



EMGEGANGEN 05. März 2021

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

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

Isabelle Menétrey
+41 31 636 01 53
isabelle.menetrey@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Gündlischwand
Viertel 130E
3815 Zweilütschinen

G.-Nr.: 2020.DIJ.4110

3. März 2021

Gündlischwand; Revision Ortsplanung, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 23. Juni 2020, mit letzten Aktenergänzungen vom 13. Juli 2020, ist bei uns die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Gündlischwand mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan Siedlung 1:2'500
- Zonenplan Landschaft 1:5'000 / 1:12'000
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum 1:5'000 / 1:12'000
- Richtplan Fuss-, Rad- u. Wanderwege 1:5'000 / 1:12'000
- Baureglement (BR)
- Erläuterungsbericht (EB)
- Erhebung der unüberbauten und überbauten Bauzonen(-reserven), nachgereicht am 13. Juli 2020
- Mitwirkungsbericht
- Inventarplan 1:5'000 / 1:12'000

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung und Fischereiinspektorat vom 14. August 2020
- Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Alpen vom 30. September 2020
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren vom 1. Dezember 2020
- Amt für Kultur, Denkmalpflege vom 4. August 2020
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination vom 30. Juli 2020
- Amt für Umweltkoordination und Energie, Energiewirtschaft vom 17. Juli 2020
- Tiefbauamt, OIK I vom 10. August 2020
- Amt für Wasser und Abfall vom 18. August 2020
- BKW vom 7. August 2020

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt. Für die Fristüberschreitung des Vorprüfungsverfahrens möchten wir uns entschuldigen:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

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

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 und 4 bezeichneten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte können wir der Revision der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

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

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

2. Ausgangslage

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Gündlischwand wurde am 14. April 2003 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Diverse übergeordnete gesetzliche Änderungen sowie die Anpassungen des kantonalen Richtplans und des Baugesetzes haben die Gemeinde Gündlischwand dazu veranlasst ihre baurechtliche Grundordnung anzupassen: Das Baureglement wurde an die Verordnung über die Messweise und die Begriffe im Bauwesen (BMBV) angepasst, die Gewässerräume ausgeschieden, ein Zonenplan Landschaft, ein Landschaftsinventar und ein Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderweg erarbeitet.

Die Gemeinde beabsichtigt verschiedene Aus-, -Um- und Einzonungen vorzunehmen. Diese Änderungen dienen grösstenteils der gewünschten Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) und werden von uns begrüsst.

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 11. Oktober bis am 15. November 2019 statt. Die eingegangenen Eingaben wurden vom Gemeinderat überprüft und, wo sinnvoll, in die Vorprüfungsunterlagen eingearbeitet.

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

3. Materielle Genehmigungsvorbehalte

3.1 Tourismuszone

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sieht die Gemeinde vor, im Gebiet Schynige Platte eine rund 3 ha grosse Tourismuszone zu schaffen. Ziel der Nutzungszone ist, eine nachhaltige Weiterentwicklung des touristischen Angebots auf der Schynigen Platte zu ermöglichen, da die Entwicklungsmöglichkeiten gemäss Art. 24 RPG ausgeschöpft sind. Gemäss dem Entwurf der Zonenvorschriften sollen neben touristischen Bahnanlagen auch Infrastrukturbauten und -anlagen zur Ausübung touristischer Aktivitäten wie

auch Verpflegungsstätten und Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit dem Bergtourismus sowie betriebsnotwendige Einstellräume und Werkstätten zu touristischen Anlagen zulässig sein.

Die Schynige Platte ist seit Langem ein bekanntes Tourismusziel. Schweizweit bekannt ist insbesondere der Alpenblumengarten. Neben der Bergstation der Zahnradbahn besteht die Ausstattung heute aus Restaurant und Hotel, botanischem Alpengarten, Wanderwege, Naturkino, Spielplatz. Alle Bauten und Anlagen liegen ausserhalb der Bauzone. Währenddessen das Hotel/Restaurant auf Gemeindegebiet von Gsteigwiler liegt, befindet sich die Bahnstation auf Gemeindegebiet von Gündlischwand. Die vorgeschlagene Tourismuszone regelt nur den auf Gemeindegebiet von Gündlischwand liegenden Teil.

Die Schynige Platte ist im RGSK Oberland-Ost als Tourismus-Ausflugsstation und Ausflugsziel festgesetzt.

Die Absicht, die bestehende Tourismus-Ausflugsstation nachhaltig weiter zu entwickeln, ist grundsätzlich mit den Zielen des kantonalen Richtplans vereinbar. Das Massnahmenblatt C_23 sieht explizit vor, dass bestehende Tourismusstationen auch ausserhalb der Intensiverholungsgebiete bei guter Einordnung in Natur/Landschaft und bei genügender Erschliessung massvoll erweitert werden können.

Die vorliegende Planung lässt aber in verschiedenen Punkten zentrale Fragen offen. So lässt sich aus den Festlegungen in Zonenplan und Baureglement, wie auch im Erläuterungsbericht nicht erkennen, welche Bestandteile (Bauten, Anlagen, Nutzungen) die angesprochene nachhaltige Entwicklung umfassen soll und wie diese in der gross bemessenen Zone angeordnet werden sollen. Die Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt lassen sich deshalb nicht abschätzen.

Gemäss der Arbeitshilfe «Touristische Nutzungen in der Nutzungsplanung» können Nutzungszonen für touristische Vorhaben ausserhalb der Bauzone nur dann vorgesehen werden, wenn sachlich dargelegt werden kann, dass die vorgesehene Nutzung trotz ihrer Lage im Nichtsiedlungsgebiet den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, insbesondere dem Trennungsgebot von Baugebiet und Nichtbaugebiet, dem Konzentrationsprinzip und dem Grundsatz der Schonung der Landschaft entspricht (Bauten und Anlagen sind auf ein Minimum zu beschränken) und verhältnismässig ist.

Eine Überprüfung der Bedarfsgerechtigkeit der Tourismuszone und die notwendige raumplanerische Abstimmung können auf der vorliegend generellen Basis nicht vorgenommen werden. Um diese Fragen beantworten zu können, müssen die angestrebten Entwicklungsvorhaben ausgewiesen und in der Nutzungsplanung präziser umrissen werden. Die Tourismuszone und der zugehörige Art. 42 des Baureglements können in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden.

