässerraums wird für jeden Gewässerabschnitt anhand der natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB) und der Natürlichkeit des Gewässers ermittelt. Dabei gilt die Faustregel: Je unnatürlicher das Gewässer und je breiter seine natürliche Gerinnesohlebreite ist, desto breiter muss der Gewässerraum festgelegt werden.

Für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite unter 2.0 m beträgt der Gewässerraum generell mindestens 11.0 m. Für die übrigen Gewässer gilt die Formel $[2.5 * (\text{natürlichen Gerinnesohlenbreite}) + 7.0 \text{ m}]$.

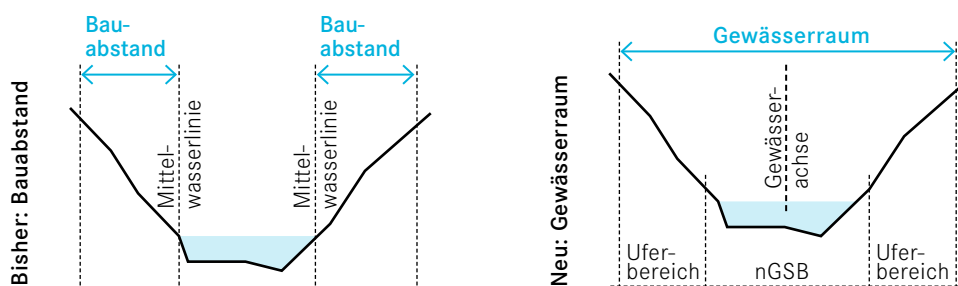
Da der nördliche Bereich der Chise im Naturschutzgebiet Kiesenbach liegt, gelten erhöhte Anforderungen und der Gewässerraum muss auf rund 36 m verbreitert werden. Für die auf der Gemeindegrenze liegende Rotache wird der Gewässerraum mit 36 m statt der geforderten 22 m ebenfalls erhöht ausgeschieden (hälftig auf Gemeindegebiet Oberdiessbach). Für die Rotache sieht der Kanton eine mittlere Priorität für Revitalisierungsmassnahmen bis ins Jahr 2035 vor. Mit der Erhöhung des Gewässerraums wird dieses Ziel in Absprache mit dem Obergeringenieurkreis OIK II (Besprechung A. Fahrni, 03.03.17) unterstützt.

Im Waldgebiet kann, gemäss der Beurteilung des OIK II, weitestgehend auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden. Bei Teilstrecken des Aeschlegrabens und Leengrabens wird aufgrund der Nähe zu den Bauzonen ein Gewässerraum im Wald ausgeschieden. Es sind keine weiteren Gewässer im Waldgebiet bekannt, für welche übergeordnete Interessen geltend gemacht werden können.

Berechnungsbeispiel/Gegenüberstellung des bisherigen und neuen Raumbedarfs:

Gewässer		Chise	Diessbach	übrige Gewässer
Beispiel effektive und natürliche Gerinnesohlebreite (eGSB/nGSB)*:		4.0m/6.0 m	2.0m/3.0 m	ca. 1.0 m
Bisher	Bauabstand für Hochbauten gem. GBR Oberdiessbach (alt):	11.0 m	11.0 m	8.0 m
	Entspricht total einem Raumbedarf von:	$2 * 11.0 + 4.0 =$ 26.0 m	$2 * 11.0 + 2.0 =$ 24.0 m	$2 * 8.0 + 1.0 =$ 17.0 m
Neu	Breite des Gewässerraums nach GSchG:	$2.5 * 6.0 + 7 =$ 22.0 m	$2.5 * 3.0 + 7 =$ 14.5 m	Mindestmass: 11.0 m
Differenz bisher-neu:		- 4.0 m	- 9.5 m	- 6.0 m

* Stichprobe, Durchschnittswert für Rechnungsbeispiel



Für die Gewässerraumbreiten werden vier Kategorien festgelegt: 11 m, 14 m, 22 m und 36 m (im Naturschutzgebiet und Revitalisierung Rotache). Zusätzlich werden die dicht überbauten Gebiete im Sinne der Gewässerschutzverordnung (GSchV Art. 41) separat ausgewiesen. Innerhalb dieser Gebiete können für zonenkonforme Bauten nach GSchG Ausnahmen bezüglich des Abstandes zum Gewässer gewährt werden. Zur Abgrenzung der dicht überbauten Gebiete wurde die bestehende Bebauung innerhalb des regulären Gewässerraums sowie die historische Siedlungsentwicklung und die geplante Entwicklung der bereits überbauten Parzellen betrachtet (z.B. Objekte im Bauinventar, Siedlungsentwicklung nach innen). Dies mit folgendem Resultat:

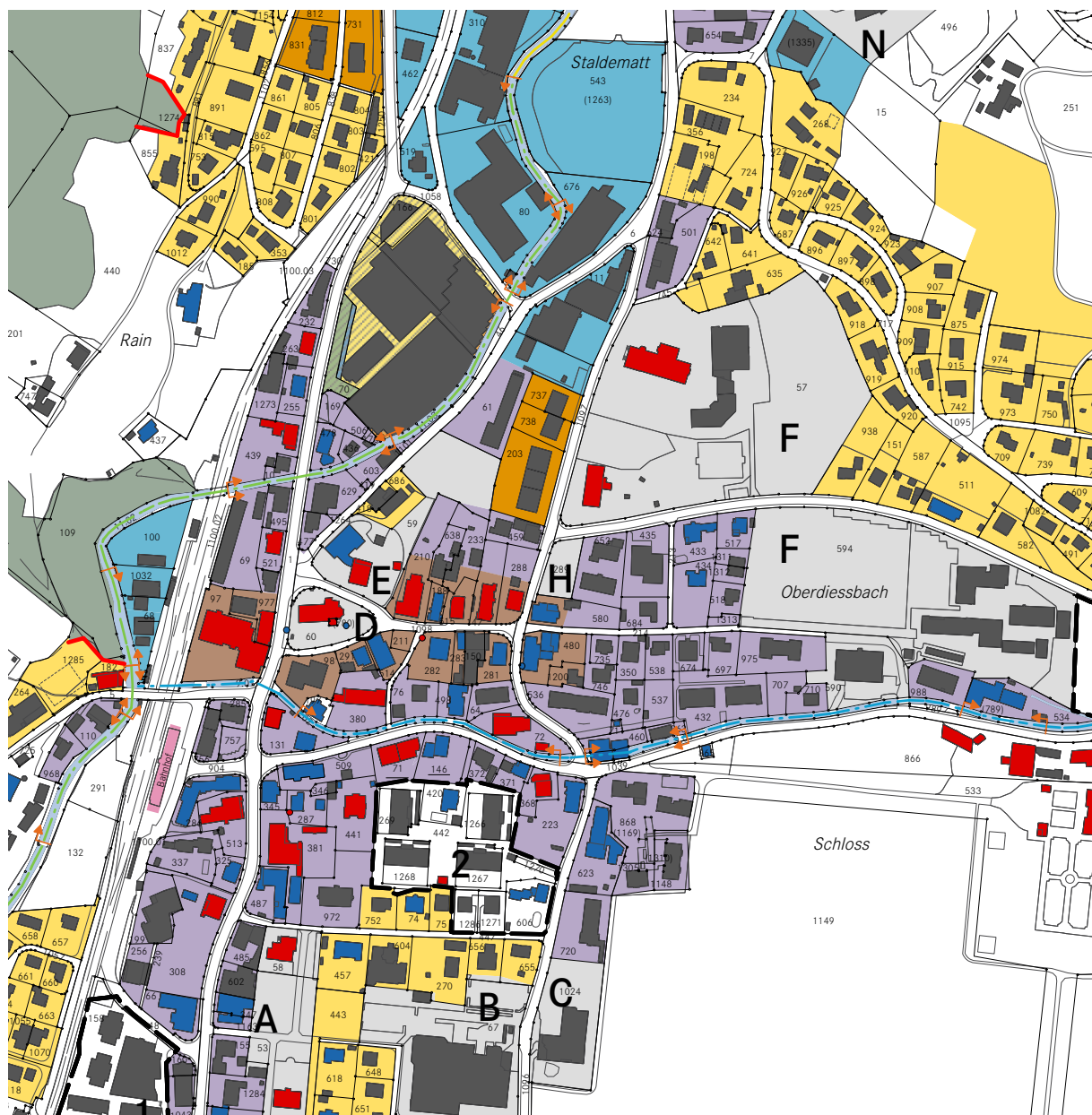
Chise: Als dicht überbaut eingestuft werden mehrere Abschnitte zwischen dem Naturschutzgebiet Kiesenbach und der Wohnzone Sägemattstrasse. Das Gebiet ist weitgehend überbaut oder es kann zukünftig der Siedlungsentwicklung nach innen dienen. Die Gewässerraumbreite von 22 m kann nur von wenigen bestehenden Bauten eingehalten werden. Die Gebäude befinden sich teilweise in Baugruppen bzw. sind als schützens- oder erhaltenswert eingestuft (kant. Bauinventar). Bedeutende siedlungsinterne Grün-/Freiräume sind nicht betroffen.

Diessbach: Innerhalb der Bauzonen des Ortsteils Oberdiessbach werden mehrere Teilstrecken des Gewässers als dicht überbaut eingestuft. Wie bei der Chise liegt auch dieser Abschnitt fast ausnahmslos in Baugruppen, weist viele erhaltens- und schützenswerte Gebäude auf und ist weitgehend überbaut. Das Gebiet grenzt im unteren Gewässerabschnitt an die Kernzone an. Die Mehrheit der Bestandesbauten unterschreitet die Gewässerraumbreite von 14 m.

Auf die Festlegung der dicht bebauten Gebiete nach GSchV wird in Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR in der Teilrevision 2014+ verzichtet.

> Plausibilisierung der Gewässerraumbreite:

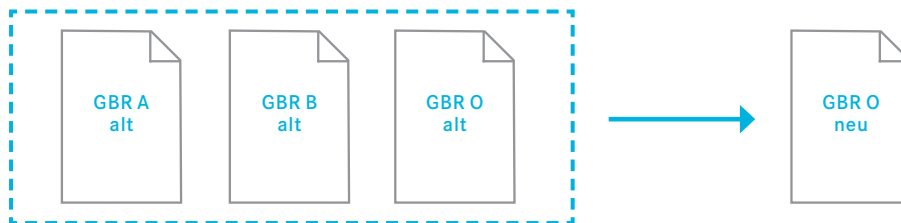
Die Berechnung der Gewässerraumbreite basiert auf Datengrundlagen des Kantons, welche ursprünglich zu einem anderen Zweck erhoben wurden und Ungenauigkeiten beinhalten (Geoportal Kanton Bern, Karte "Gewässerentwicklung"). Die Plausibilität der berechneten Breiten wurde deshalb überprüft und teilweise korrigiert: So z.B. beim Diessbach, für welchen die berechneten Gewässerraumbreiten stark variieren und in den oberen Gewässerabschnitten teilweise ohne erkennbaren Grund breiter ausfallen als in den unteren Abschnitten. In diesem Fall wurde die Gewässerraumbreite auf ein plausibles Mass angepasst.



- Gewässerachse b. Gewässerraum 11m, eingedoltes Gewässer
- - - Gewässerachse b. Gewässerraum 14m, offenes Gewässer
- - - Gewässerachse b. Gewässerraum 22m, offenes Gewässer
- - - Gewässerachse b. Gewässerraum 36m, offenes Gewässer
- → Einseitig/beidseitig dicht überbaut i.S. der GSchV

Ausschnitt Ortsteil
Oberdiessbach mit
Chise und Diessbach

4 ZUSAMMENFÜHRUNG DER BAUREGLEMENTE



Nachfolgend werden die wesentlichsten geänderten Sachverhalte des neuen Gemeindebaureglements erläutert, wobei unterschieden wird zwischen den formellen und materiellen Änderungen. Die detaillierte Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Regelungen erfolgt im Mitwirkungsexemplar des Gemeindebaureglements. Es wird daher darauf verzichtet, die Änderungen im Detail aufzuführen.

4.1 Formelle Anpassungen im Gemeindebaureglement

Im neuen Baureglement werden diverse formelle Änderungen vorgenommen; Einerseits durch die Zusammenfassung der drei ursprünglichen Baureglements und andererseits durch den neuen Aufbau, die neue Formulierung einiger Artikel sowie durch die neuen Messweisen der BMBV.

