

**Amt für Gemeinden
und Raumordnung**

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

Direktion für Inneres
und Justiz

Direction de l'intérieur et
de la justice

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 28
Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

EINGANG

30. JAN. 2020

Gemeindeverwaltung Aeschi

Gemeinde Aeschi b. Spiez
Bauverwaltung
3703 Aeschi b. Spiez

Sachbearbeiter:
G.-Nr.:
Mail:

Volker Wenning-Künne
2019.JGK.4097
volker.wenning-kuenne@be.ch

29. Januar 2020



Aeschi
Revision Ortsplanung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. Juni 2019 ist bei uns die Revision der Ortsplanung mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan 1 Siedlung + Landschaft Gesamtplan, 1:5'000 / 1:15'000
- Zonenplan 1 Siedlung + Landschaft Lupen, 1:2'500
- Zonenplan 2 Gewässerräume und Richtplan Langsamverkehr Gesamtplan, 1:5'000 / 1:15'000
- Zonenplan 2 Gewässerräume und Richtplan Langsamverkehr Lupen, 1:2'500
- Baureglement (GBR)
- Erläuterungsbericht (EB)
- Erhebung der unüberbauten und überbauten Bauzonen(-reserven) (nachgereicht am 1. Juli 2019)
- Mitwirkungsbericht
- Inventarplan

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) I, Stellungnahme vom 4. Juli 2019
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 16. Juli 2019
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 16. Juli 2019
- Archäologischer Dienst (ADB), Stellungnahme vom 17. Juli 2019
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 15. August 2019
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abt. Naturförderung (ANF) und Fischereiinspektorat (FI), Fachbericht vom 11. Oktober 2019
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN; vormals KAWA), Waldabteilung Alpen, Fachbericht vom 14. Januar 2020
- LANAT, Jagdinspektorat (JI), E-Mail vom 9. Juli 2019

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.

Unter Vorbehalt der nachfolgend bezeichneten materiellen (**GV**) und formellen (**FGV**) Genehmigungsvorbehalten können wir der Revision der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten 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 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.

Darüber hinaus wurden an verschiedenen Stellen Hinweise (**H**) und Empfehlungen (**E**) zuhanden der Planungsbehörde angebracht. Diese können im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden.

2. Ausgangslage

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung wurde am 23. Juni 2004 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. In der Zwischenzeit wurden über die Jahre verschiedene Änderungen vorgenommen. Am 16. März 2016 wurde zudem die synoptische Gefahrenkarte in die Ortsplanung umgesetzt und der Zonenplan Naturgefahren genehmigt. Dieser Zonenplan erfährt in der aktuellen Revision der Ortsplanungsrevision keine Änderungen und bleibt rechtskräftig.

Aufgrund der geänderten gesetzlichen Vorgaben hat sich die Gemeinde dazu entschieden, ihre baurechtliche Grundordnung im Sinne des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Richtplans 2030 zu überprüfen. Gleichzeitig soll das GBR an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst und die Gewässerräume in die Ortsplanung umgesetzt werden.

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, neben einigen Neueinzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) zusätzlich auf die innere Entwicklung zu setzen und hierfür verschiedene Massnahmen in der baurechtlichen Grundordnung zu ergreifen. Die vorgenommenen Änderungen dienen grundsätzlich der gewünschten Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) und werden von uns begrüsst.

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 26. Februar bis zum 28. März 2019 statt. Die eingegangenen Eingaben wurden vom Gemeinderat überprüft und, wo sinnvoll, in die Vorprüfungsunterlagen eingearbeitet.

Unter Vorbehalt der nachfolgend aufgeführten Themen liegt eine umfassende und gute Ortsplanungsrevision vor, welche die räumliche und landschaftliche Entwicklung der Gemeinde Aeschi in den nächsten Jahren steuern kann und den kantonalen Zielen der Raumplanung entspricht.

3. Unüberbaute Bauzonenreserven und Wohnbaulandbedarf

3.1 Erhebung der unüberbauten Bauzonenreserven

Gemäss dem revidierten RPG müssen die Kantone und Gemeinden Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen treffen und die Verfügbarkeit von Bauland fördern. Dazu muss bekannt sein, wo Nutzungsreserven in den rechtskräftigen Bauzonen bestehen. Diese müssen nach Art. 47 des eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) von den Gemeinden beim Erlass der Nutzungsplanung in der Berichterstattung an die Genehmigungsbehörde dargelegt werden.

Zur Erhebung der unüberbauten Bauzonenreserven stellt der Kanton ein WebGIS-Tool zur Verfügung. Die Erhebung ist gemäss der Arbeitshilfe «Unüberbaute Bauzonen» und dem technischen Leitfaden¹ durchzuführen. Die so erhobenen und vom AGR geprüften Bauzonenreserven sind die rechnerische Grundlage für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs gemäss dem Massnahmenblatt (MB) A_01 des kantonalen Richtplans 2030.

Wir haben die von der Gemeinde am 1. Juli 2019 nachgereichte Ersterhebung der unüberbauten Bauzonenreserven überprüft. Hierbei haben wir festgestellt, dass die Erhebung noch unvollständig ist und zudem nicht alle Parzellen akzeptiert werden konnten. Insbesondere haben wir festgestellt, dass neben den erhobenen Parzellen(-teilen) noch zahlreiche weitere unüberbaute Parzellen(-teile) bestehen, welche geprüft und ggf. im WebGIS-Tool nachgetragen werden müssen².

Folgende Parzellen(-teile) müssen überprüft und ggf. erhoben werden:

- Nr. 1309: Es ist nicht klar, warum diese Parzelle überbaut sein soll
- Nr. 1350: Es ist nicht klar, warum diese Parzelle überbaut sein soll
- Nr. 459 (Parzellenteil): I.V.m. mit Parzelle Nr. 745 ist diese Fläche überbaubar
- Nrn. 837 und 822 (Parzellenteile): Zwischen den Gebäuden ist parzellenübergreifend ein Bauplatz vorhanden
- Nr. 652 (Parzellenteil): Teilfläche grösser als 300 m²
- Nr. 429 (Parzellenteil): Teilfläche grösser als 300 m²
- Nr. 638 (Parzellenteil): Teilfläche grösser als 300 m²
- Nr. 402
- Nr. 401 (Parzellenteil)
- Nr. 519 (Parzellenteil): Teilfläche grösser als 300 m²
- Nr. 279 (Parzellenteil)
- Nr. 1123
- Nrn. 94, 512 und 1351: Gemäss amtlicher Vermessung sind hier Bauvorhaben projektiert. Die Grundstücke gelten als überbaut, wenn die Schnurgerüstabnahme erfolgt ist. Die Protokolle sind vorzulegen.
- Nr. 1355 (Parzellenteil): Die Teilfläche westlich des Hauses ist grösser als 300 m²
- Nrn. 155 und 1369 (Parzellenteile): Parzellenübergreifend entsteht eine Freifläche, welche grösser als 300 m² ist
- Nr. 530 (Parzellenteil)
- Nr. 763 (Parzellenteil)

Darüber hinaus wurden die in der Ortsplanungsrevision geplanten Änderungen (Einzonungen) nicht erfasst. Diese sind ebenfalls zu erheben.

Die genannten Parzellen sind zu überprüfen und im WebGIS-Tool nachzutragen. Bei Nichtaufnahme, ist dies zu begründen. (GV)

¹ Abrufbar unter www.be.ch/unueberbaut

² Vgl. Kap. 4.2 der Arbeitshilfe «unüberbaute Bauzonen»

3.2 Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs

Dem Berechnungsblatt zum Wohnbaulandbedarf gemäss MB A_01 des kantonalen Richtplans 2030 (Stand 1. Mai 2019) folgend, verfügt die Gemeinde Aeschi bei Spiez über einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 2.8 ha.

Zur Berechnung des tatsächlichen Bedarfs sind von diesem Wert die vorhandenen unüberbauten Bauzonenreserven (siehe Ziffer hiavor) abzuziehen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind Einzonungen in WMK nur im Umfang des ausgewiesenen tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs zulässig.

Die Angaben zum Wohnbaulandbedarf sind nach der erneuten Überprüfung der unüberbauten Bauzonenreserven durch die Gemeinde in den Unterlagen zu aktualisieren. **(fGV)**

4. Räumliches Entwicklungskonzept und Umgang mit bestehenden Richtplänen

Als Grundlage für die vorliegende Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet, welches gemäss EB die Vorstellungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Aeschi über die aktuelle Ortsplanungsrevision hinaus skizziert. Im Anhang des EB findet sich ein Plan zum REK, welches als Ideensammlung und Arbeitsinstrument für die Gemeinde dienen soll. Es ist weder behörden- noch allgemeinverbindlich.

In der Gemeinde Aeschi bestehen zwei rechtskräftige Richtpläne. Einerseits handelt es sich hierbei um das Gesamtleitbild Aeschi 1996, genehmigt am 16. September 1997 und andererseits um den Kernrichtplan Süd, genehmigt am 9. April 2010.

Beide kommunalen behördenverbindlichen Richtpläne werden mit keinem Wort im EB zur Ortsplanungsrevision erwähnt. Es ist für uns somit nicht nachvollziehbar, ob und wie die bestehenden Richtplanungen bei der Erarbeitung des REK und der Ortsplanungsrevision berücksichtigt wurden.

Sofern das REK und die vorgenommenen Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung den genannten Richtplänen widersprechen, ist dies nachvollziehbar im EB darzulegen und zu begründen. **(GV)**

Falls die beiden Richtplanungen überholt sind, sollte sich die Gemeinde überlegen, ob diese aufgehoben werden könnten. **(H)**

5. Ein- und Umzonungen

Gemäss der Flächenberechnung der Einzonungen auf S. 45 EB sollen Einzonungen im Umfang vom 13'762 m² vorgenommen werden, welche an den Wohnbaulandbedarf der Gemeinde gemäss MB A_01 des kantonalen Richtplans 2030 anzurechnen sind.

Darüber hinaus sollen innerhalb der bestehenden Bauzonen zusätzlich Umzonungen von Nicht-WMK in WMK-Zonen vorgenommen werden.