Wir empfehlen, die nutzungsplanerische Vorbereitung der Weiterentwicklung der Tourismusstation «Schynige Platte» wie folgt anzugehen:

- Erarbeitung eines (Betriebs-)Konzepts, welches die Vorhaben zur Ergänzung der bestehenden Nutzungen / Bauten / Anlagen auf der Schynige Platte aufzeigt, sowohl auf Gemeindegebiet von Gündlischwand, wie auch von Gsteigwiler (inkl. Bedarfsnachweis).
- Abstimmung desselben mit den öffentlichen Interessen (Erschliessung, Schutz vor Naturgefahren, Schonung von Natur und Landschaft usw.).
- Schaffung einer besonderen Nutzungszone gemäss Art. 18 RPG im Rahmen einer Überbauungsordnung / Zone im Zonenplan mit entsprechenden Bestimmungen im Baureglement, in welcher für die einzelnen Bestandteile die Zweckbestimmung (Art und Mass der Nutzung), die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung, die Vorgaben zur Schonung der Nachbarschaft, von Schutzobjekten, Wald, Gewässern und land- und alpwirtschaftlich genutzten Flächen sowie gegebenenfalls Rahmenbedingungen für den Betrieb festgelegt werden.

3.2 Naturgefahren: Prüfung von Auszonungen

Wir weisen darauf hin, dass die bestehenden Bauzonen im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgrund der Kenntnisse der Gefahrensituation überprüft und sofern notwendig, angepasst werden müssen. Gemäss Ausführungen im Mitwirkungsbericht wurde bei einigen Grundstücken, welche sich im blauen Gefahrengebiet befinden – aufgrund der Eingaben der Grundeigentümer - auf die ursprünglich geplante Aus- und Umzonung verzichtet. Es handelt sich um folgende Parzellen:

- Parzelle Nr. 161
- Parzelle Nr. 78
- Parzellen Nr. 226 und 205

Bei nicht überbauten Bauzonen im blauen Gefahrengebiet muss eine detaillierte Interessensabwägung (evtl. mittels eines Gefahrengutachtens) im Erläuterungsbericht dargelegt werden. Grundsätzlich darf eine nicht überbaute Bauzone im blauen Gefahrenbereich nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden (AHOP Naturgefahren). Dies ist entsprechend anzupassen.

Die Auszonung und die Änderung von Zonenvorschriften, die den Schutz von Personen und Sachwerten vor Naturgefahren bezweckt, stellen nach ständiger Rechtspraxis keine materielle Enteignung dar und haben daher keine Entschädigungspflicht zur Folge.

3.3 Festlegung Gewässerraum Weisse und Schwarze Lütschine

Bei der Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreiten für die Schwarze und die Weisse Lütschine liegt offenbar ein systematischer Berechnungsfehler vor: Da die Weisse Lütschine gemäss Ökomorphologie gar keine und die Schwarze Lütschine nur gerade in den ersten Metern auf Gemeindegebiet von Gündlischwand (in Fliessrichtung gesehen) eine natürliche Breitenvariabilität (Klasse 1, Faktor 1x) aufweist und ansonsten eine eingeschränkte, resp. fehlende Breitenvariabilität (Klassen 2 und 3, Faktoren x1.5 und x2), ist die Berechnung des minimalen Gewässerraumes auf fast allen Abschnitten falsch.

Gemäss Berechnungen des OIK I würde das Mass für die Weisse Lütschine meist bei 46 m, resp. 52 m Gewässerraumbreite liegen. Da ein häufig variierendes Mass des Gewässerraumes entlang der grösseren Talflüsse nur bedingt Sinn macht, ist der Gewässerraum für die Weisse Lütschine ab Höhe der Einmündung Zwischenschöpfengraben abwärts bei 52m festzulegen und oberhalb davon bei 45 m.

Gemäss Berechnungen des OIK I würde das Mass für die Schwarze Lütschine meist bei 45 m Gewässerraumbreite liegen. Der Gewässerraum für die Schwarze Lütschine ist auf dem gesamten Gemeindegebiet bei 45m festzulegen.

Gemäss der kantonalen Revitalisierungsplanung (GEKOBÉ 2014) weist die schwarze Lütschine eine «mittlere» Priorität (Objektblatt Nr. 127) auf. Eine Erhöhung des Gewässerraums infolge der kant. Revitalisierungsplanung wird im Erläuterungsbericht nicht abgehandelt und ist demnach zu prüfen. Die Überprüfung ist im Erläuterungsbericht festzuhalten.

4. Formelle Genehmigungsvorbehalte

4.1 Wohnbaulandbedarf

4.1.1 Auszonungen

In der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind elf Auszonungen vorgesehen. Wie im Erläuterungsbericht Anhang B korrekt erläutert, sind folgende Auszonungen für die Berechnung des WMK relevant: A1, A4, A5, A6, A7, A9, A10 und A11. Es kann jedoch nicht bei jeder dieser Auszonungen die volle Parzellenfläche angerechnet werden, da die Flächen zum Teil nicht überbaubar sind (vgl. Arbeitshilfe «Unüberbaute Bauzonen», Seite 9, öffentlich-rechtliche Einschränkungen). Die Berechnungen im Erläuterungsbericht in Anhang B sind entsprechend anzupassen.

4.1.2 Erhebung der unüberbauten Bauzonen

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

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

Wir haben, die von der Gemeinde am 13. Juli 2020 nachgereichte, Ersterhebung der unüberbauten Bauzonen überprüft. Hierbei haben wir festgestellt, dass die Bestimmung der bestehenden unüberbauten Bauzonen noch unvollständig ist und zudem nicht alle Parzellen akzeptiert werden konnten. Insbesondere haben wir festgestellt, dass neben den erhobenen Parzellen(-teilen) noch zahlreiche weitere unüberbaute Parzellen(-teile) bestehen, welche geprüft und ggf. im WebGIS-Tool nachgetragen werden müssen².