> Neue Formulierungen und Bezeichnungen:

Bei der Zusammenfassung der Baureglements werden primär die Inhalte und Formulierungen der Artikel des bisherigen Gemeindebaureglements von Oberdiessbach übernommen, wobei einige Artikel und Inhalte neue Bezeichnungen erhalten (z.B. Mischzone statt Wohn- und Gewerbezone). Wo die Inhalte nicht direkt übertragbar sind, werden entweder Artikel der bisherigen Baureglements von Aeschlen oder Bleiken übernommen oder neue Artikel formuliert (z.B. Art. 32 Ortsbilschutzperimeter). Einige Artikel werden aufgrund der sehr unterschiedlichen bisherigen Regelungen neu formuliert, so beispielsweise die Artikel zu den Feucht- und Trockenstandorten. Die neu formulierten Artikel lehnen sich an das Musterbaureglement des Kantons Bern an.

> Streichung von Artikeln:

Einige Artikel werden komplett gestrichen, da sie (sinngemässe) Wiederholungen aus übergeordneten Grundlagen darstellen und somit der entsprechende Sachverhalt bereits verbindlich geregelt wird. Ebenfalls gestrichen werden die Artikel zum Planungsmehrwert, da die Gemeinde die Mehrwertabschöpfung in einem neuen Reglement regelt. Die gestrichenen Artikel sind im Anhang des Vorprüfungs exemplars aufgeführt.

> Umrechnung der Ausnützungsziffern:

In der BMBV ist die bislang für die ZPP's verwendete Ausnützungsziffer (AZ) nicht mehr enthalten. Für das neue Gemeindebaureglement werden deshalb sämtliche bisherigen Ausnützungsziffern in die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) gemäss BMBV umgerechnet. Da es für diese Umrechnung kein definierter Umrechnungsfaktor gibt, wird die Praxis des Kantons übernommen und mit einem Zuschlag von 10% gerechnet (z.B. bisherige AZ 0.50 + 10% = neue GFZo 0.55).

Diese Umrechnung ist nicht präzise und führt daher zu geringen Abweichungen und damit zu marginalen materiellen Änderungen.

4.2 Materielle Anpassungen im Gemeindebaureglement

> Anpassung an BMBV:

Die materiellen Änderungen sind mehrheitlich mit der Umsetzung der BMBV begründbar. Die Änderung der Messweisen führt dazu, dass nebst den soeben beschriebenen Nutzungsziffern auch die baupolizeilichen Masse entsprechend angepasst werden müssen und teilweise durch zusätzliche Masse ergänzt werden.

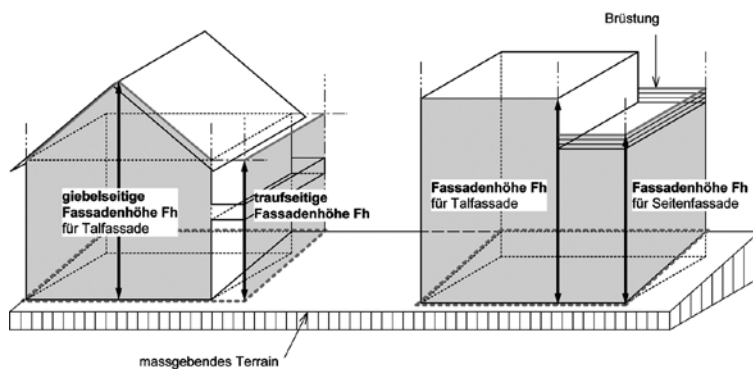
Beispiel Gebäudehöhe (alt) – Fassadenhöhe (neu):

In der BMBV ist die bislang weit verbreitete Gebäudehöhe nicht mehr enthalten. Stattdessen werden die Höhen der Gebäude neu über die Gesamthöhe oder über die Fassadenhöhe definiert.

Für das neue Gemeindebaureglement Oberdiessbach wird neu die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe angewendet, wobei die traufseitige Fassadenhöhe im wesentlichen der bisherigen Gebäudehöhe entspricht. Die giebelseitige Fassadenhöhe ist für die Festlegung der maximalen Höhe von Flachdachbauten nötig und muss für Oberdiessbach daher neu definiert werden. Dies bedeutet, dass auch für Satteldächer o.Ä. neu eine maximale Höhe gilt, was gegenüber den bisherigen Regelungen eine materielle Änderung darstellt.

Die Herleitung der neuen Masse ist in den Skizzen im Anhang C bzw. in der nebenstehenden Darstellung ersichtlich.

In einigen Zonen für öffentliche Nutzungen wurden bisher keine Gebäude- bzw. Fassadenhöhen festgelegt. Dies muss nun im Rahmen der Teilrevision erfolgen. Die trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhen werden dabei so definiert, dass die bestehenden Bauten nach wie vor im gleichen Umfang errichtet werden könnten und dass gleichzeitig keine Nutzungsintensivierung vorgenommen wird, da dies einer materiellen Änderung gleichkommen würde. Für die Verifizierung der Fassadenhöhen wurden die Baupläne der jeweils realisierten Bauten beigezogen.



Auszug aus dem
Anhang der BMBV:
Messweise der
Fassadenhöhe

> Differenzierung der Zonen für die Kerngebiete:

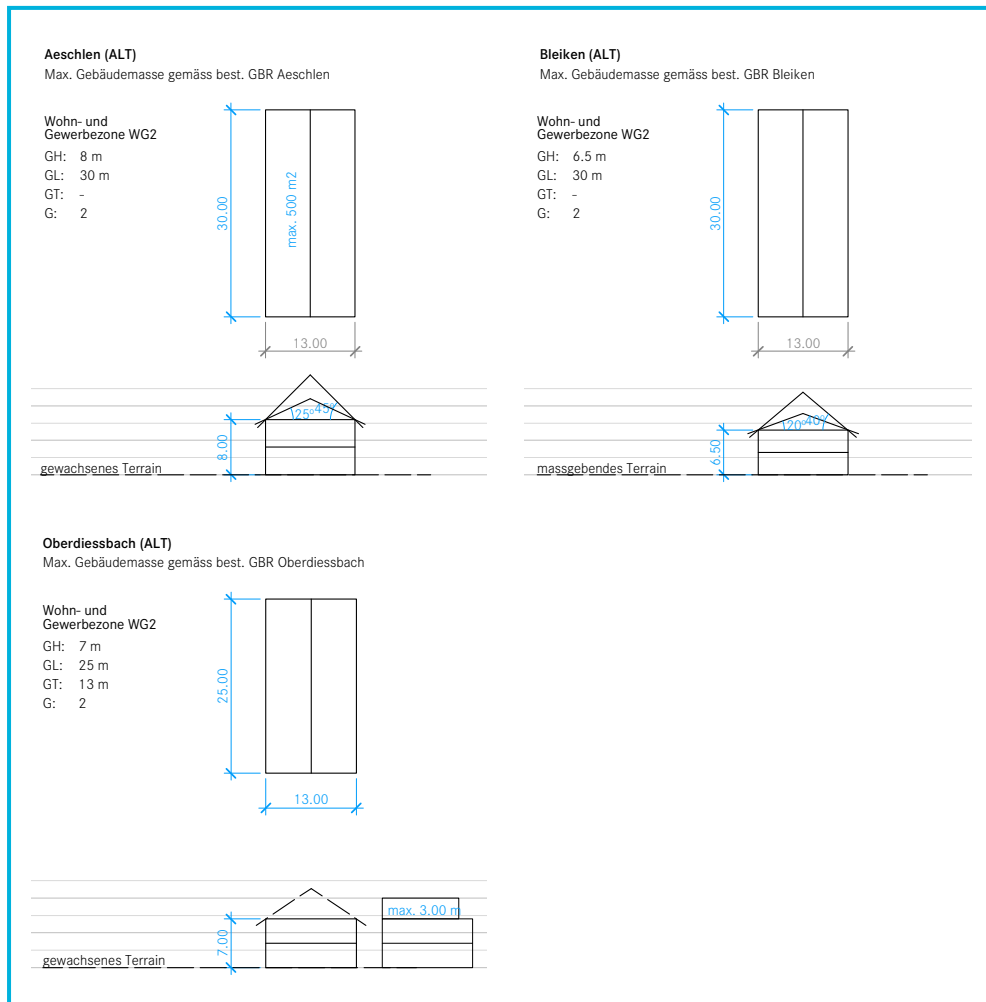
Bisher wurde für die Kerngebiete in Oberdiessbach die Dorfkernzone, in Aeschlen die Dorfzone und in Bleiken die Bestandeszone angewendet. Die Bestimmungen der Dorfzone von Aeschlen und der Bestandeszone von Bleiken wurden in den wesentlichen Punkten ähnlich gehandhabt, wohingegen die Dorfkernzone von Oberdiessbach stark davon abwich. Beispielsweise waren in der Dorfkernzone von Oberdiessbach bislang keine landwirtschaftlichen Nutzungen zugelassen, in den entsprechenden Zonen von Aeschlen und Bleiken hingegen schon. Im Sinne einer Harmonisierung der Nutzungsplanung bzw. Gleichbehandlung für die ganze Gemeinde soll deshalb für Aeschlen und Bleiken, welche materiell nur wenig Unterschiede aufweisen, die selbe Bauzone gelten. Dazu werden die bestehenden baupolizeilichen Masse verglichen und ein gemeinsamer Nenner festgelegt, welcher für beide Orte teile verträglich ist. Die sensibleren Baugebiete liegen jeweils in Ortsbildschutzperimetern und unterliegen somit dessen Bestimmungen.

Im neuen Gemeindebaureglement gelten weiterhin zwei verschiedene Zonen – die Kernzone K für das Kerngebiet der ehemaligen Gemeinde Oberdiessbach (Art der Nutzung wie bis anhin) und die Dorfkernzone D für die Kerngebiete der ehemaligen Gemeinden Aeschlen und Bleiken (Art der Nutzung wie diejenige der bisherigen Bestandeszone von Bleiken).

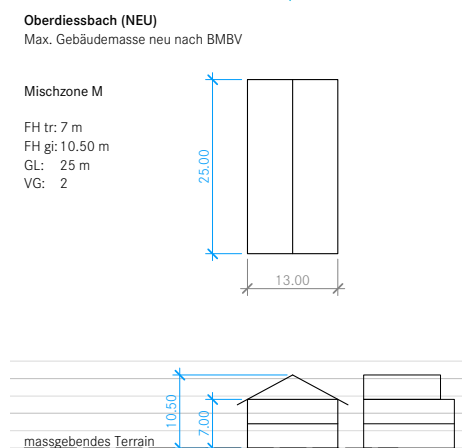
Vergleichsskizzen der baupolizeilichen Masse

zur Vergleichbarkeit werden alle Gebäude mit 13 m Gebäudetiefe dargestellt

blaue Masse = gemäss GBR



Beispiel der neuen
Messweisen und Mas-
se in den bisherigen
WG2 und der neuen
Mischzone M
(vgl. Anhang C)



> Anpassung an geänderte Zonenplaninhalte:

Weitere materielle Änderungen im Gemeindebaureglement sind Folge der Änderungen in den Zonenplänen. So werden zum Beispiel neue oder geänderte Landschaftsinventare im neuen GBR ergänzt.

> Neue Artikel:

Die im Gewässerschutzgesetz geforderte Einführung der Gewässerräume führt zu einem neuen Artikel im Gemeindebaureglement. In diesem werden die Funktionen, die Messweise, die zulässigen Nutzungen und der Unterhalt des Gewässerraums geregelt.

Ebenfalls neu sind die Artikel zu den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 7-9. Für diese ZPP's bestehen rechtskräftige Überbauungsordnungen der ehemaligen Gemeinden Aeschlen und Bleiken, welche neu als Zonen mit Planungspflicht weitergeführt werden. Die Inhalte dieser neuen ZPP-Artikel richten sich im Wesentlichen nach den bereits bestehenden Überbauungsordnungen (Art und Mass der Nutzung, Lärmempfindlichkeitsstufen, Gestaltungsgrundsätze), wobei auch hier die Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen und die Nutzungsziffern umgerechnet werden (vgl. Kapitel 4.1). Die Überbauungsordnungen bleiben unverändert rechtskräftig. Allfällige spätere Anpassungen können (nach der Festlegung der ZPPs) durch den Gemeinderat beschlossen werden.

