

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Rüttligen-Alchenflüh

Revision der Ortsplanung



Erläuterungsbericht

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

Nutzungsplanung:

- Baureglement
- Zonenplan
- Zonenplan Naturgefahren

Richtplanung:

- Richtplan Verkehr
- Änderung Richtplan Landschaft

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen

Januar 2020

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Rütli-Alchenflüh
Jurastrasse 19
3422 Rütli-Alchenflüh

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Andrea Gammeter, Geografin MSc
Fabienne Herzog, Geografin MSc

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Planungsinstrumente der Gemeinde	5
1.2 Übergeordnete Grundlagen	5
1.3 Zielsetzungen und Vorgehen	6
1.4 Organisation	7
2. Entwicklung und Baulandbedarf	8
2.1 Entwicklung der letzten Jahre	8
2.2 Entwicklungsmöglichkeiten gemäss kantonalem Richtplan	8
2.3 Entwicklungsabsichten gemäss REK	10
2.4 Baulandbedarf Wohnen	10
2.5 Fazit	15
3. Zonenpläne	15
3.1 Ausgangslage	15
3.2 Inhalte	16
3.3 Wichtige Umzonungen	16
3.4 Baulandbedarf Wohnen	22
3.5 Bauinventar	23
3.6 Festlegung der Gewässerräume	24
3.7 Landschaftsschutzgebiete	26
3.8 Umsetzung der Gefahrenkarte	28
3.9 Waldfeststellung	30
3.10 Verkehrszone	30
4. Baureglement	31
4.1 Systematik	31
4.2 Übergeordnetes Recht	31
4.3 Wichtigste Änderungen	32
5. Behördenverbindliche Planungsinstrumente	37
5.1 Richtplan Verkehr	37
5.2 Änderung Richtplan Landschaft mit Inventarplan	38
6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	39
6.1 Siedlungsentwicklung nach innen	39
6.2 Ortsbildschutz und Denkmalpflege	40
6.3 Verkehr	41
6.4 Lärm- und Luftbelastung	43
6.5 Energie	43
6.6 Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz	44
6.7 Gewässerschutz	44
6.8 Naturgefahren	44
6.9 Störfallvorsorge	44
6.10 Kulturland, Fruchtfolgeflächen	44

7.	Verfahren	46
7.1	Ablauf und Termine	46
7.2	Mitwirkung	46
7.3	Vorprüfung und Bereinigung	47
7.4	Öffentliche Auflage	49
7.5	Beschlussfassung und Genehmigung	49
	Anhang	50
Anhang 1	Übersicht Baulandreserven	50
Anhang 2	Gewässerräume, dicht überbaute Gebiete	51
Anhang 3	Konkordanztafel zum Baureglement	55
Anhang 4	Gefahrenbeurteilung Parz. Nr. 291, Wiesenweg	59
Anhang 5	Zwischenbericht Workshopverfahren Areal Jurastrasse	59

1. Ausgangslage

1.1 Planungsinstrumente der Gemeinde

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, wurde am 21. Februar 2007 genehmigt und ist somit seit gut zehn Jahren in Kraft. In den Jahren 2009 und 2014 wurden zwei grössere Einzonungen im Gebiet Grund/Hölzliacher vorgenommen; der Zweck dieser Anpassungen bestand in einer Um- resp. einer Neuansiedlung von Verarbeitungsbetrieben für landwirtschaftliche Produkte. Im Hinblick auf die Errichtung eines Alterspflegeheims auf der Bärenmatte wurden in den Jahren 2016 und 2019 zudem Änderungen der ZPP Nr. 5 «Zentrum» genehmigt.

Im weiteren verfügt die Gemeinde über einen Richtplan Verkehr (genehmigt im Februar 2012) und eine umfassende Landschaftsplanung (genehmigt im Juli 2008, letzte Änderung im Januar 2014).

Bereits im Mai 2005 wurde zudem zusammen mit der Gemeinde Lyssach der Richtplan «ESP Aemme-Center» erlassen. Der Teilrichtplan ökologische Vernetzung (TRPÖV) für die Teilregion III der damaligen Planungsregion Burgdorf trat am 19. Dezember 2006 in Kraft, per 1. Januar 2017 wurde diese Planung durch den Kanton ausser Kraft gesetzt.

1.2 Übergeordnete Grundlagen

Mit der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, dem kantonalen Richtplan und der kantonalen Baugesetzgebung wurden in den vergangenen Monaten und Jahren die wichtigsten übergeordneten Vorgaben in wesentlichen Punkten überarbeitet, wodurch sich im Bereich der kommunalen Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben und der Methodik der Erarbeitung ergibt. Als Beispiele zu erwähnen sind etwa die Bestrebungen im Hinblick auf die **Siedlungsentwicklung nach innen**, die Bestimmungen im Bereich des **Kulturlandschutzes** oder auch die Vorgaben und Möglichkeiten zur **Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit** und zum **Ausgleich von Planungsvorteilen**.

Auf regionaler Stufe wurde das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der 2. Generation mit integriertem Agglomerationsprogramm Ende März 2017 genehmigt. Diese Grundlagen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.

Angesichts der weiteren in den letzten Jahren erfolgten Anpassungen im übergeordneten Recht (u.a. BMBV, Gewässerschutz-/Wasserbaugesetzgebung) bzw. in den kantonalen und regionalen Planungsinstrumenten drängt sich aktuell wieder eine Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung auf.

1.3 Zielsetzungen und Vorgehen

Zielsetzungen

Für die Revision der baurechtlichen Grundordnung wurden die folgenden generellen Ziele formuliert:

- Definieren der kommunalen Entwicklungsziele im Rahmen eines Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK);
- Überprüfen und überarbeiten der kommunalen Planungsinstrumente (Nutzungsplanung und Richtpläne) in Bezug auf die aktuellen Anforderungen der Gemeinde;
- Abstimmen der neuen Ortsplanung auf den kantonalen Richtplan sowie auf die revidierte kantonale Baugesetzgebung.

Vorgehen

Die Revision der Ortsplanung Rüdtligen-Alchenflüh ist im Wesentlichen in zwei Phasen gegliedert:

Phase 1: Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

In der Phase 1 ging es darum, eine Grundlage zu erarbeiten und die Rahmenbedingungen sowie die räumlichen und thematischen Entwicklungsschwerpunkte der nächsten 25-30 Jahre innerhalb der Gemeinde zu definieren und in einem gemeinderätlichen Konzept festzuhalten.

Phase 2: Revision Planungsinstrumente

Im Rahmen der Phase 2 wurden die Entwicklungsabsichten konkretisiert und in die grundeigentümerverbindlichen (Zonenplan und Baureglement) resp. behördenverbindlichen Instrumente (Richtpläne Verkehr und Landschaft) umgesetzt. Diese bilden den Rahmen für die Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre.

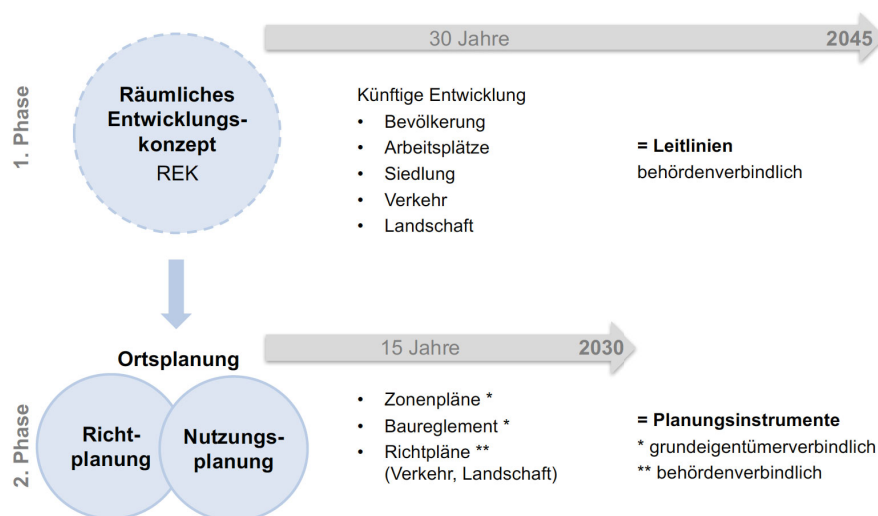
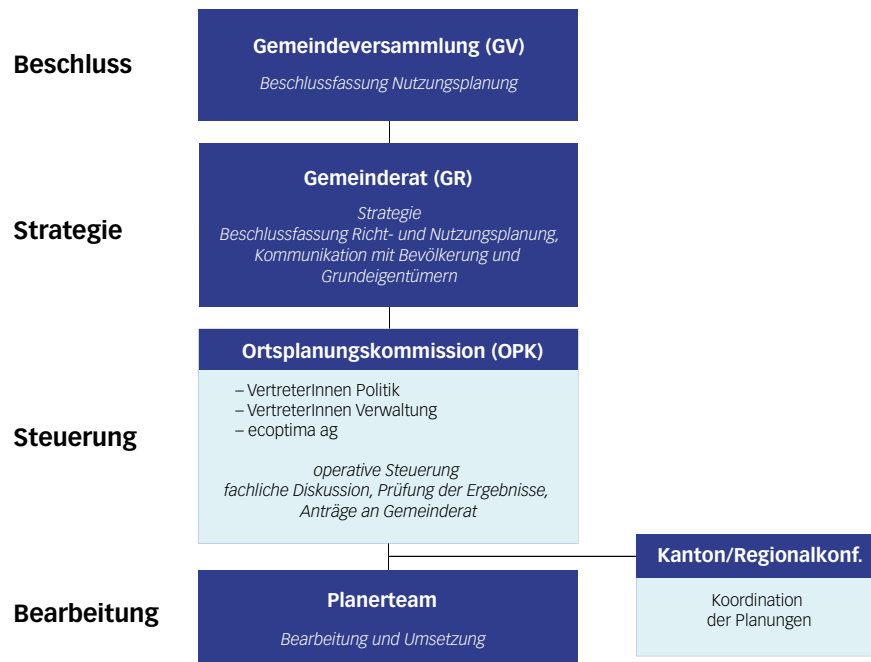


Abb. 1 Zwei Phasen der Ortsplanungsrevision

Der vorliegende Bericht erläutert die Arbeiten der Phase 2 «Nutzungsplanung».

1.4 Organisation

Für die Revision der Ortsplanung wurde folgende Projektorganisation entwickelt:



Ortsplanungs-
kommission

Für die Begleitung der Arbeiten wurde eine spezielle Ortsplanungskommission (OPK) eingesetzt. Zusammengesetzt ist diese aus Vertreterinnen und Vertretern der Politik (Gemeinderatspräsident, Gemeinderätin Ressort Bau und Planung, Präsidentin sowie ein weiteres Mitglied der Baukommission), der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro.

Gemeinderat

Der Gemeinderat ist die verantwortliche Planungsbehörde. Er wird durch die in der OPK vertretenen Mitglieder regelmässig über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. Der Rat ist insbesondere zuständig für die Freigabe zur Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage sowie für die Verabschiedung der Planungsinstrumente zuhanden der Gemeindeversammlung.

Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) erfolgte im Wesentlichen durch die OPK. Im Rahmen eines Bevölkerungsforums wurden die Entwicklungsabsichten gemeinsam mit der interessierten Bevölkerung diskutiert.

Die Bewohnerinnen und Bewohner von Rüttligen-Alchenflüh werden bei wichtigen Meilensteinen der Ortsplanung an Gemeindeversammlungen, Informationsanlässen, über die Medien sowie über das Internet informiert. Sie können sich im Rahmen von Sprechstunden, der Mitwirkungsveranstaltung und der öffentlichen Auflage zur Planung äussern.

2. Entwicklung und Baulandbedarf

2.1 Entwicklung der letzten Jahre

Die Bevölkerungszahl von Rüttligen-Alchenflüh ist zwischen 1990 und 2015 von 2'146 auf 2'435 Einwohnerinnen und Einwohner gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von 13%. Das grösste Wachstum fand seit 2010 statt: Von 2010 bis 2015 konnte die Gemeinde 266 neue Bewohner begrüssen, was einem Wachstum von 12% in fünf Jahren entspricht. Dieser Wert ist auch im Vergleich zu den Nachbargemeinden bemerkenswert hoch.

Rüttligen-Alchenflüh verzeichnete im Jahr 2014 insgesamt 1'036 Beschäftigte. Eine Mehrheit der Arbeitsplätze (57%) ist im Dienstleistungsbereich (3. Sektor) angesiedelt, wobei die Emmi Schweiz AG der grösste Arbeitgeber in der Gemeinde ist. Der kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Aemme-Center stellt ebenfalls einen wichtigen Arbeitsstandort dar. Auch im Bereich Industrie und Gewerbe (2. Sektor) steht in der Gemeinde eine grosse Zahl von Arbeitsplätzen zur Verfügung, der entsprechende Anteil beträgt 39%. Die Landwirtschaft (1. Sektor) macht mit 3% einen vergleichsweise kleinen Anteil aus.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die Anteile relativ konstant bleiben. Aufgrund der guten Verkehrserschliessung weist die Gemeinde gute Standortvoraussetzungen für neue Arbeitsplätze auf. Sowohl im 2. wie auch im 3. Sektor sind seit 2005 neue Arbeitsplätze geschaffen worden.

2.2 Entwicklungsmöglichkeiten gemäss kantonalem Richtplan

2.2.1 Wohnen

Gemäss dem revidierten kantonalen Richtplan soll die Siedlungsentwicklung primär dort stattfinden, wo eine gute Versorgungsinfrastruktur und eine gute Erschliessung, insbesondere eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht. Rüttligen-Alchenflüh kann diese Voraussetzungen dank des Autobahnanschlusses und den beiden Bahnhöfen Alchenflüh und Aeßlingen in optimaler Weise erfüllen.

Die Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh gehört gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt C_02 zum Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» und bildet zusammen mit Kirchberg ein Zentrum 4. Stufe. Damit wird der Gemeinde ein Bevölkerungswachstum von 10% bis 2030 zugestanden. Der auf diesem Wachstum basierende Wohnbaulandbedarf beträgt gemäss einer Berechnung des Kantons 4.8 ha¹:

1 Die Zahlen in diesem Kapitel wurden aus den Grundlagen des Kantons entnommen (Datenstand Mai 2018).

Ist-Zustand (Statistik Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR)

a) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)	2'417
b) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen	21
c) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen	316
d) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) ²	66

Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan

e) Massgebende Bevölkerungsentwicklung	10%
f) Richtwert Raumnutzerdichte RN/ha	57
g) Zusätzliche Raumnutzer [(a+b+c)*e]	2'754*10% = 275

Berechnung theoretischer Baulandbedarf Wohnen in ha

275 / 57 (g / f)	= 4.8 ha
------------------	----------

Abzüglich der unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (2.6 ha; vgl. Abb. 4) ergibt sich ein **tatsächlicher Wohnbaulandbedarf** von ca. 2.2 ha für die nächsten 15 Jahre.

Berechnung tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen in ha

4.8 ha – 2.6 ha	= 2.2 ha
-----------------	----------

Da die Raumnutzerdichte von Rüttligen-Alchenflüh mit 66 Raumnutzern (RN) pro Hektare höher liegt als der vom kantonalen Richtplan vorgegebene Richtwert von 57 RN/ha, müssen vom theoretischen Baulandbedarf keine Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen abgezogen werden.

2.2.2 Arbeiten

Gemäss dem kantonalen Richtplan soll die Entwicklung der Arbeitszonen insbesondere auf die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) und auf die regionalen Arbeitsschwerpunkte gemäss RGSK gelenkt werden. Ausserhalb dieser Standorte ist die Grösse der Arbeitszonen primär auf den lokalen Bedarf und die Bedürfnisse der bereits ansässigen Betriebe auszurichten.

Die Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh verfügt mit dem Gebiet Aemme-Center über einen kantonalen ESP, der jedoch weitgehend realisiert ist und deshalb aus der aktiven Bewirtschaftung des ESP-Programms entlassen wurde. Im Gebiet Industriestrasse wurde im RGSK ein regionaler Arbeitsschwerpunkt bezeichnet, welcher aktuell mit einem konkreten Projekt weiterentwickelt wird. Im RGSK wurden zudem zwei grössere Gebiete rund um den Autobahnanschluss (Unterboden und Grund) als «Vorranggebiete Siedlungserweiterung Arbeiten» bezeichnet. Die Gebiete weisen den Koordinationsstand Zwischenergebnis auf und sind mögliche Standorte für

² Zu den Raumnutzern zählen sowohl Einwohner als auch Beschäftigte. Die Raumnutzerdichte der Gemeinde wird aus der bestehenden Dichte der Raumnutzer in den überbauten Wohn-, Misch und Kernzonen (Raumnutzer pro ha) berechnet.

die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde, sobald die vorhandenen Reserveflächen Arbeiten ausgeschöpft sind.

Kurz- bis mittelfristig sind jedoch weder der Gemeinderat als Planungsbehörde noch die betroffenen Grundeigentümer resp. Bewirtschafter bereit, zusätzliches Kulturland für eine Siedlungserweiterung im Bereich Industrie und Gewerbe abzutreten. Der Gemeinderat hatte in der Vergangenheit mehrfach kommuniziert, dass über die beiden Industriezonenerweiterungen im Gebiet Grund hinaus keine zusätzlichen Entwicklungen in diesem Raum vorgesehen sind. Die Entwicklung des ESP «Lyssach, Schachen-Buechmatt» wurde in gegenseitigem Einvernehmen zwischen Kanton, Regionalkonferenz und Standortgemeinden sistiert³, so dass aktuell kein Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe besteht.

2.3 Entwicklungsabsichten gemäss REK

2.3.1 Wohnen

Die Gemeinde Rüdtligen-Alchenflüh strebt im REK ein Bevölkerungswachstum von rund 10% (ca. + 270 EinwohnerInnen) bis 2030 und rund 17% (ca. + 400 EinwohnerInnen) bis 2045 auf insgesamt rund 2'800 Personen an. Dies entspricht den Vorgaben im Kantonalen Richtplan. Der für diese Entwicklung benötigte Baulandbedarf (vgl. Kap. 2.2.1) soll in der nächsten Planungsperiode nicht durch Einzonungen, sondern durch eine Siedlungsentwicklung nach innen abgedeckt werden (vgl. Kap. 2.4).