5.1 Umfassende Interessenabwägung und Prüfung von Alternativen

Die bernische Baugesetzgebung schreibt den Schutz des Kulturlandes vor. Gemäss Art. 8a des Baugesetzes (BauG) sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu schonen. Die Einzonung solcher Flächen ist an strenge Voraussetzungen gekoppelt, welche in Art. 11a ff der Bauverordnung (BauV) näher definiert werden.

Die auf S. 46 ff EB dargestellten Einzonungen beanspruchen alle Kulturland i.S.v. Art. 8a BauG. Gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV setzt die Beanspruchung von Kulturland in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus.

Die Einzonungsbegehren wurden im EB gegeneinander abgewogen und priorisiert und fanden Einzug in das räumliche Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde. Es fehlen hingegen Aussagen

dazu, ob die gewünschte Entwicklung auch ohne die Beanspruchung von Kulturland erreicht werden könnte und somit Alternativen vorhanden wären. Dies ist im EB zu ergänzen. **(GV)**

5.2 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Neben der genannten umfassenden Interessenabwägung und Alternativenprüfung werden im MB A_01 des kantonalen Richtplans 2030 und Art. 11a ff BauV weitere Anforderungen für die Einzonung von WMK- und anderen Bauzonen formuliert.

So sieht Art. 11d Abs. 1 BauV für Einzonungen von Kulturlandflächen in WMK mindestens eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr mit einer Erschliessungsgütekategorie (EGK) F vor. Das AöV stellt im Fachbericht vom 16. Juli 2019 korrekterweise fest, dass die Parzellen Nrn. 560 und 647 nur jeweils zu einem sehr kleinen Bruchteil am Parzellenrand die geforderte EGK erreichen. Die von Art. 11d Abs. 1 BauV festgelegten Voraussetzungen für die Beanspruchung von Kulturland sind somit nicht erfüllt, weshalb einer Einzonung der Flächen Nr. 10 Aeschiried (Parzelle Nr. 647) und Nr. 12 Tannenmattli (Parzelle Nr. 560) keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Die Planung ist entsprechend zu bereinigen. **(GV)**

5.3 Nutzungsdichte

Die eingezonten Flächen wurden im Zonenplan mit einem Perimeter «Gebiet mit Mindestdichte» versehen. Art. 2 Abs. 2 GBR legt fest, dass für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete in WMK eine Mindestdichte von 0.5 oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) gilt. In anderen Zonen ist die besonders hohe Nutzungsdichte im Einzelfall qualitativ nachzuweisen.

Die Anforderungen für Einzonungen von WMK-Bauzonen gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV sind mit Art. 2 Abs. 2 GBR erfüllt.

Art. 11c Abs. 6 BauV schreibt jedoch vor, dass die besonders hohe Nutzungsdichte bei anderen bodenverändernden Massnahmen (bspw. Einzonungen in Nicht-WMK-Zonen) im Einzelfall qualitativ nachzuweisen ist. Hierzu genügen die allgemeinen Ausführungen von Art. 2 Abs. 2 GBR nicht. Vielmehr müssen für die einzelnen Einzonungen konkrete Massnahmen festgehalten werden. Diese fehlen bislang vollständig. Für die Nicht-WMK-Einzonungen sind daher geeignete besonders hohe Nutzungsdichten festzulegen. **(GV)**

5.4 Umzonungen von ZöN in WMK

Aufgrund des Erweiterungsbaus des Primarschulhauses Dorf sollen das Schulhaus Aeschiried und der Kindergarten Dorf geschlossen werden (S. 28 EB). Die beiden ZöN sollen deshalb in WMK-Zonen umgezont werden.

Die Umzonung einer ZöN in WMK setzt voraus, dass für die öffentliche Nutzung kein Bedarf mehr besteht. Vorliegend ist jedoch unklar, ob bzw. für wie lange die betreffenden Liegenschaften noch für die Schule bzw. den Kindergarten benötigt werden. Die Gemeinde muss den konkreten Bedarf darlegen und dabei auch nachweisen, dass für die Nutzung der ZöN innert absehbarer Zeit auch anderweitig kein Bedarf mehr besteht. **(GV)**

5.5 Einzonung Parzellen Nrn. 519 und 611 «Mählbaum»

Auf S. 47 EB und im Mitwirkungsbericht wird erläutert, dass die Grundeigentümer innerhalb der nächsten Monate aufzuzeigen haben, wie die Bauzone erschlossen werden könne. Anschliessend soll entschieden werden, ob die Parzellen als Zone mit Planungspflicht (ZPP), Überbauungsordnung (UeO) oder als Grundnutzungszone eingezont werden sollen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die vorliegende Einzonung als Grundnutzungszone Wohnzone W2 vorgeprüft wurde. Falls die Einzonung als ZPP oder UeO erfolgen soll, wäre für diese Fläche eine erneute Vorprüfung vorzunehmen. **(H)**

6. Bauverpflichtung

In Art. 11 GBR möchte die Gemeinde eine Bauverpflichtung für die unüberbauten Bauzonenreserven und die geplanten Neueinzonungen festlegen.

6.1 Bauverpflichtung für Neueinzonungen mit Einräumung eines Kaufrechts

In Abs. 2 lit. a soll der Gemeinde für die vorgesehenen Einzonungen ein Kaufrecht eingeräumt werden. Indem die Gemeinde in Abs. 2 aber auch eine Frist für die Überbauung festlegt, werden die beiden Instrumente der vertraglichen Bauverpflichtung nach Art. 126b BauG und die Anordnung der Bauverpflichtung nach Art. 126d BauG vermischt. Die Einräumung eines Kaufrechts erfolgt im Rahmen der vertraglichen Bauverpflichtung nach Art. 126b BauG, ist jedoch im Rahmen der Anordnung der Bauverpflichtung nach Art. 126d BauG nicht möglich.

Sofern die Gemeinde möchte, dass ihr für die Neueinzonungen für den Fall der Nichtüberbauung ein Kaufrecht eingeräumt wird, muss sie nach Art. 126b BauG vorgehen und mit den betroffenen Grundeigentümern entsprechende Verträge abschliessen. Nach Art. 126b BauG muss sich die Gemeinde das Kaufrecht bereits bei Abschluss des Vertrages einräumen lassen und nicht erst bei Ablauf der Frist. Bei Ablauf der Frist kann die Gemeinde das ihr eingeräumte Kaufrecht ausüben. **(GV)**

Weiter wird die Frist im Rahmen von Art. 126b BauG vertraglich vereinbart – d.h. mit den jeweiligen Grundeigentümern ausgehandelt – und kann folglich nicht im GBR festgelegt werden. Die Frist darf hierbei maximal 15 Jahre betragen, da der Planungshorizont für eine Ortsplanungsrevision 15 Jahre beträgt («15-jähriger Wohnbaulandbedarf»). Die Frist von 20 Jahren gemäss der vorliegenden Bestimmung wäre daher nicht zulässig. **(GV)**

Die vertraglichen Bauverpflichtungen sind dem AGR mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. **(H)**

6.2 Anordnung der Bauverpflichtung nach Art. 126d BauG

Die Anordnung einer Bauverpflichtung nach Art. 126d Abs. 1 BauG hat gegenüber den übrigen Massnahmen der Baulandmobilisierung *subsidiären Charakter*, da es sich hierbei um einen Eingriff in das Grundeigentum (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft; BV) handelt. Es sind mithin die allgemeinen Voraussetzungen für Grundrechtseingriffe (Art. 36 BV) zu erfüllen. Aufgrund des Prinzips der Verhältnismässigkeit (Art. 36 Abs. 3 BV) kann die Anordnung der Bauverpflichtung erst dann zum Zuge kommen, wenn andere, milderen Massnahmen zur Herbeiführung der Überbauung nicht zielführend eingesetzt werden können.

Die Gemeinde muss daher darlegen, inwiefern keine anderen, milderen Massnahmen zur Baulandverflüssigung zielführend sind. **(GV)**

Weiter wird ein *überwiegendes öffentliches Interesse* (Art. 36 Abs. 2 BV) an der Überbauung vorausgesetzt. Ein solches Interesse liegt namentlich dann vor, wenn das Angebot an verfügbarem Bauland besonders knapp ist oder sonst ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse an einer Überbauung besteht. Ein weiteres Beispiel für ein öffentliches Interesse ist das Vorliegen einer Schlüsselparzelle.

Die Gemeinde muss deshalb darlegen, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Anordnung der Bauverpflichtung besteht. Das Interesse an der Vermeidung der Baulandhortung, welches durch die Gemeinde geltend gemacht wird, ist für sich genommen noch kein überwiegendes öffentliches Interesse. Die Vermeidung der Baulandhortung könnte dann als ein solches Interesse angesehen werden, wenn die Gemeinde wegen der unüberbauten Bauzonenreserven keinen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf geltend machen könnte und dadurch nicht genügend verfügbares Bauland vorhanden wäre, um die künftige Entwicklung sicherzustellen.

Vorliegend kann die Gemeinde trotz unüberbauter Bauzonenreserven Wohnbaulandbedarf geltend machen, weshalb die Argumentation nicht genügt. Es muss nachvollziehbar dargelegt werden, inwiefern die Baulandhortung für die Gemeinde ein konkretes Problem darstellt. **(GV)**

Des Weiteren kann die Bauverpflichtung nach Art. 126d BauG nicht pauschal für sämtliche unüberbauten Bauzonen angeordnet werden. Der Nachweis des öffentlichen Interesses sowie die Verhältnismässigkeit würde nicht erbracht werden können. Die Bauverpflichtung kann daher nur bezüglich einzelner Parzellen angeordnet werden, welche im GBR und im Zonenplan zu bezeichnen sind.