In den nachfolgenden Textabschnitten werden die wichtigsten Inhalte der neuen ZPP's näher erläutert:

ZPP Nr. 7 "Trämelacker":

Massgebend sind die Inhalte der Überbauungsordnung "Autoverwertung/Werkhal-lenerweiterung" von 1993/2013.

Art der Nutzung: Zugelassen sind Gewerbebauten.

Mass der Nutzung: Die Baumassenziffer BMZ darf maximal 8.0 betragen. Für die Berechnung der BMZ wurden die gemäss UeO realisierbaren Gebäudeflächen mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11.0 m bzw. 15.0 m multipliziert und durch die Fläche des UeO-Perimeters geteilt.

Gestaltungsgrundsätze: Die Hauptnutzungen müssen sich auf mehrere, klar ablesbare Baukörper verteilen. Es sind Satteldächer zugelassen oder Flach-/Pulldächer (im östlichen Bereich). Für die Gebäude sowie für den Aussenraum muss vor Baubeginn ein Gesamtkonzept bzw. ein Umgebungsgestaltungskonzept eingereicht werden. Die oberirdischen Abstellplätze für Fahrzeuge müssen in der Überbauungsordnung ausgewiesen werden.

ZPP Nr. 8 "Bittmoos":

Massgebend sind die Inhalte der Überbauungsordnung "Erb Bittmoos" von 2004.

Art der Nutzung: Zugelassen sind Gewerbebauten.

Mass der Nutzung: Die oberirdische Geschossflächenziffer GFZo beträgt maximal 0.85. Für die Berechnung der GFZo wurden die gemäss UeO realisierbaren oberirdischen Geschossflächen so genau wie möglich berechnet und durch die Fläche des UeO-Perimeters geteilt. Die giebelseitige Fassade der Bauten darf 708.00 m ü.M. nicht überragen.

Gestaltungsgrundsätze: Die Bauvolumen innerhalb des Perimeters müssen als bauliche Einheit und mit Flachdächern gestaltet werden. Das Terrain muss dem natürlichen Terrainverlauf angepasst und die oberirdischen Parkplätze auf ein Minimum reduziert werden. Es muss ein Energiekonzept erstellt und mit der Baueingabe eingereicht werden.

ZPP Nr. 9 "Lehn":

Massgebend sind die Inhalte der Überbauungsordnung "Lehn" von 1996.

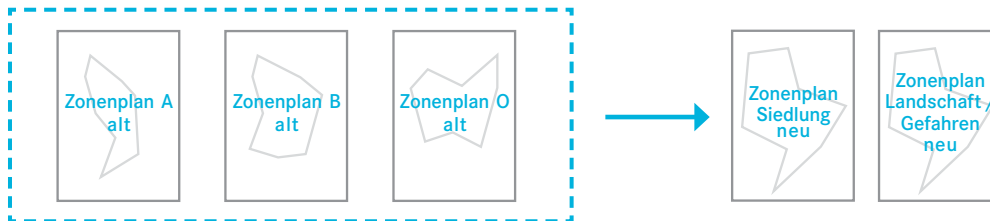
Art der Nutzung: Zugelassen sind Wohnnutzungen.

Mass der Nutzung: Die Anzahl Geschosse ist auf 2 Vollgeschosse beschränkt, die oberirdische Geschossflächenziffer GFZo beträgt maximal 0.20. Für die Berechnung der GFZo wurden die gemäss UeO realisierbaren oberirdischen Geschossflächen so genau wie möglich berechnet und durch die Fläche des UeO-Perimeters geteilt.

Gestaltungsgrundsätze: Die Verzahnung mit der Landschaft muss durch die gezielte Setzung der Bauten angestrebt werden. Die Baukörper sind in einer schlichten Formsprache mit Bezug zur regionalen Architektur zu gestalten und mit Satteldächern zu versehen.

- > Anpassung / Zusammenlegung aufgrund erheblich geänderter Verhältnisse:
Die beiden bestehenden ZöN F (Primarschule) und G (Sekundarschule) werden neu in einer ZöN zusammengelegt (neue ZöN F "Schulanlage Oberdiessbach"). Dies stellt eine materielle Änderung dar, da durch die Zusammenlegung beispielsweise die Zweckbestimmungen "Zivilschutzanlage" und "Wehrdienste" der ehemaligen ZöN G neu auch im Areal der ehemaligen ZöN F zugelassen sind. Zusätzlich werden auch Neubauten im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zugelassen. Die beiden Schulen werden schon seit längerem organisatorisch und betrieblich gemeinsam verwaltet und von einer gemeinsamen Schulleitung geführt. Die Trennung der beiden ZöN entspricht weder den aktuellen Gegebenheiten (Zivilschutzanlagen bestehen bereits in beiden ZöN) noch den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen des zusammengelegten Schulbetriebes, weshalb für diese materielle Änderung erheblich geänderte Verhältnisse geltend gemacht werden.

5 ZUSAMMENFÜHRUNG DER ZONENPLÄNE



5.1 Formelle Anpassungen in den Zonenplänen

Folgende formelle Änderungen werden in den Zonenplänen aufgrund der Zusammenführung vorgenommen:

> Aufteilung in drei Zonenpläne:

Die Planinhalte werden neu aufgeteilt in die Themen Siedlung und Landschaft/ Naturgefahren. Für den Zonenplan Siedlung werden die wichtigsten Ausschnitte in einem grösseren Massstab separat dargestellt (Zonenplan Siedlung Lupen). Es entstehen somit drei Zonenpläne, welche allgemein verbindlich sind und sich gegenseitig ergänzen.

> Vereinheitlichung der Darstellung:

In den Plänen wird für die bessere Lesbarkeit Gleiches gleich dargestellt, z.B. die Zonenfarben, Symbole, Bemassungen etc.. Zusätzlich werden nur noch die relevanten Daten dargestellt und unnötige Informationen, wie alte Masslinien oder unwichtige AV-Daten, gelöscht.

> Anpassung an BMBV / Musterbaureglement:

Die Anpassung des Gemeindebaureglements an das Musterbaureglement führt teilweise zu korrespondierenden Anpassungen in den Zonenplänen. So werden beispielsweise die ehemals als "Wohn- und Gewerbezone" dargestellten Flächen neu als "Mischzone" bezeichnet und entsprechend dargestellt. Entsprechende Änderungen in den Zonenvorschriften sind im Kapitel 4 erläutert.

> Aktualisierung der Grundlagen:

Daten aus übergeordneten Grundlagen werden in der zum heutigen Zeitpunkt aktuellsten Fassung übernommen, z.B. Bauinventar, IVS, Trockenstandorte, Naturschutzgebiet Kiesenbach etc. Die bestehenden Waldfeststellungen werden aktualisiert und eine bisher noch nicht aufgenommene Waldgrenze in Aeschlen ergänzt. Andere Daten, welche für die Zonenpläne keine Relevanz haben, werden gelöscht.

> Ergänzung von neuen Informationen:

Formell angepasste Informationen aus dem Gemeindebaureglement, wie beispielsweise die weiterführende/angepasste Nummerierung der ZPP's oder der Landschaftsinventare, werden in den Zonenplänen übernommen.

5.2 Materielle Anpassungen im Zonenplan Siedlung aufgrund erheblich geänderter Verhältnisse

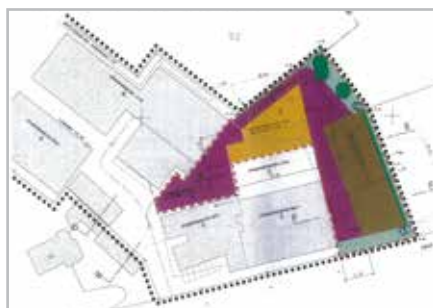
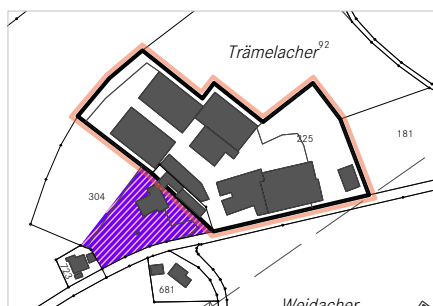
In den neuen Zonenplänen gibt es jeweils materielle Änderungen, welche teilweise bereits erläutert wurden (vgl. Kapitel 3.3 Naturgefahren, Bauinventar, Inhalte Natur und Landschaft sowie Kapitel 3.4 Gewässerraum). An dieser Stelle sei nochmals erwähnt, dass durch die Planbeständigkeiten die Teilrevision im Grundsatz keine materiellen Änderungen im Sinne einer Ortsplanungsrevision zulässt.

Die nachfolgend erläuterten materiellen Änderungen erfolgen aufgrund erheblich geänderter Verhältnisse.

Die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Planausschnitte sind genordnet. Die Planausschnitte der rechtskräftigen Zonenpläne zeigen die zusammengeführte und vereinheitlichte digitale Version – die Darstellung weicht deshalb teilweise von den Originalplänen ab, die Inhalte wurden jedoch nicht verändert.

Achtung: Durch die formellen Änderungen im neuen Zonenplan, wie z.B. die Anpassung der Zonenfarben oder die thematische Aufteilung in zwei Zonenpläne, erschienen die Planausschnitte alt und neu teilweise sehr unterschiedlich, obschon inhaltlich keine Änderungen vorgenommen wurden. Die materiellen Änderungen werden in der rechten Spalte explizit beschrieben.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan	Ausschnitt neuer Zonenplan Siedlung	Nr. / Ortsteil / Änderung
geänderte Inhalte Festsetzungen Wohnzone 2 Wohn- und Gewerbezone 2 Gewerbe- und Industriezone 1 Dorfzone / Dorfkernzone Zone für öffentliche Nutzungen Landwirtschaftszone Zone mit Planungspflicht Best. Überbauungsordnung UeO Hinweise Wald historische Verkehrswege gemäss IVS Waldabstand / Verbindliche Waldgrenze Perimeter Ortsbildschutz / -erhaltungsgebiete Gewässer offen belasteter Standort	geänderte Inhalte Festsetzungen W2 Wohnzone 2 M Mischzone A1 Arbeitszone 1 D Dorfkernzone ZöN Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Zone für öffentliche Nutzungen LWZ Landwirtschaftszone ZPP Zonen mit Planungspflicht Ortsbildschutzperimeter neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG Wald-Baulinie Gewässerachse b. Gewässerraum 11m, offenes Gewässer Gewässerachse b. Gewässerraum 11m, eingedoltes Gewässer Gewässerachse b. Gewässerraum 14m, offenes Gewässer Gewässerachse b. Gewässerraum 22m, offenes Gewässer Gewässerachse b. Gewässerraum 36m, offenes Gewässer Einseitig/beidseitig dicht überbaut i.S. der GSchV Hinweise Wald bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG ZPP mit rechtskräftiger Überbauungsordnung Gewässer offen (nur Hauptgewässer)	Legenden der nachfolgenden Planausschnitte (vgl. Anhang D)



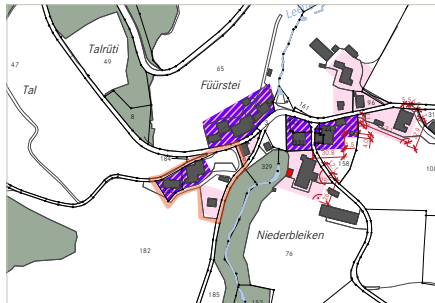
Ausschnitt rechtskräftige UeO mit verkleinertem Perimeter

1 Aeschlen:

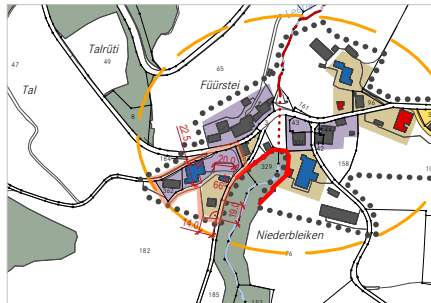
Der Perimeter der rechtskräftigen UeO wurde 2012/2013 verändert, wobei die angrenzende Mischzone (vorher WG2) bei der Parzelle Nr. 304 nicht angepasst wurde. Diese Fläche wird neu der Mischzone zugewiesen.