2.3.2 Arbeiten

Die Gemeinde strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen an. Die bestehenden Arbeitsplätze sollen erhalten, respektive deren Zahl dem Bevölkerungswachstum entsprechend bis 2030 um rund 10% erhöht werden. Dies entspricht einer Zunahme von rund 100 Arbeitsplätzen in den nächsten 15 Jahren. Als Agglomerationsgemeinde und Zentrum 4. Stufe ist die Gemeinde bemüht, attraktive Flächen für die Arbeitsplatzentwicklung anbieten zu können.

2.4 Baulandbedarf Wohnen

Für die Abdeckung des theoretischen Baulandbedarfs (vgl. Kap. 2.2.1) werden folgende Flächen einbezogen bzw. Massnahmen definiert:

- Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen
- Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Nachfolgend finden sich detailliertere Angaben zu diesen Kategorien.

³ Vgl. kant. Richtplan, Massnahmenblatt C_04 sowie RRB Nr. 1434 vom 17. Oktober 2012.

2.4.1 Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen

In der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh bestehen heute noch rund 2.6 ha unüberbaute Wohn-, Misch- oder Kernzonen. Diese sind sowohl im Ortsteil Rüttligen als auch im Ortsteil Alchenflüh zu finden. Orientiert man sich an der für die Gemeinde im kantonalen Richtplan vorgesehenen Raumnutzerdichte von durchschnittlich 57 Raumnutzern/ha, weisen die Reserven eine theoretische Kapazität von ca. 148 Raumnutzern auf.

Das Mobilisieren von unüberbauten Bauzonen ist der Gemeinde ein Anliegen. Gewisse Baulandreserven werden zurzeit beplant (z.B. Bärenmatte, Areal ehem. Gärtnerei Bütikofer) resp. es sind Bauabsichten bekannt (ZPP Nr. 11 «Wiesenweg II»). Andere Reserven werden als Gartenanlagen genutzt, wodurch kaum eine Überbauungsabsicht seitens Grundeigentümer besteht.

Im teilrevidierten kantonalen Baugesetz sind Massnahmen zur Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland vorgesehen (z.B. vertragliche oder angeordnete Bauverpflichtung, bedingte Einzonung etc.). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Möglichkeiten geprüft, aus Sicht der Gemeinde drängen sich aktuell aber keine konkreten Massnahmen auf.⁴

2.4.2 Weitere Innenentwicklungspotenziale

Die weiteren Innenentwicklungspotenziale setzen sich aus den Nutzungsreserven (unüberbaute Bauzonen, Reserven in überbauten Gebieten) sowie aus den Nutzungspotenzialen zusammen. Die verschiedenen Gebiete wurden im Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen analysiert, auf ihre Eignung für die Innenentwicklung geprüft und priorisiert. Die folgenden Karten zeigen die wichtigsten Ergebnisse dieser Abklärungen:⁵

4 Die meisten in Art. 126a ff. BauG enthaltenen Massnahmen sind lediglich für Neueinzonungen anwendbar; für die angeordnete Bauverpflichtung sind die Voraussetzungen nach Ansicht des Gemeinderates vorliegend nicht gegeben.

5 Eine detaillierte Untersuchung zum diesem Thema ist im «Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)» enthalten.

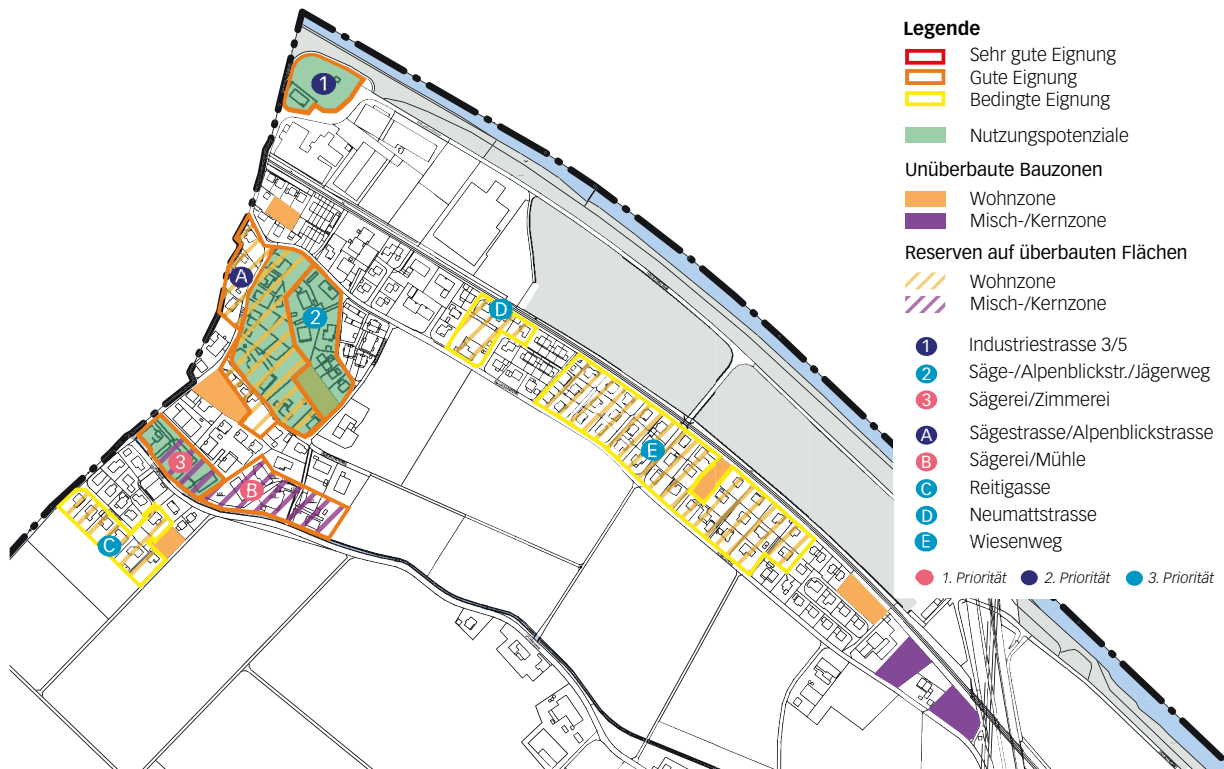


Abb. 2 Innenentwicklungspotenziale mit Eignung und Umsetzungsstrategie (Ortsteil Rüttligen)

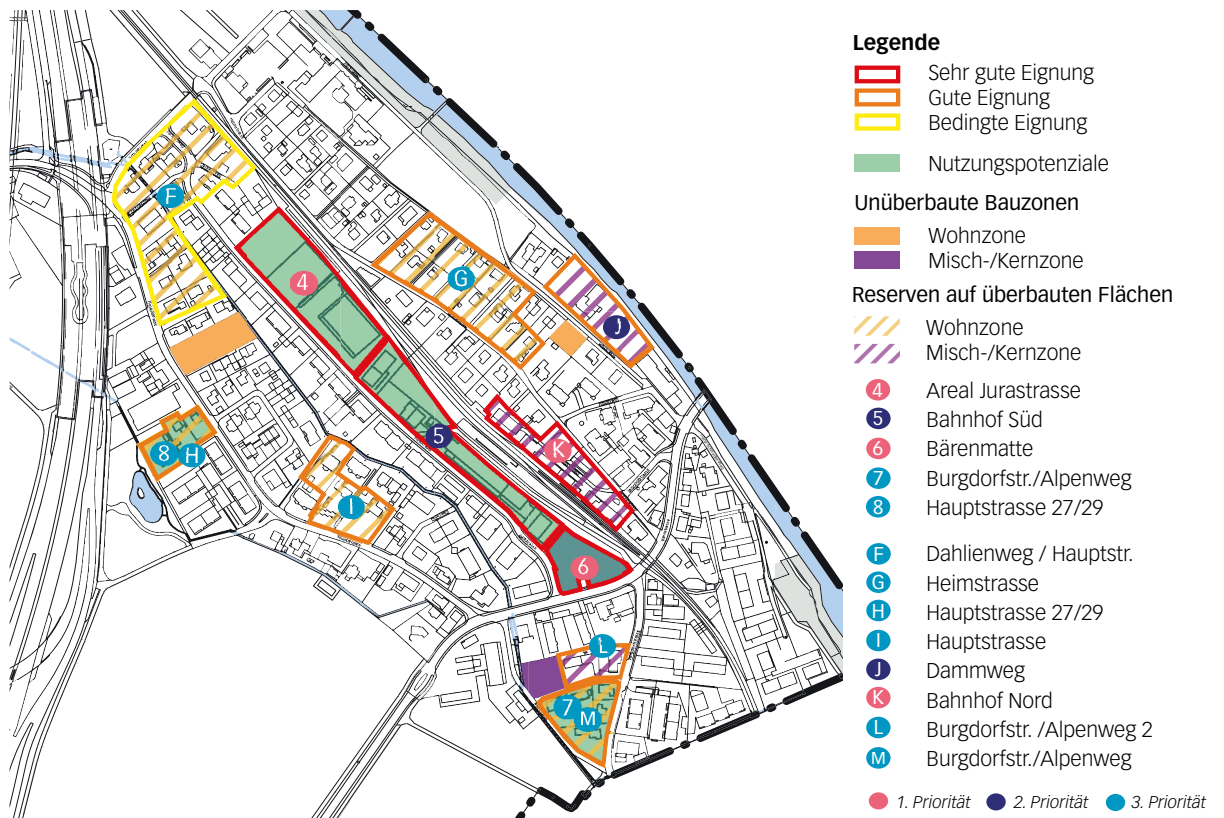


Abb. 3 Innenentwicklungspotenziale mit Eignung und Umsetzungsstrategie (Ortsteil Alchenflüh)

Kurz- bis mittelfristige Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung werden verschiedene Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete auf grundeigentümerverbindlicher Stufe verankert. Eine entsprechende grobe Abschätzung der damit neu geschaffenen Wohnfläche ist in folgender Tabelle dargestellt:

Nr. Standort	Flächen (ha)		Raumnutzer (RN) in WMK			Raumnutzerdichte (RN/ha)	Bemerkungen
	a Arealfläche	b zusätzliche WMK (ehem. Arbeitszone)	c RN aktuell	d Total künftige RN	e zusätzliche RN (d - c)	(d/a)	
1. Priorität							
3) Sägerei/Zimmerei, Rüdtilgen	0.4	0.0	20	32	12	80	RN aktuell: Schätzung Gemeinde. Total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.
4) Areal Jurastrasse, Alchenflüh	1.0*	1.0	3	166	162	166	*Entspricht den Parzellen 123 und 115 (teils unbebaut, ZPP Nr. 8 «Jurastrasse»). RN aktuell: Schätzung Gemeinde. Total künftige RN: Abschätzung aufgrund des vorliegenden Projektstands mit Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) 1.0 und ca. 60 m ² pro RN.
6) Bärenmatte, Alchenflüh	0.3	0.0	0	70	50*	233	*Die Bärenmatte gilt auch als Nutzungsreserve. Für diese Fläche wurden bereits 20 zusätzliche Raumnutzer berechnet, die hier nicht mehr berücksichtigt werden. Total künftige RN: Abschätzung aufgrund des aktuellen Projektstands (50 Zimmer, 8 Wohnungen).
2. Priorität							
1) Industriestrasse 3/5, Rüdtilgen	0.4	0.4	16	32	16	80	RN aktuell: Berechnung aufgrund der Raumnutzerdichte gemäss AGR in diesem Gebiet von 41 RN/ha, Fläche 0.4 ha = 16 RN Total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten, künftigen Raumnutzerdichte.
5) Bahnhof Süd/ Jurastrasse, Alchenflüh	0.7	0.6	24	63	39	90	RN aktuell: Abschätzung Gemeinde. Total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.
Total zusätzliche WMK		2.0					
Total zusätzliche RN			279				

Die mit der Umstrukturierung und Verdichtung dieser Areale nachgewiesene Fläche entspricht der Einzonung von insgesamt gut 2 ha neuem

Wohnbauland.⁶ Es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht alle der aufgeführten Areale innerhalb der nächsten Jahren effektiv umstrukturiert und verdichtet werden.

Langfristige Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Langfristige werden folgende Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete festgehalten (keine planerischen Massnahmen in der aktuellen Ortsplanungsrevision):

Nr. Standort		Flächen (ha)		Raumnutzer (RN) in WMK			Raumnutzerdichte (RN/ha) (d/a)	Bemerkungen
		a	b	c	d	e		
		Arealfläche	zusätzliche WMK (ehemals Arbeitszone)	RN aktuell	Total künftige RN	zusätzliche RN (d – c)	(d/a)	
3. Priorität								
2)	Säge-/Alpenblickstr./ Jägerweg*, Alchenflüh	1.9	0.0	84	152	68	80	RN aktuell: Berechnung aufgrund der Raumnutzerdichte gemäss AGR in diesem Gebiet von 44 RN/ha, Fläche 1.9 ha = 84 RN Total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.
7)	Burgdorfstrasse/Alpenweg, Alchenflüh	0.2	0.0	24	32	8	80	RN aktuell: Grobabschätzung Total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.
8)	Hauptstrasse 27/29, Alchenflüh	0.4	0.0	7	16	9	80	RN aktuell: Berechnung aufgrund der Raumnutzerdichte gemäss AGR in diesem Gebiet von 32 RN/ha, Fläche 0.4 ha = 13 RN. Total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.
Total zusätzliche WMK		0.0						
Total zusätzliche RN					85			

** Dieses Gebiet weist auch Nutzungsreserven (unüberbaute Bauzone, unternutzte Areale) auf.*

Die Umsetzung der Innenentwicklungspotenziale ist stark vom Willen und den Absichten der privaten Grundeigentümer abhängig. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese alle umgesetzt werden.

⁶ Effektiv anrechenbar gemäss kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01 sind 0.9 ha (Jurastrasse: 0.5 ha, Industriestrasse: 0.4 ha)

2.5 Fazit

Der theoretische und der tatsächliche Baulandbedarf der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh lassen sich grafisch wie folgt zusammenfassen:

Theoretischer Baulandbedarf Wohnen

Baulandbedarf Wohnen gemäss kantonalem Richtplan,
(Horizont 15 Jahre, ausgehend von 10 % Wachstum und 57 RN/ha) 4.8 ha

Abdeckung des Baulandbedarfs Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)

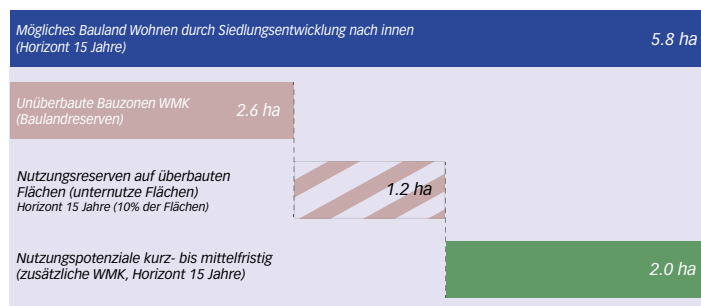


Abb. 4 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen und entsprechende Abdeckung (Hinweis: Das Balkendiagramm stellt nicht die zeitliche Staffelung der Umsetzung der Nutzungsreserven und der Nutzungspotenziale dar)

Das im REK angestrebte Bevölkerungswachstum von rund 270 Einwohnern bis ins Jahr 2030 kann kurz- bis mittelfristig durch unüberbaute Bauzonen (WMK) sowie durch Umstrukturierungen und Verdichtungen abgedeckt werden, welche im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung umgesetzt werden. Die Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh verzichtet daher auf Einzonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Längerfristig soll das Wachstum durch weitere Umstrukturierungen sowie durch massvolle Siedlungserweiterungen abgedeckt werden.

3. Zonenpläne

Die Zonenpläne bilden zusammen mit dem Baureglement die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Sie enthalten parzellenscharfe Festlegungen, die Rechtswirkung ist grundeigentümerverbindlich.

3.1 Ausgangslage

Der Zonenplan aus dem Jahr 2007 hat sich grundsätzlich bewährt und als praxistauglich erwiesen. Insbesondere im Umfeld des Bahnhofs haben sich in den vergangenen Jahre jedoch Veränderungen ergeben, welche eine Reaktion in der Zonenzuordnung erfordern resp. ermöglichen.

3.2 Inhalte

Der Zonenplan 1:2'500 unterscheidet zwischen Bauzonen, Landwirtschaftszone sowie Schutzgebieten. Die gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes resp. der kantonalen Wasserbaugesetzgebung errechneten Gewässerräume werden im Zonenplan in Form von flächigen Korridoren (innerhalb der Bauzone) oder Gewässerachsen mit Farbcodierung dargestellt und grundeigentümerverbindlich verankert (vgl. Kap. 3.6). Die Gefahrengebiete gemäss der Gefahrenkarte der Gemeinde werden in einem separaten Zonenplan Naturgefahren dargestellt (vgl. Kap. 3.7).

Überprüfung der Bauzonen	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde eine umfassende Überprüfung der rechtsgültigen Bauzonen vorgenommen und der Zonenplan wo nötig den tatsächlichen Gegebenheiten oder den Anforderungen und Begehren von Gemeinde und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern entsprechend angepasst.
Zonenplanänderungen	Auf Neueinzonungen, d.h. auf die Zuweisung von bisher in der Landwirtschaftszone liegenden Arealen zu einer Bauzone wurde im Rahmen der vorliegenden Revision verzichtet. Die Zonenplanänderung beschränken sich somit auf Umzonungen.
Intensivlandwirtschaftszone	Aufgrund eines Begehrens geprüft, jedoch zum aktuellen Zeitpunkt verworfen wurde die Schaffung einer Intensivlandwirtschaftszone im Bereich des Standorts für die Aussiedlung (vgl. Kap. 3.7.1). Die Frage wird sich zu einem späteren Zeitpunkt mutmasslich erneut stellen. Der Gemeinderat behält sich vor, die Schaffung der Zone bei Bedarf neu zu prüfen und bei einem positiven Entscheid eine entsprechende Änderung der Grundordnung anzugehen.