Folgende Parzellen(-teile) müssen überprüft und ggf. erhoben werden (bei Nichtaufnahme, ist dies zu begründen):

- Nr. 173
- Nr. 439 und Nr. 434: Gemäss amtlicher Vermessung sind hier Bauvorhaben projektiert. Die Grundstücke gelten erst als überbaut, wenn die Schnurgerüstabnahme erfolgt ist. Die Protokolle sind vorzulegen.
- Nr. 267(nördlicher Parzellenteil): Teilfläche grösser als 300m²
- Nr. 72 (Parzellenteil): Teilfläche grösser als 300m²
- Nr. 120 (Parzellenteil): Teilfläche grösser als 300m²
- Nr. 235 «vorbehaltene Auszonung», Bauvorhaben projektiert

Zudem wurde festgestellt, dass die geplanten Änderungen der unüberbauten Bauzonen nicht komplett erfasst wurden. Folgende Ein- und Auszonungen sind im WebGIS-Tool zu ergänzen:

¹ Abrufbar unter www.be.ch/unueberbaut

² vgl. Kap. 4.2 der Arbeitshilfe «Unüberbaute Bauzonen»

- A1 Auszonung «Bahnhofstrasse»
- A2 Auszonung «Station»
- A3 Auszonung «Bärenmatta»
- A4 Auszonung «Alte Post»
- A 5 Auszonung «Im Zaun»
- A10 Auszonung «Matta»
- E1 Einzonung Bärenmatta»
- E8 Einzonung «Schynige Platte»

4.1.3 Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs

Dem Berechnungsblatt zum Wohnbaulandbedarf gemäss MB A_01 des kantonalen Richtplans 2030 (Stand 1. Mai 2020) folgend, verfügt die Gemeinde Gündlischwand über einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 0.2 ha.

Zur Berechnung des tatsächlichen Bedarfs sind von diesem Wert die vorhandenen unüberbauten Bauzonenreserven abzuziehen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) nur mit gleichzeitiger doppelter Kompensation von WMK zulässig.

Die Angaben zum Wohnbaulandbedarf sind nach der erneuten Überprüfung der unüberbauten Bauzonenreserven durch die Gemeinde in den Unterlagen zu aktualisieren und zusammen mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen.

Im Erläuterungsbericht ist zudem anhand einer Liste aufzuzeigen, dass die geplanten Einzonungsflächen mit den vorgesehenen doppelten Auszonungen (nur anrechenbare Fläche) kompensiert werden kann. Dieser Nachweis hat für die Wohn-, Misch- und Kernzonen zu erfolgen.

4.2 Vorbehaltene Auszonung Parzelle Nr. 235

Es ist nicht möglich eine «vorbehaltene Auszonung» zu machen. Dies ist zu bereinigen.

4.3 Ein- und Umzonungen

4.3.1 Einzonung von Kulturland in WMK

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

Von den auf Seite 29 ff im Erläuterungsbericht dargestellten Einzonungen beanspruchen die Einzonungen E1, E2, E3, E5 und E7 Kulturland. Gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV setzt die Beanspruchung von Kulturland in jedem Fall – auch wenn die einzuzonende Fläche kleiner als 300m² ist - eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus. Das heisst, dass auch in diesem Fall der Nachweis erbracht werden muss, dass der angestrebte Zweck ohne Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann.

Die umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen hat spezifisch für jede Einzonung zu erfolgen und ist im Erläuterungsbericht darzustellen.

4.3.2 Verfügbarkeit von Bauland

Bei Einzonungen ab einer Fläche von 300 m² ist die Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 126a ff BauG sicherzustellen. Davon ausgenommen sind bereits bebaute Parzellen oder Parzellenteile sowie Zonen für öffentliche Nutzungen.

4.4 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Historische Wege sind sowohl im Inventarplan als auch im Zonenplan Landschaft eingetragen. Es wurde festgestellt, dass dabei die inventarisierten Wege nicht vollständig übernommen wurden. Insbesondere fehlen Abschnitte des Objektes BE 101.4 von nationaler Bedeutung und grösstenteils die Strecke Schynige Platte-Faulhorn (BE 104.2) von lokaler Bedeutung. Die für das IVS gewählte Signatur ist zudem schlecht lesbar und ist anzupassen.

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz bzw. mit Substanz gemäss IVS sind zwingend als Schutzobjekt im Zonenplan Landschaft einzutragen. Historische Verkehrswege von regionaler oder lokaler Bedeutung sind zumindest als Hinweis in ein kommunales Planungsinstrument (Inventarplan) aufzunehmen.

4.5 Zweitwohnungen

Die Gemeinde beabsichtigt Regelungen zur Begrenzung des Zweitwohnungsbaus einzuführen. Als Instrumente werden ein minimaler Erstwohnungsanteil und ein Verbot für die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen eingesetzt. Gündlischwand untersteht nicht der eidg. Zweitwohnungsgesetzgebung. Gemäss Art. 71a BauG ist es der Gemeinde freigestellt Massnahmen zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus zu treffen.

Der kantonale Richtplan verlangt aber, solche Massnahmen auf Grundlage einer sorgfältigen Analyse der Ausgangslage zu treffen (Bestand Erst-, Zweitwohnungen bewirtschaftet/unbewirtschaftet, übrige touristische Beherbergung; übrige touristische Infrastruktur; bisherige Entwicklung/Perspektiven). Dies ist im Erläuterungsbericht entsprechend zu dokumentieren.

In Art. 36 Abs. 3 und 4 BR wird die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen verboten. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, warum eine Vermietung als kurzzeitig gilt, wenn sie weniger als sieben Nächte beträgt. Diese Grenze von weniger als sieben Tagen ist zu begründen.

Auffallend ist, dass auch die Zweitwohnungen von dieser Beschränkung erfasst werden: Dass Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Zweitwohnungen nur längerfristig vermieten dürfen, ist zu begründen.

Die Erläuterung zum Airbnb-Verbot sind detaillierter auszuführen und zu erweitern, um auszusagen, warum und wieso dies in der Gemeinde Gündlischwand Geltung haben soll.