Für die weiterhin rechtskräftige UeO wird neu die ZPP Nr. 7 "Trämelacker" festgelegt. Ebenfalls neu sind die ZPP's Nr. 8 und 9, näheres dazu ist im Kapitel 4.2 erläutert.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt neuer Zonenplan Siedlung



Nr. / Ortsteil / Änderung

2 Bleiken:

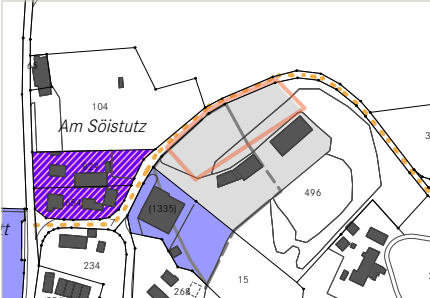
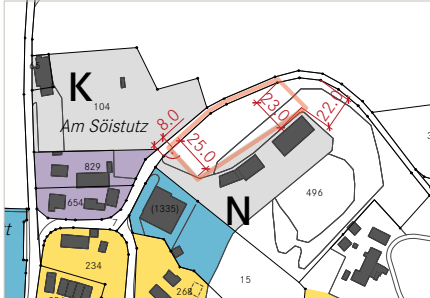
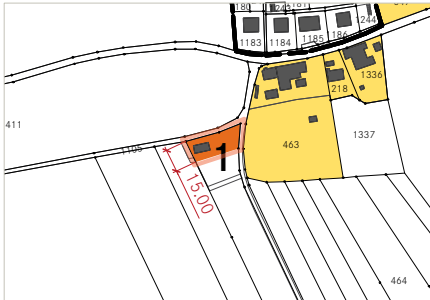
Auf Parzelle Nr. 182 wird die Baulücke zwischen der Misch- und Dorfkernzone aufgrund einer Mitwirkungseingabe geschlossen (vgl. Mitwirkungsbericht). Die Mischzone wird um 556 m² und die Dorfkernzone um 320 m² vergrössert. Diese materielle Änderung erfolgt im Flächenabtausch mit der Änderung Nr. 3 und wird durch folgende, wesentlich geänderte Verhältnisse begründet: Die Flächen bilden eine Baulücke und werden heute teilweise widerrechtlich im Zusammenhang mit der Autogarage als Parkplatz genutzt. Mit der Einzonung werden die rechtswidrigen Nutzungen legalisiert. Auswirkungen auf das Ortsbild hat einzig ein damit ermöglichter Neubau in der neu einzonten Mischzone. Durch die Lage innerhalb des Ortsbildschutzbereiches sind die baulichen Möglichkeiten jedoch äusserst eingeschränkt. Die Gemeinde hat deshalb im Sinne einer Interessenabwägung beschlossen, diese Einzonung der ordentlichen Ortsplanungsrevision vorzuziehen.

Gleichzeitig werden in diesem Bereich die bestehenden, nicht nachvollziehbaren Zonengrenzen auf die Parzellengrenzen abgestimmt.



3 Aeschlen:

Die unbebaute Mischzone auf der Parzelle Nr. 343 wird um rund 1'424m² reduziert. Die Erschliessung über die heutige Bauzone ist technisch nicht machbar. Deshalb müsste für die Sicherstellung der Erschliessung Bauland einzont werden. Dies ist an dieser Lage raumplanerisch nicht sinnvoll und steht im Widerspruch zu den übergeordneten Bestimmungen des neuen kantonalen Richtplans. Für diese materielle Änderung werden daher erheblich geänderte Verhältnisse geltend gemacht.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan	Ausschnitt neuer Zonenplan Siedlung	Nr. / Ortsteil / Änderung
		4 Oberdiessbach: Die bestehende ZöN N wird um ca. 2'200 m² verkleinert, da für die Fläche kein Bedarf mehr vorhanden und das Land teilweise stark verbuscht ist. Die Auszonung dient teilweise als Flächenabtausch für die ZSF 1 (vgl. Nr. 5).
		5 Oberdiessbach: Neue ZSF 1 "Hornusser" mit ca. 490 m². Die Einzonung erfolgt als Flächenabtausch mit der verkleinerten ZöN N. Mit der Einzonung werden die bereits bestehende Hornusseranlage sowie der dazugehörige Parkplatz formal in die entsprechende Zone überführt. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 6.

Das Baugebiet in der Gemeinde Oberdiessbach wird durch diese materiellen Änderungen insgesamt um rund 0.1 ha kleiner:

Einzonung ZSF 1:	+ 491 m ²
Einzonung Teil-Parzelle Nr. 182:	+ 876 m ²
Auszonung ZöN N:	- 2'203 m ²
Auszonung Teil-Parzelle Nr.343:	- 1'424 m ²
Total Baugebiet:	- 2'260 m²

Auf die vorgenannten Anpassungen Nr. 2 (Bleiken Teil-Parz. Nr. 182), 3 (Aeschlen, Teil-Parz. Nr. 343) und 4 (Oberdiessbach ZöN N) wird in Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR in der Teilrevision 2014+ verzichtet.

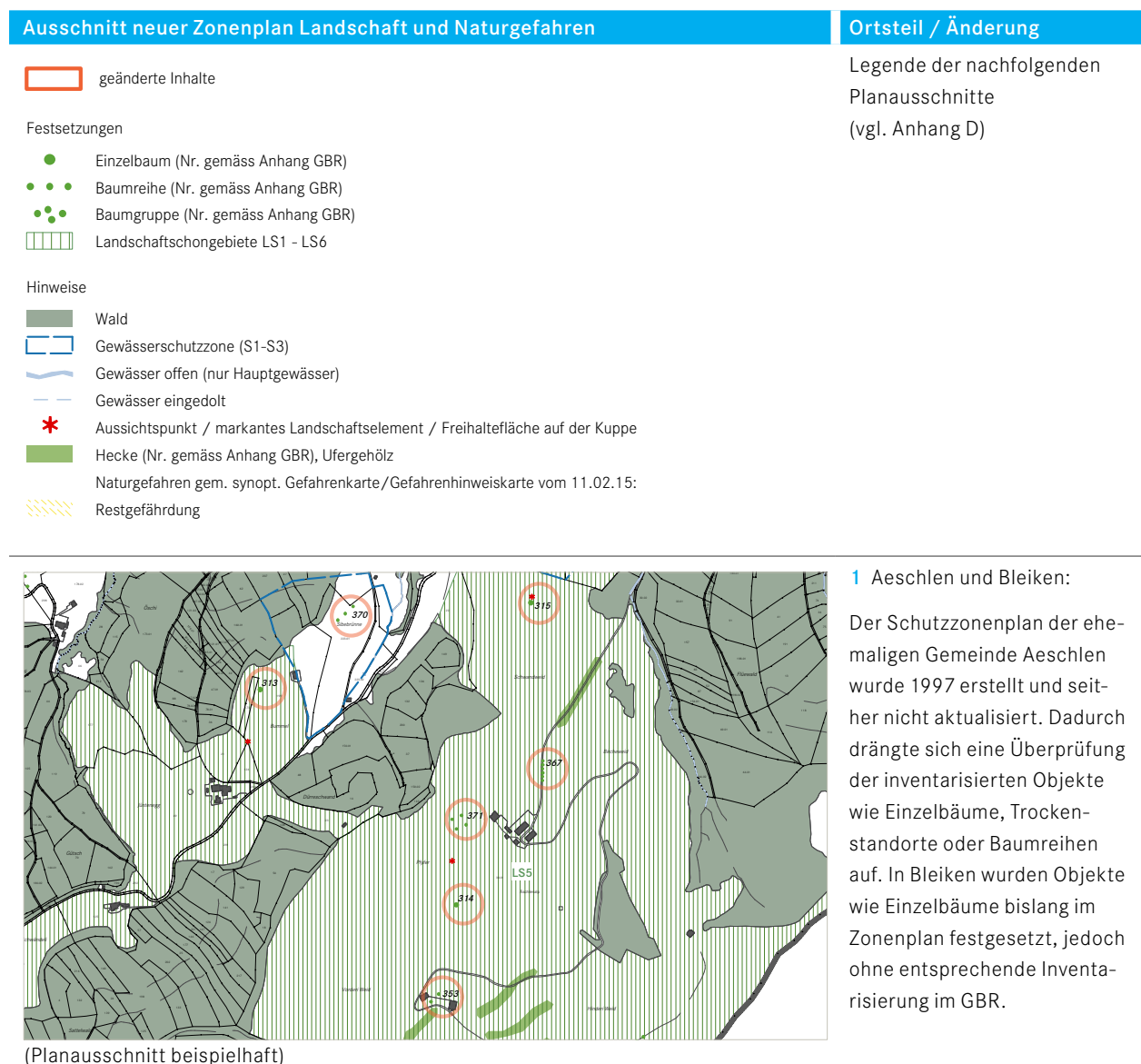
5.3 Materielle Anpassungen im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren

Die Zonenplaninhalte zu den Themen Natur und Landschaft weisen in den drei bisherigen Grundordnungen teilweise grosse Differenzen auf. Diese Unterschiede werden bei der Teilrevision beglichen, so dass bei der konsequenten Umsetzung der Grundordnungen keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen der ehemaligen Gemeinde-

gebiete entstehen. Dadurch werden zwangsläufig materielle Änderungen notwendig. Für die Ergänzungen wurde u.a. der Teilrichtplan ökologische Vernetzung (2010) berücksichtigt sowie der Auszug vom Teilprojekt Landschaft (Grundlage RGSK II, Juni 2015) und der Richtplan von Bleiken (2010).

Die übergeordnet geschützten Naturschutzflächen sowie folgende weitere Inhalte des Geoportals Kanton Bern wurden im Zonenplan mit hinweisendem Charakter ergänzt und aktualisiert:

- > Naturschutzgebiet Kiesenbach, RRB Nr. 48020 vom 20.12.1972
- > Trockenstandorte von regionaler Bedeutung



Die nachfolgende Tabelle beziffert die Veränderungen der in der neuen Grundordnung erfassten Objekte:

		Aeschlen	Bleiken	Oberdiessbach	Total
Einzelbäume	alt:	5 (im ZP als markante Landschaftselemente bezeichnet)	39	32	76 (alt)
	neu:	10 (Nr. 311 und 312 neu, Nr.353 von ehem. Baumreihe)	37 (2 bei Talrüti nicht mehr vorhanden)	32	79 (neu)
Baumreihen	alt:	10	0	11	21 (alt)
	neu:	10	0	11	21 (neu)
Baumgruppen	alt:	1	0	1	2 (alt)
	neu:	1	0	1	2 (neu)
Teiche	alt:	0	0	2	2 (alt)
	neu:	0	0	2	2 (neu)
Amphibienstandorte	alt:	1	0	0	1 (alt)
	neu:	1	0	0	1 (neu)
Trockenwiesen /-standorte	alt:	0	1 (Hinweis)	7	8 (alt)
	neu:	0	1 (Festsetzung)	7	8 (neu)
Feuchtwiesen /-gebiete	alt:	0	1 (Hinweis)	2	3 (alt)
	neu:	0	1 (Hinweis)	2	3 (neu)

Die Bestimmungen der Landschaftsschutzgebiete der ehemaligen Gemeinde Aeschlen entsprechen sinngemäss denjenigen von Landschaftsschongebieten (vgl. Art.31 GBR neu). Die Landschaftsschutzgebiete werden deshalb neu zu Landschaftsschongebieten (Perimeter bleiben bestehen).

6 NEUE ZSF 1 HORNUSSERANLAGE

6.1 Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

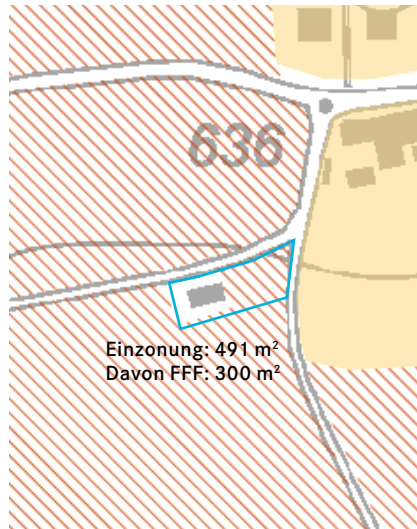
Fruchtfolgeflächen (FFF) sind besonders wertvolle Teile des für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Kulturlandes der Schweiz. Die Gemeinde Oberdiessbach verfügt über rund 234 ha Fruchtfolgeflächen.

Mit der Änderung des Baugesetzes vom 16. März 2016 hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt. Der Regierungsrat hat in der Folge in der Bauverordnung die nötigen Ausführungsbestimmungen erlassen.