3.3 Wichtige Umzonungen

3.3.1 ZPP Nr. 5 «Bärenmatte»

Als Bestandteil der letzten Ortsplanungsrevision wurde das gesamte Areal rund um den Bahnhof inkl. die Bärenmatte und die angrenzende Bebauung entlang der Jurastrasse der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5 «Zentrum» zugewiesen. Zwar wurde explizit festgelegt, dass innerhalb des grossflächigen und nutzungsmässig sehr heterogenen Areals auch Teil-Überbauungsordnungen möglich sind. Dennoch erscheint die Festlegung der ZPP aus heutiger Sicht – gerade mit Blick auf die ebenfalls durch die ZPP abgedeckten Gleisanlagen – als unzweckmässig. Mit der Aufteilung in mehrere verschiedene ZPP und der Zuweisung der Bahnanlagen zur Verkehrszone wird die Situation bereinigt und die weitere Planung des für die Gemeindeentwicklung bedeutsamen Areals erleichtert.

Bereits im Jahr 2015 wurden die Arbeiten zur künftigen Bebauung der Bärenmatte gestartet. Die seit Jahrzehnten unbefriedigende Situation auf der

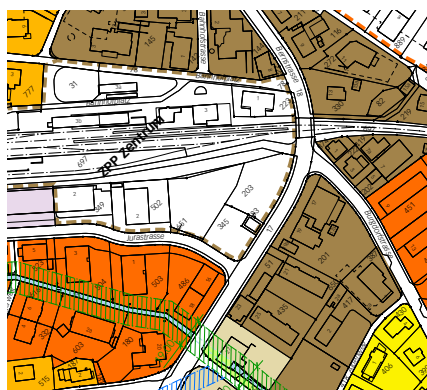
Bärenmatte soll nach einigen fehlgeschlagenen Versuchen endlich verbessert werden. Geplant ist hier die Errichtung eines Alterspflegeheims, die entsprechende (Teil-)Überbauungsordnung wurde am 8. April 2019 durch das AGR genehmigt. Für das zugehörige Baugesuch soll in Kürze das Verfahren gestartet werden.

Im Hinblick auf den Bau des Heims wurde am 24. Februar 2017 eine Änderung der ZPP Nr. 5 «Zentrum» genehmigt: Im Bereich der Bärenmatte wurde ein separates Teilgebiet mit spezifischen Bestimmungen geschaffen. Unter anderem konnte die Viergeschossigkeit ermöglicht und die Gebäudelänge entlang der Bahnlinie erhöht werden. Mit Datum vom 8. April 2019 wurde erneut eine geringfügige Anpassung genehmigt, um auf die inzwischen gewonnen Erkenntnisse in Bezug auf die Naturgefahrensituation reagieren zu können.

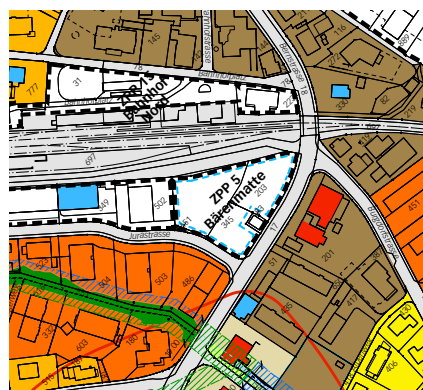
Die Aufteilung der bisherigen ZPP «Zentrum» bietet nun die Möglichkeit, für das Teilgebiet Bärenmatte eine separate ZPP zu schaffen.

Übersicht ZPP Nr. 5 «Bärenmatte»

bisherige Zone	ZPP Nr. 5 «Zentrum» (Teilgebiet Bärenmatte)
neue Zone	ZPP Nr. 5 «Bärenmatte»
Art der Nutzung	Wohnen und Dienstleistungen, Alterspflegeheim
min. GFZo	0.7
max. Anzahl Vollgeschosse	4



Situation alt



Situation neu

3.3.2 ZPP Nr. 8 «Jurastrasse»

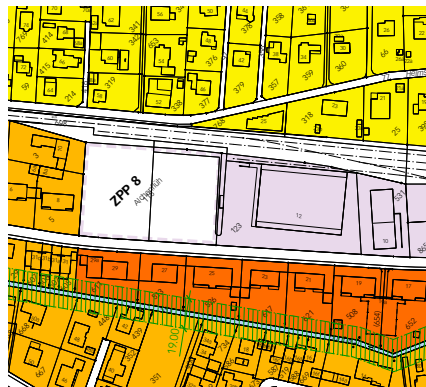
Mit der am 9. Oktober 2009 genehmigten Zonenplanänderung wurden die Voraussetzung für den Umzug der Kartoffelzentrale Amt Burgdorf (KAB) von der Jurastrasse ins Gebiet Grund an der Autobahn resp. an der Neubaustrecke der Bahn 2000 geschaffen. Am 22. Juni 2011 wurde eine Voranfrage der Gemeinde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) abschlägig beantwortet: Lediglich vier Jahre nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision waren die Voraussetzungen für eine Umzonung

des ehemaligen Standorts der KAB hin zu einer Mischnutzung mit entsprechendem Wohnanteil nicht gegeben, zumal die umgekehrte Massnahme Bestandteil dieser Revision war.

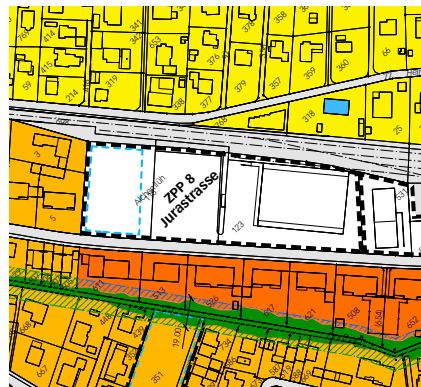
Abgesehen von dieser terminlichen Hürde stellt die nun erneut beantragte Umzonung von der Gewerbezone (teilweise in Form einer ZPP) eine idealtypische Massnahme zur Siedlungsentwicklung nach innen dar: An zentraler und bestens erschlossener Lage unmittelbar angrenzend an den Bahnhof kann auf einem nicht mehr für die gewerbliche Nutzung benötigten Areal eine Umstrukturierung hin zur Wohnnutzung ermöglicht werden.

Übersicht ZPP Nr. 8 «Jurastrasse»

bisherige Zonen	ZPP Nr. 8 «Jurastrasse», Gewerbezone G
neue Zone	ZPP Nr. 8 «Jurastrasse»
Art der Nutzung	Wohnen und Dienstleistungen
min. GFZo	1.0
max. Anzahl Vollgeschosse	4 (punktuell 5)



Situation alt



Situation neu

Im Hinblick auf die angestrebte verdichtete Bauweise wurde im Vorfeld der Ortsplanungsrevision ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Grundeigentümerschaft und Gemeinde haben unter Beizug von Fachexperten in den Bereichen Architektur/Städtebau sowie Landschaftsarchitektur verschiedene Bebauungsmuster studiert und bewertet. Dabei hat sich gezeigt, dass eine bauliche Dichte im Bereich einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 1.0 und eine vier-, punktuell auch eine fünfgeschossige Bauweise an dieser Lage ohne weiteres möglich ist. Aktuell laufen zudem Abklärungen zur Machbarkeit einer Unterführung unter der Bahnlinie im Bereich des ZPP-Perimeters; der als Fussgängerverbindung angedachte Durchgang würde sowohl die Erreichbarkeit des Bahnhofs als auch der Schulanlage mit den zugehörigen Grünflächen erleichtern.

Das qualitätssichernde Verfahren soll anschliessend an die Genehmigung der neuen ZPP-Bestimmungen mit einem Studienauftrag fortgesetzt werden.

Hinweis: Die nachfolgend sowie in ausführlicherer Form im Zwischenbericht in Anhang 5 dargestellten Bebauungsstudien sind als Skizzen zu verstehen und explizit nicht Gegenstand des Verfahrens zur Revision der Ortsplanung.

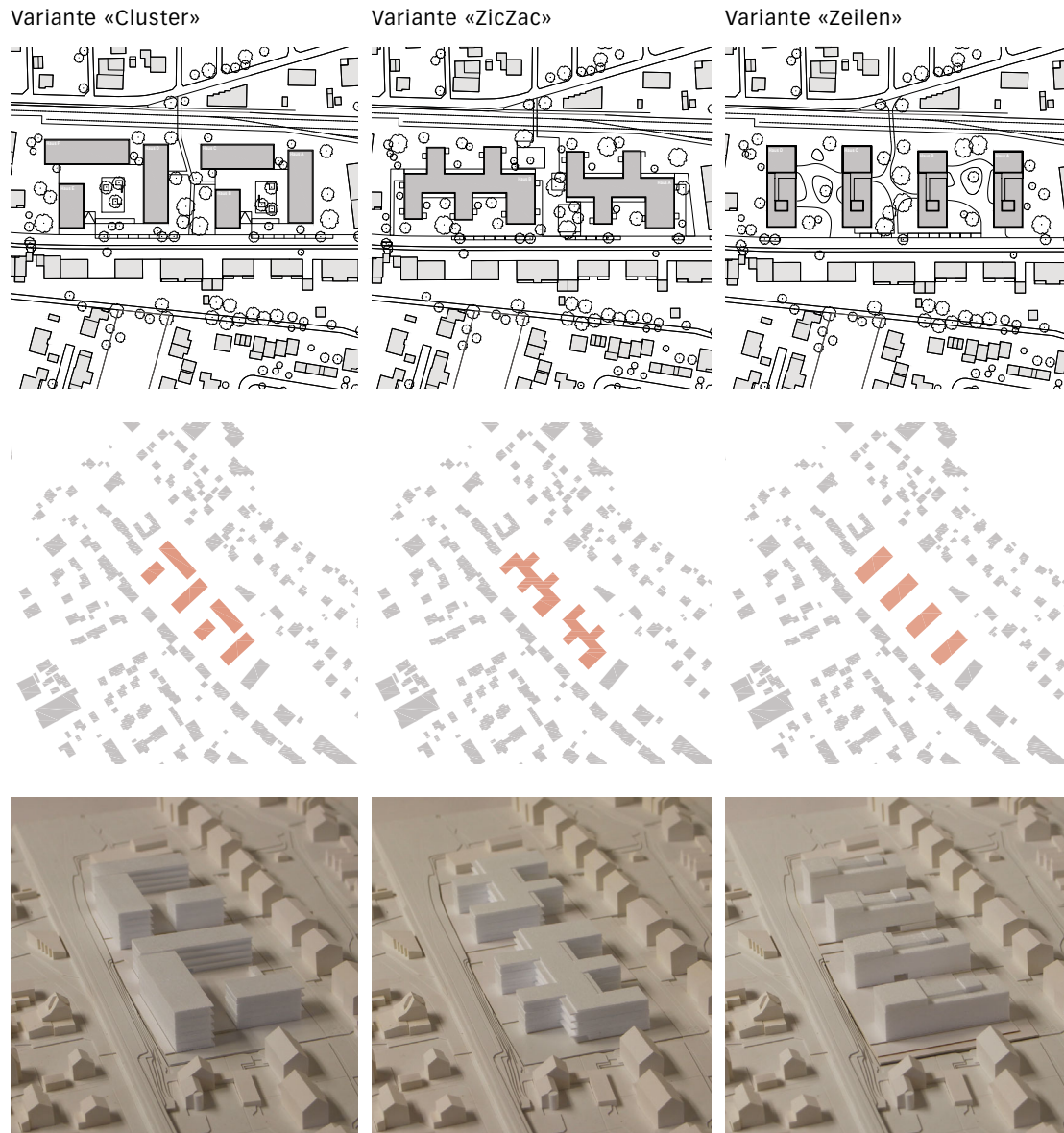


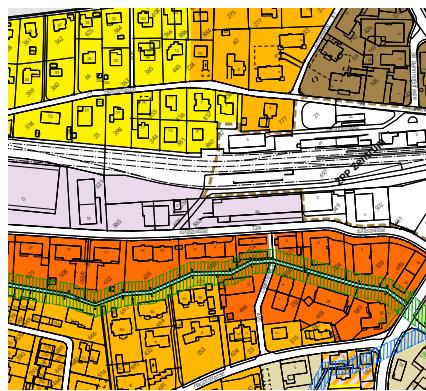
Abb. 5 Untersuchte Varianten anlässlich des Workshop-Verfahrens (Details siehe Anhang 5)

3.3.3 ZPP Nr. 14 «Bahnhof Süd»

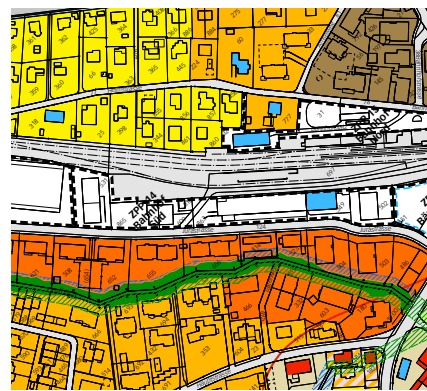
Das Areal zwischen der ZPP Nr. 5 «Bärenmatte» und der ZPP Nr. 8 «Jurastrasse» wird ebenfalls einer separaten Zone mit Planungspflicht zugeordnet. Mit der geplanten Umgestaltung des Bahnhofgebiets und der Entwicklung des Areals Jurastrasse entsteht hier ein Potenzial für eine Umstrukturierung hin zur Wohnnutzung, verbunden mit Dienstleistungs- und Gewerbenutzung.

Übersicht ZPP Nr. 14 «Bahnhof Süd»

bisherige Zone	ZPP Nr. 5 «Zentrum», Gewerbezone G
neue Zone	ZPP Nr. 14 «Bahnhof Süd»
Art der Nutzung	Wohnen und Dienstleistungen
min. GFZo	0.8
max. Anzahl Vollgeschosse	4 (punktuell 5)



Situation alt



Situation neu

Die zulässigen Masse orientieren sich an denjenigen der ZPP Nr. 8 «Jurastrasse» resp. an der heute bestehenden Bebauung. Die Zukunft des erhaltenswerten Objekts innerhalb des Perimeters ist im Zuge einer späteren Neuüberbauung resp. auf der Grundlage der dannzumal geltenden Vorgaben zu klären. Damit die vorgegebene minimale Dichte auch im Falle eines Weiterbestands des erhaltenswerten Objekts realisiert werden kann, wird im Gegensatz zum Areal Jurastrasse ein tiefere minimale GFZo von 0.8 festgelegt.



Abb. 6 Areal der ZPP Nr. 14 «Bahnhof Süd» von Osten her gesehen (12. September 2017)

Im nordwestlichen Bereich der ZPP 14 wird der Perimeter auf Kosten der Verkehrszone um rund 173 m² vergrößert. Es handelt sich um ein projektspezifisches Begehren; die Zonenplanänderung erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV und wird zeitlich koordiniert mit der Ortsplanungsrevision zur Genehmigung eingereicht.

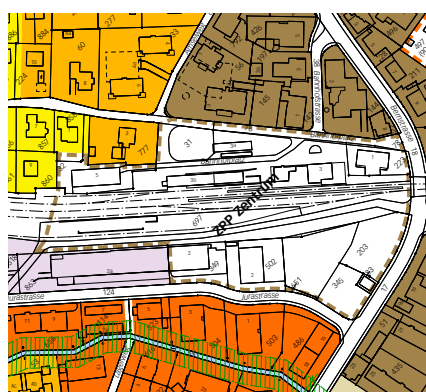
3.3.4 ZPP Nr. 15 «Bahnhof Nord»

Die BLS plant in den nächsten Jahren eine umfassende Modernisierung des Bahnhofs Alchenflüh. Die wesentlichen Bestandteile des Umbaus sind der Rückbau des bestehenden Empfangsgebäudes und die Erstellung moderner, behindertengerechter Perronanlagen mit Personenunterführung. Aktuell läuft das eisenbahnrechtliche Plangenehmigungsverfahren.

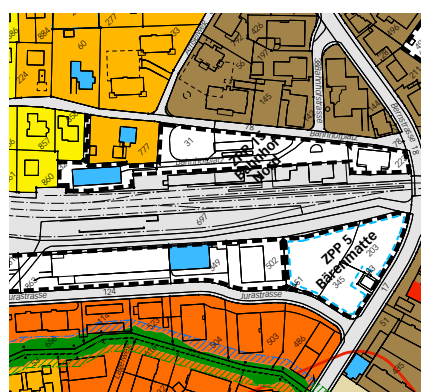
Die Neuorganisation des Areals nördlich des Bahnhofareals schafft neue Möglichkeiten im Hinblick auf dessen Organisation und Bebauung, wobei die bisher in der ZPP Nr. 5 «Zentrum» enthaltenen Gestaltungsvorgaben (Definition des Bahnhofplatz, funktionsgerechte Gestaltung, verkehrsberuhigte Erschliessung) nach wie vor gültig sind und entsprechend in die neuen ZPP-Bestimmungen aufgenommen werden können. Die erwähnte Studie zum Bahnhofumbau enthält noch keine Angaben oder Vorstellungen für die bahnbetriebsfremde bauliche Nachnutzung des Areals, so dass die entsprechenden Vorgaben nicht allzu detailliert ausformuliert werden können.

Übersicht ZPP Nr. 15 «Bahnhof Nord»

bisherige Zone	ZPP Nr. 5 «Zentrum»
neue Zone	ZPP Nr. 15 «Bahnhof Nord»
Art der Nutzung	Wohnen und Dienstleistungen
min. GFZo	0.6
max. Anzahl Vollgeschosse	4



Situation alt



Situation neu

Klarerweise kann an dieser Toplage ausschliesslich Wohn- und möglichst arbeitsplatzintensive Dienstleistungsnutzung in Frage kommen, während verkehrsintensive Gewerbenutzungen, insbesondere Lager und Speditionen ausgeschlossen werden müssen. Als optimale Nutzungen bieten sich insbesondere Gastgewerbe (Restaurant, Café), Detailhandel, Büros mit Dienstleistungen (Agenturen, Reisebüro etc.) oder persönliche Dienstleistungen (Coiffeur, Arztpraxis etc.) an.



Abb. 7 Areal der ZPP Nr. 15 «Bahnhof Nord» von Süden her gesehen (12. September 2017)

3.3.5 Umzonung an der Dorfstrasse

An zwei Stellen im Grenzbereich zur Gemeinde Aeßlingen werden kleinere Areale umgezont, d.h. einer Zone anderer bzw. höherer Nutzung zugeordnet.

Die eine Umzonung betrifft die Parzellen Gbbl. Nrn. 154 und 381 an der Dorfstrasse (ehemalige Sägerei): Im Hinblick auf eine Umnutzung des ehemaligen Gewerbeareals soll hier ein zusätzliches Geschoss ermöglicht werden; die Nutzungsart bleibt hingegen unverändert. Abseits von schützens- oder erhaltenswerten Baudenkmalern sowie von Baugruppen gemäss dem Bauinventar ist die Massnahme ohne weiteres vertretbar.