Die Anzahl der Parzellen mit Bauverpflichtung ist anhand des Entwicklungsbedarfs festzulegen. Bei der Auswahl der Parzellen muss darauf geachtet werden, dass diejenigen Parzellen gewählt werden, welche raumplanerisch am sinnvollsten sind (bspw. Schlüsselparzellen). **(GV)**

Die maximale Frist für die Überbauung beträgt nach Art. 126d Abs. 1 BauG 15 Jahre, wobei bei der nachträglichen Anordnung die Zeit seit der rechtskräftigen Einzonung von dieser Frist (bis zur minimalen Frist von 5 Jahren) in Abzug zu bringen ist (vgl. ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Auflage, Art. 126a-126d N. 10). Die vorliegende Frist von 20 Jahren ist somit nicht zulässig. **(GV)**

Die Frist beginnt erst mit Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision, d.h. mit der Genehmigung durch das AGR. Der Termin des Fristablaufs wäre daher entsprechend anzupassen. Wir empfehlen, statt eines konkreten Termins für den Fristablauf, die Frist mit dem Verweis auf deren Beginn festzulegen (z.B. «15 Jahre nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision»). **(E)**

Gemäss Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG ist rechtlich sicherzustellen, dass die neu eingezonten Bauzonen innerhalb von 15 Jahren einer Überbauung zugeführt werden. Die von der Gemeinde in Art. 11 GBR vorgesehenen Regelungen entsprechen nach Bereinigung der Genehmigungsvorbehalte diesen Anforderungen. Die Nachweise zur rechtlichen Sicherstellung sind dem AGR zur Genehmigung vorzulegen. **(H)**

7. Baureglement

Lesehilfe Bst. c	Auch der Zonenplan Gewässerräume gehört zur baurechtlichen Grundordnung und ist hier zu nennen.	fGV
Lesehilfe Bst. h	Hier ist daran zu denken, das Datum des Erlasses des Mehrwertabgabereglements einzufügen.	H
Art. 1 Abs. 1	Gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG ist für die Qualifikation von Detailhandelseinrichtungen als besondere Bauten und Anlagen nicht die <i>Verkaufsfläche</i> , sondern die <i>Geschossfläche</i> (mit Ausnahme der unterirdischen Parkplätze) massgebend. Die Bestimmung zur Nutzungsart in der Mischzone M und der Arbeitszone A ist entsprechend anzupassen. Wir empfehlen, die Kommentarspalte ebenfalls an Art. 20 Abs. 3 BauG anzupassen.	GV E
Art. 2 Abs. 1	Das Mass der zulässigen <i>Gesamthöhe</i> (GH) wird über das Verhältnis zur <i>Gebäudelänge</i> (GL) definiert (Art. 30 GBR). Sofern die GL definiert werden, ist die maximal zulässige GH ausreichend definiert. In der Mischzone M wird jedoch keine maximale GL festgelegt, wodurch keine maximal zulässige GH abgeleitet werden kann. Dies ist nicht genehmigungsfähig, da die Grundeigentümer so nicht abschätzen können, wie hoch in ihrer Nachbarschaft gebaut werden darf.	GV

	Einige der Mischzone M zugewiesenen Parzellen liegen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters und des Wirkungssperimeters des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Da keine maximale <i>GL</i> definiert wurde, können theoretisch beliebig grosse Baukörper in Höhe, Länge und Geschossigkeit realisiert werden, welche das Ortsbild negativ beeinträchtigen würden. Die Regelungen zur Mischzone M sind aufgrund der vorherigen Ausführungen somit ungenügend detailliert. Es sind eindeutige Masse zu definieren, welche die zulässigen Volumen in Länge und Höhe beschränken. Es ist unklar, was mit <i>GL Zusammenbau</i> gemeint ist. Handelt es sich hierbei um zwei Gebäude oder um ein Gebäude und eine oder mehrere Anbauten? Die Definition ist zu klären und zu präzisieren. Gemäss der amtlichen Vermessung grenzt die Parzelle Nr. 512 nicht an die Parzelle Nr. 321 an. Es ist zu klären, welche Parzellen hier gemeint sind. Darüber hinaus entspricht der Begriff <i>Nebenbauten</i> nicht der BMBV und muss durch einen BMBV-konformen Begriff ersetzt werden.	GV fGV fGV fGV
Art. 2 Abs. 2	Siehe Ausführungen zu Ziffer 5.3. Zudem empfehlen wir, hier auch auf Art. 11c Abs. 3 BauV zu verweisen. Dort wird die Unterscheidung zwischen GFZo und GFZu bei Kulturland getroffen.	GV E
Art. 2 Abs. 3 Bst. b	Die Unterniveaubauten haben nur 1 m Grenzabstand aufzuweisen. Da das Hinausragen aus dem massgebendem Terrain mit einem Mittelmass geregelt wird, kann es sein, dass z.B. die talseitige Fassade vollständig freigelegt wird und dennoch nur 1 m Grenzabstand zum Nachbarn einzuhalten hätte. Diese Bestimmung unterläuft Art. 79 EGzZGB. Sollte der Grenzabstand von 1 m beibehalten werden, schlagen wir deshalb vor ein maximales Mass für das Hinausragen (1.20 m) zu bestimmen.	H
Art. 2 Abs. 3 Bst. d und e	Der Begriff <i>Gebäudegrundriss</i> ist durch den Begriff <i>Fassadenlinie</i> zu ersetzen. Die zulässigen Masse bei den Bst. d und e sind identisch. Warum wird hier zwischen Hangneigung und flachem Terrain unterschieden? Wir weisen zudem darauf hin, dass mit der Messweise Gesamthöhe kein Hangzugschlag zulässig ist. Dies wäre nur mit der Fassadenhöhe möglich. Die Vorschrift ist zu klären und ggf. zu präzisieren.	fGV GV
Art. 2 Abs. 3 Bst. h	Für das Dachgeschoss soll eine zulässige Kniestockhöhe von max. 1.80 m festgelegt werden. Das aGBR erlaubte eine Kniewandhöhe von max. 1 m im Mittel. Im EB wird die Erhöhung einerseits durch einen notwendigen Zuschlag aufgrund der neuen Messweise und andererseits mit einer besseren Ausnutzung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen begründet. Das AGR beurteilt die drastische Erhöhung der Kniestockhöhe als starke Beeinträchtigung des vorherrschenden Ortsbildes. Auch die KDP beantragt im Fachbericht vom 15. August 2019 die Kniestockhöhe auf ein Maximalmass von 1.50 m zu begrenzen. Das Mass ist entsprechend anzupassen.	GV

Art. 2 Abs. 3	Wir empfehlen der Gemeinde, das zulässige Mass für technisch bedingte Dachaufbauten festzulegen, da diese ansonsten innerhalb der definierten Gesamthöhe liegen müssten.	E
Art. 3 Hinweis- spalte	In Art. 2 GBR werden keine Grenzabstände definiert. Hier ist wohl Abs. 2 gemeint. Bitte korrigieren.	H
Art. 5 Abs. 2	Der erste Satz kann gestrichen werden. Gemäss Abs. 1 sind nur Kleinbauten nach Art. 3 BMBV zulässig. Da diese grundsätzlich nur ein Vollgeschoss aufweisen, ist die Regelung unnötig.	E
	Beim einzuhaltenden <i>Abstand</i> handelt es sich wohl um einen <i>Grenzabstand</i> nach Art. 22 BMBV. Der Begriff ist daher zu ersetzen.	fGV
	Da mit dem Zonenabstand zur Wohnzone vom Grenzabstand für An- und Kleinbauten nach Art. 2 Abs. 3 lit. a GBR abgewichen wird, sollte hier präzisiert werden, dass <i>im Übrigen</i> die baupolizeilichen Masse für Kleinbauten gelten.	E
Art. 6 Abs. 1	Eine Bezeichnung als <i>Richtlinie</i> ist nicht möglich, da hierbei nicht klar ist, welche Verbindlichkeit das Reglement für das GBR hat.	GV
	Weiter stellt sich die Frage, welche Inhalte das Gemeindereglement hat. Sofern es sich um baupolizeiliche Masse oder Gestaltungsfragen handelt, sind diese nach der Baugesetzgebung zu genehmigen. Dies bedeutet, dass solche Inhalte entweder direkt in Art. 6 aufgenommen oder das Reglement als verbindlicher Inhalt des GBR im Anhang beigefügt werden müsste.	
	Falls keine solche Inhalte im Reglement vorhanden sind und die Gemeinde lediglich auf das Reglement aufmerksam machen möchte, kann in Abs. 1 eingefügt werden, dass das Reglement <i>zu beachten</i> ist.	
	Der Umgang mit dem Reglement ist zu klären und ggf. im EB zu erläutern.	
Art. 6 Abs. 2	Wenn die Erneuerung des Campingplatzes zugelassen ist, müssen baupolizeiliche Masse für die Erweiterung und den Neubau von Gebäuden festgelegt werden. Diese sind zu ergänzen.	GV
Art. 7	Soweit Neu- und Erweiterungsbauten in den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) zugelassen werden, müssen hierfür baupolizeiliche Masse und Gestaltungsgrundsätze festgelegt werden.	GV
	Für die ZöN G «Schiessanlage Feldmoos» und die ZöN H «ARA Reichenbach» ist eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES festzulegen.	GV
Art. 8 Abs. 3	Was ist hier mit <i>Ortskern</i> gemeint? Handelt es sich hierbei um die Dorfkernzone? Falls nicht, müsste der Geltungsbereich des Ortskerns klar definiert und bspw. im Zonenplan eingetragen werden. Aus Gründen der Rechtssicherheit müssen die Grundeigentümer in Erfahrung bringen können, ob sie von dieser Vorschrift betroffen sind oder nicht.	fGV
	Der Begriff ist zu präzisieren bzw. zu korrigieren.	
Art. 8 Abs. 4 Bst. c	Der Begriff <i>technisch bedingte Aufbauten</i> ist nicht BMBV-konform und muss durch <i>technisch bedingte Dachaufbauten</i> ersetzt werden.	fGV