Die zentrale Forderung im Umgang mit Fruchtfolgeflächen besteht darin, dass Fruchtfolgeflächen für bodenverändernde Nutzungen nur beansprucht werden können, wenn ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Wird Fruchtfolgefläche im Umfang von höchstens 300m² beansprucht, kann diese vereinfacht geprüft werden. Der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne Beanspruchung von Fruchtfolgefläche nicht sinnvoll erreicht werden kann, muss dennoch erbracht werden. Gemäss Arbeitshilfe "Umgang mit Kulturland" (Stand April 2017) müssen Alternativen geprüft und eine sachbezogene Interessenabwägung vorgenommen werden. Für die ZSF 1 Hornusseranlage werden diese Aspekte nachfolgend dargelegt.

Mit der ZSF 1 "Hornusseranlage" wird die mittel- und langfristige Nutzungsmöglichkeit der bestehenden Hornusseranlage sichergestellt. Da es sich um eine bestehende Anlage handelt, kann von einer eigentlichen Standortgebundenheit gesprochen werden. Dazu wird das bestehende Gebäude in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ca. 490 m²) einzonzont.

Die betroffene Teilfläche der Parzelle 219 liegt gemäss kantonalem Richtplan in der Fruchtfolgefläche (FFF). Die bodenverändernde Nutzung besteht in erster Linie aus der Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Vereinsgebäudes. Es sind 300 m² Fruchtfolgeflächen betroffen.



Auszug aus dem
Geoportal:
Schraffiert = FFF
Gelb = Bauzonen
Blau = Einzonung

Die Einzonung bzw. die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen beschränkt sich auf die bestehende Hornusserhütte und den östlich angrenzenden Bereich (Erweiterungsmöglichkeit Hornusserhütte, temporäre nutzungsbezogene Parkierung). Es wird nicht mehr beansprucht, als tatsächlich notwendig ist.

Die beanspruchten 300 m² Fruchtfolgeflächen werden im Zusammenhang mit der bestehenden Hornusseranlage als temporäre Parkplatzfläche genutzt. Die Beanspruchung dieser Fläche für die Einzonung wird als geringfügig betrachtet. Mit der Einzonung soll die planungsrechtliche Möglichkeit für Um- oder Ersatzneubauten geschaffen werden. Der Bau einer neuen Hornusseranlage an einem Alternativstandort hätte unverhältnismässig hohe finanzielle Auswirkungen.

Die bestehende Hornusserhütte mit einer Grundfläche von 54 m² ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Die Gemeinde hat die gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe, diesen Missstand zu beheben.

Durch die kompakte Anordnung der Einzonung wird die Landwirtschaftsfläche nicht zerschnitten. Das bestehende Gebäude befindet sich am Rand der Einzonung, ein Ersatzbau kann nur in Richtung der bestehenden Bauzone errichtet werden und nicht weiter auf das offene Feld hinaus. Die Nutzungsdichte wird durch die planungsrechtlichen Anforderungen an eine ZSF "Hornusseranlage" eingeschränkt, hier besteht kein Handlungsspielraum.

6.2 Anforderungen gemäss Merkblatt ZSF Hornusser (Stand Merkblatt 14. Oktober 2012)

- Keine neuen Erschliessungsanlagen notwendig: Die neue ZSF 1 Hornusseranlage ist durch den Moosweg/Wilstrasse erschlossen. Neue Erschliessungsanlagen sind nicht nötig. Die temporäre Parkierung für den Trainingsbetrieb erfolgt innerhalb der vorgeschlagenen ZSF 1, was bereits heute so gehandhabt wird. Für ausserordentliche Anlässe kann die Parkierung in der Landwirtschaftszone erfolgen. Die bestehende Hornusserhütte ist bereits mit Wasser/Abwasser und Strom erschlossen.
- Keine weiteren entgegenstehenden öffentlichen Interessen: Durch die vorgeschlagene ZSF 1 wird weder Wald noch ein Schutz- oder Schongebiet betroffen. Die ZSF befindet sich in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes "Haube" in Oberdiessbach. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die neue ZSF 1 nicht beeinträchtigt, da die baulichen Möglichkeiten innerhalb der ZSF 1 äusserst beschränkt sind.



Google street view

bestehende Hornusserhütte

- Der Perimeter bleibt beschränkt auf die Hornusserhütte resp. auf die Flächen für deren Ausbau: Das eigentliche Spielfeld bleibt in der Landwirtschaftszone. Die Anordnung der Parkplätze für den "Normalbetrieb" innerhalb der ZSF wird vom AGR ausdrücklich begrüsst.
- Die zulässige Nutzung ist beschränkt auf die Ausübung des Hornussens: Dies wird mit den Vorschriften im Baureglement entsprechend geregelt und eingeschränkt.
- Die baupolizeilichen Masse der Hochbaute sind auf das erforderliche Mass, insgesamt auf maximal 120m² Grundfläche, zu beschränken: Die vorgeschlagenen Vorschriften im Baureglement lauten wie folgt:

Vollgeschoss = 1

Fassadenhöhe traufseitig = max. 4.00 m

Fassadenhöhe giebelseitig = max. 7.50 m

anrechenbare Gebäudefläche = max. 120 m²

Im Falle der Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des traditionellen Hornussersports besteht eine Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht.

Damit wird diese Anforderung eingehalten.

- In den Vorschriften ist eine Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht im Falle der Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des traditionellen Hornusserpsorts zu statuieren: Siehe oben.

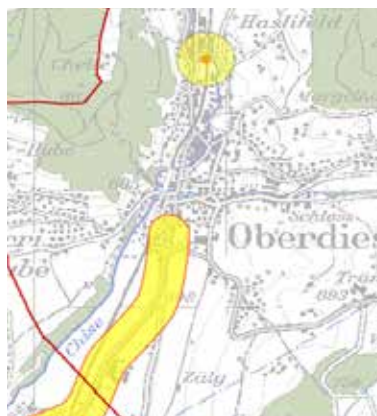
7 NATURGEFAHREN

Die nachfolgend aufgeführten Parzellen in roten oder blauen Gefahrengebieten werden wie folgt beurteilt und in den Bauzonen belassen:

Parzelle	Gefahrengebiet	Heutige Situation	Beurteilung
57, 151, 511, 587, 938 (Alpenweg)	blau	unüberbaut/kleinräumig überbaut	Die Parzellen liegen inmitten der weitgehend überbauten Bauzonen. Das Risiko wird mit der Teilrevision nicht erhöht.
92 (Schlupf)	blau/gelb	teilweise überbaut	Die Parzelle ist teilweise überbaut und liegt in einer kleinen geschlossenen Landschaftskammer. Die Fläche dient als Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden Betriebes. Die bestehenden Bauten liegen mehrheitlich im gelben Gefahrengebiet, das Risiko wird mit der Teilrevision nicht erhöht.
1256 (Weststrasse)	blau/gelb	unüberbaut	Die Parzelle liegt inmitten der weitgehend überbauten Bauzonen. Das Risiko wird mit der Teilrevision nicht erhöht.
1285 (Hauhenstrasse)	blau	Bauprojekt	Die Parzelle liegt inmitten der weitgehend überbauten Bauzonen. Das Risiko wird mit der Teilrevision nicht erhöht.
80 (Industriestrasse), 199, 239, 256 (Bahnhofstrasse)	rot	überbaut	Die Parzellen liegen inmitten der weitgehend überbauten Bauzonen und sind vollständig überbaut. Das Risiko wird mit der Teilrevision nicht erhöht.

7.1 Störfallvorsorge

Im Gemeindegebiet Oberdiessbach sind zwei Perimeter bekannt, für welche die Risikoerhöhung bezüglich Störfallvorsorge geprüft wurden (Betriebsstandort in Arbeitszone A2 und entlang Thunstrasse). Innerhalb dieser Perimeter werden im Rahmen der Teilrevision keine materiellen Änderungen und insbesondere keine Nutzungsintensivierungen vorgenommen. Das Risiko wird entsprechend nicht erhöht.



8 AUSBLICK ORTSPLANUNGSREVISION

Im Prozess der Teilrevision sind im GBR und in den Zonenplänen Inhalte zu Tage getreten, welche eine materielle Änderung des jeweiligen Planungsinstruments wünschen lassen. Im Hinblick auf eine nächste Ortsplanungsrevision werden deshalb nachfolgend Empfehlungen für solche Anpassungen abgegeben.

8.1 Empfehlung für die nächste Revision des Gemeindebaureglements

Erneuerbare Energieträger:

- > Bereinigung der Energievorschriften gemäss der neuen Energiegesetzgebung.
- > Eine Regelung für den Einsatz von erneuerbaren Energien ist zu diskutieren, beispielsweise gemäss Musterbaureglement.

Attikaregelung:

- > Alternativ zur bestehenden Regelung kann die Grundfläche des Attikageschosses mittels eines maximalen prozentualen Anteils des darunterliegenden Vollgeschosses definiert werden (z.B. max. 60% des darunterliegenden VG).

Umnutzung von Bauten ausserhalb der Bauzone:

- > Das übergeordnete Recht lässt heute nur wenig Spielraum bei der Umnutzung von Landwirtschaftsbetrieben ausserhalb der Bauzonen für Wohnzwecke zu. Dies könnte durch die laufende Revision des RPG (2.Etappe) zukünftig erleichtert werden und wäre dann auf kommunaler Stufe zu prüfen.

Innenentwicklung:

- > Siedlungsentwicklung nach innen wird eine wichtige und eigenständige Aufgabe aufgrund der neuen Vorgaben in der Baugesetzgebung darstellen.
- > Massnahmen zur weiteren Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen sollen diskutiert werden.

Weitere Themen:

- > Ausschluss von Sexgewerbe in Wohn-, Misch- und Kernzonen prüfen.
- > Gestaffelte Gebäude: Erhöhung der Masse für die Staffelung prüfen.
- > Erhöhung der zulässigen Höhe für Silobauten bzw. Einschränkung in der Nähe von Bauinventar-Objekten prüfen.

8.2 Empfehlung für die nächste Revision des Zonenplans

Bereinigung und Ergänzung übergeordneter Sachverhalte:

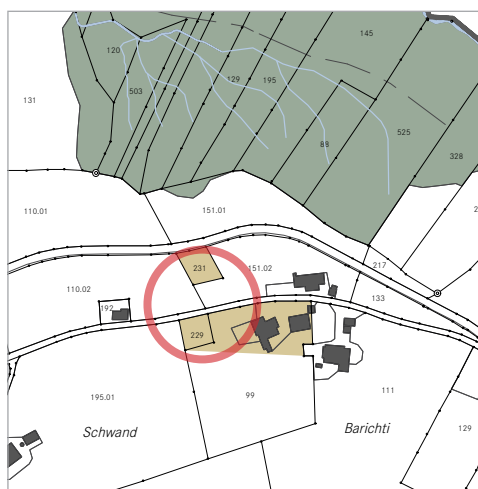
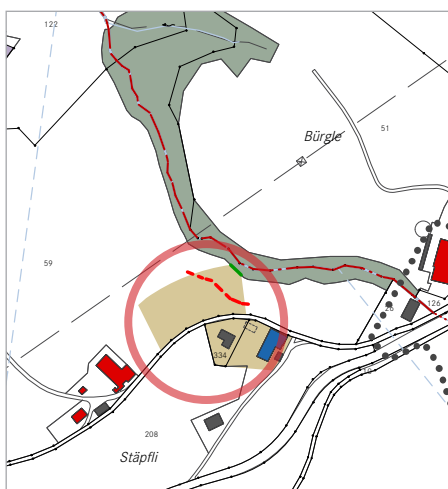
- > Einige übergeordnete Themen müssen in der nächsten ordentlichen Ortsplanungsrevision bereinigt oder ergänzt werden. Dazu gehört die grundeigentümergebundene Ausscheidung der Ortsbildschutzperimeter sowie deren Ergänzung im Ortsteil Oberdiessbach und die Berücksichtigung der Fuss-, Velo- und Wanderwege gemäss Strassengesetz.

Prüfung Umzonungs- und Einzonungsgesuche

- > Ein- und Umzonungsgesuche, welche nicht durch die massgebenden Kriterien für materielle Änderungen begründet sind (direkter Zusammenhang mit Fusion, wesentlich geänderte Verhältnisse, neue übergeordnete Sachverhalte, versäumter Vollzug übergeordneter Sachverhalte, geringfügige Änderungen), können in der Teilrevision nicht berücksichtigt werden. Einzonungen werden auch in der nächsten ordentlichen Ortsplanungsrevision nur begrenzt möglich sein, da die Gemeinde Oberdiessbach gemäss dem neuen kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_01) jede Einzonung 1:1 flächengleich mit einer Auszonung kompensieren muss.