3.3.6 Umzonung an der Industriestrasse

Die beiden gemeindeeigenen Parzellen Gbbl. Nrn. 469 und 470 an der Ecke Industriestrasse/Sägestrasse wird von der Gewerbezone ebenfalls in die neu geschaffene dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont. Die angrenzenden Grundstücke auf Aeßlinger Boden werden heute bereits zu Wohnzwecken genutzt, zudem entspricht die gemischte Wohn- und Gewerbezone hinsichtlich der Lärmempfindlichkeit der bisherigen reinen Gewerbezone.

3.4 Baulandbedarf Wohnen

Der theoretische Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh gemäss kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01 beträgt 4.8 ha (vgl. auch Kap. 2.2.1). Zurzeit verfügt die Gemeinde über verstreute Baulandreserven im Umfang von ca. 2.6 ha, so dass der tatsächliche Baulandbedarf bei 2.2 ha liegt.

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision wird eine unüberbaute Fläche von 0.5 ha von der Gewerbezone in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 8

«Jurastrasse» mit gemischter Nutzung umgezont. Die übrigen Umzonungen sind für die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs nicht massgebend, die Vorgaben des kant. Richtplans werden somit eingehalten.

Eine tabellarische Übersicht über die bestehenden Baulandreserven ist in Anhang 1 zu finden (Stand Dezember 2018, gemäss Erhebung der Baulandreserven mittel WebGIS-Tool), für eine kartografische Darstellung siehe Abb. 2.

3.5 Bauinventar

Für die Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh besteht ein Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP). Das Inventar umfasst die Baugruppen sowie die schützens- und erhaltenswerten Bauten oder Objekte. Im Unterschied zur rechtsgültigen Ortsplanung erfolgt die Umsetzung des Bauinventars neu in behördenverbindlicher Form. Folglich werden im neuen Zonenplan sämtliche schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler als Hinweis dargestellt. Die Überprüfung der jeweiligen Schutzvermutung erfolgt somit im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens, d.h. wenn am historischen Bau bedeutende Änderungen vorgenommen werden sollen.

Hingegen werden die Baugruppen aus dem Bauinventar den kantonalen Vorgaben entsprechend als so genannte Ortsbildschutzperimeter grundeigentümerverbindlich verankert. Gemäss Art. 10c BauG ist bei Planungen und Bewilligungsverfahren, welche schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler innerhalb von Baugruppen resp. Ortsbildschutzperimetern betreffen, die kantonale Denkmalpflege in das Verfahren einzubeziehen.

Aktuell werden im Rahmen des Projekts «Bauinventar 2020» die Bauinventare sämtlicher Gemeinden des Kantons Bern überarbeitet, um der Vorgabe in Art. 10d Abs. 2a BauG zu entsprechen.⁷ Die Resultate dieser Arbeiten dürften im Jahr 2020 vorliegen. Bereits bekannt sind jedoch die Anpassungen im Bereich der Baugruppen, die Festlegungen im Zonenplan erfolgten unter Berücksichtigung dieser Korrekturen.

3.6 Festlegung der Gewässerräume

3.6.1 Grundlagen

Zonenplan Gewässerräume

Bisher galten in Rüttligen-Alchenflüh die in Art. 15 aBR festgelegten Gewässerabstände. Diese Abstände werden gemäss geänderter übergeordneter Gesetzgebung (Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes, kanto-

⁷ Gemäss der per 1. April 2017 in Kraft getretenen Bestimmungen darf der Bestand der schützenswerten und der erhaltenswerten Baudenkmäler im Bauinventar darf sieben Prozent des Gesamtgebäudebestandes des Kantons nicht überschreiten.

nale Wasserbaugesetzgebung) durch die Festlegung von Gewässerräumen ersetzt. Die Gewässerräume sind im Zonenplan mit einer Breitenangabe dargestellt und in Art. 515 BR entsprechend geregelt. Die Gewässerräume sind somit grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Grundlagen Massgebend für die Festlegung der Breite des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite, welche anhand der effektiven Gerinnesohlenbreite und der Ökomorphologie (Natürlichkeitsgrad des Gewässerlaufs) ermittelt wird, sowie der Biodiversitätsfaktor des Gewässers (vgl. Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2017). Zu berücksichtigen ist zudem die strategische Revitalisierungsplanung. Der Kanton stellt die benötigten Kartengrundlagen «Gewässernetzkarte», «Ökomorphologie der Fliessgewässer» und «Gewässerentwicklung» zur Verfügung. Die Gewässerraumbreiten konnten mit diesen Grundlagen, sowie auf Basis von Vorschlägen der OIK IV festgelegt werden und sind der Tabelle im Anhang 2 zu entnehmen.

3.6.2 Festlegungen

Festlegung als Korridor Die Fliessgewässer von Rüttligen-Alchenflüh befinden sich mit Ausnahme der Emme und einem kleinen Abschnitt des Dorfbachs alle innerhalb des Siedlungsgebietes, resp. der Gewässerraum tangiert eine Bauzone. Daher werden die Gewässerräume im Zonenplan als flächige, die Zonen überlagernde Korridore dargestellt und vermasst. Die Korridore verlaufen, gemessen ab Gewässerachse und dem Verlauf des Gewässers folgend, symmetrisch. Es wurde darauf geachtet, dass die ganze bestehende Ufervegetation im Gewässerraum liegt.

Festlegung für eingedolte Gewässer Sowohl der Dorfbach wie auch der Schmittenbach weisen kurze eingedolte Abschnitte innerhalb des Siedlungsgebiets auf. Im Sinne einer Generalisierung gemäss der Arbeitshilfe des Kantons⁸ wird hier derselbe Gewässerraum wie die anschliessenden Abschnitte festgelegt. Die Zugänglichkeit für den baulichen Unterhalt ist dadurch sichergestellt.

Dicht überbaute Gebiete In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst resp. reduziert werden, soweit der Schutz vor Hochwasser und die Bedürfnisse des Wasserbaus gewährleistet sind.

In diesen Gebieten können ausnahmsweise zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Liegt ein Bauvorhaben im dicht überbauten Gebiet, hat die Baubewilligungsbehörde einen Amtsbericht Wasserbaupolizei, resp. eine Wasserpolizeibewilligung beim Tiefbauamt einzuholen. Dieser bestimmt den für den Hochwasserschutz und den Zugang zum Gewässerraum nötigen Bauabstand. Die Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete im Zonenplan Gewässerräume ist nicht abschliessend. Es ist möglich, im Baubewilligungsverfahren weitere Gebiete als dicht überbaut zu bezeichnen.

8 Kartografische Umsetzung der Gewässerräume in der Ortsplanung; Arbeitshilfe Kanton Bern, 2016

Mehrere dicht überbaute Gebiete werden vom Dorfbach und dem Schmittebächli durchquert resp. von dessen Gewässerraum tangiert. Im Zonenplan werden diese Abschnitte als dicht überbaut gekennzeichnet:

- Dorfbach (West), Alchenflüh; Parz. Nr. 669 bis Schulstrasse
- Dorfbach, Alchenflüh; Parz. Nr. 448 bis Parz. Nr. 180 (Einseitig dicht überbaut)
- Dorfbach/Schmittbach, Alchenflüh; Bereich Abzweigung Schmittebächli, und Abschnitt Parz. Nr. 141 bis Ringstrasse
- Dorfbach, Rüttligen; Fliederweg bis Gemeindegrenze Rüttligen-Alchenflüh/Aefligen.

Zudem wurden kurze Abschnitte als dicht überbaut bezeichnet, z.B. wo eingedolte Gewässer unter bestehenden Gebäuden verlaufen. Dies betrifft ein Abschnitt am Dorfbach am Mühleweg und zwei Abschnitte am Schmittebach in der Dorferhaltungszone. Die Beurteilung der dicht überbauten Gebiete ist Anhang 2 zu entnehmen.

Festlegung Emme	Der Gewässerraum der Emme wird im Sinne einer Generalisierung gemäss der Arbeitshilfe und auf ausdrücklichen Wunsch des OIK IV hin auch in den Waldabschnitten des «Schachen» festgelegt.
-----------------	---

Die Emme wird in grossen Teilen vom Schachenweg und der Industriestrasse gesäumt. Die dazwischen liegende Ufervegetation stellt für die Natur eine wertvolle Fläche dar. Daher wird in diesen Bereichen der Gewässerraum bis an die Strasse ausgedehnt. Für die restlichen Abschnitte beträgt der Gewässerraum 18 m ab Uferlinie

Gewässer im Wald und stehende Gewässer	Auf dem Gemeindegebiet von Rüttligen-Alchenflüh verlaufen abgesehen von der Emme keine Fliessgewässer im Wald, ebenso wenig gibt es grössere stehende Gewässer, für die nach Massgabe des übergeordneten Rechts Gewässerräume auszuscheiden wären.
--	--

Erhöhung der Gewässerraumbreite	Eine Erhöhung der Gewässerraumbreiten gemäss Art. 41a Abs. 3 und 41b Abs. 2 GSchV wurde geprüft und ist nach Kenntnis der Gemeinde für kein Gewässer in Rüttligen-Alchenflüh erforderlich. Der Gewässerraum der Emme wurde wie oben dargelegt nicht auf das Minimum ausgeschieden sondern aufgrund der für die Natur wichtige Ufervegetation ausgedehnt.
---------------------------------	--

3.7 Landschaftsschutzgebiete

Grundlagen	Bereits im rechtsgültigen Zonenplan sind die Kulturlandflächen fast vollständig einem kommunalen Landschaftsschutzgebiet zugeordnet, die entsprechenden Bestimmungen im Baureglement regeln die zulässige Nutzung. Im RGSK der 2. Generation hat die Regionalkonferenz Emmental die regionalen Landschaftsschutzgebiete festgelegt und sich dabei weitgehend an die Vorgabe der Gemeinde gehalten.
------------	--

Im Unterschied zur Region verzichtet die Gemeinde auf eine Unterscheidung zwischen Landschaftsschutzgebieten und den mit «Offenhaltung

Landschaft» bezeichneten Flächen resp. die entsprechende Unterscheidung zwischen Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten.

Anpassungen

Anpassungen gegenüber dem bestehenden Zonenplan erfolgen im Bereich des Dorfs Rüttligen (Korrektur der Grenze zwischen Landschaftsschutz- und Dorfschutzgebiet), auf Parzelle Gbbl.-Nr. 247 (geplante Erstellung eines neuen Stallgebäudes) sowie am westlichen Ortsrand im Bereich der Parzellen Gbbl.-Nrn. 158 und 175 (Aussiedlung eines ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebs). Gemäss der regionalen Landschaftsplanung sind Abweichungen von den im Teilrichtplan festgelegten Gebieten in begründeten Fällen möglich. Im Fall der Aussiedlung wurde seitens der Gemeinde gefordert, dass der neue Standort in randlicher Lage der Ebene zu suchen ist. Der Zweck des regionalen Landschaftsschutzgebiets liegt in der Freihaltung der offenen Landschaft, eine besondere Qualität ist hingegen nicht erkennbar, insbesondere nicht im Vergleich mit anderen Lagen innerhalb des Richtplanperimeters.

3.7.1 Anpassung an der Reitgasse (Parz. Nrn. 158 und 175)

Der Bewirtschafter des Hofes an der Alpenblickstrasse (mit zusätzlichen Gebäuden auf Gebiet der Gemeinde Aeßlingen unmittelbar an der Grenze zu Rüttligen-Alchenflüh) ist mit seit längerer Zeit zunehmenden Beschwerden aus der Nachbarschaft konfrontiert, welche Geruchs- und Lärmimmissionen des heute mitten im Dorf an der Grenze zur Gemeinde Aeßlingen ansässigen Betriebs beklagen. Auch die Gemeinde ist immer wieder mit entsprechenden Reklamationen konfrontiert, weshalb die Aussiedlung befürwortet wird.

Im Fall der beiden Mastschweinställe auf Parz. Aeßlingen Gbbl.-Nr. 146 hat das beco, Abt. Immissionsschutz am 21. November 2018 eine Verfügung erlassen, welche wahlweise deren Sanierung oder Stilllegung bis 31. Januar 2022 festlegt. Angesichts der hohen Kosten einer solchen Sanierung und der Tatsache, dass damit bloss ein Teil des Problems gelöst wird (der Hof auf Boden der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh ist nach wie vor stark immissionsträchtig), hat sich die Bewirtschafterfamilie entschieden, eine Aussiedlung anzustreben.

In Zusammenarbeit mit dem Bauernverband, dem Inforama und im Gespräch mit der Gemeinde wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Standorte eruiert: Im Rahmen einer zwischenzeitlichen Voranfrage beim AGR wurde der Gemeinde beschieden, dass aufgrund der Bezeichnung eines grossflächigen kommunalen Landschaftsschutzgebietes ein Standort an zentraler Lage in der Ebene südlich des Dorfes nicht in Frage kommen kann; stattdessen sind randliche Lagen zu bevorzugen.

Der nun gewählte Standort respektiert diese Vorgabe, zudem garantiert er durch den grösstmöglichen Abstand zum Dorf eine Minimierung der Geruchsbelastung. Im näheren Umfeld, auch mit Blick über die Gemeindegrenze(n) ist kein Standort erkennbar, welcher sich für die

Ansiedlung des Betriebs besser eignen würde.



Abb. 8 In der südwestlichen Ecke des Gemeindegebiets wird eine rund 2 ha grosse Fläche aus dem kommunalen Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Im Rahmen der OP-Revision wird das kommunale Landschaftsschutzgebiet im Bereich des beabsichtigten Betriebsstandorts leicht reduziert. Angesichts der Grösse der Ebene resp. des Landschaftsschutzgebiets insgesamt (mehr als 100 ha) ist die getroffene Standortwahl und die damit verbundene geringfügige Reduktion des Schutzgebiets (rund 2 ha) ohne Weiteres vertretbar.

3.7.2 Anpassung am Kreuzweg (Parz. Nr. 247)

Der Bewirtschafter des Betriebs an der ... sieht sich aufgrund geänderter Tielhaltungsvorschriften gezwungen, den bestehenden Stall zu sanieren. Konkret ist per 31. August 2018 die Übergangsfrist für so genannte Vollspaltenböden in der Schweinemast abgelaufen. Bauliche Massnahmen am bestehenden Stall sind aufgrund der Vorschriften zur Geruchsbelastung jedoch nicht möglich, so dass unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäss den FAT-Richtlinien ein Standort etwas ausserhalb des besiedelten Gebiets gesucht werden musste.

Dabei wurden insgesamt vier verschiedene Standortvarianten des künftigen Gebäudes geprüft. Die letztendlich gewählte Variante hat sich aus Sicht der Gemeinde in Bezug auf Lage und Stellung der künftigen Baute als klar beste Variante herausgestellt. Die vom Gesuchsteller favorisierte Untervariante mit einer um 90 Grad gedrehten Gebäudestellung wurde aufgrund des deutlich markanteren Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet verworfen.

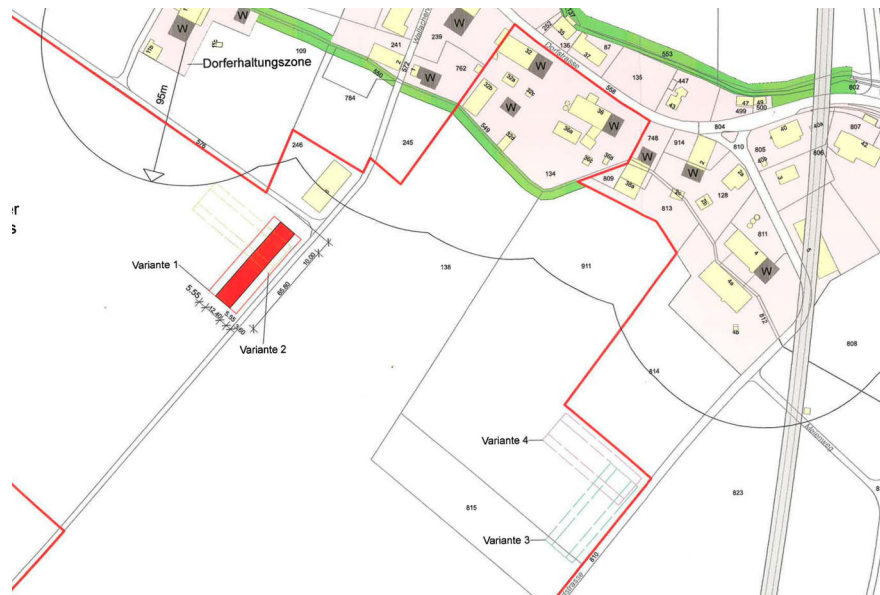


Abb. 9 Geprüfte Varianten zur Wahl des Standorts; die Wahl fiel letztendlich auf die Variante 1 (90° gedreht zur rot markierten Variante 2)

Auch in diesem Fall ist die vergleichsweise marginale Reduktion des Landschaftsschutzgebiets vertretbar, zumal mit der Massnahme lediglich die Voraussetzungen für einen späteres Bauvorhaben geschaffen werden. Die konkrete Ausgestaltung eines allfälligen Neubaus und die aufgrund der Lage u.U. erforderlichen Massnahmen zur Umgebungsgestaltung sind in einem nachgelagerten Verfahren zu regeln.

3.8 Umsetzung der Gefahrenkarte

3.8.1 Grundlagen

Die Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung («rotes», «blaues» und «gelbes Gefahrengebiet») sowie Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe werden im Zonenplan Naturgefahren 1:5'000 dargestellt und grundeigentümerverbindlich verankert.⁹ Die Bezeichnung der Gefahrengebiete basiert auf der Grundlage der aktuellen Gefahrenkarte der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh vom 7. März 2011.

3.8.2 Überprüfung der Bauzonen in Gefahrengebieten

Nach Vorgabe des Kantons sind für alle Parzellen im Baugebiet, welche von Gebieten mit erheblicher sowie mittlerer Gefährdung überlagert werden, Schutzvorkehrungen (Objektschutzmassnahmen, Nutzungsbeschränkungen, evtl. Auszonungen) zu prüfen.