	Darüber hinaus ist eine Höhe für das Übertreten der technisch bedingten Dachaufbauten über die Gesamthöhe festzulegen. Andernfalls dürften diese die Gesamthöhe nicht übertreten.	GV
Art. 8 Abs. 5	Wir empfehlen, <i>Bauten durch Gebäude</i> gemäss Art. 2 BMBV zu ersetzen.	E
Art. 8 Abs. 6	Die ZPP-Vorschrift ist in sich nicht kongruent. Beim Planungszweck wird von einer gemischten Überbauung mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen gesprochen. Bei der Art der Nutzung wird hingegangen nur die Wohnzone aufgeführt. Die Art der Nutzung ist entsprechend zu ergänzen. Gemäss Art. 92 Abs. 1 BauG hat die Grundordnung für jede ZPP den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festzulegen. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen sowohl die minimalen, wie auch die maximalen Nutzungsziffern aufgehoben werden. Es werden somit einzig die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die einzuhaltenden Grenzabstände geregelt. Dies genügt den Vorgaben des BauG nicht. Es ist in jedem Fall ein maximales Mass der Nutzung im Sinne eines Planungswerts, d.h. als festgelegtes präzises Nutzungsmass für die ganze ZPP zu bestimmen (Nutzungsziffer, Anzahl GF oder ähnliches; vgl. ZAUGG/LUDWIG, N. 1 zu Art. 92-93). In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass bei der Festlegung eines maximalen Nutzungsmasses ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auch die UeO angepasst werden müsste. Für die unüberbauten Parzellen wurde im Zonenplan ein Bereich mit Mindestdicke ausgeschieden. Im Sinne einer Innenentwicklung empfehlen wir aber, für die bereits überbauten Parzellen ebenfalls eine minimale Nutzungsziffer zu belassen.	GV GV H E
Art. 9	In diesem Art. werden die rechtskräftigen UeO aufgelistet. Auf S. 44 EB werden die UeO aufgelistet, welche mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben werden sollen. Gemäss unserem Planverzeichnis und dem Archiv ergibt sich jedoch eine Differenz. Beim AGR sind folgende rechtskräftige UeO vorhanden, welche nicht aufgelistet werden: - UeO Detailerschliessung «Emdtalstrasse» vom 13. Juli 2009 - UeO «ZPP Wachthubel» vom 20. November 2006 - UeO Detailerschliessung «Rosseren» vom 6. November 2006 - UeO «Bühlermatte» vom 10. November 1993 - UeO Detailerschliessung «Golderen» vom 27. Oktober 1976 Sofern die UeO rechtskräftig bleiben sollen, sind diese in der Auflistung zu nennen. Zudem wurde die UeO mit SBV «Skipisten» am 3. September 1981 genehmigt. Bitte korrigieren. In der Auflistung werden auch die beiden UeO «Kanalisation Hundbühl» und «Kanalisation Suldhallen» aufgeführt. Hierbei handelt es sich um UeO, welche nicht im Planerlassverfahren nach BauG vom AWA genehmigt wurden. Diese	fGV fGV fGV fGV

	sind deshalb nicht Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung und in der Auflistung zu löschen.	
Art. 14 Abs. 2	Gemäss Art. 10 BMBV ist für das Hinausragen der Dachvorsprünge über die Fassadenflucht ein maximales Mass festzulegen.	GV
Art. 14 Abs. 3	Gemäss Fachbericht der KDP sind Dachaufbauten wie Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster grundsätzlich erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.6 m an einer First-, Trauf-, Orts- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude zu liegen kommen. Diese Dachaufbauten sind im Ortsbildschutzgebiet nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Firstoblichter sind in Ortsbildschutzperimeter und in K-Objekten nicht zugelassen. Dachaufbauten dürfen bei Objekten des Bauinventars zusammen nicht mehr als ein Drittel des Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses aufweisen. Der Absatz ist entsprechend zu überarbeiten.	GV
Art. 14 Abs. 4	Sofern die Dachflächenfenster nicht als Dachaufbau zählen, gelten für sie auch nicht die Vorschriften bezüglich maximalen Anteil an der Fassadenlänge und Firstabstand. Folglich könnten Dachflächenfenster über die ganze Länge des Daches sowie unmittelbar bis an die First angebracht werden. Wir empfehlen, die maximale Anzahl und die Abstände zur First zu regeln.	E
Art. 15 Abs. 4	Die Gemeinde Aeschi verfügt nur über wenige Misch- und Arbeitszonen. Die Einschränkung der Zonen mit Priorität 1 ist daher zu streng, weshalb die Aufnahme der ZöN in die Kategorie Priorität 1 zu prüfen ist. Zudem muss das öffentliche Interesse an der Einschränkung in der Wohnzone nachgewiesen werden. Gemäss der Rechtsprechung sind gesundheitliche Aspekte keine Gründe, um die Erstellung von Antennen zu verhindern (vgl. hierzu das Urteil des Verwaltungsgerichts Nr. 100.2015.87U vom 7. Januar 2016). Die Gemeinde hat hierzu Stellung zu nehmen und das öffentliche Interessen zu begründen.	GV
Art. 15 Abs. 5	Dieser Absatz ist widersprüchlich. Sind mit übrige Bauzonen die Bauzonen der zweiten Priorität gemeint oder alle Bauzonen, die nicht in Abs. 4 genannt wurden? Die Abs. ist zu konkretisieren. Es sollte zudem auch geklärt werden, was in ZPP und UeO gilt.	GV E
Art. 15 Abs. 6	Es ist unklar, ob diese Vorschrift auch für die lizenzierten Amateurfunkantennen gemäss Abs. 3 gilt. Die beiden Absätze sind daher zu präzisieren.	GV
Art. 15 Abs. 7	Wir weisen die Gemeinde darauf hin, dass mit dieser Vorschrift in diesen Schutzgebieten auch keine Radio- oder Fernsehantennen zulässig werden. Ist dies so gewollt?	H
Art. 24	Die Fuss- und Wanderwege sind nicht im Zonenplan eingetragen sondern Inhalt des Richtplans «Langsamverkehr». Der Art. ist zu überarbeiten.	fGV

Art. 28 Abs. 1	Der Verweis auf Art. 30 GBR ist falsch. Es müsste wohl Art. 29 GBR sein.	fGV
Art. 29	Die Nummerierung der Absätze ist falsch. Bitte korrigieren.	fGV
Art. 29 Abs. 2	Wir empfehlen, die Vorschriften zum Zusammenbau in Art. 2 Abs. 1 GBR aufzunehmen oder dort auf die vorliegende Bestimmung zu verweisen.	E
Art. 29. Abs. 3	Die Formulierung ist unpräzise, da die GL nicht vergrössert, sondern eine zusätzliche GL für gestaffelte Gebäude festgelegt wird. Die vorliegende Bestimmung stimmt zudem nicht mit Art. 2 Abs. 1 GBR überein, was zu Unklarheiten führt. Der Anwendungsbereich für die GL (Zusammenbau) in Art. 2 Abs. 1 GBR ist unklar und gilt zudem auch für die W3-Zone. Vorliegend wird jedoch die GL von 30 m nur bei Staffelung in der Situation und nur in der W2-Zone zugelassen. Unklar ist hingegen, was nun in der W3 gilt. Bisher wäre der Zusammenbau hier auch ohne Staffelung zugelassen. In Verbindung mit Art. 30 Abs. 2 GBR wäre es hiernach theoretisch möglich, dass sich die GH prozentual an einer 30 m langen giebelseitigen Hauptfassade ausrichten würde. Hierdurch wären GH von bis zu 24 m möglich, was aus ortsbildpflegerischer Sicht nicht vertretbar wäre. Die GL (Zusammenbau) gemäss Art. 2 Abs. 1 GBR ist daher auch für die W3-Zone auf eine Staffelung in der Situation zu beschränken. Die beiden Vorschriften sind zu präzisieren und aufeinander abzustimmen. Wir empfehlen, die Vorschriften zum Zusammenbau in Art. 2 Abs. 1 GBR aufzunehmen oder dort auf die vorliegende Bestimmung zu verweisen.	fGV GV GV E
Art. 30 Abs. 2	Die vorliegende Regelung zur zulässigen GH wurde bereits im aGBR angewendet und ist zulässig. Im Unterschied zum aGBR wurde die zulässige Höhe jedoch auf 80%, statt der vorher zulässigen 70%, der Breite der giebelseitigen Hauptfassade erhöht. Mit der Regelung besteht ein grosser Spielraum für die zulässige GH (Beispiel: zulässige GL in W2 = 20 m. Zulässige GH demnach zwischen 9 und 16 m). Es ist aus ortsbildpflegerischer Sicht darzulegen, welche Auswirkungen diese Änderung auf das bestehende Ortsbild hat und weshalb die Gemeinde die Änderung als Ortsbildverträglich beurteilt. An Stelle des Begriffs Breite der giebelseitigen Haupt-Fassade muss ein BMBV-konformer Begriff verwendet werden.	GV fGV
Art. 31 Abs. 3	Abgrabungen werden gemäss Praxis des AGR nur bei der Höhenbemessung privilegiert und nicht bei der Definition des Untergeschosses. Der letzte Satz in diesem Absatz ist daher zu streichen. Vorliegend existiert keine Regelung für die Privilegierung von Abgrabungen bei der Höhenbemessung. Falls die Gemeinde dies regeln möchte, ist zu beachten, dass diese Abgrabungen höchstens auf einer Fassadenseite privilegiert werden dürfen, nur für Garageneinfahrten und Hauseingänge zulässig sind und auf ungefähr 5 m Breite zu beschränkt sind.	GV H
Art. 32	Da bei gewissen Fliessgewässern auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet wird, muss der Art. wie folgt ergänzt werden:	fGV

	«Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (Art. 39 WBV).»	
Art. 32 Abs. 2	Bei der gewählten Darstellungsform der Gewässerräume als flächige Korridore wird dieser nicht ab Gewässerachse, sondern über die gesamte Breite gemessen. Im Zonenplan sind die Gewässerräume über die ganze Breite vermasst. Der Absatz ist entsprechend anzupassen.	fGV
Art. 32 Abs. 4	Im Zusammenhang mit den Ausnahmen für Bewirtschaftungsbeschränkungen nach Art. 41c As. 4bis GschV verweisen wir auf die BSIG Nr. 7/751.111.1/1.6.	H
Art. 38	Da der Zonenplan Naturgefahren nicht geändert wird, muss präzisiert werden, dass nicht die gesamte Grundordnung neu erlassen wird. Wir empfehlen folgende Formulierung: «Die baurechtliche Grundordnung mit Ausnahme des Zonenplans Naturgefahren tritt m Tag der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.»	fGV E
Art. 39	Neben dem GBR wird auch der Zonenplan Siedlung und Landschaft sowie die auf S. 44 EB genannten UeO aufgehoben. Diese sind hier zu nennen.	fGV