4.6 Zonenplan Siedlung

4.6.1 Waldfeststellung

Im Bereich «Hinder der Egg» grenzt die ZöN an Waldareal. Hier wird die einzige neue verbindliche Waldgrenze aufgeführt. Diese ist im Zonenplan einzutragen und bei der Legende unter den Inhalten aufzuführen. Die Waldabteilung Alpen wird die neue verbindliche Waldgrenze im Rahmen des Genehmigungsver-

fahrens mittels Verfügung (Waldfeststellungsverfahren) genehmigen. Bei der folgenden Publikation ist zu beachten, dass zwingend das Wort «Waldfeststellung» aufgeführt werden muss.

Auf dem Zonenplan ist der Genehmigungsvermerk wie folgt anzupassen: "Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)".

4.6.2 Georeferenzierung

Die untere Bauzonenecke auf der Parzelle Nr. 119 ist nicht vermasst/georeferenziert.

4.6.3 Strassenflächen

Strassenflächen sind als eigene (Verkehrs-)Zone darzustellen oder je hälftig der angrenzenden Zone zuzuweisen.

4.6.4 Überbauungsordnungen

Die im Zonenplan dargestellte UeO Kienbach stimmt im Strassenbereich nicht mit dem tatsächlich genehmigten UeO-Perimeter überein. Dies ist anzupassen.

4.6.5 Überbauung der Gewerbezone (Art. 44 Abs. 2 BR)

Gemäss Baureglement wird für die Überbauung von Grundstücken der Gewerbezone, «die im Zonenplan mit zwei Sternen bezeichnet sind» eine Mindestdichte definiert. Im Zonenplan ist weder in der Legende noch im Plan selber eine solche Kennzeichnung erkennbar. Dies ist zu klären/anzupassen.

4.7 Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

4.7.1 Gewässernetz / Gewässerraum

Bezüglich Gewässernetz sind folgende Anpassungen im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum vorzunehmen:

- Auf dem Planausschnitt Gündlischwand Nord 1:12'000 sind die Gewässer eindeutig unterscheidbar von der schwarzen Doppellinie darzustellen.
- Einige Gewässer haben fehlende Abschnitte (Luwigraben), oder Teile sind gestrichelt, obwohl gemäss GNBE keine Eindolung vorliegt (Allmigräbli, Louwibach, Buechigräbli). Die fehlenden oder gestrichelten Gewässerabschnitte sind in der Karte als offene Gewässer darzustellen oder eine Abweichung mit dem GNBE ist im Erläuterungsbericht zu kommentieren.

Im östlichsten Abschnitt der «Schwarzen Lutschine» wurde der Gewässerraum nicht vermerkt. Dies ist zu ergänzen.

4.7.2 Naturgefahren

Die Umsetzung der Gefahrenkarte in die Grundordnung wurde hinsichtlich der Übernahme des Naturgefahrenartikels ins Baureglement sowie der korrekten Übertragung und Darstellung der Gefahrengebiete in den Zonenplan geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Restgefährdung (gelb-weiße Schraffur in Gefahrenkarte) nicht korrekt dargestellt wurde. Dies ist entsprechend anzupassen.

4.8 Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderweg

Die Gemeinden sind in der Pflicht, die kommunalen Velorouten zu planen (Art. 47 SG). Dabei sind der kantonale Sachplan Veloverkehr und ggf. die regionale Veloplanung zu beachten. Die im Sachplan festgelegte Velolandroute Nr. 61 wurde im Richtplan Fuss Rad Wanderwege korrekt eingetragen. Es wurde festgestellt, dass mit der gleichen Signatur fälschlicherweise auch informative Inhalte (Kantonsstrasse, Veloroute anderer Träger) aus dem Sachplan in den Richtplan übertragen wurden. An Stelle dessen hat die Gemeinde kommunale Velorouten festzulegen und in den Richtplan aufzunehmen. Empfohlen wird ebenfalls die explizite Darstellung der wichtigen Schulwege in der Gemeinde.

Die Koordinationsstände der Festlegungen werden nicht angegeben. Wenn der Koordinationsstand nicht ausgewiesen wird, so wird alles als «Festsetzung» gewertet. Dies ist allerdings nur möglich, wenn in analoger Anwendung von Art. 5 Abs. 2 RPV alle raumwirksamen Auswirkungen geklärt und aufeinander abgestimmt sind. Dies gilt insbesondere für den im Kapitel 5.5 des Erläuterungsberichts beschriebenen neuen Zugang zum Bahnhof Zweilütschinen. Die Koordinationsstände sind zu ergänzen (vgl. hierzu Kapitel «Erläuterungsbericht»).

4.9 Baureglement

Inhaltsverzeichnis	Für Gefahrengelände wird auf Seite 20ff verwiesen. Das « Bauen im Gefahrengelände » wird jedoch in Art. 7 (Seite 4) unter "Allgemeine Voraussetzung der Überbauung" behandelt. Dies ist entsprechend zu korrigieren.
Art. 18 Abs. 2	Für eine einheitliche Lösung und um zukünftigen Konflikten vorzubeugen, ist der Bauabstand auf die Angaben aus Artikel A126 aus dem Musterbaureglement anzupassen.
Art. 19 Abs. 3	Es besteht hier ein Widerspruch zur Regelung in der ZÖN 1 («Gebäudeabstand 1/2 der Fassadenhöhe traufseitig, mind. 4 m»). Die Regelungen sind aufeinander abzustimmen.
Art. 21 Abs. 3	Es besteht ein Widerspruch zu Art. 43 BR. Gemäss Art. 21 Abs. 3 genügt für kleinere Gebäude allseitig ein gA von 3.00 Metern. Art. 43 *** GBR besagt hingegen, dass in der WG2 Gebäude mit einer Gebäudefläche (korrekt wäre anrechenbare Gebäudefläche – aGbF) von weniger als 40 m ² einen gGA von 4.50 Meter einzuhalten haben. Dies ist anzupassen.
Art. 22 Abs. 1	Der Begriff «Vordächer» ist durch «Dachvorsprünge» zu ersetzen.
Art. 22 Abs. 2	Der letzte Satz: «Die Fassadenhöhe traufseitig von vorspringenden geschlossenen Gebäudeteilen beträgt max. 3.5 m.» ist zu streichen, da die Höhe der vorspringenden geschlossenen Gebäudeteile nicht separat gemessen wird: Die maximale Höhe des vorspringenden Gebäudeteils wird durch die maximale Höhe des dazugehörigen Fassadenabschnitts (= Geschosshöhe) begrenzt.
Art. 23 Abs. 1	In der Hinweisspalte zu A121 MBR schreibt das AGR « <i>Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2)</i> ». Eine Unterschreitung um 1/3 ist demzufolge nicht zulässig. Der Artikel ist entsprechend anzupassen.
Art. 26 Abs. 3	Abgrabungen für Hauseingänge sind nur auf einer Fassadenseite zulässig. Abgrabungen sind bei der Geschossigkeit immer zu berücksichtigen. In diesem Sinne ist eine Bestimmung unzulässig, welche die Abgrabungen für EH-Zufahrten bei der Definition des Untergeschosses ausklammert.