Allgemeine Beurteilung

Die Mehrheit der Bauzonen gemäss dem revidierten Zonenplan liegt

⁹ Zur Erläuterung der verschiedenen Gefährdungsstufen wird auf die Arbeitshilfe «Naturgefahren» verwiesen, verfügbar unter www.be.ch/ahop; die übergeordneten Bestimmungen dazu sind in Art. 6 BauG enthalten.

entweder in einem Gebiet mit geringer Gefährdung oder ausserhalb eines Gefahrengebiets. Aufgrund der von der Emme ausgehenden Überschwemmungsgefahr liegen zudem grossflächige Gebiete im blauen Gefahrengebiet, während das Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung im Bereich der Bauzonen nicht vorkommt.

Schwachstelle
Elsässerwehr

Die in Rüdtligen-Alchenflüh grossflächig wirksame Überflutungsgefährdung rührt von einer Schwachstelle im Bereich des so genannten Elsässerwehrs auf dem Gebiet der Gemeinde Burgdorf her. Seitens des Schwellenverbands ist das Defizit erkannt und entsprechende Schutzmassnahmen sind gemäss einer Information an die Gemeinden von Ende Juli 2017 in Arbeit. Aktuell läuft die Ausschreibung, noch in diesem Jahr soll ein Auftrag an ein Ingenieurbüro vergeben werden. Konkret geplant ist eine Kombination von Sohlenabsenkung und Dammerhöhung.

Massnahmen im
Baureglement

Die von Gebieten mittlerer Gefährdung betroffenen Baulandreserven liegen meist innerhalb des überbauten Gebiets und sind von Bauzonen umgeben. Auszonungen sind an solchen Lagen nicht möglich. Als konkrete Massnahme wurde für solche Gebiete im Baureglement eine Mehrhöhe von maximal 1.0 m festgelegt (vgl. Kap. 4.3.2), um Objektschutzmassnahmen, insbesondere die Festlegung einer erhöhten Kote für das erste Vollgeschoss ermöglichen zu können.

Situation Wiesen-
weg

Eine Ausnahme bildet die Parz. Nr. 291 am Wiesenweg, welche gemäss der aktuellen Gefahrenkarte mehrheitlich im blauen Gefahrengebiet liegt. Für dieses Areal (Bestandteil der ZPP Nr. 11 «Wiesenweg II») wurde eine Gefahrentgutachten (vgl. Anhang 4) eingeholt, welches nachweist, dass sich das Gefährdungsbild seit der letzten Beurteilung verändert hat. Mittels einer 2D-Überflutungsmodellierung wurde die Gefährdung neu berechnet.

Im Hochwasserfall fliesst das Wasser, welches oberhalb des Elsässerwehrs aus der Emme austritt, linksseitig parallel zur Emme bis ins Siedlungsgebiet von Rüdtligen-Alchenflüh und anschliessend weiter bis Aefligen. Das Wasser führt bei den Szenarien HQ100 und HQ300 auf der untersuchten Parzelle zu Überflutungen mit einer Wassertiefe von max. 0.1 bzw. 0.15 m (über Terrain). Die Fliessgeschwindigkeiten liegen bei 0.2 bzw. 0.4 m/s. Dies ergibt auf der Parzelle 291 nur noch eine geringe Überflutungsintensität resp. neu eine Zone mit geringer Überflutungsgefährdung.

Gemäss einer Auskunft des zuständigen kant. Tiefbauamts ist es nicht zulässig, die im Zonenplan Naturgefahren grundeigentümergebunden festgelegten Gefahrengebiete auf der Grundlage des erstellten Gutachtens anzupassen; dazu müsste die Gefahrenkarte angepasst und anschliessend durch den Kanton anerkannt werden. Hingegen wurde der Resultat des Gutachtens als nachvollziehbar bezeichnet. Zudem wurde seitens TBA bestätigt, dass im Fall eines Bauvorhabens auf dem betroffenen Areal jeweils auf die aktuellsten verfügbaren Grundlagen und nicht auf die überholten Inhalte des Zonenplans Naturgefahren abgestützt wird.

3.9 Waldfeststellung

Die Waldfeststellung ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision von 2007 vollständig erfolgt, die entsprechenden verbindlichen Waldgrenzen wurden mit Verfügung vom 2. Februar 2007 durch das Kantonale Amt für Wald (KAWA) genehmigt; sie werden im Zonenplan praxisgemäss als Hinweis dargestellt. Die Massnahmen der vorliegenden Revision lösen keine zusätzliche Waldfeststellungsverfahren aus.

3.10 Verkehrszone

Im Zusammenhang mit der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ergibt sich eine Änderung der Darstellung der Verkehrsflächen: Neu muss die so genannten Grundnutzungen flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet erfasst werden, während insbesondere die Verkehrsflächen bisher bei der digitalen Erfassung des Zonenplans keiner Nutzung zugeordnet und somit als «Restflächen» behandelt wurden.

Rechtlich gesehen galt bereits bisher, dass die Strassen je hälftig den jeweils anstossenden Bauzonen zuzurechnen sind. Die nun durch den Kanton empfohlene Darstellung mit einer Erweiterung der Bauzonen bis in die Strassenmitte ist nach Ansicht der Gemeinde v.a. in Bezug auf die Handhabung und die Lesbarkeit unzweckmässig.¹⁰ Stattdessen wird mit der Schaffung einer neuen Verkehrszone eine zusätzliche Grundnutzung geschaffen, welche der bisherigen gewohnten Darstellung entspricht und zudem die Berechnung der Baulandflächen vereinfacht. Der Kanton lässt diese Variante explizit zu und hat das Datenmodell DM.16 entsprechend erweitert. Dass im Fall von Anpassungen an Strassen neu eine Zonenplanänderung nötig wird, nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.

Die neue Verkehrszone umfasst sowohl Flächen für den Strassen- als auch für den Bahnverkehr, es gelten die Bestimmungen der Strassen- resp. der Eisenbahngesetzgebung. Innerhalb der dem Bahnverkehr gewidmeten Flächen gelten für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten und Anlagen¹¹ die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG2. Im Bereich der Strassen umfasst die Verkehrszone die öffentlichen Strassen im Eigentum der Gemeinde im Bereich der Bauzonen (Basis- und Detailerschliessung). Die privaten Hauszufahrten gehören zur jeweiligen Bauzone.

10 V.a. im Fall von ZPP oder UeO führt die vom Kanton empfohlene Darstellung zu – kartografisch und rechtlich – fragwürdigen Resultaten, indem die an solche besondere baurechtliche Ordnungen grenzende Strasse halbseitig mit der Farbe der Grundnutzung gemäss innerer Nutzung einzufärben ist.

11 Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen im Sinne von Art. 18 Abs. 1 EBG)

4. Baureglement

Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Das Reglement enthält die allgemeinen Bauvorschriften der Gemeinde wie baupolizeiliche Masse, Gestaltungsanforderungen oder Nutzungsbeschränkungen. Weiter führt das Baureglement die Festlegungen im Zonenplan näher aus, umschreibt die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen und regelt weitere Inhalte des Zonenplans.

4.1 Systematik

Das neue Baureglement folgt der Systematik des neuen kantonalen Musterbaureglements, welche sich anhand folgender Grundsätze charakterisieren lässt:

- Aufbau gemäss der Reihenfolge der raumplanerischen Grundfragen:
 - Nutzung: *Wo darf was gebaut werden?*
 - Baupolizeivorschriften: *In welchem Mass und wie darf gebaut werden?*
 - Gestaltungsvorschriften und Baubeschränkungen: *Unter welchen Bedingungen darf gebaut werden?*
- Sicht von innen nach aussen: Bebautes Gemeindegebiet → ästhetisch motivierte Landschaftspflege → Natur- und Landschaftsschutz;
- Klare Trennung zwischen normativem Inhalt und Hinweisen/Kommentaren;
- Artikelnummerierung im Dezimalsystem.

Getreu dem Grundsatz des Musterbaureglements wurden zudem Bestimmungen, deren Inhalt bloss übergeordnetes Recht wiederholen oder darauf verweisen, konsequent gestrichen resp. die Verweise wurden in die neue Kommentarspalte aufgenommen.

Die Neukonzeption des Baureglements hat Auswirkungen auf die Reihenfolge der Artikel und Bestimmungen; die entsprechenden Änderungen werden in der Konkordanztafel im Anhang 3 zu diesem Bericht dargestellt.

4.2 Übergeordnetes Recht

Das überarbeitete Baureglement berücksichtigt die seit dem Erlass des Reglements von 2007 revidierten übergeordneten Bestimmungen, insbesondere diejenigen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung, der Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung sowie der Energiegesetzgebung.

Die hauptsächlichen Änderungen stehen jedoch im Zusammenhang mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), welche durch die Gemeinde bis Ende 2020 in die Grundordnung zu überführen ist.

Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht.

4.3 Wichtigste Änderungen

4.3.1 Anpassungen aufgrund der BMBV

Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe

Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig zulässig.

Die Fassadenhöhe traufseitig ($F_h tr$) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten; der Unterschied in der Messweise ist rein begrifflicher Natur (Oberkante der Dachkonstruktion¹² statt Oberkante des Dachsparrens). Zudem wird neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. In ebenen Lagen wie in Rüdtligen Alchenflüh ist diese veränderte Messweise jedoch kaum von Bedeutung, in Hanglagen kommt der Hangzuschlag gemäss Art. 214 Abs. 1 BR zum Tragen. Die bestehenden Höhenmasse können somit unverändert übernommen werden.

Um der Überschwemmungsgefährdung (vgl. Kap. 3.7) zu begegnen, wird in Art. 212 zusätzlich geregelt, dass in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung eine entsprechend begründete Mehrhöhe von max. 1.0 m zulässig ist; massgebend sind dabei effektiven Wassertiefen über dem massgebenden Terrain.

Kniestockhöhe anstelle der Kniewandhöhe

Durch den Wechsel von der bisherigen Kniewandhöhe zur Kniestockhöhe ändern sich sowohl der oberen als auch der unteren Messpunkt: Neu wird von der Oberkante der Dachkonstruktion (analog $F_h tr$) bis zur Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau gemessen, während die frühere Kniewandhöhe von der Oberkante der Fusspfette bis zum (fertigen) Dachgeschossboden reichte. Dies entspricht einer Differenz von rund 40 cm, welche sich aus dem Bodenaufbau (Isolationen, Unterlagsböden etc.; ca. 10 cm) und der Sparrenbreite (ca. 30 cm) zusammensetzt. Die bestehende Kniewandhöhe von 1.50 m entspricht somit einer Kniestockhöhe von 1.90 m; die Änderung des zulässigen Masses ist rein technisch bedingt und hat keine Auswirkungen auf die Baugestaltung. Für Gebäude innerhalb von

¹² Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Zusammenhang mit den IVHB-Erläuterungen bestätigt, dass es sich beim oberen Referenzpunkt nach BMBV um das Traggerüst im bautechnischen Sinn handelt. Über diesem Punkt liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut.

Ortsbildschutzgebieten wird eine maximale Kniestockhöhe von 1.60 m festgelegt.

An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten

Der bisher gebräuchliche Begriff *An- und Nebenbauten* ist nicht mehr gültig, gemäss Art. 3 und 4 BMBV gilt neu der Begriff *An- und Kleinbauten*. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten.

Mit Verweis auf Art. 79a Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB; BSG 211.1) wird die zulässige Fassadenhöhe traufseitig der An- und Kleinbauten neu auf max. 4.0 m erhöht. Zudem gilt gemäss BMBV, dass Anbauten an die Gebäudelänge anzurechnen sind. Um diese neue Messweise auffangen zu können, wird festgelegt, dass sich die zulässige Gebäudelänge um das Mass der über die Fassadenflucht ragenden Tiefe allfälliger Anbauten erhöht, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.

Eingeschossige Gebäude anstelle bewohnter Nebenbauten

Um die bisherigen bewohnten Nebenbauten weiterhin privilegieren zu können, wird neu die Kategorie *eingeschossige Gebäude* geschaffen. Auch hier wird die zulässige Höhe angepasst, zudem wird der minimale Grenzabstand neu auf das zulässige Minimum von 3.0 m festgelegt.

Eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudeteile anstelle bewohnter Anbauten

Die bisherigen bewohnten Anbauten werden neu als spezielle Kategorie der vorspringenden Gebäudeteile geregelt und als «eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudeteile» bezeichnet. Die Masse entsprechen denjenigen der eingeschossigen Gebäude, das maximale Mass für das Hinausragen über die Fassadenlinie wird auf 6.0 m festgelegt.

Differenzierung Unterniveau- resp. unterirdische Bauten

Die bisher als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden nach der BMBV neu *Unterniveaubauten* genannt (Art. 6 BMBV). Die Definition ist jedoch praktisch identisch: Es handelt sich dabei um Gebäude, welche im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain (bisher: gewachsenes Terrain) hinaus ragen. Das entsprechende Mass von 1.20 m bleibt bestehen (exkl. Absturzsicherung), ebenso die bisher gültigen Bestimmungen zur freigelegten Fassade und zum Grenzabstand. Der Begriff *unterirdische Bauten* verschwindet jedoch nicht aus dem Reglement, gemäss Art. 5 BMBV werden damit Gebäude bezeichnet, welche mit Ausnahme der Erschliessung und der Absturzsicherungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Im neuen Baureglement werden diese unterirdischen Bauten erstmals geregelt, als Mass für den Grenzabstand wurde hier 0.5 m festgelegt.

4.3.2 Materielle Anpassungen

Kleiner und grosser Grenzabstand in Regelbauzonen

Art. 212 BR Im Hinblick auf bessere Nutzungsmöglichkeiten insbesondere bei eher kleinen Parzellen werden die Grenzabstände neu festgelegt: für zweigeschossige Zonen (E2, W2, WG2) gilt neu generell ein kleiner Grenzabstand von 4.0 m und einer grosser Grenzabstand von 8.0 m. Für dreigeschossige Zonen (W3, WG3, K) gelten entsprechend 5.0 m resp. 10.0 m.

Fassadenhöhe traufseitig in den Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 212 BR Insbesondere energieeffizientes Bauen (Minergiestandard etc.) verlangt tendenziell nach grosszügigeren Geschoss- resp. Bauhöhen. Im Fall von gemischten Wohn- und Gewerbebezonen soll u.U. zusätzlich ein Gewerbe- oder Ladengeschoss möglich sein, welches i.d.R. ebenfalls eine gewisse Mehrhöhe aufweist. Für die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und die neu geschaffene WG3 wird die maximale Fassadenhöhe traufseitig auf 8.0 m resp. 11.0 m festgelegt. Zusätzlich ist in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung eine entsprechend begründete Mehrhöhe von max. 1.0 m zulässig, wobei die anhand eines Gutachtens zu ermittelnden effektiven Wassertiefen über dem massgebenden Terrain relevant sind.

Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone

Art. 213 Abs. 1 BR Bisher konnte in Fällen, wo Zonengrenzen am Siedlungsrand nicht mit Parzellengrenzen zusammenfallen, direkt auf die Zonengrenze gebaut werden. Zu Vermeidung von Konflikten und zur Gewährleistung einer effizienten Bewirtschaftung wird neu gegenüber der Landwirtschaftszone ein Zonenabstand von 4.0 m eingeführt.

Messweise des Strassenabstands

Art. 213 Abs. 3 BR Gemäss dem bisherigen Baureglement wurde der Strassenabstand von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraums aus gemessen; neu gilt die Messweise vom Fahrbahnrand aus, wie sie auch das kantonale Strassengesetz (SG) vorsieht.

Vorgaben zum Attikageschoss

Art. 214 Abs. 9
Bst. c BR Nach bisherigem Recht waren Attikageschosse «grundsätzlich erlaubt, sofern sie die Dachlinie eines symmetrischen Satteldaches von max. 40 Grad nicht überschreiten» (Art. 33 Abs. 4 aBR). Neu gilt die Vorgabe, dass das Attikageschoss auf mindestens zwei (beliebig wählbaren) Seiten um mindestens 3.0 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sein muss.

Gastgewerbe und Verkauf in der Kernzone

Art. 233 Abs. 1 BR Mit der expliziten Erwähnung der Gastgewerbe- und Verkaufsnutzung wird deren Zulässigkeit in der Kernzone festgelegt. Auf eine flächenmässige Beschränkung der Verkaufsnutzung wird verzichtet, mit den Baugestaltungsvorschriften zur Kernzone können allfällige unerwünschte Entwicklungen verhindert werden.

- Neuregelung der Dorferhaltungszone**
- Art. 234 BR Gemäss den bisher gültigen Bestimmungen waren in der Dorferhaltungszone lediglich Ersatz- und Umbauten sowie neue unbewohnte An- und Nebenbauten zugelassen. Ehemals bäuerlich oder gewerblich genutzte, bewohnte Hauptgebäude durften innerhalb des bestehenden Volumens zu Wohn- und Gewerbebezwecken ausgebaut werden. Neu sollen gemäss der Zweckbestimmung auch «sorgfältige Erweiterungen des bestehenden Siedlungsgefüges» erlaubt sein, wobei ausschliesslich Neubauten zu landwirtschaftlichen Zwecken zulässig sind. Zudem wird auf der Grundlage von Art. 3 Abs. 4 BauG neu eine erweiterte Besitzstandsgarantie eingeführt, welche im Fall von Elementarereignissen innert fünf Jahren einen Wiederaufbau ohne Rücksicht auf den zivilrechtlichen Grenzabstand und im früheren Ausmass ermöglichen soll.
- Neuregelung der Dachgestaltung**
- Art. 414 BR Im bisherigen Baureglement wurde definiert, welche Dachformen als «ortstypisch» gelten und deshalb ohne Nachweis einer guten Gesamtwirkung bewilligt werden können. So genannt «nicht ortstypische Dachformen (wie Flach-, Pult-, Tonnendach usw.)» waren mit Ausnahme der Dorferhaltungszone zulässig, wenn sie sich in ihrer Gesamtwirkung gut ins Orts-, Landschafts- und Strassenbild eingliedern. Neu sind Pult- und Flachdächer in den Zonen E2, W2, W3, WG2 und WG3 ohne weiteres zugelassen. In der Kernzone und der Landwirtschaftszone sind Flach- oder Pultdächer nur dann zulässig, wenn sie sich (nachweislich) gut ins Orts-, Landschafts- und Strassenbild eingliedern. In der Kernzone, in der Dorferhaltungszone und in der Landwirtschaftszone sind ansonsten symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit 25 bis 40 Grad Neigung vorgeschrieben.
- Reklamen und Plakatierung**
- Art. 417 BR Mit der Aufnahme der eher allgemein gehaltenen Bestimmung aus dem Musterbaureglement sollen zukünftig unerwünschte Entwicklungen im Bereich Reklamen/Plakatierung verhindert werden können.
- Lichtemissionen**
- Art. 442 BR Neu ins Baureglement aufgenommen wird ein Artikel zu den Lichtemissionen, um in Zukunft gegen störende Beleuchtungen vorgehen zu können. Obwohl in Rüdtligen-Alchenflüh bisher keine gravierenden Fälle aufgetreten sind, lässt sich doch ein Trend zu einem sorgloseren Umgang mit Lichtquellen aller Art feststellen. U.a. wird im neuen Artikel auch festgelegt, dass die Weihnachtsbeleuchtung auf die Zeit zwischen Mitte November und Mitte Januar zu beschränken ist; diese Praxis wird durch einen kürzlich ergangenen Entscheid des Bundesgerichts gestützt.
- Gewässerraum Fliessgewässer**
- Art. 525 BR Vgl. Kap. 3.6.