7.1 Anhang

Allgemein	Da der Anhang weder in der Einleitung noch in Art. 38 GBR aufgeführt wird, gilt er vorliegend nicht als verbindlicher Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung. Da im Anhang jedoch die Begriffe und Messweisen skizziert und erläutert werden, gehen wir davon aus, dass der Anhang verbindlich sein soll. Wir haben die allfälligen Genehmigungsvorbehalte nachfolgend aufgelistet. Falls der Anhang nicht verbindlich sein soll, sind die Genehmigungsvorbehalte nicht zwingend zu bereinigen. Zudem haben wir festgestellt, dass die Skizzen des Anhangs aufgrund der Druckqualität schlecht lesbar sind. Wir bitten darum, die eingefügten Skizzen nochmals zu überprüfen.	H
Anhang 1	Auch Kleinbauten enthalten nur Nebennutzflächen (und sind unbewohnt). Pavillons und Gartenhäuser, soweit sie dem Aufenthalt von Personen dienen, weisen Hauptnutzflächen auf und sind daher keine Kleinbauten. Sofern solche Bauten zugelassen werden sollen, müsste hierfür eine Kategorie «kleine Gebäude» definiert werden. Die Aussage, wonach sich Anbauten gegenüber den vorspringen Gebäudeteilen dadurch abgrenzen, dass sie mindestens ein zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile überschreiten, ist falsch. Anbauten unterscheiden sich vor allem dadurch, dass sie nur Nebennutzflächen enthalten, währenddessen vorspringende Gebäudeteile Hauptnutzflächen enthalten. Der Satz ist zu streichen.	GV fGV
Anhang 4	Beim Überschreiten der Masse können vorspringende Gebäudeteile keine Anbauten sein, da sie Hauptnutzflächen enthalten.	GV

	Aufgrund des Textes kann geschlussfolgert werden, dass die Gemeinde nur offene vorspringende Gebäudeteile zulassen will. Gemäss Art. 2 GBR sind offene und geschlossene zulässig. Dies ist zu klären.	GV
Anhang 6	Nach neuer Praxis des Kantons müssen Anbauten nicht mehr zwingend an die GL angerechnet werden. Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn es diesbezüglich eine grundeigentümergebundene Regelung gibt (aktuell ist der Anhang nicht verbindlich). Wird im GBR die Messweise der GL explizit ohne Anbauten festgelegt, empfehlen wir kommunal zu regeln, wie die Messweise beim Zusammenbau mehrerer Gebäude mit dazwischenliegenden Anbauten in der Gesamtlängenausdehnung beschränkt wird.	H E
Anhang 7	Der höchste Punkt der Dachkonstruktion definiert sich gemäss Art. 14 der BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom 1. März 2018 (Achtung: Skizze nicht mehr aktuell, siehe hierzu AGR Newsletter Nr. 24 – Dezember 2019 ³) am höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne Wärmedämmung und Dachhaut. Die vorliegende Regelung ist somit nicht BMBV-konform. Zudem ist vom massgebendem Terrain und nicht vom massgebenden Bereich zu sprechen.	GV fGV
Anhang 8	Bei der Kniewandhöhe handelt es sich nicht nur um einen anderen, altrechtlichen Begriff, sondern auch um eine andere Messweise im Vergleich zur Kniestockhöhe.	H
Anhang 10	Bis zur Aussenfläche des Rohmauerwerks wird bei einem Einsteinmauerwerk oder bei einem Zweischalenmauerwerk gemessen. Bei einem Mauerwerk mit Aussendämmung wird bis zur Aussenfläche des Wärmedämmungsmaterials gemessen. Dies gilt nur für den Neubau in Massivbauweise. Bei einer nachträglichen Ausdämmung gilt diese Vorschrift gemäss Art. 26 BMBV nicht. In der Gemeinde werden keine Mehrlängenzuschläge geregelt. Die entsprechende Skizze ist zu löschen.	H fGV

8. Gewässerräume

8.1 Gewässerrichtplan Kander

Der OIK I führt in der Stellungnahme vom 4. Juli 2019 aus, dass im Gewässerrichtplan Kander zur Sicherstellung einer langfristigen, nachhaltigen Entwicklung des Kanderlaufes und zur Vermeidung neuer Restriktionen ein sogenannter Gewässerentwicklungsraum ausgeschieden und behördenverbindlich festgelegt wurde.

Gemäss dem Gewässerrichtplan Kander ist der Gewässerentwicklungsraum in die Nutzungsplanung umzusetzen. Es sind deshalb geeignete Massnahmen zu treffen, um die Schutzziele des Gewässerentwicklungsraums sicherstellen zu können. Die Zonenpläne, das GBR und der EB sind entsprechend zu ergänzen. **(GV)**

³ Abrufbar unter https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/aktuell/newsletter_bauen.assetref/dam/documents/JGK/AGR/de/Baubewilligungen/aktuell/agr_baubewilligungen_newsletter_nr_24_2019_de.pdf

8.2 Gewässerräume

Verzicht auf Ausscheidung des Gewässerraums

Der OIK I stellt fest, dass gemäss EB auf die Ausscheidung des Gewässer-raums im Sömmerungsgebiet, im Wald und bei eingedolten Gewässern (ausser bei sehr kurzen Abschnitten), ohne Begründungen und pauschal, verzichtet wird. Ein (pauschaler) abstrakter Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums ist nicht mit dem Bundesrecht vereinbar. Im Falle eines Verzichts ist stets eine Begründung erforderlich. Als Begründung wird nicht erwartet, dass für jeden beispielsweise im Wald liegenden Gewässerabschnitt eine Beurteilung erfolgt. Eine Generalisierung von Gebieten oder das Zusammenfassen verschiedener ähnlich charakterisierter Gewässer ist hingegen möglich. **(GV)**

Der Perimeter des Sömmerungsgebiets in den Zonenplänen Gewässerräume darzustellen. **(fGV)**

Erhöhung des Gewässerraums

Die Arbeitshilfe «Gewässerraum» des Kantons beschreibt im Kapitel 5, wann der Gewässerraum im Sinne von Art. 41a Abs. 3 Bst. c und Art. 41b Abs. 2 GSchV erhöht werden muss: Die Ufervegetation ist zu erfassen, und der Gewässerraum ist so zu erhöhen, dass die Ufervegetation plus ein Nährstoffpufferstreifen von 3 m Breite innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen (gemäss Illustration im EB S. 35).

Das FI merkt an, dass im Zonenplan Gewässerräume beispielsweise die kantonalen Schutzgebiete Nr. 58 Suldtal und Nr. 245 Heustrich fehlen würden, welche für die Ermittlung der Gewässer-raumbreite massgebend seien. Diese müssen bei der Prüfung zur Erhöhung des Gewässerraums berücksichtigt werden.

Die ANF stellt fest, dass dies vorliegend nicht thematisiert wurde. Die Gewässerräume sind daher für alle Gewässer zu überprüfen und ggf. anzupassen. Das Thema ist im EB zu dokumentieren. **(GV)**

Kander

In den Abschnitten Heustrich (linke Uferseite) und Sack (rechte Uferseite) sind gemäss Gewässer-richtplan Kander Aufweitungen (rot schraffierte Flächen) vorgesehen. Dieser Raumbedarf ist mittels Gewässerraumausscheidung freizuhalten. Der Gewässerraum ist deshalb in diesen beiden Abschnitten zu erhöhen. Im Fall Abschnitt Sack ist die Gewässerraumfestlegung auf das Wasserbauprojekt Aufweitung Sack der Gemeinde Aeschi (laufendes Wasserbaubewilligungsverfahren) abzustimmen. **(GV)**

Zudem ist der Gewässerraum der Kander nur an einer Stelle vermassst. Überall dort, wo Wechsel in der Breite des Gewässerraums stattfinden, ist die Vermassung zu ergänzen. **(fGV)**

Suld

Gemäss Stellungnahme des OIK I vom 4. Juli 2019 ist der hergeleitete Wert von 40 m nicht korrekt und genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht. Gemäss Art. 5 Abs. 2 WBG hat bei Fliessgewässern mit einer natürlichen Sohlenbreite von > 15 m die minimale Breite des Gewässerraums 30 m plus die Breite der gemessenen Gerinnesohle (10 m), jedoch insgesamt mindestens 45 m zu betragen. Die Breite des ausgeschiedenen Gewässerraums ist dahingehend zu bereinigen. **(GV)**

Im Rahmen des Wasserbauplans Hochwasserschutz Mülener, Geschiebe- und Schwemmholtzrückhalt Suldbach (Genehmigungsdatum 1. Juni 2018) der Gemeinde Aeschi wurde an der Suld oberhalb von Mülener ein Geschiebesammler mit vorgesetztem Schwemmholtzrückhaltesystem realisiert. Um den Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zu gewährleisten, ist der Gewässerraum im Bereich des Geschiebesammlers zu vergrössern. Der Gewässerraum ist im Abschnitt der Parzellen Nrn. 735, 291 und 470 auf 5 m gemessen ab Sperrenflügel des Geschiebesammlers und oberhalb davon 5 m ab im Wasserbauplan ausgeschiedenen Geschiebeablagerungsraum zu verbreitern. **(GV)**

Die Suld ist ein ausgemarchtes Gewässer. Oberhalb der vorgenannten wasserbaulichen Rückhaltebauwerke sind an der Suld Gefahrengebiete und diverse Schadenpotentiale zu verzeichnen. In der Vergangenheit wurden verschiedene wasserbauliche Tätigkeiten (einschliesslich Gewässerunterhalt) an der Suld ausgeübt. Es bestehen wasserbaulich relevante Schutzbauwerke. Es besteht deshalb ein überwiegendes wasserbauliches Interesse den Gewässerraum der Suld durchgehend bis mindestens zum Restaurant Pochtenfall respektive Zusammenfluss Suld und Latrejbach zu verlängern. (GV)

Hochwasserentlastungskorridor Suld

Die planrechtlich mit dem Wasserbauplan Hochwasserschutz Mülener der Gemeinde Aeschi gesicherten Hochwasserentlastungskorridor sind freizuhalten, damit im Hochwasserereignisfall die Ableitung im Überlastfall über die Hochwasserentlastungskorridore sichergestellt ist. Die Hochwasserentlastungskorridore sind als "Freihalteraum" in den Zonenplan und Freihalte-Bestimmungen sind ins Baureglement aufzunehmen. (GV)

Häschelgräbli

Der eingedolte Abschnitt des Häschelgräbli tangiert Bauzone und bereits bestehende Bauten und Infrastrukturanlagen. Der Gewässerraum des Häschelgräbli ist auch auf dem eingedolten Abschnitt, durchgehend bis zur Suld festzulegen. (GV)

Innere Chappelegrabe

Der eingedolte Abschnitt des Innere Chappelegrabe tangiert Bauzone und bereits bestehende Bauten und Infrastrukturanlagen. Oberhalb davon sind entlang des Innere Chappelegrabe bedeutende wasserbauliche Schutzbauten/Gewässerverbauungen, Gefahrengebiete und bedeutendes Schadenpotential (Gewerbegebiet) zu verzeichnen. Es besteht ein überwiegendes wasserbauliches Interesse den Gewässerraum am Innere Chappelegrabe durchgehend festzulegen.