Art. 27 Abs. 1	Hier ist die Breite der Hauseingänge/Hauszufahrten zu definieren. Abgrabungen sind auf eine Fassadenseite zu begrenzen. Das Mass ist in den Vorschriften zu begrenzen (i.d.R. 5 m).
Art. 28 Abs. 1	Abgrabungen sind auf eine Fassadenseite zu begrenzen. Das Mass ist in den Vorschriften zu begrenzen (i.d.R. 5 m).
Art. 29 Abs. 1	Der Begriff „Dachraum“ ist durch „Dachgeschoss“ zu ersetzen.
Art. 31	Dies ist wie folgt zu ergänzen: In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützenswerten Bauten sind untersagt. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.
Art. 32	Der Verweis muss auf Art. 62 ff. (für fortfolgend) BauG lauten.
Art. 34 Abs. 3	Es gibt keine bedingte Auszonungen. Dies ist anzupassen. Zudem konnte im Zonenplan kein „mit einem Sternchen gekennzeichnetes Gebiet bedingte Auszonung“ gefunden werden.
Art. 36	Vgl. Ausführungen im Kapitel „Kurzzeitige Vermietung von Wohnungen (Airbnb-Angebote)“. Dieser Artikel ist zu ergänzen.
Art. 36 Abs. 4	Es ist unklar, was der Gemeinderat zusätzlich regeln will. Gesetzesvertretende Verordnungen sind nicht zulässig. Rahmen, Grundsätze und Delegationskompetenz gehören ins Gesetz im formellen Sinn. Es ist daher zu überprüfen, welche Inhalte in Art. 36 aufgenommen werden müssen.
Art. 42	Der gesamte Artikel ist so nicht genehmigungsfähig (vgl. Ausführungen zu Kapitel «Tourismuszone»). Orientierungshalber werden trotzdem kurz die einzelnen Absätze beurteilt.
Art. 42 Abs. 3	Es ist unklar, was mit «Ohne Überbauungsordnung» gemeint ist. Es handelt sich vorliegend um eine Grundnutzungszone und nicht um eine ZPP. Dies ist zu präzisieren. Der Bedarfsnachweis kann nicht in Form einer pauschalen Erweiterung erfolgen. Dies muss gebäudeweise begründet werden. Eine ÜZ von 15% widerspricht der haushälterische Nutzung des Bodens. Die ÜZ ist entsprechend zu erhöhen.
Art. 42 Abs. 4	Es ist zu ergänzen, dass sich die Bauten und Anlagen auch bezüglich Materialisierung und Farbgebung gut in das Landschaftsbild einzufügen haben. Im Erläuterungsbericht ist zudem aufzuzeigen, dass sich Bauten mit den vorgegebenen baupolizeilichen Massen (z.B. GL 30.0 m) gut ins Landschaftsbild einfügen.
Art. 43 Abs. 1	In der Tabelle (1. Zeile) sind nicht die gleichen Abkürzungen, wie in der dazugehörenden Legende. Dies ist zu bereinigen. In der Tabelle fehlen zudem die Angaben zur ES innerhalb der Zonen (letzte Spalte). Dies ist anzupassen.
Art. 43 Abs. 1*	Es ist unklar, welche Geschossflächen gemeint ist (oberirdisch?). Dies ist zu präzisieren.
Art. 43 Abs. 1**	Die Festlegung, dass sich die zulässige Fassadenhöhe um 1 Meter erhöht, ist nicht zulässig. Hier bedarf es einer Präzisierung bezüglich der zulässigen Fassadenhöhe: Es muss festgehalten werden, dass in Gebieten mit hohem Grundwasserstand oder mit Überflutungsgefahr das massgebende Terrain gestützt auf Art. 1 Abs. 2 BMBV abweichend festgelegt werden kann.
Art. 43 Abs. 1***	Der Begriff „Gebäudegrundfläche“ ist durch „anrechenbare Gebäudefläche“ zu

	ersetzen.
Art. 44 Margin	Der Begriff GFZo ist auszuformulieren.
Art. 44 Abs. 2	Im Zonenplan gibt es keine Grundstücke, welche mit zwei Sternen bezeichnet sind. Daher ist auf die Vorschrift zu verzichten. Zudem ist eine minimale Überbauungsziffer von 0.3 für Gewerbezone zu tief. In Arbeitszonen ist bei Einzonungen eine minimale ÜZ von 0.5 festzulegen.
Art. 45 Abs. 5	Aus Gründen des Datenschutzes ist im ersten Satz folgende Ergänzung vorzunehmen: «... Daten der Einwohnerkontrolle und der Steuerverwaltung <i>im Rahmen der kantonalen Datenschutz- und Steuergesetzgebung (Art. 10 KDSG, Art. 153 StG)</i> zuzugreifen.»
Art. 49 Abs. 2	Die Tabelle stimmt nicht in allen Teilen mit dem IVS überein und ist anzupassen. Die erwähnte Fachstelle ist detaillierter zu bezeichnen.
Art. 57	Gemäss Art. 110 BauV und Art. 45 ist ein Inkrafttreten frühestens am Tag nach der Publikation möglich. Dies ist anzupassen.
Anhang A, Ziff. 1	ZÖN 1 – Schulhaus Fassadenhöhe traufseitig und Gebäudelänge ist mit „max.“ zu ergänzen, sonst ist die Gebäudelänge und die Fassadenhöhe exakt vorgegeben. ZÖN 6 – Parkplatz «Gebäudegrundfläche» ist durch „anrechenbare Gebäudefläche“ zu ersetzen. ZÖN 7 - Werkhof Es besteht ein Widerspruch: Ziffer 2 der ZÖN beinhaltet «Bauten gemäss baupolizeilichen Massen WG3. Interne Abstände frei.» Art. 19 Abs. 3 BR hingegen schreibt vor, dass «die Gebäudeabstände innerhalb der ZÖN / ZSF richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.»
Anhang B, Ziff. 1	Auch der kGA wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Dies ist zu ergänzen. Seite 30: Die Skizzen zu traufseitiger Fassadenhöhe sind nicht BMBV-konform und müssen angepasst werden. Einzelne Skizzen fehlen (z. B. vorspringende Gebäudeteile). Bei den Skizzen wird ein Verweise auf die BMBV empfohlen.
Wanderwege	Die im Sachplan festgelegten Wanderwege wurden im Richtplan Fuss Rad Wanderwege korrekt eingetragen. Der entsprechende Artikel im Baureglement fehlt allerdings und ist gemäss Art. 561 des Musterbaureglements aufzunehmen.