Art. 541 und 542 BR
Ersatz- und Fördermassnahmen
Mit zwei Artikeln aus dem Musterbaureglement werden die u.a. im Richtplan Landschaft enthaltenen Ersatz- und Fördermassnahmen im Baureglement verankert.

Art. 613 BR
Parkplatzersatzabgabe
Für die gemäss den übergeordneten Bestimmungen erforderlichen Abstellplätze, welche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, wird neu auf der Grundlage von Art. 18 Bst. c BauG eine Ersatzabgabe eingeführt. Der Betrag wird mit CHF 10'000.– festgelegt, die Verwendung der Erträge richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen (Art. 56 Abs. 2 BauV). Angesichts der Baukosten für unterirdische Parkplätze von mehreren zehntausend Franken kann der Betrag von CHF 10'000.– als verhältnismässig gelten.

Art. A111 BR
Regelung der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)
Gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 sind in der Grundordnung die minimalen Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) bzw. ein gleichwertiges Nutzungsmass im Durchschnitt aller neuen Wohn-, Misch- und Kernzonen sicherzustellen. Für die Gemeinde Rüdtligen-Alchenflüh als Zentrum 4. Stufe gilt ein minimaler Wert von 0.6, im Fall einer Beanspruchung von Kulturland gilt eine minimale GFZo von 0.7.

4.3.3 Formelle Korrekturen

Bei den nachfolgend aufgeführten Anpassungen handelt es sich ausschliesslich um formelle Korrekturen, welche keine Auswirkungen auf Auslegung der Bestimmungen haben (Präzisierungen, Übernahme von Formulierungen aus dem Musterbaureglement etc.).

Art. BR / aBR	Gegenstand der Anpassung
Art. 211 Abs. 2 BR Art. 42 aBR	Neue Begriffe: Anstelle der Begriffe <i>Wohnnutzung</i> und <i>kleine gewerbliche Nutzungen</i> werden in Anlehnung an die Lärmschutzverordnung (LSV) die gebräuchlichen Ausdrücke <i>Wohnen</i> und <i>dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen</i> sowie <i>stille Gewerbe</i> verwendet.
Art. 211 Abs. 3 und 4 BR Art. 44 und 47 aBR	Neuer Begriff: Auch hier wird der etablierte Begriff <i>mässig störende Gewerbe</i> verwendet.
Art. 211 Abs. 5 BR Art. 48 aBR	Neuer Begriff: Auch bei der Industriezone wird der gängigen Begriff <i>stark störende Gewerbe</i> verwendet.
Art. 312 BR Anhang 1 aBR	Nachdem der frühere Grubenweg am 26. August 2010 in Franz-Schnyder-Weg umgetauft wurde, soll nun auch die gleichnamige ZPP entsprechend bezeichnet werden.
Art. 522 und 523 BR Art. 63 aBR	Neue Bestimmung resp. neue Formulierung gemäss Musterbaureglement.

5. Behördenverbindliche Planungsinstrumente

5.1 Richtplan Verkehr

Der Richtplan Gemeindestrassen der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh wurde am 2. Februar 2012 genehmigt ist somit seit knapp sechs Jahren in Kraft. Die Richtplanung hat sich bewährt, bereits konnten verschiedene Massnahmen insbesondere im Bereich der Niedriggeschwindigkeit realisiert werden. Die realisierten Massnahmen wurden aus der Planung gestrichen.

Als eher unzweckmässig und insgesamt nicht stufengerecht erweisen sich hingegen die umfangreichen, teilweise sehr detaillierten Vorgaben zur konkreten Ausgestaltung der verschiedenen Massnahmen bis hin zur Festlegung von konkreten Signalen und deren Standorte. Solche Festlegungen sind Gegenstand der späteren Bauprojekte, so dass sie im Richtplan gestrichen und die Massnahmenblätter entsprechend entschlackt werden können.

Die Pläne wurden neu gestaltet und auf den aktuellen Stand gebracht, sowohl hinsichtlich der konkreten Massnahmen als auch bzgl. der übergeordneten Vorgaben (IVS-Wege, Velo- und Wanderwege etc.). Neu besteht der Richtplan aus einem Plan Massnahmen 1:2'500 (Ausschnitt) und einem Plan Strassenklassierung / Wege 1:5'000.

Nachfolgend eine kurze Übersicht über die Massnahmenblätter; detaillierte Beschreibung sind jeweils direkt aus dem Massnahmenblatt ersichtlich.

MB	Titel	Kurzbeschreibung
1	Geschwindigkeitsreduktion Rüttligen	Gemäss dem bisher gültigen Richtplan soll im gesamten Ortsteil westlich der Autobahn Tempo 30 eingeführt werden. Neu wird die Massnahme in zwei Abschnitte aufgeteilt, damit sie etappenweise realisiert werden kann. Zudem ist neu bloss von Geschwindigkeitsreduktion die Rede, so dass grundsätzlich auch Tempo 40 möglich wäre.
2	Begegnungszone Bahnhof	Im Zusammenhang mit der anstehenden Neugestaltung des Bahnhofareals und der Schaffung der neuen ZPP Nr. 14 «Bahnhof Süd» wird die angestrebte Begegnungszone auf das Areal südlich der Gleisanlagen ausgedehnt.
3	Tempo 30-Zone Alchenflüh	Analog zur Massnahme 1 werden auch hier zwei unabhängige Abschnitte geschaffen. Entlang der Jurastrasse soll die Schaffung von (versetzten) Parkplätzen (blaue Zone) geprüft werden.
4	Verkehrssicherheit Wiesenweg	Neben der geplanten Geschwindigkeitsreduktion und dem bereits bestehenden markierten Längsstreifen für Fussgänger sollen im Bedarfsfall weitere Massnahmen zur Steigerung der Verkehrssicherheit geprüft werden (Einbahnsystem, Trottoir).

MB	Titel	Kurzbeschreibung
5	Verkehrssicherheit Dorfstrasse	Die Dorfstrasse dient als wichtiger Schulweg; zur Steigerung der Verkehrssicherheit soll entlang der Strasse ein Trottoir erstellt werden. Die erste Etappe ist aktuell bereits in Realisierung begriffen.
6	Mühleweg – Öffnung für den Veloverkehr	Anstelle des allgemeinen Fahrverbots soll hier künftig ein Fahrverbot für Motorwagen, Motorräder und Motorfahrräder gelten und somit die Durchfahrt für den Veloverkehr ermöglicht werden.
7	Umgestaltung Bahnhof inkl. neue Fussgängerunterführung (neue Massnahme)	Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Bahnhofareals soll die Zugänglichkeit für Fussgänger verbessert werden, u.a. durch eine neue Unterführung.
8	Neue Langsamverkehrsverbindung ZPP Nr. 8 «Jurastrasse» – Bahnhof (neue Massnahme)	Im Hinblick auf eine verbesserte Erreichbarkeit des Bahnhofs soll im Zusammenhang mit der Neuüberbauung des Areals Jurastrasse eine geeignete Fusswegverbindung geschaffen werden. Zu prüfen ist eine Fussgängerunterführung unter der Bahnlinie auf Höhe des ZPP-Perimeters u.a. als direkte Verbindung zu den Schul- und Sportanlagen.
9	Kreuzung Bernstrasse – Franz-Schnyder-Weg (neue Massnahme)	Die Kreuzung Bernstrasse / Franz-Schnyder-Weg gilt als unübersichtlich und somit potenziell gefährlich. Hier sollen in Zusammenarbeit mit dem Kanton Massnahmen zur Umgestaltung der Kreuzung geprüft werden.
10	Schulwegsicherung (neue Massnahme)	Wie in vielen Gemeinden treten auch in Rüttligen-Alchenflüh Probleme im Zusammenhang mit den so genannten «Elterntaxis» auf; mit gezielten Massnahmen soll das dadurch entstehende Verkehrssicherheitsproblem angegangen werden.
11	Sicherstellung Fusswegverbindungen (neue Massnahme)	Zukünftig sollen für den öffentlichen Fussverkehr benötigte Wegverbindungen konsequent mittels Wegrechten gesichert werden, etwa im Zuge von Neubauvorhaben.
12	Erfolgskontrolle (neue Massnahme)	Die Zielerreichung und der Fortschritt der Massnahmen sollen regelmässig überprüft und der Richtplan im Bedarfsfall angepasst werden.

5.2 Änderung Richtplan Landschaft mit Inventarplan

Der rechtsgültige Richtplan Landschaft wurde am 30. Juli 2008 erlassen und seither infolge von Neueinzonungen am Winkelweg sowie von Anpassungen am Teilrichtplan ökologische Vernetzung dreimal geändert, zuletzt im Januar 2014. Die Planung hat sich grundsätzlich bewährt und entspricht grösstenteils noch der aktuellen Situation; auf eine grundlegende Überarbeitung wurde deshalb verzichtet.

Mit der Ortsplanungsrevision werden verschiedene «Hausaufgaben» aus der Landschaftsplanung erledigt, beispielsweise die Verankerung eines Förderprogramms zur Erhaltung oder Aufwertung der Landschaft. Zudem wurde ein neuer Inventarplan erarbeitet und der eigentliche Richtplan den aktuellen Gegebenheiten und übergeordneten Vorgaben entsprechend

angepasst. Nachfolgend eine kurze Erläuterung der vorgenommenen Änderungen:

- Entlang des Dorfbachs wurden die Aufweitungen aus dem Plan gelöscht. Das Potenzial für eine Revitalisierung des Dorfbachs ist erkannt und soll auch künftig genutzt werden, die konkrete Planung muss jedoch abschnittsweise und in Form von detaillierten Wasserbauprojekten erfolgen. Der Vernetzungskorridor sowie die zugehörige Massnahme N/L2 verbleiben unverändert im Plan.
- Der Teilrichtplan ökologische Vernetzung wurde per 1. Januar 2017 durch den Kanton ausser Kraft gesetzt, so dass die entsprechenden Inhalte im Richtplan Landschaft gestrichen werden können.

Der Plan zum Ist-Zustand, die Konzeptkarte, dies Massnahmenblätter und die Objektblätter bleiben unverändert in Kraft. Die Planung umfasst somit auch weiterhin Massnahmen zum Thema Wildtierschutz, etwa die Schaffung von Einschlüpfen und Nistplätzen von seltenen Vogelarten oder die Vernetzung von entsprechenden Habitaten. Im Rahmen der Erarbeitung der Landschaftsplanung konnte zudem festgestellt werden, dass auf dem Gemeindegebiet keine seltenen oder gar bedrohten Tierarten vorkommen, weshalb auf einen entsprechenden Massnahmenkatalog weitgehend verzichtet werden konnte.

6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

6.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach Innen ist ein wichtiges Ziel der Raumplanung, auch im Kanton Bern. Mit der Zustimmung zum revidierten Raumplanungsgesetz hat sich die Stimmbevölkerung 2013 für die Innenentwicklung und die Bremsung der Zersiedelung ausgesprochen.

Neben der Schliessung von Baulücken umfasst die Siedlungsentwicklung nach innen auch Aspekte der Siedlungsbegrenzung, der Verdichtung, der Umnutzung von Brachen und von bestehenden Siedlungen oder Gebäuden, der Aufwertung bestehender Wohnquartiere sowie der kompakten Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort und der Nutzungsdurchmischung. Eine zentrale Bedeutung kommt dabei der Gestaltung und sorgfältigen Planung attraktiver Aussen- und Freiräume zu. Die Siedlungsentwicklung nach Innen soll eine allgemeine Qualitätssteigerung der Räume sowohl für Wohnen als auch Arbeiten mit sich bringen.

Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Im Rahmen des Konzepts zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) wurden die Nutzungspotenziale und -reserven innerhalb der Gemeinde analysiert (siehe separates Dokument). Dabei hat sich gezeigt, dass die Gemeinde über einige Gebiete mit Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial verfügt. Mit der direkten Umsetzung einiger dieser Gebiete in die Nutzungsplanung wird die Siedlungsentwicklung nach innen auf grundeigentümerverbindlicher Ebene verankert. Die Gebiete werden unter Kap. 2.4.2 beschrieben.

Reduktion der Grenzabstände, Aufhebung der Zuschläge

Mit der Reduktion der Grenzabstände und der gleichzeitigen Aufhebung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude zu erweitern oder grossvolumigere Bauten zu erstellen, ohne ein Näherbaurecht oder eine Ausnahmegewilligung zu beanspruchen. Die Reduktion orientiert sich an der Praxis vergleichbarer Gemeinden resp. an den im Musterbaureglement vorgeschlagenen Massen und wird zu keiner übermässigen Beeinträchtigung der Siedlungs- und Wohnqualität führen.

6.2 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

6.2.1 Denkmalpflege

Die Baudenkmäler gemäss Bauinventar werden neu behördenverbindlich festgelegt und im Zonenplan nur hinweisend dargestellt (vgl. Kap. 3.5). Die im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP) vorgenommene Einstufung kann im Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben überprüft werden.

Die Um- und Aufzonungen betreffen weder Baugruppen noch schützens- und erhaltenswerte Objekte innerhalb von Baugruppen. Die Rücksichtnahme auf den Gasthof Bären ist in den ZPP-Bestimmungen zur ZPP Nr. 5 «Bärenmatte» verankert, der Umgang mit den erhaltenswerten Objekten in den ZPP Nrn. 14 «Bahnhof Süd» (ehemalige Landi) und 15 «Bahnhof Nord» (ehemalige Haut- und Fettzentrale) muss im Rahmen der weiteren Planung geklärt werden.

6.2.2 Archäologie

Auf Gemeindegebiet von Rüttligen-Alchenflüh sind keine archäologischen Schutzgebiete bekannt.

6.3 Verkehr

6.3.1 Verkehrsaufkommen

Um die aufgrund der Umstrukturierungs- und Verdichtungsmassnahmen zusätzlich entstehenden Fahrten zu ermitteln, ist eine Abschätzung des Mobilitätsverhaltens nötig. Dieses wird von folgenden Faktoren positiv beeinflusst:

- Die Qualität der ÖV-Erschliessung der ist gut: Die Areale der ZPP Nrn. 5, 14 und 15 sowie das Areal Industriestrasse sind der Erschliessungsgüteklasse (EGK) C zugeordnet, die übrigen von Zonenplanänderungen betroffenen Gebiete verfügen über eine Erschliessung der Klasse D.
- Der Richtplan Verkehr sieht verschiedene Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und somit zur Förderungen des Langsamverkehrs vor, insbesondere auch im Umfeld der geplanten Umzonungen. Verschiedene dieser Massnahmen wurden in der vergangenen Planungsperiode bereits umgesetzt.

Wie stark solche Massnahmen das Verkehrsverhalten tatsächlich zu beeinflussen vermögen und in welcher Grössenordnung eine Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr (MIV) zum öffentlichen Verkehr (ÖV) resp. zum Fuss- und Veloverkehr (LV) tatsächlich stattfindet, ist nicht genau abschätzbar. Um eine Beurteilung zum Verkehrsaufkommen der Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete zu machen, wird deshalb mit den folgenden beiden Szenarien gearbeitet:

- **Szenario 1:** Die Alternativen zum MIV (ÖV und LV) gewinnen an Attraktivität. Die Wege werden zu ca. zwei Dritteln mit dem ÖV oder LV zurückgelegt.
- **Szenario 2:** Das Privatauto ist nach wie vor das meistgenutzte Transportmittel. Rund die Hälfte der Wege werden durch den MIV abgedeckt.

Ermittlung des Mehrverkehrs

Die Anzahl Wege pro Einwohner und Tag kann basierend auf unterschiedlichen Referenzwerten berechnet werden. Hier wird mit den folgenden Referenzwerten gearbeitet:

- Anzahl Einwohner pro Gebiet
- Wege pro Einwohner: 3.5 pro Tag
- MIV-Anteil: 35% (Szenario 1), 50% (Szenario 2)
- Besetzungsgrad pro PW: 1.2
- Besucherverkehr: 5% des Anwohnerverkehrs

Formel zur Berechnung des Anwohnerverkehrs:

$$\frac{\text{Anzahl Einwohner} * \text{Wege pro Einwohner} * \text{MIV-Anteil}}{\text{Besetzungsgrad pro PW}} + \text{Besucherverkehr}$$

Ausgehend von den unter Kap. 2.4 ermittelten Bewohnerzahlen werden die wesentlichen Umzonungen voraussichtlich folgenden Mehrverkehr generieren:

	neue Einwohner	zus. Fahrten Szenario 1	zus. Fahrten Szenario 2	zus. Fahrten Mittelwert
ZPP Nr. 5 «Bärenmatte»	20	22	31	27
ZPP Nr. 8 «Jurastrasse»	162	174	248	211
ZPP Nr. 14 «Bahnhof Süd»	39	42	60	51
ZPP Nr. 15 «Bahnhof Nord»	30	32	46	39
Areal Dorfstrasse	12	13	18	16
Areal Industriestrasse	16	17	25	21

Für die vom Mehrverkehr betroffenen Erschliessungsstrassen stellt der vorstehend ausgewiesene Mehrverkehr aus technischer Sicht kein Problem dar. Werden geeignete Gestaltungs- und Verkehrsberuhigungsmassnahmen ergriffen resp. die im Richtplan Verkehr verankerten Massnahmen umgesetzt, kann auch die Verträglichkeit für die Anwohner gewährleistet werden.