Prüfung der Bauzonenreserven:

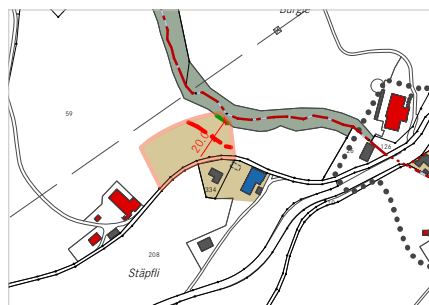
- > In den ehemaligen Gemeinden wurden in den letzten Ortsplanungen Gebiete eingezont, welche bislang nie bebaut wurden. In der nächsten Ortsplanungsrevision ist daher zu prüfen, ob für diese Bauzonen tatsächlich Bedarf besteht oder ob die Bauzonen allenfalls aufgehoben bzw. an geeigneteren Lagen ersetzt werden können. Die Inhalte der laufenden RPG-Revision (2.Etappe) werden dabei zu berücksichtigen sein.



Beispiel: Zwei seit 1997 nicht beanspruchte Bauzonen im ehemaligen Gemeindegebiet von Aeschlen

Prüfung der Zonenzuordnung:

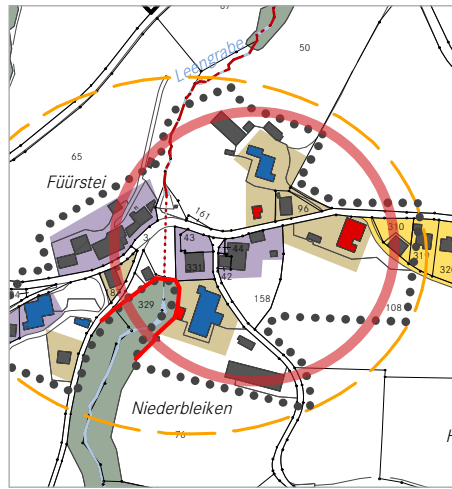
- > Bei der Dorfzone in Aeschlen entsprechen ein Teil der bereits gebauten Struktur sowie eine unüberbaute Bauzone in Art und Mass der Nutzung der neuen W2. Die Zone W2 lässt ähnliche Gebäudelängen wie die Dorfkernzone zu (W2: 25m, D: 30 m). Landwirtschaftsnutzungen sind im Gegensatz zur Dorfkernzone jedoch ausgeschlossen, was für diese Gebiete adäquat wäre. Eine entsprechende Umzonung ist hier in Erwägung zu ziehen.



Mögliche Umzonungskandidaten,
Bsp. aus der ehemaligen Gemeinde
Aeschlen

Bereinigung und Vermessung der Bauzonengrenzen und Waldgrenzen:

- > Die bisherigen Zonenpläne bzw. die Pläne der rechtskräftigen Überbauungsordnungen basieren teilweise auf einem stark veralteten Stand der AV-Daten (Amtliche Vermessung). Durch die fortlaufende Aktualisierung der AV-Daten ist es teilweise zu "unschönen" Zonengrenzen gekommen, welche nicht auf die Grenzpunkte Bezug nehmen und daher im Gelände kaum mehr nachvollziehbar sind. Die Anpassung solcher Zonengrenzen auf die AV-Daten sind allerdings in den meisten Fällen einer materiellen Anpassung gleichzusetzen und sollen daher in einer ordentlichen Zonenplanrevision vorgenommen werden. Dasselbe gilt auch für die unten dargestellte ZPP Nr. 9 "Lehn", welche teilweise von der 2008 genehmigten Waldgrenze überlappt und damit in diesen Bereichen ausser Kraft gesetzt wird.
- > Sämtliche Zonengrenzen, welche nicht entlang von Parzellengrenzen verlaufen, müssen vermasst werden. Diese Arbeit betrifft insbesondere fast sämtliche Bauzonen aus dem ehemaligen Zonenplan Bleiken. Da dies einen unverhältnismässig grossen Aufwand darstellt, sollen die Bauzonengrenzen im Rahmen der nächsten Revision zuerst bereinigt und erst dann vollständig vermasst werden.
- > Bereinigung der folgenden Waldgrenzen (gemäss Fachbericht KAWA vom 13. Juni 2017):
Sonnrain (Parzelle Nr. 384); Hohliebe (Parzelle Nr. 1285), Rain (Parzellen Nrn. 855 und 835); Niederbleiken (Parzelle Nr. 329); ZPP Lehn, Aeschlen (Parzelle Nr. 59).



Links: Die Waldgrenze von 2008 überlagert die ZPP Nr. 9 "Lehn" mit dem Perimeter der seit 1996 rechtskräftigen Überbauungsordnung "Lehn"

Rechts: Die Zonen-grenzen sind teilweise nicht mehr nachvoll-ziehbar

Überprüfung der Schutz- und Schongebiete:

- > Überprüfen der bestehenden und von potenziellen neuen Schutz- und Schongebieten.
- > Im Gegensatz zu Aeschlen und Bleiken hat die Gemeinde Oberdiessbach bislang keine Regelung zu Landschaftsschongebieten, obschon einige Gebiete eine sehr strukturreiche Landschaft aufweisen. Die Landschaftsschongebiete in der Abbildung (folgende Seite) sollen daher neu im Inventar aufgenommen werden. Die betreffenden Parzellen sind weitgehend im Eigentum der Gemeinde Oberdiessbach.
- > Der Umgang mit den bestehenden Bauten und Anlagen sowie den standortgebundenen Bauten in den Landschaftsschongebieten soll geregelt werden.

Festlegung der "dicht bebauten" Gebiete betreffend Gewässerräume aufgrund der AHOP AGR

8.3 Empfehlung Einführung ÖREB-Kataster

Die Gemeinde Oberdiessbach ist gemäss ihrer Vereinbarung mit dem Kanton Bern verpflichtet, bis zum vereinbarten Zeitpunkt die Ortsplanung in den ÖREB-Kataster zu überführen. Dieser Kataster führt in der Schweiz flächendeckend die wichtigsten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) zusammen und stellt sie auf dem kantonalen Geoportal sowohl für Behörden als auch für Privatpersonen zur Verfügung. Es empfiehlt sich, diese Aufgabe nach Abschluss der Teilrevision bzw. noch vor der nächsten Ortsplanungsrevision anzugehen. Die Überführung in das neue Datenmodell DM16 wird als Vorbereitung für den ÖREB-Kataster jetzt schon vorgenommen.

9 PLANERLASSVERFAHREN

9.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung dauerte vom 11. März 2016 bis am 11. April 2016. Am 21. März 2016 fand in Oberdiessbach eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Nach Art.58 Abs.3 BauG ist über die Mitwirkung Rechenschaft abzulegen. Dieser Forderung wird mit einem Mitwirkungsbericht (separates Dokument) entsprochen. Er enthält alle bis zum Ende der Mitwirkungsfrist eingetroffenen Eingaben, fasst diese in ihren wesentlichen Punkten zusammen und enthält die Antworten der Planungsbehörde. Während der Mitwirkungsfrist wurden zwei Eingaben eingereicht, wovon eine zu einer Anpassung des Zonenplans im Ortsteil Bleiken führte (vgl. Erläuterung und Mitwirkungsbericht).

9.2 1. Vorprüfung

Die 1. Vorprüfung erfolgte vom 5. August 2016 bis 15. Dezember 2016. Die klare Unterscheidung der formellen und materiellen Änderungen stellte ein wesentliches Beurteilungskriterium dar und die Planung wurde infolgedessen überarbeitet. Die wesentlichsten Anpassungen sind folgende:

- > Bereinigung der Begriffe nach BMBV
- > Ergänzung der Fassadenhöhen in den bestehenden ZöN
- > Ergänzung Nachweis Fruchtfolgeflächen für Einzonung ZSF "Hornusser"
- > Interessenabwägung bei Bauzonen in Gebieten mit mittleren/erheblichen Naturgefahren sowie bei Bauzonen im Perimeter der Störfallvorsorge
- > Überarbeitung der "dicht überbauten Gebiete" im Zusammenhang mit der Ausscheidung des Gewässerraums in Absprache mit dem OIK
- > Bereinigung Bauinventar, archäologische Schutzgebiete, Hecken/Feld- und Ufergehölze sowie Waldgrenzen nach übergeordnetem Recht
- > Verzicht auf neue Landschaftsschongebiete, Erhöhung Silobauten, Änderung Strassenabstand, Regelung Sexgewerbe

9.3 2. Vorprüfung

Der 2. Vorprüfungsbericht vom 22. August 2017 führte zu verschiedenen formellen Korrekturen sowie zu nachfolgend kurz aufgelisteten materiellen Anpassungen:

1. Festlegung der "dicht überbauten" Gebiete:

Aufgrund der mangelnden Praxis bei der Ausscheidung dieser Gebiete wird dies auf die ordentliche OP-Revision verschoben.

2. Baugruppen:

Die Baugruppen gemäss Inventar der Denkmalpflege wurden als Datensatz vom Geoportal neu bezogen und in den Zonenplan Siedlung eingefügt.

3. Naturgefahren:

Im Bereich Schlupf wurde in Absprache mit der Fachstelle Naturgefahren der neuste Datensatz vom Geoportal eingefügt.

4. Quellen:

Der aktuelle Datensatz aus dem Geoportal wurde in den Zonenplan eingefügt. Es ergaben sich jedoch keine Änderungen gegenüber dem Vorprüfungsexemplar. Die Quellen werden als Festsetzung im Zonenplan Landschaft aufgeführt und das Baureglement entsprechend ergänzt.

5. Hecken, Feld- und Ufergehölze

Diese wurden überprüft und ergänzt. Hecken / Feldgehölze und Ufergehölz werden mit unterschiedlichen Signaturen aufgeführt.

6. Einzonung auf Parzelle Nr. 182 Nieder-Bleiken / Auszonung auf Parzelle Nr. 343 Aeschlen

Die Anforderungen an den Umgang mit Kulturland können nicht erfüllt werden. Auf die Einzonung wird verzichtet. Da die Einzonung mit einem Flächenabtausch resp. einer Verkleinerung der Bauzone auf Parzelle Nr. 343 in Aeschlen verknüpft war, wird auf diese Verkleinerung ebenfalls verzichtet.

7. Auszonung ZöN N Oberdiessbach

Die Auszonung diene als Flächenabtausch für die neue ZSF 1 "Hornusser". Da letztere in der Fruchtfolgefläche liegt und daher maximal 300m² betragen darf, kann die ZSF 1 als geringfügig ohne Flächenkompensation umgesetzt werden. Auf die Auszonung der ZöN N Oberdiessbach wird daher verzichtet.

8. ZSF 1 Hornusseranlage

Die Darlegungen zur FFF werden aufgrund der Vorgaben des Massnahmenblattes A_06 im kantonalen Richtplan resp. aufgrund der AHOP Umgang mit Kulturland aktualisiert. Im Erläuterungsbericht wurde ein eigenes Kapitel (Kapitel 6) mit allen Aspekten im Zusammenhang mit der neuen ZSF 1 erstellt.

Die Tabelle im Anhang zeigt, wie im Detail auf die Vorbehalte des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR reagiert wurde.