4.10 Erläuterungsbericht

Kapitel 5.5	Gemäss Ausführungen in diesem Kapitel sind auch die Basiserschliessungen im Richtplan eingetragen. Dies trifft jedoch nicht zu. Entweder ist die Richtplankarte oder der Erläuterungsbericht entsprechend anzupassen.
Kapitel 6.1.2	Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit ist eine Einzonungsvoraussetzung. Es ist unklar, welche Massnahme die Gemeinde nun ergreifen wird. Dies ist zu präzisieren.
Kapitel 6.1.3	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde über ein MWAR verfügt (Auf- und Umzonungen werden ebenfalls abgeschöpft). «Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen». (Art. 142b Abs. 1 BauG).

	Es sind daher Schätzungen erforderlich
Kapitel 6.2.1	Es wird gesagt, dass durch die 11 Auszonungen die WMK-Zonen um 6'330 m ² (Seite 8) abnehmen wird. Auf Seite 35 und in der Tabelle im Anhang B ist dann von einer Reduktion von 5'303 m ² die Rede. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen.
Kapitel 6.2.2	Es ist festgehalten, dass im Rahmen der vorliegenden OP-Revision drei Umzonungen vorgesehen sind. Jedoch werden dann nur eine Umzonung und eine Aufzonung behandelt. Dies ist anzupassen.
Kapitel 6.6	Die rechtliche Verfügbarkeit ist nach Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG von Bundesrechts wegen sicherzustellen. Gemäss AGR-Praxis erfolgt dies aber erst ab 300m ² .
Kapitel 8.1.2	Dieses Kapitel thematisiert auch die Erhöhung des Gewässerraums unter Berücksichtigung der Ufervegetation. Korrekterweise müsste die Formulierung noch mit der Pufferzone ergänzt werden: «... bestehende Ufervegetation inklusive 3 m Pufferzone komplett...» (siehe „Arbeitshilfe Gewässerraum AGR, TBA 2015“).
Anhang B	Fehlerhafte Flächenangabe in m ² bei der Einzonung E1 (23'374m ²). Bitte korrigieren.
Anhang C	Die Tabelle für die Berechnung der Gewässerräume weist in der letzten Spalte das festgelegte Mass des Gewässerraumes aus. Aus der Tabelle könnte gefolgert werden, dass es Gewässer gibt (wie z.B. den Balmengraben) für welche ein minimaler Gewässerraum von 0.0 m festgelegt wird. Ein solcher Gewässerraum ist aber nicht GSchG-konform. Bei den genannten Gewässern wird aber lediglich auf die Festlegung verzichtet, wobei bei Vorhaben innerhalb des 15 m Abstandes ab Mittelwasserlinie eine wasserbaupolizeiliche Beurteilung notwendig ist. Die Tabelle ist betreffend Gewässerräume Weisse und Schwarze Lutschine und Spalte "Festlegung GWR" bei den Gewässern, bei welchen auf die Festlegung verzichtet wird, zu überarbeiten.

5. Empfehlungen und Hinweise

5.1 Siedlungsentwicklung nach Innen

Die Ortsplanung setzt sich mit Blick auf die Grösse der Gemeinde und auf den möglichen Handlungsspielraum zweckmässig mit der SEin auseinander. Die Grundsätze gemäss kantonalem Richtplan werden diesbezüglich erfüllt.

5.2 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Neben der umfassenden Interessenabwägung und Alternativenprüfung gilt gemäss MB A_01 des kantonalen Richtplans 2030 und Art. 11a ff BauV als weitere Anforderungen für die Ein- und Umzonung eine ausreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Das AöV hat im Fachbericht vom 30. Juli 2020 festgehalten, dass das zur Aufzonung vorgesehene Areal U2 «Rüdtli» keine EKG aufweist und somit die Voraussetzungen zur Erschliessung nicht gegeben sind. Die Anforderungen an die öV-Erschliessung bei Umzonungen von Nichtkulturland gelten nicht für Gemeinden des Raumtyps «Hügel- und Berggebiete», wie die Gemeinde Gündlischwand. Der Umzonung wird daher zugestimmt.

5.3 Gewässerraum

Bitte dem Tiefbauamt, OIK I, sobald die Planung eine rechtliche Verbindlichkeit erhält, die Unterlagen zum Gewässerraum digital zustellen. Damit der OIK I auf diese in seiner Beurteilung von Baugesuchen zugreifen kann.

5.3.1 Sömmerungsgebiete

In gut erschlossenen Sömmerungsgebieten wird es als sinnvoll erachtet, einen Gewässerraum auszuscheiden. Da der Chienbach mehrheitlich im Wald verläuft kann aus fischereilicher Sicht auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet werden.

5.4 Trinkwasser und Abwasser

Für die Detailerschliessungen haben die Gemeinden die Infrastrukturen zur Abwasserentsorgung entsprechend vorzusehen und zu planen, in Abstimmung mit ihrer Generellen Entwässerungsplanung (GEP) und mit regionalen Vorgaben.