6.3.2 ÖV-Erschliessung: Einzonungen, Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans müssen mindestens 80% der neuen Wohngebiete folgende Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufweisen:

- Mindestens ÖV-Güteklasse F
- Einzonungen zwischen 0.5 ha und 1 ha mindestens ÖV-Güteklasse E
- Einzonungen grösser als 1 ha mindestens ÖV-Güteklasse D

Die ÖV-Erschliessung wird in Rüttligen-Alchenflüh durch die S-Bahn (Bahnhöfe Kirchberg-Alchenflüh und Aeßlingen) und durch die regionale Buslinie 30.465, Burgdorf–Lyssach gewährleistet. Wie die unten stehende Abbildung zeigt, verfügt die Gemeinde über eine insgesamt sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

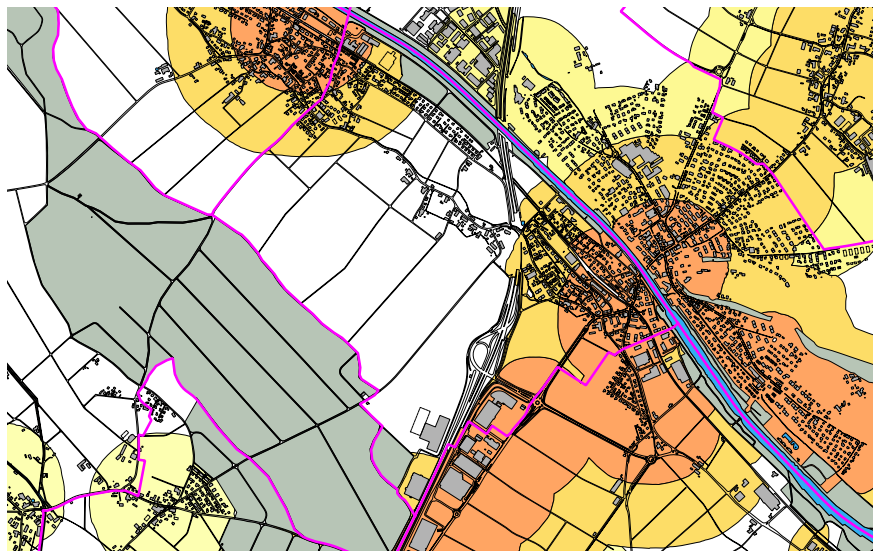


Abb. 10 ÖV-Erschliessungsgüteklassen (Datenquelle: Geoportal des Kantons Bern)

6.4 Lärm- und Luftbelastung

6.4.1 Lärmbelastung

Die für die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES III können ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden. Die im Fall der ZPP Nr. 5 «Bärenmatte» erforderlichen Abklärungen erfolgen im Rahmen des Verfahrens zum Erlass der Überbauungsordnung.

6.4.2 Luftbelastung

Dank den gesamtschweizerischen Massnahmen hat sich die Luftqualität in den letzten zwei Jahrzehnten verbessert. Die Belastungen von Stickstoffdioxid (NO_2), lungengängigem Feinstaub (PM_{10}) und Ozon (O_3) sind aber nach wie vor zu hoch. Hauptverursacher ist der strassengebundene Verkehr. Die Auswirkungen durch die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete sowie die Neueinzonungen sind jedoch unbedeutend. Zusätzlich kann die Luftbelastung mit gezielten Massnahmen in den Bereichen Verkehrsberuhigung, Wärmedämmung, Heizung und Warmwasseraufbereitung weiter reduziert werden.

6.5 Energie

Mit der am 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Revision der kantonalen Energiegesetzgebung und den nachfolgenden Anpassungen wurden die Anforderungen an den zulässigen Wärmebedarf und die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verschärft. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden zusätzliche Vorgaben auf kommunaler Stufe diskutiert, letztendlich aber verworfen. Die Gemeinde vertritt die Ansicht, dass die übergeordneten Vorgaben den Rahmen setzen und zusätzliche Massnahmen auf freiwilliger Basis ergriffen werden sollen. Mit der gut funktionierenden regionalen Energieberatungsstelle steht dazu geeignete Unterstützung bereit. Zudem zeigen verschiedene laufende Grossprojekte in der Gemeinde, dass dem Thema Energie durch die Investoren ein hohes Gewicht beigemessen wird und entsprechende über die Minimalanforderungen hinaus gehende Massnahmen ohne weiteres Zutun der Gemeinde ergriffen werden.

Die Gemeinde Rüdtligen-Alchenflüh gilt gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt C_09 nicht als so genannt energierelevante Gemeinde, auf die Ausarbeitung eines Energierichtplans oder auf die Abklärung des konkreten Handlungsbedarfs kann folglich verzichtet werden.

6.6 Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh verfügt über zahlreiche landschaftliche Werte. Diese werden im revidierten Inventarplan als Bestandteil des Richtplans Landschaft dokumentiert. Ein grundeigentümerverbindlicher Schutz wird dort festgelegt, wo übergeordnete Zielsetzungen dies erfordern, insbesondere im Fall der Landschaftsschutzgebiete. Im Vordergrund stehen Fördermassnahmen auf freiwilliger Basis.

6.7 Gewässerschutz

Die Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh befindet sich vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A_u. Es dürfen somit keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei Ausnahmen bewilligt werden können, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV).

Grundwasserschutzzonen sind in Rüttligen-Alchenflüh nicht vorhanden; die im Zonenplan von 2007 dargestellte Zone wurde inzwischen rechtskräftig aufgehoben.

6.8 Naturgefahren

Siehe Kap. 3.8.

6.9 Störfallvorsorge

Die von den Zonenplanänderungen betroffenen Gebiete liegen allesamt ausserhalb der von den kantonalen Konsultationsbereichen der Störfallrisiken überlagerten Gebieten, so dass die Anpassungen zu keinen relevanten Erhöhungen des Schadenpotenzials führen.

6.10 Kulturland, Fruchtfolgeflächen

Gemäss Art. 8a BauG sind landwirtschaftliche Nutzflächen zu schonen. Sie dürfen nur eingezont oder für andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden, sofern der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und wenn durch eine kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets, eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität, eine besonders hohe Nutzungsdichte sowie eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt ist, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Nach Art. 11a Abs. 2 BauV i.V. m. Art. 14 LBV gelten (unüberbaute) Flächen, welche einem Betrieb zugeordnet sind und dem Bewirtschafter ganzjährig zur Verfügung stehen, als landwirtschaftliche Nutzflächen resp. als Kulturland. Gemäss der Karte der landwirtschaftlichen Kulturen im Geoportal des Kantons sind die unüberbauten Flächen am Wiesenweg (ZPP), an der Jurastrasse (ZPP) und im Bereich der Kreuzung Sägestrasse/Alpenblickstrasse einem Betrieb zugeordnet. Alle übrigen unüberbauten Bauzonen, welche in der erwähnten Karte als Kulturland bezeichnet werden, sind keinem Betrieb zugeordnet und fallen entsprechend nicht unter diese Bestimmung.



Abb. 11 Landwirtschaftsbetrieben zugeordnete Flächen (schwarz umrandet) und Bauzone (violett) (Datenquelle: Geoportal des Kantons Bern)

Die Baugesetzgebung sieht im Fall von Neueinzonungen und von Umzonungen oder anderen bodenverändernden Nutzung von Kulturlandflächen die Festlegung von minimalen Nutzungsdichten (Art. 11c Abs. 1 BauV) bzw. den qualitativen Nachweis einer besonders hohen Nutzungsdichte vor (Art. 11c Abs. 6 BauV). Für bestehende, unverändert belassene Bauzonenreserven ist keine Massnahme vorgesehen.

Die Gemeinde nimmt die Ortsplanung jedoch zum Anlass, für die grösseren unüberbauten Areale gewissermassen freiwillig eine minimale Dichte festzulegen, wobei das Mass aufgrund der teilweise ungünstigen Bebauungs- und Parzellenstruktur und mit Blick auf die gebaute Umgebung auf eine GFZo von 0.45 festgelegt wird. Die betroffenen Areale befinden sich am nordwestlichen Dorfrand (Bereich Alpenblickstrasse) und betreffen ausnahmslos die Wohnzone W2. Die Areale sind im Zonenplan markiert und in Art. 212 Abs. 2 BR namentlich erwähnt.

Obwohl nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche i.S.v. Art. 11a Abs. 2 BauV i.V. m. Art. 14 LBV geltend, wird zusätzlich für die Parz. Nr. 351 an der Hauptstrasse eine minimale GFZo von 0.45 festgelegt. Auf dem bisher durch die benachbarte Gärtnerei genutzten Areal bestehen Bauabsichten, welche diese Dichtevorgabe problemlos werden einhalten können.

Für das Areal der ZPP Nr. 11 «Wiesenweg II» wird stattdessen eine besonders hohe Nutzungsdichte auf qualitative Art (i.S.v. Art. 11c Abs. 6 BauV) sichergestellt, die ZPP-Bestimmungen werden entsprechend ergänzt.

Fruchtfolgeflächen werden durch die vorgenommenen Zonenplanänderungen nicht beansprucht.

7. Verfahren

7.1 Ablauf und Termine

Mitwirkungsaufgabe	19. Oktober 2017 – 20. Nov. 2017
Mitwirkungsveranstaltung	1. November 2017
Auswertung und Bereinigung	bis Ende Januar 2018
Vorprüfung	Februar – Mai 2018
Auswertung und Bereinigung	bis Ende Juni 2019
Öffentliche Auflage	August bis September 2019
Einspracheverhandlungen	Oktober / November 2019
Beschlussfassung Gemeinderat und Gemeindeversammlung	Dezember 2019
Genehmigung AGR	anschliessend

7.2 Mitwirkung

7.2.1 Ablauf

Die Ortsplanungsrevision wurde vom 19. Oktober bis zum 20. November 2017 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Zeit konnten auf der Gemeindeverwaltung sämtliche Pläne und Berichte eingesehen werden. Die Unterlagen standen zudem auf der Webseite der Gemeinde zur Verfügung. Im Rahmen der Mitwirkung gingen sechs schriftliche Eingaben ein.

Zusätzlich fand am 1. November 2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der die Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde und des beauftragten Planungsbüros die Inhalte der OP-Revision dem interessierten Publikum vorstellten und Fragen dazu beantworteten. Die Veranstaltung wurde von 39 Personen besucht. Am 31. Oktober und am 15. November 2017 fand zusätzlich je eine öffentliche Sprechstunde auf der Gemeindeverwaltung Rüttligen-Alchenflüh statt. Der Gemeindepräsident Kurt Schütz, die Gemeinderätin und Ressortvorstehende Bau/Planung

Margrit Dummermuth, der Gemeindeschreiber Christian Wenger und der Ortsplaner Thomas Federli standen der interessierten Bevölkerung an diesen Daten für Fragen zur Verfügung. Im Rahmen dieser Sprechstunden wurden drei Einzelgespräche mit Grundeigentümern geführt.

7.2.2 Ergebnisse

Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung sind im Mitwirkungsbericht festgehalten. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Im Bereich der Parzelle Gbbl. Nr. 247 wird der Perimeter des Landschaftsschutzgebiets angepasst, damit die Erstellung eines neuen Stallgebäudes möglich wird.

Aufgrund der während den Sprechstunden geführten Gespräche wird folgende Änderung vorgenommen:

- Im Bereich der Parzellen Gbbl. Nrn. 158 und 175 wird der Perimeter des Landschaftsschutzgebiets nochmals leicht korrigiert, damit die Aussiedlung eines heute mitten im überbauten Gebiet liegenden und mit entsprechenden Problemen konfrontierten Landwirtschaftsbetriebs möglich wird.

Die Mitwirkungsveranstaltung hat zu keinen konkreten Anpassungen an den Dokumenten geführt.

Unabhängig von den Erkenntnissen aus der Mitwirkung wird eine Auswahl an Einzelbäumen resp. Baumgruppen, insbesondere im Dorf Rüttligen, in den Zonenplan aufgenommen und damit grundeigentümerverbindlich verankert. Zudem wurde die ursprünglich aufgenommene Bestimmung zu den Obstgärten im Baureglement wieder gestrichen. Es handelt sich in beiden Fällen um die nachträgliche Korrektur von Versehen.

7.3 Vorprüfung und Bereinigung

Das AGR hat die Planungsinstrumente im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft, der entsprechende Bericht stammt vom 23. August 2018.

Die Planungsinstrumente wurden den Inhalten des Vorprüfungsberichts entsprechend angepasst, wobei die Vorbehalte und die Empfehlungen weitgehend berücksichtigt resp. umgesetzt wurden. Abweichungen werden nachfolgend erwähnt und begründet:

Minimale Dichten für bestehende unüberbaute Bauzonen: Die Forderung, für bestehende unüberbaute Bauzonenflächen, welche als Kulturland gelten, eine minimale Dichte festzulegen, ist mit Blick auf die einschlägigen Bestimmungen nicht haltbar. Der Gemeinderat hat entschieden, für gewis-

se betroffene Flächen dennoch eine minimale Dichte festzulegen, welche jedoch unterhalb des vom Kanton geforderten Werts liegt (vgl. Kap. 6.10).

Dorferhaltungszone: Auf die Forderung, Teile der Dorferhaltungszone auszuzonen oder für unüberbaute Flächen eine begründete Mindestdichte festzulegen wird nicht eingetreten. Die Zone gilt – soweit nicht mit Gebäuden belegt – als Kulturland, das übergeordnete Recht sieht für diesen Fall keine Pflicht zur Auszonung vor. Es handelt sich vorliegend zudem um eine beschränkte Bauzone, welche keine Neubauten für landwirtschaftsfremde Nutzungen zulässt und folglich auch nicht als WMK einzustufen ist. Die Zone soll die zweckmässige Erneuerung und die sorgfältige Erweiterung des bestehenden sensiblen Siedlungsgefüges ermöglichen. Eine minimale Dichte ist in dieser Situation nicht zweckmässig, zumal sie in aller Regel den Anliegen des Ortsbildschutzes zuwider laufen dürfte. Schliesslich handelt es sich weder um eine Ein- oder Umzonung noch um eine «andere bodenverändernde Nutzung», so dass die entsprechenden Vorgaben in der Baugesetzgebung nicht zum Tragen kommen.

Gewässerräume: Eine einheitliche Festlegung des Gewässerraums des Dorfbachs auf 19.0 m wurde geprüft. Auf Boden der Gemeinde Lyssach wird der Gewässerraum des Dorfbachs im Unterlauf mit Zustimmung des TBA auf 18.0 m festgelegt. Es ist naheliegend, dass die Sohlenbreite eines Gewässers laufend zunimmt, ein «Sprung» unmittelbar an der Gemeindegrenze ist jedoch nicht zu erwarten. Auf die Festlegung eines asymmetrischen Gewässerraums im Bereich der Mühle Römer wurde ebenfalls verzichtet, die Massnahme ist aus Sicht der Gemeinde für die betroffenen Grundeigentümer nicht akzeptabel.

Naturgefahren: Das AGR nennt im Vorprüfungsbericht verschiedene Areale am Bauzonenrand, welche aufgrund der Gefährdung näher zu untersuchen und allenfalls auszuzonen sind. Für den betroffenen Teil der Parz. Nr. 795 (BMX-Anlage, Familiengartenareal) ist eine Auszonung nicht angezeigt, da das Areal bebaut (BMX) resp. zonenkonform genutzt ist (Familiengärten) und zudem keine erheblichen Sachwerte betroffen sind. Die Teil-Parz. Nr. 313 (Dorferhaltungszone) ist lediglich marginal in Ecksituationen betroffen, zudem handelt es sich um eine beschränkte Bauzone.

Verkehrszone: Die Abgrenzung der Verkehrszone wurde nochmals überprüft und an verschiedenen Stellen bereinigt. Die Festlegung der Verkehrszone ist bedingt durch die Einführung des ÖREB-Katasters und die entsprechend veränderten Vorgaben. Sie dient insbesondere nicht dazu, die Eigentumsverhältnisse gemeindeübergreifend zu überprüfen resp. fallweise neu zu definieren.

Wildwechsel: Gemäss den Angaben im kantonalen Geoportal verläuft im Fraubrunnen-Rüttligen-Wald ein Wildwechselkorridor von nationaler Bedeutung, dieser dürfte identisch sein mit demjenigen im regionalen Landschaftsrichtplan. Der Korridor verläuft auf Boden der Gemeinde Fraubrunnen in deutlichem Abstand zur Gemeindegrenze, so dass selbst der

postulierte Korridor von 400 m Breite ausserhalb des Gemeindegebiets von Rüttligen-Alchenflüh liegt.

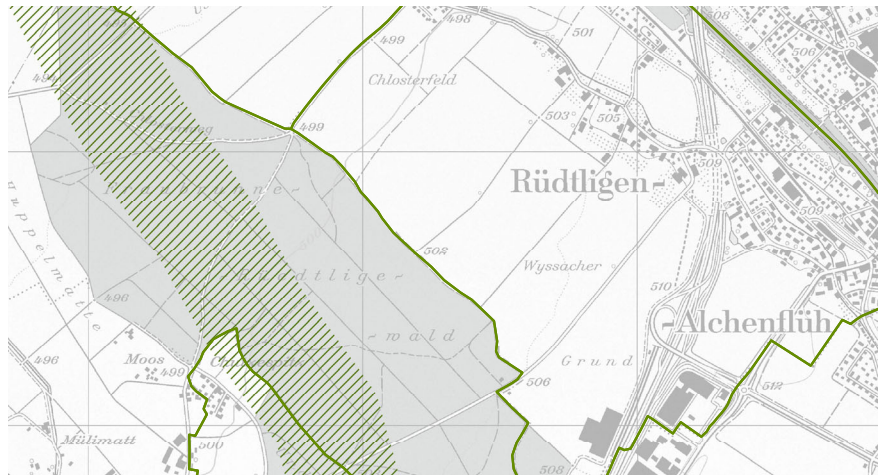


Abb. 12 Wildwechselkorridor von überregionaler Bedeutung (400 m-Korridor grün schraffiert) und Gemeindegrenzen (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

7.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung wurden die grundeigentü-
merverbindlichen Planungsinstrumente – Zonenpläne und Baureglement
– zusammen mit dem Erläuterungsbericht, dem Mitwirkungsbericht und
dem Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen publiziert und während
30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage konnten von Perso-
nen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisati-
onen Einsprachen erhoben werden. Die fünf eingegangenen Einsprachen
wurden anlässlich resp. im Nachgang zu den Einspracheverhandlungen
vollumfänglich zurückgezogen. In einem Fall wurde die Einsprache in eine
Rechtsverwahrung umgewandelt; zudem wurde im Rahmen der Auflage
eine Rechtsverwahrung eingereicht.