9.4 Öffentliche Auflage (folgt)

9.5 Genehmigung (folgt)

ANHANG

- A) Auszug aus der BMBV
- B) Vergleichsskizzen Messweisen
- C) Legenden der Zonenpläne alt und neu
- D) Tabellarische Beantwortung des Vorprüfungsberichts

A) Auszug aus der BMBV

Kleinbauten	Art. 3 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
Anbauten	Art. 4 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
Unterirdische Bauten	Art. 5 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.
Unterniveaubauten	Art. 6 Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.
<i>1.3 Gebäudeteile (Anhang Figuren 2.1 bis 2.5)</i>	
Fassadenflucht	Art. 7 ¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. ² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.
Fassadenlinie	Art. 8 Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.
Projizierte Fassadenlinie	Art. 9 Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.
Vorspringende Gebäudeteile	Art. 10 Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.
Rückspringende Gebäudeteile	Art. 11 Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.
<i>1.4 Längen (Anhang Figuren 3.1 und 3.2)</i>	
Gebäudelänge	Art. 12 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
Gebäudebreite	Art. 13 Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
<i>1.5 Höhen (Anhang Figuren 4.1.a bis 4.4)</i>	
Gesamthöhe	Art. 14 Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.
Fassadenhöhe	Art. 15 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
Kniestockhöhe	Art. 16 Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

1.6 Geschosse (Anhang Figuren 5.1 bis 5.4)

Vollgeschosse	Art. 18 ¹Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. ² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
Untergeschosse	Art. 19 Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.
Dachgeschosse	Art. 20 Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.
Attikageschosse	Art. 21 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

1.7 Abstände und Abstandsbereiche (Anhang Figuren 6.1 bis 6.4)

Grenzabstand	Art. 22 Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
Gebäudeabstand	Art. 23 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
Geschossflächenziffer	Art. 28 ¹Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. ² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten: - a Hauptnutzflächen (HNF), - b Nebennutzflächen (NNF), - c Verkehrsflächen (VF), - d Konstruktionsflächen (KF), - e Funktionsflächen (FF). ³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.
Baumassenziffer	Art. 29 ¹Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). ² Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. ³ Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

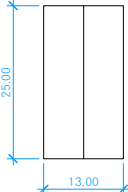
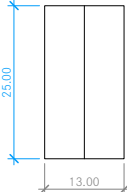
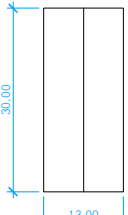
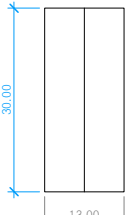
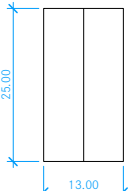
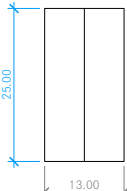
B) Vergleichsskizzen Messweisen

Vergleichsskizzen der baupolizeilichen Masse

zur Vergleichbarkeit werden alle Gebäude mit 13 m Gebäudetiefe dargestellt

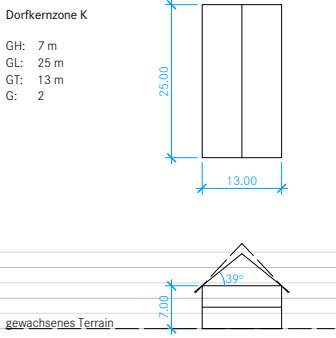
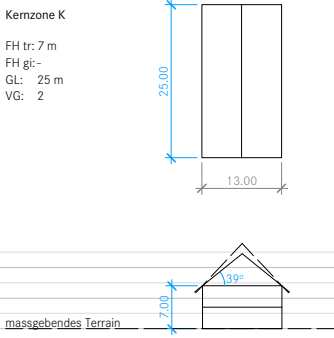
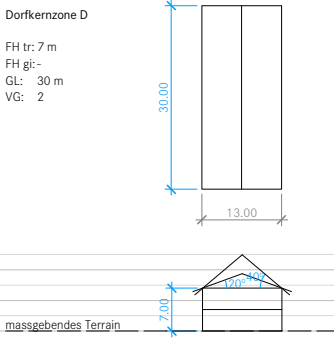
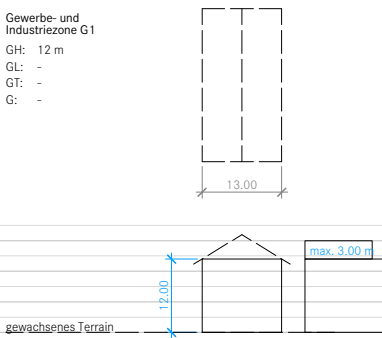
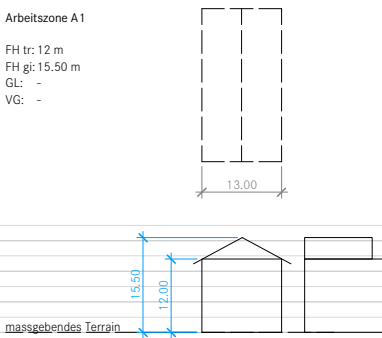
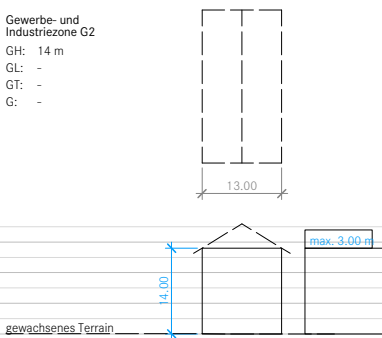
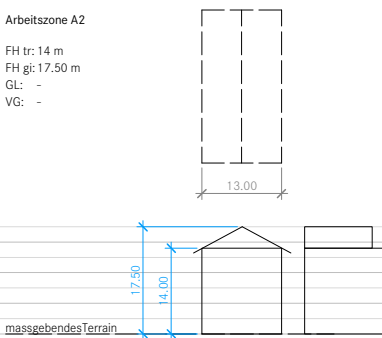
blaue Masse = gemäss GBR

Aeschlen (ALT) Max. Gebäudemasse gemäss best. GBR Aeschlen	Bleiken (ALT) Max. Gebäudemasse gemäss best. GBR Bleiken	
12.5 10 7.5 5 2.5 0 [m]	Wohnzone W2 GH: 6.5 m GL: 24 m GT: - G: 2	
12.5 10 7.5 5 2.5 0 [m]		
Wohn- und Gewerbezone WG2 GH: 8 m GL: 30 m GT: - G: 2 12.5 10 7.5 5 2.5 0 [m] gewachsenes Terrain	Wohn- und Gewerbezone WG2 GH: 6.5 m GL: 30 m GT: - G: 2 massgebendes Terrain	

Oberdiessbach (ALT) Max. Gebäudemasse gemäss best. GBR Oberdiessbach	Oberdiessbach (NEU) Max. Gebäudemasse neu nach BMBV
Wohnzone W2 GH: 7 m GL: 25 m GT: 13 m G: 2  	Wohnzone W2 FH tr: 7 m FH gi: 10.50 m GL: 25 m VG: 2  
Wohnzone W3 GH: 10 m GL: 30 m GT: 13 m G: 3  	Wohnzone W3 FH tr: 10 m FH gi: 13.50 m GL: 30 m VG: 3  
Wohn- und Gewerbezone WG2 GH: 7 m GL: 25 m GT: 13 m G: 2  	Mischzone M FH tr: 7 m FH gi: 10.50 m GL: 25 m VG: 2  

Vergleichsskizzen der baupolizeilichen Masse
zur Vergleichbarkeit werden alle Gebäude mit 13 m Gebäudetiefe dargestellt
blaue Masse = gemäss GBR

Aeschlen (ALT) Max. Gebäudemasse gemäss best. GBR Aeschlen	Bleiken (ALT) Max. Gebäudemasse gemäss best. GBR Bleiken	
Dorfzone D GH: 7.5 m GL: 30 m GT: - G: 2 30.00 13.00 12.5 10 7.5 5 2.5 0 [m] gewachsenes Terrain 7.50 12.5 10 7.5 5 2.5 0 [m] 12.5 10 7.5 5 2.5 0 [m]	Bestandeszone BZ GH: 6.5 m GL: 30 m GT: - G: 2 30.00 13.00 12.5 10 7.5 5 2.5 0 [m] massgebendes Terrain 6.50 12.5 10 7.5 5 2.5 0 [m] 12.5 10 7.5 5 2.5 0 [m]	
17.5 15 12.5 10 7.5 5 2.5 0 [m]		
17.5 15 12.5 10 7.5 5 2.5 0 [m]		

Oberdiessbach (ALT) Max. Gebäudemasse gemäss best. GBR Oberdiessbach	Oberdiessbach (NEU) Max. Gebäudemasse neu nach BMBV
Dorfkernzone K GH: 7 m GL: 25 m GT: 13 m G: 2  gewachsenes Terrain	Kernzone K FH tr: 7 m FH gi: - GL: 25 m VG: 2  massgebendes Terrain
	Dorfkernzone D FH tr: 7 m FH gi: - GL: 30 m VG: 2  massgebendes Terrain
Gewerbe- und Industriezone G1 GH: 12 m GL: - GT: - G: -  gewachsenes Terrain	Arbeitszone A1 FH tr: 12 m FH gi: 15.50 m GL: - VG: -  massgebendes Terrain
Gewerbe- und Industriezone G2 GH: 14 m GL: - GT: - G: -  gewachsenes Terrain	Arbeitszone A2 FH tr: 14 m FH gi: 17.50 m GL: - VG: -  massgebendes Terrain

C) Legenden der Zonenpläne alt und neu

Zonenpläne alt (digitalisierte und vereinheitlichte Version):

ORTSTEIL		FESTSETZUNGEN	
Ae = Aeschlen			
Bl = Bleiken			
Od = Oberdiessbach			
Bl / Od		Wohnzone 2	
Od		Wohnzone 3	
Ae / Od		Dorfzone / Dorfkernzone	
Bl		Bestandeszone BZ	
Ae / Bl / Od		Wohn- und Gewerbezone 2	
Od		Gewerbe- und Industriezone 1	
Od		Gewerbe- und Industriezone 2	
Od		Gewerbe- und Industriezone spezial Sektor I (vgl. Planausschnitt 1:1000)	
Od		Gewerbe- und Industriezone spezial Sektor II (vgl. Planausschnitt 1:1000)	
Od		Gewerbe- und Industriezone spezial Sektor III (vgl. Planausschnitt 1:1000)	
Od		Gewerbe- und Industriezone spezial Sektor IV (vgl. Planausschnitt 1:1000)	
Od		Zone mit Planungspflicht	
Ae / Bl		Best. Überbauungsordnung UeO	
Bl / Od		Zone für öffentliche Nutzungen	
Od		Gartenbauzone	
Od		Bahnarealzone	
(Ae SZP) / Bl / Od		Landwirtschaftszone	
Ae		Wald	
Ae		Gemeindegrenze	
Bl / Od		Einzelbäume (Nr. gemäss Anhang GBR)	
Od		Baumreihen (Nr. gemäss Anhang GBR)	
Od		Baumgruppen (Nr. gemäss Anhang GBR)	
Od		Feuchtwiese (Nr. gemäss Anhang GBR)	
Od		Teiche (Nr. gemäss Anhang GBR)	
Od		Trockenwiesen (Nr. gemäss Anhang GBR)	
Od		Reptilienstandort	
Od		Findling "Sandsteinblock Gumi"	
Bl		Tüfelstein, Alter Grenzstein	
(Ae SZP)		Freihaltfläche auf der Kuppe	
(Ae SZP)		Markante Landschaftselemente, Wichtige Aussichtspunkte	
Ae / Od		Waldabstand für Hauptgebäude / Verbindliche Waldgrenze Art. 10 Abs. 2 WaG	
Od		Baugruppen Inventar Kantonale Denkmalpfleg A-H	
Ae / Bl		Perimeter Ortsbildschutz / Ortsbilderhaltungsgebiete	
Ae / Bl		Landschaftsschutzgebiete/Perimeter der Landschaftsschongebiete	
(Ae SZP)		Amphibienstandort	
(Ae SZP)		Besonders wertvolle Hecken und Baumbestand	
Od		Archäologische Schutzgebiete	
(Ae SZP)		Archäologische Fundstelle	
(Ae SZP)		Rechtsgültige Grundwasserschutzzone S	
(Ae SZP)		Schutzbereich A, Uebriges Gemeindegebiet Schutzbereich B	
(Ae SZP)		Gefasste Quellen	
Ae / Bl / Od		historische Verkehrswege gemäss IVS	
HINWEISE			
Bl / Od		Gemeindegrenze	
Bl / Od		Wald	
Bl		Verbindliche Waldgrenzen gemäss Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WaG)	
Od		belasteter Standort	
Ae / Od		Trockenstandort von regionaler Bedeutung	
Bl		Trockenstandort	
Bl		Grundwasserschutzbereich	
Od		Gewässerschutzbereiche	
Bl / Od		Gewässer offen	
Bl / Od		Gewässer eingedolt	
Bl / Od		Hecken (Nr. gemäss Anhang GBR), Ufergehölze	
Od		Naturschutzgebiet Kiesenbach (RRB Nr. 48020 vom 20.12.1972)	
Bl		Feuchtgebiet	
Bl / (Od ZP2)		Schützenswerte Bauten	
Bl / (Od ZP2)		Erhaltenswerte Bauten	
(Od ZP2)		K-Objekte	
(Od ZP2)		Gefahrengebiet mit unbestimmter Gefahrenstufe *)	
(Od ZP2)		Mittlere Gefährdung (gemäss synoptischer Gefahrenkarte vom 23.07.2004)	
(Od ZP2)		Geringe Gefährdung (gemäss synoptischer Gefahrenkarte vom 23.07.2004)	
(Od ZP2)		Restgefährdung (gemäss synoptischer Gefahrenkarte vom 23.07.2004)	
Bl		Gefahrenhinweisgebiete	
(Od ZP2)		Erhebliche Gefährdung (gemäss synoptischer Gefahrenkarte vom 23.07.2004)	
(Od ZP2)		Hohe Bearbeitungstiefe (Perimeter A, gem. synoptischer Gefahrenkarte vom 23.07.04)	