Um den Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit im Bereich der Wasserbauwerke gewährleisten zu können, ist der Gewässerraum im Bereich der Wasserbauwerke (Kies- und Geschiebesammler und Sperren) zu vergrössern. Der Gewässerraum hat entlang der Schutzbauten einseitig mindestens 5 m gemessen ab Aussenkante Schutzbauwerk / Böschungskante Sammler zu betragen und ist an diesen Stellen entsprechend zu verbreitern. Die Unterlagen des entsprechenden Wasserbauprojektes (Wasserbauplan Innere und Äussere Chappelegrabe vom 06.05.2002) sind für die Festlegung des Gewässerraums beizuziehen. (GV)

Üssere Chappelegrabe

Entlang des Üssere Chappelegrabe sind bedeutende wasserbauliche Schutzbauten/Gewässerverbauungen, Gefahrengebiete und Schadenpotential sowie Infrastruktur (beim eingedolten Abschnitt) zu verzeichnen. Es besteht ein überwiegendes wasserbauliches Interesse den Gewässerraum am Üssere Chappelegrabe durchgehend festzulegen.

Um den Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit gewährleisten zu können, ist der Gewässerraum im Bereich der Wasserbauwerke (Sammler, Einlaufbauwerk, Sperren) zu vergrössern. Der Gewässerraum hat entlang der Schutzbaute einseitig mindestens 5 m gemessen ab Aussenkante Schutzbauwerk / Böschungskante Sammler zu betragen und ist an diesen Stellen entsprechend zu verbreitern. Die Unterlagen des entsprechenden Wasserbauprojektes (Wasserbauplan Innere und Äussere Chappelegrabe vom 06.05.2002) sind für die Festlegung des Gewässerraums beizuziehen. (GV)

Im Weiteren ist die hergeleitete Gewässerraumbreite im Abschnitt oberhalb Mülenerstrasse bis und mit Kander zu überprüfen. Die durchschnittliche natürliche Breite scheint anhand einer Plausibilisierung mit der ökomorphologischen Karte und dem Luftbild grösser als 2 m zu betragen. (GV)

Hochwasserentlastungskorridor Innere und Üssere Chappelegrabe (in Üssere Chappelegrabe)

Der unter anderem in den Bauprojekten Erschliessungsstrasse (Hochwasserschutzkonzept Chappelegand), Umschlagplatz von Allmen (Parzelle Nr. 1338) und Neuerstellung einer Lagerhalle mit

Hochwasserschutzkanal (Parzelle Nr. 1336) definierte Hochwasserentlastungskorridor ist freizuhalten, damit im Hochwasserereignisfall der/einer der beiden Bäche die Ableitung im Überlastfall über den Hochwasserentlastungskorridor sichergestellt ist. Der Hochwasserentlastungskorridor ist vom Anfang der Eindolung des Innere Chappelegrabe sowie vom Üssere Chappelegrabe jeweils über die Frutigenstrasse, die Erschliessungsstrasse und den Hochwasserschutzkanal (Parz.Nr. 1336) bis zum Üssere Chappelegrabe als "Freihalteraum" in den Zonenplan und Freihalte-Bestimmungen sind ins GR aufzunehmen. **(GV)**

Hochwasserentlastung Üssere Chappelegrabe (in Kander)

Der OIK I weist darauf hin, dass für die bestehende Hochwasserentlastung Üssere Chappelegrabe in die Kander im Zonenplan ein Gewässerraum ausgeschieden ist. Da es sich bei der Hochwasserentlastung um ein Werk handelt (gemäss Wasserbauplan Innere und Äussere Chappelegrabe, 06.05.2002), und nicht um ein eingedoltes Fliessgewässer nach WBG, würde auch die Festlegung eines "Freihalteraums" im Zonenplan mit Freihalte-Bestimmungen im GBR genügen. **(H)**

Innere Horügggrube, Üssere Horügggrube

Im Rahmen der Wasserbaubewilligung Äussere und Innere Horügggrube (20.05.1994) wurden auf Höhe Alte Gasse ein Geschiebesammler und weitere wasserbaulich relevante Verbauungen getroffen. Der Gewässerraum ist auf 5 m gemessen Aussenkante Schutzbauwerk / Böschungskante Sammler respektive Sperrenflügel der Verbauungen zu verbreitern. **(GV)**

Innere Horügggrube, Üssere Horügggrube, Düriggräbli, Wöschbach, namenloser Graben, Follachgräbli, Jostbach, Buelegräbli

Gemäss Stellungnahme des OIK I vom 4. Juli 2019 sind bei diesen hangseitigen Bächen Gefahrenggebiete und Schadenpotential sowie diverse bestehende Bauten und Infrastrukturen in Bauzonen (namenloser Graben) zu verzeichnen. Es besteht daher ein überwiegendes wasserbauliches Interesse die Gewässerräume dieser Fliessgewässer durchgehend festzulegen. **(GV)**

Der OIK I weist zudem darauf hin, dass bei der Ausscheidung eines Gewässerraums über eingedolten Gewässern keine Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft gelten. **(H)**

Stampach

Beim Stampach sind Gefahrenggebiete und Schadenpotential sowie diverse bestehende Bauten / Infrastrukturen und Wasserbauwerke zu verzeichnen. Eine sinnvolle Arrondierung der Gewässerräume ist geboten. Es besteht ein überwiegendes wasserbauliches Interesse den Gewässerraum durchgehend festzulegen. **(GV)**

Längebodenbach/Angerebach

Beim Längenbodenbach sind Gefahrenggebiete und Schadenpotential sowie diverse bestehende Bauten / Infrastrukturen sowie Bauzone zu verzeichnen. Es besteht ein überwiegendes wasserbauliches Interesse den Gewässerraum durchgehend festzulegen. **(GV)**

Unmittelbar oberhalb der Krattigenstrasse und im Wald sind wasserbauliche Rückhaltebauwerke zu verzeichnen. Der Gewässerraum hat entlang der Wasserbauwerke einseitig mindestens 5 m gemessen ab Aussenkante Schutzbauwerk / Böschungskante Sammler zu betragen und ist an diesen Stellen entsprechend zu verbreitern. **(GV)**

Rossgarbe

Beim Rossgarbe sind ein namhaftes bekanntes Gefahrenggebiet, bestehende Infrastrukturen und Schadenpotential zu verzeichnen. Der Ereigniskataster (bspw. Ereignis vom 09.06.2018) zeigt auf, dass der Rossgarbe ein wasserbaulich relevantes Gewässer ist. Es ist ein Gewässerraum ab dem Chrätzi-Cheer (respektive rotes Gefahrenggebiet) festzulegen.

Der Gewässerraum hat den bundesrechtlichen Vorgaben zu genügen, soll aber aus wasserbaulichen Gründen beidseitig mindestens 5 m gemessen ab oberer Böschungskante betragen und ist an solchen Abschnitten entsprechend zu verbreitern. **(GV)**

Latrejebach

Im Fall des Latrejebach ist vom Zusammenfluss mit der Suld bis anfangs Sömmerungsgebiet durchgehend ein Gewässerraum festzulegen. **(GV)**

Geschützte Quellen

Die ANF bemerkt im Fachbericht vom 11. Oktober 2019, dass es gemäss Quelleninventar des Kantons Bern im Suldtal einige Quellen gibt. Die Quelle QBO343 ist gemäss ANF schützenswert. Aus diesem Grund ist zu prüfen, ob hierfür ebenfalls ein Gewässerraum auszuscheiden ist. **(GV)**

8.3 Festlegung im Zonenplan 2 «Gewässerräume»

Für die Festlegung der Gewässerräume können die Gemeinden gemäss Arbeitshilfe «Gewässerraum»⁴ zwischen zwei verschiedenen Varianten wählen. Entweder wird der Gewässerraum als vermasster Korridor ausgeschieden oder es wird lediglich die Gewässerachse festgelegt. Vorliegend werden diese beiden Varianten miteinander vermischt, indem sowohl ein Korridor, wie auch die Gewässerachse festgelegt werden.

Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde die Variante mit der Ausscheidung der Korridore anstrebt. Zu diesem Zweck sind die Gewässerachsen in der Legende unter den Hinweisen aufzuführen oder zu löschen. **(fGV)**

9. Zonenpläne

9.1 Lupen

Zum Zonenplan 1 «Siedlung + Landschaft» und dem Zonenplan 2 «Gewässerräume» und Richtplan Langsamverkehr bestehen neben den Gesamtplänen jeweils auch Lupen, welche nur Teile des Gemeindegebiets abbilden. Alle Pläne verfügen über Genehmigungsvermerke und führen die Planinhalte in der Legende unter den verbindlichen Inhalten.

Im Sinne der Eindeutigkeit der Materie dürfen grundeigentümergebundene Festlegungen jeweils nur in einem Plan als verbindlicher Inhalt dargestellt werden, so wie dies im Zonenplan 2 «Gewässerräume» Gesamtplan erfolgt ist. Sofern die Lupenausschnitte also verbindlich sein sollen, müssen die Perimeter der Lupen im Zonenplan 1 «Siedlung + Landschaft» Gesamtplan ebenfalls ausgeschnitten bzw. abgeschwächt (transparent) abgebildet werden. **(fGV)**

9.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind in den Zonenplänen in der Legende unter den Nichtbauzonen gemeinsam mit der Landwirtschaftszone aufgeführt. In den Plänen selber sind aber innerhalb der Quartiere einige Detailerschliessungsstrassen der Bauzonen zugeordnet. Im GBR werden zu den Verkehrsflächen keine zusätzlichen Vorschriften erlassen.