7.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeinde-
versammlung wird das AGR anschliessend im Genehmigungsverfahren
erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang

Anhang

Anhang 1 Übersicht Baulandreserven

Einwohnergemeinde Rüttligen-Alchenflüh

Wohnbaulandreserven

Nr.	Parz. Nr.	Zone (Flächenangaben in m ²)										ZSF	Bebauungsstand	Hinweis
		E2	W2	W3	WG2	WG3	K	D	G	I	ZPP/UeO			
1	661	830												
2	174		1'950											
3	314		1'510											
4	49		1'170										teilweise überbaut	
5	631	1'080												
6	289										1'440			UeO Wiesenweg
7	290										2'180		teilweise überbaut	ZPP 11 Wiesenweg II
8	291										1'850			ZPP 11 Wiesenweg II
9	351		2'560											
10	115										2'260		teilweise überbaut	ZPP 8 Jurastrasse
11	275		690											
12	203, 345										3'080			ZPP 5 Bärenmatte
13	112							1'390						
14	190	810												
15	312		720											
16	384		870											
17	151		730											
18	20		360											
19	152		980											
20	535											7'180		
Total		2'720	11'540	0	0	0	1'390	0	0	0	10'810	7'180		26'460
Wohnbauland		2'720	11'540	0	0	0	1'390	0	0	0	10'810	0		26'460
anrechenbar		100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	100%	0%		

Anhang

Anhang 2 Gewässerräume, dicht überbaute Gebiete

Übersicht Gewässerräume

Gewässer	Abschnitt	eGSB [m] (durchschn.)	nGSB [m] (eGSB * 2)	Schutzgebiet (Biodiversitäts- Kurve)	Gewässerraum (nGSB * 2.5 + 7 m)
Dorfbach (1)	Gemeindegrenze Lyssach bis Abzweigung Schmittebächli	2.2	4.4	nein	18.0 m
Dorfbach (2)	Abzweigung Schmittebächli bis Zufluss Schmittebächli	2.4	4.8	nein	19.0 m
Dorfbach (3)	Zufluss Schmittebächli bis Gemeindegrenze Aeßigen	2.5	5.0	nein	19.5 m
Schmittebächli	Ganzes Schmittebächli	< 1.0	< 2.0	nein	11.0 m
Bächli Grenze R.-A./Lyssach	Abzweigung Dorfbach bis Einmündung Emme (entlang der Grenze zur Gemeinde Lyssach)	1.4	2.8	nein	14.0 m

Gewässer	Abschnitt	eGSB	Schutzgebiet (Biodiversitäts- Kurve)	Gewässerraum (ab Uferlinie)
Emme (1)	Ab Gemeindegrenze R.-A./Lyssach bis Einmündung Oberholzbach (Kirchberg)	59.5	nein	mind. 18 m
Emme (2)	Ab Einmündung Oberholzbach (Kirchberg) bis Gemeindegrenze R.-A./Aeßigen	64.5	nein	mind. 18 m

nGSB: gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite

eGSB: effektive Gerinnesohlenbreite

Beurteilung der dicht überbauten Gebiete

Abschnitt Dorfbach, Rüttligen (Grenze zu Aefligen)



Abb. 13 Mikrobetrachtungssperimeter

Abschnitt Dorfbach, Rüttligen (Grenze zu Aefligen)	Dorfbach Breite Gewässerraum 19.5 m Wohn- und Gewerbezone WG3
Gewässerraumkorridor	> 50% befestigte Strukturen (Strasse, Gebäude)
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper am Siedlungsrand, aber der Abschnitt befindet sich im Dorf Aefligen und ist Teil des gesamten Dorfes – Nicht Teil einer Kern- oder Zentrumszone – Eine Umzonung zur Verdichtung wird vorgenommen. – Eingezonte Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenutzt – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert – Keine Revitalisierungsmöglichkeiten und -absichten – Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Abschnitte Schmittebächli / Dorfbach Alchenflüh



Abb. 14 Mikrobetrachtungssperimeter

Anhang

Abschnitt Abzweigung Dorfbach/ Schmittebächli (1)	Dorfbach / Schmittebächli (einseitig dicht überbaut) Breite Gewässerraum 18 m und 11 m Kernzone K und Dorferhaltungszone DZ
Gewässerraumkorridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Strasse)
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper am Siedlungsrand, ist jedoch Teil des Zentrums von Alchenflüh. – Teil einer Kernzone – Es handelt sich nicht um eine Baulücke oder um eine geringfügige Erweiterung – Eingezonte Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenutzt – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert – Keine Revitalisierungsmöglichkeiten und -absichten – Keine Aufwertung im Sinne des GSchG
Abschnitt Schmittebächli (2)	Schmittebächli (einseitig dicht überbaut) Breite Gewässerraum 11 m Wohnzone W2 und W3
Gewässerraumkorridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude)
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper am Siedlungsrand, liegt jedoch an zentraler Lage innerhalb des Dorfes – Kein Teil einer Kern- oder Zentrumszone – Es handelt sich nicht um eine Baulücke oder um eine geringfügige Erweiterung – Eingezonte Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenutzt – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert – Keine Revitalisierungsmöglichkeiten und -absichten – Keine Aufwertung im Sinne des GSchG

Abschnitt Dorfbach West, Alchenflüh

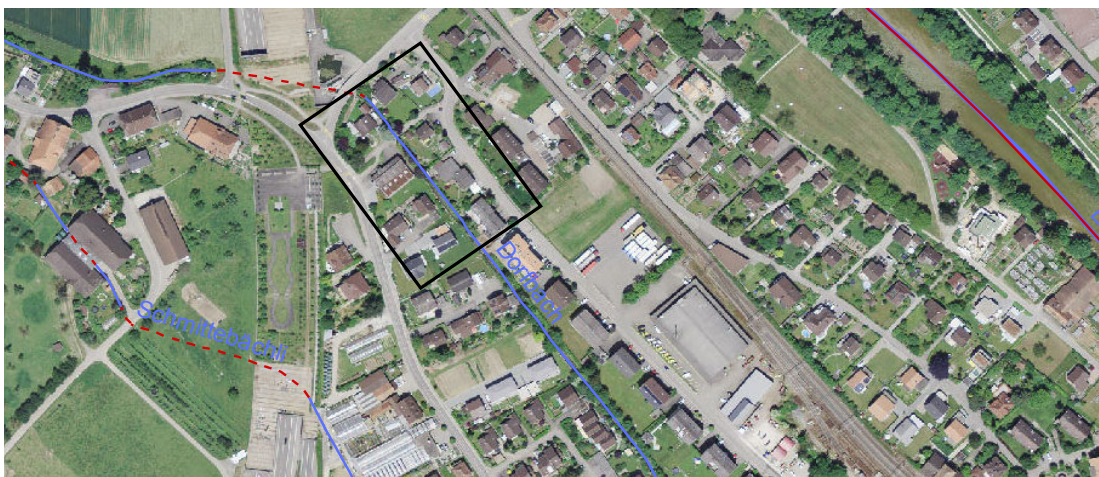


Abb. 15 Mikrobetrachtungsbereich

Anhang

Abschnitt Dorfbach West	Dorfbach Breite Gewässerraum 19 m Wohnzone W2
Gewässerraumkorridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude)
dicht überbaut	- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper am Siedlungsrand, ist jedoch Teil des Hauptsiedlungsgebiets. - Kein Teil einer Kern- oder Zentrumszone - Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung - Eingezonte Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenutzt - Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert - Keine Revitalisierungsmöglichkeiten und -absichten - Keine Aufwertung im Sinne des GSchG

Abschnitt Dorfbach Zentrum, Alchenflüh



Abb. 16 Mikrobetrachtungssperimeter

Abschnitt Dorfbach Zentrum	Dorfbach (einseitige dicht überbaut) Breite Gewässerraum 19 m Wohnzone W2
Gewässerraumkorridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungsflächen)
dicht überbaut	- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper im Hauptsiedlungsgebiet von Alchenflüh. - Kein Teil einer Kern- oder Zentrumszone - Es besteht eine Baulücke in den Häuserreihen. - Eingezonte Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenutzt - Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert - Keine Revitalisierungsmöglichkeiten und -absichten - Keine Aufwertung im Sinne des GSchG

Anhang

Anhang 3 Konkordanztabelle zum Baureglement

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 1 (Geltungsbereich)	Abs. 1: Lesehilfe Abs. 2 und 3: Art. 102
Art. 2 (Vorbehalt anderer Vorschriften)	Lesehilfe
Art. 3 (Besitzstandsgarantie)	Lesehilfe
Art. 4 (Baubewilligungspflicht / Baubeginn)	Abs. 1 und 2: Aufgehoben (übergeordnetes Recht) Abs. 3: Aufgehoben
Art. 5 (Baubewilligung: Voraussetzung der Erteilung)	Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 6 (Erschliessung)	Abs. 1: Aufgehoben (übergeordnetes Recht) Abs. 2: Art. 611 Abs. 3 und 4: Aufgehoben
Art. 7 (Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung)	Art. 612
Art. 8 (Gestaltung: Grundsätze)	Aufgehoben (u.a. übergeordnetes Recht)
Art. 9 (Umgebungsgestaltung)	Art. 416
Art. 10 (Flächen für Parkierung)	Art. 613
Art. 11 (Offene Bauweise)	Abs. 1 und 3: Art. 412 Abs. 1 und 2 Abs. 2: Aufgehoben
Art. 12 (Mass der Nutzung)	Aufgehoben
Art. 13 (Bauabstände: Allgemeines)	Abs. 1: Aufgehoben Abs. 2: Art. 213 Abs. 3
Art. 14 (Bauabstände von öffentl. Strassen)	Art. 213 Abs. 3 bis 5
Art. 15 (Abstand von Gewässern)	Art. 516
Art. 16 (Bauabstand vom Wald)	Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 17 (Abstand v. Zonen öffentl. Nutzungen)	Abs. 1 und 4: Aufgehoben Abs. 2 und 3: Art. 221 Abs. 2 und 3

Anhang

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 18 (Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund)	Abs. 1, 1. Satz: Art. 213 Abs. 1 Abs. 1, 2. Satz: Aufgehoben Abs. 2: Art. A132 Abs. 2 Abs. 3 und 4: Art. A133 Abs. 1, 2 und 4 Abs. 5, 1. Satz: Art. A132 Abs. 1 resp. A133 Abs. 1 Abs. 5, 2. Satz: Art. A132 Abs.3 resp. A133 Abs. 3
Art. 19 (Mehrlängen-/Mehrbreitenzuschlag)	Aufgehoben
Art. 20 (An- und Nebenbauten)	Abs. 1 und 2: Art. 214 Abs. 2 und 3
Art. 21 (Unterirdische Bauten)	Art. 214 Abs. 4
Art. 22 (Tiefbauten und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen)	Aufgehoben
Art. 23 (Unterschreitungen)	Abs. 1: Aufgehoben (übergeordnetes Recht) Abs. 2: Art. A131 Abs. 1 (Kommentar)
Art. 24 (Anlagen und Bauteile im Grenzabstand)	Abs. 1: Art. 214 Abs. 6 Abs. 2: Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 25 (Gebäudeabstand)	Abs. 1 und 2: Art. A134 Abs. 2 und 3 Abs. 3, 1. Satz: A134 Abs. 4 Abs. 3, 2. Satz: Aufgehoben
Art. 26 (Baugestaltung: Grundsatz)	Art. 411
Art. 27 (Gebäudelänge)	Abs. 1: Aufgehoben (nicht BMBV-kompatibel) Abs. 2: Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 28 (Gebäudehöhe)	Abs. 1, 1. Satz: Aufgehoben (übergeordnetes Recht) Abs. 1, 2. Satz: Art. 214 Abs. 8 (Giebelfelder evtl. heikel) Abs. 2, 1. Satz: Aufgehoben (nicht BMBV-kompatibel) Abs. 2, Rest: Art. 214 Abs. 1 Abs. 3: Art. 214 Abs. 8
Art. 29 (Gestaffelte Gebäude)	Art. 214 Abs. 7
Art. 30 (Definition der Geschosse)	Abs. 1: Art. 214 Abs. 9 Abs. 2 Bst. a: Aufgehoben (nicht BMBV-kompatibel) Abs. 2 Bst. b: Art. 214 Abs. 9 Bst. a Abs. 3: Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 31 (Gebäudestellung, Firstrichtung)	Art. 412 Abs. 3 und 4
Art. 32 (Dachausbau)	Abs. 1 und 2: Aufgehoben (übergeordnetes Recht) Abs. 3: Art. 415 Abs. 2 Abs. 4: Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 33 (Dachgestaltung, Dachform)	Abs. 1 bis 3: Art. 414 Abs. 1 bis 3 (Dachvorsprünge: Abs. 5) Abs. 4: Art. 214 Abs. 9 Bst. c Abs. 5 und 6: Aufgehoben (neue Regelung/übergeordn. Recht)

Anhang

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 34 (Dachaufbauten)	Abs. 1, 2 und 4: Art. 415 Abs. 1 und 3 Abs. 3: Aufgehoben Abs. 5 und 6: Art. 415 Abs. 4 und 5
Art. 35 (Fassadengestaltung)	Art. 413
Art. 36 (An- und Nebenbauten)	Abs. 1: Art. 411 Abs. 4 Abs. 2: Art. 414 Abs. 4
Art. 37 (Energiesparmassnahmen)	Art 441 (neue Regelung)
Art. 38 (Energietechnische Vorschriften)	Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 39 (Energieplanung)	Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 40 (Energieversorgung)	Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 41 (Zonen- und Gebietsvorschriften: Bedeutung)	Abs. 1 und 2: Aufgehoben Abs. 3: Art. 211 Abs. 2
Art. 42 (Wohnzonen – Nutzung)	Art. 211 Abs. 2
Art. 43 (Wohnzonen – Bauformen)	Abs. 1: Art. 211 Abs. 2 (neue Formulierung) Abs. 2 und 3: Aufgehoben
Art. 44 (Wohn-/Gewerbezone)	Abs. 1 und 2: Art. 211 Abs. 3 Abs. 3: Art. 212
Art. 45 (Kernzone)	Abs. 1 und 2: Art. 233 Abs. 1 Abs. 3 bis 5: Art. 233 Abs. 2 bis 4
Art. 46 (Dorferhaltungszone)	Abs. 1, 1. Satz: Art. 234 Abs. 1 Abs. 1, 2. und 3. Satz: Aufgehoben Abs. 1, letzter Satz: Art. 234 Abs. 1 (Kommentar) Abs. 2: Art. 234 Abs. 2 Abs. 3: Aufgehoben (neue Regelung) Abs. 4 und 6: Art. 234 Abs. 6 Abs. 5: Art. 431 Abs. 7, 1. Satz: Art. 212 Abs. 7, 2. Satz: Aufgehoben (unzulässig) Abs. 8: Art. 234 Abs. 7
Art. 47 (Gewerbezone)	Abs. 1 und 2: Art. 211 Abs. 4 Abs. 3: Art. 416 Abs. 3 Abs. 4, 1. Satz: Art. 211 Abs. 4 Abs. 4, 2. Satz: Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 48 (Industriezone)	Abs. 1 und 2: Art. 211 Abs. 5 Abs. 3: Art. 416 Abs. 3
Art. 49 (Zone mit Überbauungsordnung)	Abs. 1: Art. 321 Abs. 2 bis 4: Aufgehoben (übergeordnetes Recht)

Anhang

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 50 (Zone mit Planungspflicht)	Abs. 1: Art. 311 (Kommentar) Abs. 2 und 3: Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 51 (Bauten auf Bahnareal)	Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 52 (Zone für öffentliche Nutzungen)	Abs. 1: Art. 221 Abs. 1 Abs. 2: Aufgehoben Abs. 3: Art. 221 Abs. 4
Art. 53 (Zone für Sport- und Freizeitanlagen)	Art. 222
Art. 54 (Baupolizeiliche Masse)	Abs. 1: Art. 212 Abs. 2: Aufgehoben (nicht BMBV-kompatibel)
Art. 55 (Grünzone)	Abs. 1: Art. 232 Abs. 2: Aufgehoben
Art. 56 (Abbau- und Ablagerungsvorhaben)	Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 57 (Landwirtschaftszone)	Abs. 1, 2 und 4: Art. 241 Abs. 1, 2 und 3 Abs. 3: Art. 212 (letzter Satz: Art. 241 Abs. 4)
Art. 58 (Schutzgebiete, Schutzobjekte: Allg.)	Aufgehoben
Art. 59 (Landschaftsschutzgebiete)	Abs. 1: Art. 531 Abs. 1 Abs. 2, 1. Satz: Aufgehoben Abs. 2, 2. Satz: Art. 521 Abs. 2
Art. 60 (Dorfschutzgebiet Rüttligen)	Abs. 1 und 2: Aufgehoben Abs. 3 und 4: Art. 421 Abs. 1 und 2 Abs. 5: Art. 421 Abs. 3 (teilweise aufgehoben)
Art. 61 (Schützens- und erhaltenswerte Obj.)	Abs. 1: Art. 521 Abs. 2 bis 4: Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 62 (Gewässer)	Abs. 1 und 2: Aufgehoben (übergeordnetes Recht) Abs. 3: Art. 525
Art. 63 (Archäologische Bodenfunde)	Art. 523
Art. 64 (Bauen im Gefahrengebiet)	Art. 551
Art. 65 (Gemeinderat)	Art. 621
Art. 66 (Baukommission)	Art. 622
Art. 67 (Widerhandlungen)	Abs. 1: Art. 701 Abs. 1 Abs. 2: Art. 701 Abs. 2 (neue Regelung)
Art. 68 (Inkrafttreten)	Abs. 1: Art. 702 Abs. 2: Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 69 (Aufhebung bestehender Vorschriften)	Art. 703

Anhang

Anhang 4 Gefahrenbeurteilung Parz. Nr. 291, Wiesenweg

Siehe separates Dokument

**Anhang 5 Zwischenbericht Workshopverfahren Areal
Jurastrasse, Januar 2018**

Siehe separates Dokument