Zonenpläne neu:

Zonenplan Siedlung

Festsetzungen

	W2 Wohnzone 2
	W3 Wohnzone 3
	M Mischzone
	A1 Arbeitszone 1
	A2 Arbeitszone 2
	Arbeitszone spezial Sektor I
	Arbeitszone spezial Sektor II
	Arbeitszone spezial Sektor III
	Arbeitszone spezial Sektor IV
	K Kernzone
	D Dorfkernzone
	ZöN Zone für öffentliche Nutzungen
	ZSF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	LWZ Landwirtschaftszone
	GB Gartenbauzone
	BA Bahnarealzone
	ZPP Zonen mit Planungspflicht
	Ortsbildschutzperimeter
	neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald-Baulinie
	Gewässerachse b. Gewässerraum 11m, offenes Gewässer
	Gewässerachse b. Gewässerraum 11m, eingedoltes Gewässer
	Gewässerachse b. Gewässerraum 14m, offenes Gewässer
	Gewässerachse b. Gewässerraum 22m, offenes Gewässer
	Gewässerachse b. Gewässerraum 36m, offenes Gewässer
	Einseitig/beidseitig dicht überbaut i.S. der GSchV

Hinweise

	Gemeindegrenze
	Wald
	bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
	ZPP mit rechtskräftiger Überbauungsordnung
	Gewässer offen (nur Hauptgewässer)
	Gewässer eingedolt
	schützenswertes Objekt (kant. Bauinventar)
	erhaltenswertes Objekt (kant. Bauinventar)
	Anhangobjekt (kant. Bauinventar)
	Baugruppen A-H (kant. Bauinventar)
	Hochspannungsleitung

Zonenplan Landschaft und Naturgefahren

Festsetzungen

	Einzelbaum (Nr. gemäss Anhang GBR)
	Baumreihe (Nr. gemäss Anhang GBR)
	Baumgruppe (Nr. gemäss Anhang GBR)
	Landschaftschongebiete LS1 - LS6
	Feuchtgebiet (kommunal, Nr. gemäss Anhang GBR)
	Teich (Nr. gemäss Anhang GBR)
	Trockenstandort (kommunal, Nr. gemäss Anhang GBR)
	Reptilienstandort
	Amphibienstandort
	Findling "Sandsteinblock Gumi"
	Alter Grenzstein "Tüfelstein"
	Archäologisches Schutzgebiet / Archäologische Fundstelle

Hinweise

	Gemeindegrenze
	Bauzone
	Ortsbildschutzperimeter
	Wald
	bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
	neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald-Baulinie
	Historischer Verkehrsweg v. regionaler Bedeutung gemäss IVS
	Historischer Verkehrsweg v. lokaler Bedeutung gemäss IVS
	Trockenstandort von regionaler Bedeutung
	Quelle
	Gewässerschutzzone (S1-S3)
	Gewässer offen (nur Hauptgewässer)
	Gewässer eingedolt
	Aussichtspunkt / markantes Landschaftselement / Freihaltefläche auf der Kuppe
	Naturschutzgebiet Kiesenbach (RRB Nr. 4802 vom 20.12.1972)
	Hecke, Feld- und Ufergehölz
	Hochspannungsleitung
	Naturgefahren gem. synopt. Gefahrenkarte/Gefahrenhinweiskarte vom 11.02.15:
	Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung
	Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung
	Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung
	Restgefährdung
	Gefahrengebiet mit unbestimmter Gefahrenstufe
	Erhebungsperimeter der synoptischen Gefahrenkarte

D) Beantwortung Vorprüfungsbericht vom 22. August 2017

Bemerkung Vorprüfungsbericht	Reaktion Planungsbehörde
Festlegung der "dicht überbauten" Gebiete: Begründung der als dicht überbauten Gebiete zu wenig klar dargelegt. Verschiedene Gebiete werden als NICHT dicht überbaut eingestuft.	Das Thema wird auf die ordentliche Ortsplanungsrevision verschoben.
Baugruppen: Es fehlen die Baugruppen im Gebiet der ursprünglichen Gemeinde Oberdiessbach.	Wurden als Datensatz vom Geoportal neu bezogen und in den Zonenplan Siedlung eingefügt.
Naturgefahren: Die Gefahrenkarte ist korrekt in den Zonenplan übertragen. Die Abweichung im Bereich Schlupf wurde noch nicht angepasst.	Die aktuellste Version der Gefahrenkarte wurde vom Geoportal bezogen und eingefügt inkl. neuste Situation im Gebiet Schlupf.
Quellen: Es sind nicht alle Quellen eingetragen.	Der aktuellste Datensatz wurde vom Geoportal bezogen. Es ergab sich aber keine Änderung.
Hecken, Feld- und Ufergehölze: Sind nicht vollständig als Hinweise im Zonenplan eingetragen. Hecken / Feldgehölze und Ufergehölze brauchen eine unterschiedliche Signatur.	Die genannten Elemente wurden aufgrund der Angaben des ANF und mittels Luftaufnahmen überprüft und nachgetragen. Unterschiedliche Signaturen wurden eingeführt. Im Gebiet Glasholz wurden die Gehölzstrukturen überprüft und als Einzelbäume beurteilt. Diese werden nicht im Zonenplan ergänzt.
Baureglement: Art. 3 Dorfzone D, "BGF" gibt es nicht mehr.	wurde durch Geschossfläche ersetzt
Art. 4 Abs. 7, Bestimmung "Für Anbauten und Kleinbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben" ist unlogisch und widerspricht Art. 5 Abs. 4 GBR	wurde gestrichen
Art. 4 Abs. 10 (NEU Abs. 9): Für bewilligungsfreie Bauten dürfen keine Strassenabstandsvorschriften definiert werden.	wurde korrigiert, gilt nur noch für Anbauten und Kleinbauten
Art. 4 Abs. 11 a. (NEU Abs. 10): Fassadenhöhe giebelseitig max. 6m ist zu hoch.	Die Masse werden gemäss Fachbericht der kant. Denkmalpflege vom 1. November 2016 (aus der 1. Vorprüfung) auf 3.5m Fassadenhöhe traufseitig und eine maximale Gebäudefläche von 30m ² (statt 60m ²) korrigiert. Auf eine Fassadenhöhe giebelseitig wird verzichtet, da aufgrund der kleinen Gebäudefläche sehr wenig Spielraum besteht.
Art. 4 Abs. 11 d. (NEUER Abs. 10 e.): Die rückspringenden Gebäudeteile sind auch zu definieren.	Die rückspringenden Gebäudeteile werden analog zu den vorspringenden Gebäudeteilen definiert (neu Art. 4 Abs. 11 e.)
Art. 4 Abs. 11 f. (NEU Abs. 10 g.): Wortlaut (betr. Geschosse) entspricht nicht exakt der BMBV	Wurde an die Formulierung der BMBV angepasst.
Art. 4 Abs. 11 g. (NEU Abs. 10 h.): Es sollte "Rückversetzung" nicht "Rücksprung" heissen.	Wurde korrigiert.

Art. 4 Abs. 11 g. (NEU Abs. 10 i.): Die Bestimmung betr. Unterniveaubauten und Untergeschosse verstösst gegen Art. 11c Abs. 3 BauV.	Wurde korrigiert
Art. 6 Abs. 2 ZöN I Diessbachgraben: Bei Kleinbauten sind nur Nebennutzflächen gestattet. Vorschlag: Auf Bauten mit den baupolizeilichen Massen analog Kleinbauten verweisen.	Wurde gemäss Vorschlag korrigiert.
Art. 6 Abs. 2 ZöN J Leimen: Die neuen Fassadenhöhen gehen ermöglichen eine Mehrnutzung.	Die Fassadenhöhe giebelseitig wird von 7.50m auf 6.00m verkleinert.
Art. 7 ZSF 1 Hornusseranlage: Die Beanspruchung von max. 300m ² FFF ist nachzuweisen. Zudem ist nachzuweisen, dass die Parkierung im Normalbetrieb innerhalb der ZSF bzw. der angrenzenden Bauzone stattfindet.	Keine Änderung im GBR nötig. Nachweise im Erläuterungsbericht Kapitel 6.
Art. 10 Abs. 3: Verweis auf die Mischzone M mit einer max. Gebäudelänge von 25m zu einschränkend.	Soll nur für nicht landwirtschaftliche Bauten gelten, wurde korrigiert.
Art. 10 Abs. 1: Wortlaut muss dem Baugesetz entsprechen.	"... und gegebenenfalls die Richtlinien" wurde gestrichen.
Art. 11 bis 19, ZPP Nrn. 1-9: Falls einzelne ZPPs noch nicht als weitgehend überbaut gelten und als Kulturland ausgewiesen sind, so ist eine besonders hohe Nutzungsdichte nachzuweisen.	Als noch nicht weitgehend überbaut gelten die ZPP "Trämelacher" (Gewerbe), "Bittmoos" (Gewerbe) und "Lehn" (Wohnen). Die entsprechenden Formulierungen betr. Mindestdichte werden in diesen drei ZPPs eingefügt.
Art. 11 ZPP Nr. 1 Sägerei: Begriffe sind an die neuen Vorgaben anzupassen.	Wurden korrigiert.
Art. 17 ZPP Nr. 7 Trämelacher: Es muss dargelegt werden, dass die Messweise der Baumassenziffer in der UeO Trämelacher der Messweise gemäss BMBV Art. 29 entspricht.	Wie im Erläuterungsbericht S. 21 beschrieben, wurden die gemäss UeO realisierbaren Gebäudeflächen (=anrechenbare Grundstückfläche aGSF) mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11.0 m bzw. 15.0 m multipliziert (= Bauvolumen über dem massgebenden Terrain BVm) und durch die Fläche des UeO-Perimeters geteilt (= Baumassenziffer MBZ). Zudem wurde Abs. 3 gemäss Art. 29 BMBV definiert. Art. 29 BMBV: "1 Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). 2 Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. 3 Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet Es wird somit keine Nutzungserhöhung erreicht. Keine Anpassung im Baureglement notwendig.

Art. 20 Rechtsgültige UeOs: Auflistung ist nicht vollständig.	Wurde ergänzt.
Art. 34 Abs. 4 Gewässerräume: Es muss gesagt werden, dass die Baupolizeibehörde im Baubewilligungsverfahren beim Tiefbauamt trotzdem einen Amtsbericht Wasserbaupolizei einholen muss.	Wurde in Kommentarspalte ergänzt. Art. 34 Abs. 4 (ALT) wird gestrichen, da die Behandlung der "dicht bebauten" Gebiete auf die ordentliche Ortsplanungsrevision verschoben wird.
Erläuterungsbericht	Wurde überarbeitet und die Gliederung verbessert. In den einzelnen Kapiteln wird zudem darauf hingewiesen, wenn diese im Laufe des Verfahrens gestrichen wurden.
Einzonung Parzelle Nr. 182 Bleiken	Verzicht
Verkleinerung ZöN N Grubenareal Oberdiessbach	Verzicht
ZSF 1 Hornusseranlage	Darlegungen im Erläuterungsbericht werden angepasst und erweitert. Die nötige Fruchtfolgefläche wird von 308 auf 300 m ² reduziert.
Neue verbindliche Waldgrenzen: Festlegungen können nur in einem Instrument erfolgen.	Werden neu im Zonenplan Siedlung als Festsetzung aufgeführt, im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren werden die Waldgrenzen aus Gründen der Darstellung nicht mehr aufgeführt.
Aussparungen für Lupen im Zonenplan Siedlung	Im Zonenplan Siedlung (Gesamtplan) werden die Gebiete der Lupen ausgespart.
Zonenplan Landschaft und Naturgefahren: Parzellennummern schlecht lesbar	Schriftgrösse wurde erhöht.