Die Verkehrsflächen sind nach den Anforderungen des kantonalen Datenmodells DM16NplBE zu erfassen. Es ist also entweder eine eigenständige Verkehrszone mit entsprechenden Vorschriften im GBR zu erlassen oder die Bauzonen sind bis in die Strassenmitte darzustellen. Die aktuelle Darstellung genügt den Anforderungen nicht. **(fGV)**

⁴ Abrufbar unter https://www.gewaesserentwicklung.bve.be.ch/gewaesserentwicklung_bve/de/index/navi/index/gewaesserraum.html

9.3 Inhalt der Legenden

Im Gesamtplan und dem Lupenplan des Zonenplan 1 «Siedlung + Landschaft» sind jeweils die gleichen Inhalte und Hinweise in der Legende dargestellt. In den Legenden dürfen allerdings jeweils nur die tatsächlich im Plan enthaltenen Inhalte und Hinweise aufgeführt sein. Beispielsweise ist die Weilerzone WEZ nur im Gesamtplan ersichtlich.

Das gleiche gilt für den Gesamtplan und den Lupenplan des Zonenplan 2 «Gewässerräume» und Richtplan Langsamverkehr. Die Legenden sind mit den jeweiligen Inhalten und Hinweisen der Pläne abzustimmen. Die Buslinien und -haltestellen sind im Zonenplan 2 nachzutragen. **(fGV)**

9.4 Aufzonung nach LSV

Bereits in der heute rechtskräftigen Grundordnung wurden entlang der Hondrichstrasse mehrere Parzellen von der ES II in die ES III gemäss LSV aufgezonzt. Mit der Aufhebung der UeO Nr. 4 Bühlen werden im neuen Zonenplan auch die Parzellen Nrn. 877, 1213 (teilweise) und 1214 aufgezonzt.

Von einer Höhereinstufung lärmvorbelasteter Wohnzonen nach Art. 43 Abs. 2 LSV ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGer 1C_253/2011 vom 22.02.2012 E. 5.3; BGE 121 II 239) nur zurückhaltend und unter qualifizierten Voraussetzungen Gebrauch zu machen. Insbesondere ist vorweg zu prüfen, ob nicht eine Umzonung des fraglichen Gebiets die richtige planerische Massnahme sei. Weiter sollen nicht bereits bei geringfügigen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes ganze Gebiete einer höheren Empfindlichkeitsstufe zugewiesen werden, da sonst entgegen den Zielen der Verordnung an die Stelle der Pflicht, durch Sanierungsmassnahmen den zonenkonformen Wert zu erreichen, die Möglichkeit einer zonenwidrigen, zusätzlichen Lärmentfaltung träte. Und schliesslich ist vor der Zuordnung abzuklären, inwieweit die Anlage, von welcher der Lärm ausgeht, saniert werden kann. Diese Abklärung darf jedoch nicht eine rein theoretische sein. Insbesondere muss der Frage, ob in finanzieller Hinsicht überhaupt eine realistische Chance für eine anlageseitige Sanierung besteht und wie weit eine solche aus Gründen der Verhältnismässigkeit gehen kann, gebührende Beachtung geschenkt werden (BGE 121 II 239).

Die Gemeinde muss die Aufstufung in die ES III daher begründen. Sie hat dabei insbesondere darzulegen, inwiefern eine Sanierung der betreffenden Anlage nicht möglich ist und inwiefern dies abgeklärt wurde. **(GV)**

9.5 Vermassung

Die grundeigentümergebundenen Festlegungen in den Zonenplänen müssen für jedermann eindeutig zu verorten sein. Aus diesem Grund sind alle Festlegungen, welche nicht entlang von Parzellengrenzen verlaufen oder logisch nachvollziehbar sind, vermasszt oder georeferenziert werden. Dies ist in den Zonenplänen 1 an einigen Stellen noch nicht hinreichend erfolgt. Neben den neu vorgenommenen Einzonungen (bspw. Parzelle Nr. 519) müssen auch alle bestehenden Bauzonen vermasszt werden, soweit dies nicht bereits in einer vorangegangenen Ortsplanung erfolgte (bspw. Parzelle Nr. 133). Auch Festlegungen wie Sektorengrenzen innerhalb einer ZPP (bspw. Parzelle Nr. 146) sind zu vermassen. **(fGV)**

9.6 Ausnahme von laufender Ortsplanungsrevision

Das Altersheim Adelmatt (UeO Nr. 15, ZöN Adelmatt) und die benachbarte Parzelle Nr. 472 sollen aufgrund eines laufenden Erweiterungsprojekts von der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgenommen werden. Hierzu muss der im Zonenplan eingetragene Perimeter und den Festlegungen aufgeführt werden. Auf den Vermerk «sistiert» im GBR kann verzichtet werden, da es sich vorliegend um eine UeO Nach Art. 88 BauG handelt, für welche die Umsetzung der BMBV nicht im Rahmen dieser OPR zu erfolgen hat. **(fGV)**

9.7 Waldfeststellung und verbindliche Waldgrenzen

Im Fachbericht des AWN vom 14. Januar 2020 formuliert die Waldabteilung Alpen verschiedene Vorbehalte zum Umgang mit den verbindlichen Waldgrenzen in der Ortsplanungsrevision. Die nachfolgenden Punkte sind im Sinne von **FGV** zu bereinigen:

- Gemäss Fachbericht des AWN vom 14. Januar 2020 müssen im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine neuen verbindlichen Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG erlassen werden. Im Zonenplan 1 Siedlung + Landschaft Gesamtplan 1:5000 / 1:15000 sowie im Zonenplan 1 Siedlung + Landschaft Lupen 1:2500 sind lediglich die bereinigten und genehmigten verbindlichen Waldgrenzen aufzuführen. Die «Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG ist unter «Festlegungen» zu entfernen. Die genehmigten verbindlichen Waldgrenzen sind in der Legende unter «Hinweise» wie folgt aufzuführen: «Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG».
- Im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde wurden die verbindlichen Waldgrenzen teilweise falsch erfasst oder zu lang gezogen. Für die aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen ist ein zusätzlicher Plan zu erstellen. Der Plan ist «Aufzuhebende verbindliche Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG» zu nennen. Auf diesem Plan sind lediglich die aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen mit einer entsprechenden Farbsignatur zu kennzeichnen (andere Farbe als genehmigte verbindliche Waldgrenze, siehe Planausschnitte in der Beilage). In der Legende ist unter «Inhalte» folgender Text aufzuführen: «Aufzuhebende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG». Im EB ist unter «Waldfeststellungen» auf S. 60 in einem zusätzlichen Abschnitt auf den separaten Plan mit den aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen hinzuweisen.
- Der Plan mit den aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen ist mit der Ortsplanungsrevision ebenfalls öffentlich aufzulegen. In der Publikation ist die «Aufhebung von verbindlichen Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG» zwingend aufzuführen.
- Beim Zonenplan 1 Siedlung + Landschaft Gesamtplan ging im nördlichen Teil der UeO Nr. 13 «Bad Heustrich» auf einem kurzen Abschnitt eine bestehende verbindliche Waldgrenze vergessen. Die verbindliche Waldgrenze ist mit der entsprechenden Farbe im Zonenplan (siehe Planausschnitt in der Beilage) zu ergänzen.
- Bei den Parzellen Nrn. 1165, 1339 und 1338 ragt die Arbeitszone A in den Wald hinein. Die Gewerbezone Mülmen ist gemäss der rechtsgültigen Gewerbezone zu übernehmen. Die Schraffur für die Arbeitszone A ist so zu ändern, dass diese direkt an die genehmigte verbindliche Waldgrenze angrenzt. Die Waldschraffur ist bis an die verbindliche Waldgrenze zu ziehen resp. aus dem bestehenden Zonenplan (siehe Planausschnitte in der Beilage) zu übernehmen.
- Die erforderlichen Änderungen sind im Zonenplan 1 Siedlung + Landschaft Gesamtplan 1:5000 / 1:15000, im Zonenplan 1 Siedlung + Landschaft Lupen 1:2500, im Zonenplan 2 Gewässerräume und Richtplan Langsamverkehr 1:5000 / 1:15000 (Planausschnitte «siehe Lupe 2», «Teil Süd, Schemaplan IVS-Wege» und «Teil Süd, Schemaplan Velorouten und Strassennetz»), im Zonenplan 2 Gewässerräume und Richtplan Langsamverkehr, Lupen 1:2500 sowie im EB S. 18 vorzunehmen.
- Da im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine neuen verbindlichen Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG genehmigt werden, sind im Zonenplan 1 Siedlung + Landschaft Gesamtplan 1:5000 / 1:15000 sowie im Zonenplan 1 Siedlung + Landschaft Lupen 1:2500 in den Genehmigungsvermerke die Abschnitte «Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald (KAWA) zu entfernen.

9.8 Bundesinventar ISOS und Bauinventar

Die KDP hält im Fachbericht vom 15. August 2019 fest, dass im Rahmen der laufenden Umsetzung der revidierten Baugruppen (Bauinventar 2020) sämtliche Bauinventarpläne aktualisiert und rechtlich umgesetzt werden. In Aeschi bei Spiez wurden bei der Baugruppenüberprüfung gemäss KDP folgende Änderungen vorgenommen:

- BG A (Dorf) wird verändert (ehem. BG A und BG B werden zusammengelegt)

- BG B (Sandgrube) verbleibt (alte bezeichnung BG D)
- BG C (Niderdorf) wird aufgelöst
- Alte BG E (Suldhalten) wird aufgelöst
- Alte BG F (Emdthal) wird aufgelöst

Ob an den ausgeschiedenen Ortsbildschutzperimeter entsprechende Anpassungen vorgenommen werden, liegt in der Entscheidungskompetenz der Gemeinde. Die Ortsbildschutzperimeter müssen mindestens im Umfang der Baugruppen ausgeschieden werden, können jedoch auch grösser und zusätzlich definiert werden. **(H)**

9.9 Wildtierschutz

Mit E-Mail vom 9. Juli 2019 hat das JI mitgeteilt, dass in der Ortsplanungsrevision nicht alle relevanten Schutzgebiete berücksichtigt wurden. So fehlen die Hinweise auf die kantonalen Wildtierschutzgebiete Nr. 8 Engelalp und Nr. 28 Latreje sowie des Jagdbanngebiets Nr. 24 Kiental. Zudem komme auch ein kleiner Teil des neu zu errichtenden Wildtierschutzgebiets Niesen auf Boden der Gemeinde Aeschi zu liegen.