5.5 Inventar historische Verkehrswege IVS

Zu beachten gilt, dass es sich beim IVS grundsätzlich um ein wissenschaftliches Hinweisinventar handelt, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Planungs- und Baubewilligungsbehörden sind daher verpflichtet, auf besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften sowie auf geschichtliche Stätten in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen (vgl. Art. 10 BauG), auch wenn ein historischer Verkehrsweg nicht im IVS aufgenommen worden ist. Auf diese Pflicht ist im Erläuterungsbericht hinzuweisen.

5.6 Bundesinventar ISOS und Bauinventar

Gündlischwand ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS als Dorf lokaler Bedeutung eingetragen. Im Rahmen der laufenden Umsetzung der revidierten Baugruppen (Bauinventar 2020) wurden sämtliche Bauinventarpläne aktualisiert und rechtlich umgesetzt. In Gündlischwand wurden bei der Baugruppenüberprüfung folgende Änderungen vorgenommen:

- BG A (Dorf) wird verändert (im NW und SO leicht vergrössert)
- BG B (Schynige Platte) neue Baugruppe (analog Baugruppe D in Gsteigwiler)

Ob an den ausgeschiedenen Ortsbildschutzperimeter im Richtplan entsprechende Anpassungen vorgenommen werden, kann die Gemeinde entscheiden. Die Ortsbildschutzperimeter müssen mindestens im Umfang der Baugruppen ausgeschieden werden, können jedoch auch grösser und zusätzlich definiert werden. Baugruppen und Bauinventarobjekte wurden im Zonenplan «Siedlung» korrekt eingetragen.

5.7 Inventarplan

Gehölze entlang von Gewässern werden richtigerweise als Ufergehölz getrennt von Hecken / Feldgehölzen aufgeführt, die durch andere gesetzliche Grundlagen geschützt sind. Da auch krautige Vegetation wie Binsen oder Seggen an Gewässern bundesrechtlich geschützt ist, ist die korrekte Bezeichnung «Ufervegetation». Leider lässt der olivgrüne Farbton der Ufervegetation mit dem grünbraunen Hintergrund des Orthofotos kein eindeutiges Erkennen auf dem Plan zu. Die Bezeichnung in der Legende und der Farbton der Ufervegetation sind anzupassen, allfällige krautige Ufervegetation ist zu ergänzen.

Die Signaturen für historische Verkehrswege und eingedolte Gewässer können kaum voneinander unterschieden werden. Dies ist anzupassen.

Das Gewässernetz ist nicht vollständig, die Ökomorphologie wurde nicht für alle Fließgewässer ausgedehnt, auf dem Planausschnitt 1:12'000 sind die Gewässer grösstenteils nicht sichtbar.

Die artenreichen Wiesen und Weiden wurden im Auftrag des AGR erfasst und können bei der Abteilung Kantonsplanung als GIS-Daten bezogen werden. Sie sind im Inventarplan nachzutragen.

5.8 Zonenplan Landschaft

Der Zonenplan Landschaft führt im Waldareal Flächen des Waldnaturinventars (WNI) auf. WNI-Nr. 578.002 «Buechiwald» fehlt in der Karte und sollte nachgeführt werden.

5.9 Baureglement

Art. 2/3	Es wird empfohlen auf das kommunale Mehrwertabgabereglement (ohne Datum) zu verweisen. Ansonsten müsste bei einer Totalrevision des MWAR auch das Baureglement nachgeführt werden.
Art. 12 Abs. 3	Art. 412 Abs. 2 des Musterbaureglements wurde ergänzt. Ist diese Einschränkung («wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird») im Interesse der Gemeinde?
Art. 14 Abs. 1	Die Formulierung «zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung», ist eher unüblich, da sich neue Bauten jeweils an den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen orientieren und nicht an in Zukunft liegenden Bauten (vgl. Art. 412. Abs. 3 Musterbaureglement).
Art. 18 Abs. 1	Dieser Absatz stellt eine Wiederholung von übergeordnetem, geltendem Recht dar. Solche Wiederholungen sind nicht notwendig.
Art. 26 Abs. 5	Eine Kniestockhöhe von nur 1.30 Meter ist sehr wenig. Wieviel betrug die Kniewandhöhe vorher. Der Unterschied zwischen Kniestock- und Kniewandhöhe beträgt ca. +0.30 / 0.35 Meter. Dies ist zu überprüfen.
Art. 30 Abs. 1	Gemäss den kantonalen Richtlinien «Bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» sind Solaranlagen von dieser Vorschrift ausgenommen. Dies ist sinnvollerweise im BR zu ergänzen.
Art. 33	Es wird darauf hingewiesen, dass die erwähnten Bestimmungen des KEnG und der KEnV ohnehin gelten und sich aus der Formulierung «Dabei sind insbesondere die Verwendung von erneuerbarer Energie und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben.» keine Verbindlichkeit ergibt.

6. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die bereinigte Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt.

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

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

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

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

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

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV 8-fach
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern ein solches erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

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

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

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Isabelle Menétrey
Raumplanerin

- Überzählige Dossiers retour

Fachberichte

- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fischereiinspektorat
- Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Alpen
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren
- Amt für Kultur, Denkmalpflege
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination
- Amt für Umweltkoordination und Energie, Energiewirtschaft
- Tiefbauamt, OIK I
- Amt für Wasser und Abfall
- BKW

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro: **ecoptima**, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen



EINGEGANGEN 05. März 2021

18. AUG. 2020

G-Nr. /SB: *2020.110/MEI*
Eingescannt: *VAS*

Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Landwirtschaft und Natur
Abteilung Naturförderung (ANF)

Schwand 17
3110 Münsingen
+41 31 636 14 50
info.anf@be.ch
www.be.ch/natur

Patrick Heer
+41 31 635 95 87
patrick.heer@be.ch

Abteilung Naturförderung (ANF), Schwand 17, 3110 Münsingen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Isabelle Menétrey
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Reg-Nr: 5.01.04
Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 20.DIJ.4110