Die Schutzgebiete sind in geeigneter Form in der Planung zu berücksichtigen. **(H)**

9.10 Archäologische Schutzgebiete

Der ADB hat die Zonenpläne geprüft und dabei festgestellt, dass die eingezeichneten archäologischen Schutzgebiete nicht dem aktuellen Stand entsprechen. Der ADB bittet darum, die Zonenpläne gemäss der beigelegten Pläne anzupassen. Die digitalen Shapefiles der Schutzgebiete liegen dem AGR vor und können angefragt werden. **(H)**

10. Landschaftsplanung

10.1 Inventarplan

In Kap 6.2 EB werden die landschaftsrelevanten Inventare aufgelistet und zudem grafisch zwei Ausschnitte aus dem Inventarplan gezeigt. Den Vorprüfungsunterlagen lag jedoch nur ein gedruckter Inventarplan bei. Gemäss der Arbeitshilfe «Kommunale Landschaftsplanung»⁵ ist der Inventarplan zwingender Bestandteil der Minimalanforderungen an die Landschaftsplanung. Der Plan ist daher jedem gedruckten Dossier beizulegen.

Die ANF Stellt im Fachbericht vom 11. Oktober 2019 zudem fest, dass die Liste der übergeordnet geschützten Objekte/Gebiete im EB noch mit den neun Objekten der *Feuchtgebiete regional* ergänzt werden müssen. **(H)**

Ausserdem stellt die ANF fest, dass einige alte Einzelbäume im Inventar- und Schutzzonenplan fehlen. Es seien wesentlich mehr Bäume als Ökoelement «Einzelbäume» angemeldet. Das Inventar ist diesbezüglich zu überprüfen und zu ergänzen. **(H)**

10.2 Inhalte im Zonenplan

Landschaftsschutz- und -schongebiete gem. regionalen Richtplänen müssen in der Nutzungsplanung verbindlich über kommunale Schutz- resp. Schongebiete mit zweckdienlichen Bestimmungen im GBR umgesetzt werden, soweit sie nicht anderweitig geschützt sind (z. B. Naturschutzgebiete). Hiervon kann nur in Ausnahmefällen und mit einer stichhaltigen Begründung abgewichen werden. Die vorliegende Begründung genügt nicht.

Die Gebiete sind zu übernehmen und allenfalls als Landschaftsschongebiete gemäss des Musterbaureglements auszuscheiden. **(GV)**

⁵ Abrufbar unter <https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/landschaftsplanung.html>

Gestützt auf das NSchG und die NHV setzt die ANF voraus, dass alle schützenswerten Gebiete und Objekte aus dem Lebensrauminventar (siehe Kap. hiavor) in die Zonenpläne übernommen werden. Gemäss Fachbericht der ANF vom 11. Oktober 2019 sind folgende Ergänzungen nötig:

- Bei Feuchtgebiet und Trockenstandort wurde einmal «von regionaler Bedeutung» und beim zweiten «gemäss kantonalem Inventar» gewählt. Letztendlich ist die Bedeutung die gleiche und üblicherweise wird «von regionaler Bedeutung» gesprochen. Ausserdem sind die Amphibienlaichgewässer als «Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung» zu bezeichnen.
- Im Gebiet Undere Obersuld fehlen 9 Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung.
- Das Inventar der markanten Einzelbäume ist gestützt auf den ergänzten Inventarplan zu ergänzen.
- Die geschützten Quellen sind im Zonenplan abzubilden.
- Es ist zu prüfen, ob die im Inventarplan erfassten Obstgärten auch durch Bestimmungen im Baureglement gesichert werden sollen.

Die ANF bemerkt weiter, dass Hecken/Feldgehölz und Ufergehölz, die durch verschiedene gesetzliche Grundlagen geschützt sind, auf dem vorliegenden Plan mustergültig durch zwei Signaturen unterschieden werden.

Leider wurde bei schmalen Hecken/ Feldgehölzen und Uferbestockungen eine einheitlich breite Signatur gewählt, die nur einen eingeschränkten Hinweis auf die Ausdehnung des Gehölzes erlaubt. Dies ist vor allem bei Uferbestockung ungenügend, da die Ausscheidung des Gewässerraumes von der Breite der Ufervegetation abhängt.

Die Ausscheidung von Ufergehölz müsste gemäss ANF daher noch einmal überprüft werden, auch Waldareal kann Ufergehölz darstellen. Als Beispiel sei der *Horügggrabe* erwähnt, beim Üssere H. wurde die korrekt Uferbestockung eingezeichnet, beim *Innere H.*, der vergleichbare Verhältnisse aufweist, fehlt die Ufervegetation.

Auch Hecken/Feldgehölze müssten noch einmal auf Vollständigkeit kontrolliert werden, so ist beispielsweise beim Feuchtgebiet von kommunaler Bedeutung eine solche vorhanden.

Im Vergleich zur heute rechtskräftigen Landschaftsplanung wurde eine Vielzahl der bisher geschützten Einzelbäume nicht mehr im Zonenplan aufgenommen. Begründungen hierfür werden keine geliefert. Es ist detaillierter darauf einzugehen, weshalb die verschiedenen Einzelbäume nicht mehr berücksichtigt wurden.

Die Landschaftsplanung ist diesbezüglich zu überprüfen und ggf. zu ergänzen. (GV)

11. Erläuterungsbericht

Die Gemeinde hat noch kein Mehrwertabgabereglement erlassen. Im EB sollten die Parzellen, welche wahrscheinlich abgabepflichtig sind, erwähnt werden. Ohne entsprechendes Reglement hat die Gemeinde zumindest bei Einzonungen eine Mehrwertabschöpfung durchzuführen, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 142 ff BauG erfüllt sind. Die Entwürfe der Mehrwertabgabeverfügung müssen im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage mitaufliegen. (H)

Die KDP weist darauf hin, dass zwei der potentiellen Siedlungserweiterungsgebiete gemäss Kap 5.3 EB Umgebungsrichtungen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) tangieren. Die KDP hält fest, dass aus ihrer Sicht in den Gebieten «Suldhaldenstrasse» und «Chumgässli» trotz der ISOS-Schutzziele eine Innenverdichtung denkbar wäre. Aus denkmal- und ortsbildpflegerischer Sicht ist für die Weiterentwicklung allerdings ein qualitätssicherndes Verfahren notwendig. Dies ist bei einer zukünftigen Detailplanung zu berücksichtigen. (H)

Die KDP bittet darum, Kap 7.2 S. 39 des EB zu berichtigen: Gemäss ISOS handelt es sich um ein Dorf von *regionaler* Bedeutung. (H)

Das AöV stellt im Fachbericht vom 16. Juli 2019 fest, dass die Arbeitszone «Chappele» an die Gleisanlage der Bahnlinie Thun – Visp (Lötschberg Basistunnel) angrenzt und somit stark durch Bahnlärm vorbelastet ist.

Obschon keine Nutzungsanpassung in diesem Gebiet vorgesehen ist, würde es das AöV sehr begrüßen, wenn die Thematik Eisenbahnlärm / Lärmschutz / Bauen in lärmbelastetem Gebiet genauso abgehandelt wird wie bspw. das Kapitel zur Störfallvorsorge (vgl. S. 59 EB).

Bezüglich Lärmbelastung durch die Eisenbahnlinie sei darauf zu achten, dass bei den zukünftigen Bauvorhaben die Belastungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Nach Art. 31 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Grenzwerte gemäss LSV eingehalten werden. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (mittels Lärmgutachtens) ist durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sicherzustellen. **(H)**

Das AWA stellt im Fachbericht vom 16. Juli 2019 fest, dass im Gemeindegebiet verschiedene Grundwasserschutzzonen existieren, welche in der Gewässerschutzkarte des Kantons ersichtlich sind. Die Grundwasserschutzzone für die Quellen Brunnenmatte wurde überarbeitet und zeigt, dass die potentielle neue Grundwasserschutzzone nicht mehr durch Bauzonen tangiert wird. Bei der Grundwasserschutzzone für die Quellen Halten-Rüdelmoos wird lediglich die Zone S3 durch eine Bauzone tangiert. Das AWA empfiehlt, dass im EB diesbezüglich ein entsprechender Hinweis gemacht wird. **(E)**

Das AWA weist weiter 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.

Zudem sind sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

12. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen, die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Als Alternative stehen wir auch für eine Bereinigungssitzung gerne zur Verfügung. Vorbehalten bleibt der Hinweis gemäss Ziffer 5.5 dieses Berichts.

Andernfalls ist die bereinigte Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Aufhebung der verbindlichen Waldgrenze aufliegt.

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

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

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

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

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

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- Entwürfe der Abgabeverfügungen und der Verträge zu den ermittelten Mehrwerten (Art. 142d Abs. 2 BauG) inkl. Nachweis der Schatzung
- Evtl. kommunales Reglemente über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern Abgaben erhoben werden, welche über den kantonalen Mindestvorgaben liegen (Art. 142 Abs. 4 BauG).
- Nachweise über die rechtliche Sicherstellung gemäss Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG

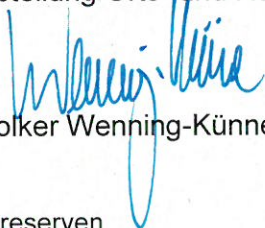
Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

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

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Volker Wenning-Künne, Raumplaner

Beilagen:

- Prüfbericht des AGR zur Erhebung der unüberbauten Bauzonenreserven
- Fachberichte inkl. Beilagen (ADB, AöV, ANF/FI, AWA, AWN, JI, KDP, OIK I)

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Panorama AG, Münzrain 10, 3005 Bern

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental
- ADB
- AöV
- ANF
- AWA
- AWN, Waldabteilung Alpen
- FI
- JI
- KDP
- OIK I
- AGR-Intern: WAB, ZUP, ROD, SAM, BAF, FLM