14. August 2020

Fachbericht: Fischerei und Naturschutz

Gemeinde:	Gündlischwand
Geschäft:	Revision der Ortsplanung
Verfahrensstand:	Vorprüfung
Vorprüfungsakten:	Erläuterungsbericht (Fassung vom Juni 2020) Zonenplan Siedlung 1:2'500 (Mai 2020) Zonenplan Landschaft 1:5'000 / 1:12'000 (Mai.2020) Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum 1:5'000 / 1:12'000 (Mai.2020) Inventarplan 1:5'000 / 1:12'000 (Mai.2020) Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderwege 1:5'000 / 1:12'000 (Mai.2020) Gemeindebaureglement (Mai.2020) Mitwirkungsbericht (Mai 2020)

Gesetzesgrundlagen:	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 (Art. 18, 20 und 21) Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16.1.1991 (Art. 20) Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer mit Änderung vom 1.1.2011 (Art. 36a) Verordnung über den Schutz der Gewässer mit Änderung vom 1.1.2011 Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau mit Änderung vom 1.9.2009 (Art. 4a) Verordnung über Gewässerunterhalt und Wasserbau mit Änderung vom 1.9.2009 (Art. 2b) Bundesgesetz über die Fischerei vom 21.6.1991 (Art. 8) Fischereigesetz vom 21.6.1995 (Art. 8) Naturschutzgesetz vom 15.9.1992 (Art. 2,3,16, 7, 15, 19, 20, 27, 29 und 30) Naturschutzverordnung vom 10.11.1993 (Art. 19, 20 und 25)
----------------------------	---

Wir bedanken uns für die Unterlagen zur Revision der Ortsplanung der Gemeinde *Gündlischwand*.

Beurteilung Fischereiinspektorat

1. Beurteilung:

Zonenpläne Gewässer / Erläuterungsbericht

- Die Gewässerräume wurden durch das mandatierte Fachbüro übersichtlich aufgenommen und dargestellt. Wir begrüssen die durchgehende Gewässerraumausscheidung auch ausserhalb der Bauzone. Besten Dank!

Kantonale Revitalisierungsplanung

- Gemäss der kantonalen Revitalisierungsplanung (GEKOB 2014) weist die schwarze Lüttschine eine «mittlere» Priorität (Objektblatt Nr. 127) auf. Eine Erhöhung des Gewässerraums infolge der kant. Revitalisierungsplanung wird im Erläuterungsbericht nicht abgehandelt und ist demnach zu prüfen. Die Überprüfung ist im Erläuterungsbericht festzuhalten.

Sömmerungsgebiete

- In gut erschlossenen Sömmerungsgebieten erachten wir es als sinnvoll einen Gewässerraum auszuscheiden. Da der Chienbach mehrheitlich im Wald verläuft kann aus fischereilicher Sicht auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet werden.

Gewässerräume

- Der Gewässerraum für die schwarze Lüttschine wurde vom Zusammenfluss beider Lüttschinnen bis flussaufwärts zur Einmündung des Allmigräbli zu klein ausgeschieden.
- Der Gewässerraum der weissen Lüttschine ist ebenfalls zu klein ausgeschieden worden.

2. Anträge bzw. Genehmigungsvorbehalte Fischereiinspektorat

- 2.1 Eine Erhöhung der Gewässerräume der weissen und schwarzen Lüttschine sind mit dem OIK zu prüfen und gegebenenfalls zu erhöhen (Genehmigungsvorbehalt).

Beurteilung Abteilung Naturförderung

3. Allgemeines

3.1. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht ist verständlich verfasst und zeigt gut auf, wie das Landschaftsinventar und der Zonenplan Siedlung und Landschaft erarbeitet wurden.

Die Festlegung der Gewässerräume wird ausführlich behandelt. Kapitel 8.1.2 thematisiert auch die Erhöhung des Gewässerraums unter Berücksichtigung der Ufervegetation. Korrekterweise müsste die Formulierung noch mit der *Pufferzone* ergänzt werden: «...bestehende Ufervegetation inklusive 3 m Pufferzone komplett...» (siehe „Arbeitshilfe Gewässerraum AGR, TBA 2015“).

4. Landschaftsinventar

4.1. Rechtliche Grundlagen

Als Grundlage für die Landschaftsplanung muss gestützt auf Art. 10d Abs. c BauG ein Lebensrauminventar mit allen schützenswerten Lebensräumen erarbeitet werden. Gemäss Art. 14 Abs. 3 und 4 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (Anhang 1) sind dies; Quellen, Quellfluren, Gewässer, Auenvvegetation, Verlandungsgesellschaften, Hoch- und Flachmoore, Trockenrasen, magere Wiesen und Weiden, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Zwergstrauchheiden und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

4.2. Hecke, Feldgehölz - Ufervegetation

Gehölze entlang von Gewässern werden richtigerweise als Ufergehölz getrennt von Hecken / Feldgehölzen aufgeführt, die durch andere gesetzliche Grundlagen geschützt sind. Da auch krautige Vegetation wie Binsen oder Seggen an Gewässern bundesrechtlich geschützt ist, ist die korrekte Bezeichnung «Ufervegetation». Leider lässt der olivgrüne Farbton der Ufervegetation mit dem grünbraunen Hintergrund des Orthofotos kein eindeutiges Erkennen auf dem Plan zu.

- Bezeichnung in der Legende und Farbton der Ufervegetation sind anzupassen (Hinweis)

4.3. Obstbäume

Wir bedauern, dass die für die Region ökologisch wichtigen Obstbäume nicht in das Gemeinde-Inventar aufgenommen wurden.

4.4. Gewässer

Das Gewässernetz ist nicht vollständig, die Ökomorphologie wurde nicht für alle Fließgewässer ausgeschieden, auf dem Planausschnitt 1:12'000 sind die Gewässer grösstenteils nicht sichtbar. Die Signaturen für historische Verkehrswege und eingedolte Gewässer können kaum voneinander unterschieden werden.

5. Zonenplan Landschaft

5.1. Inventarflächen

Alle Inventarflächen wurden als Hinweis korrekt von Inventarplan übernommen – besten Dank!

6. Zonenplan Siedlung

Keine Bemerkungen oder Vorbehalte

7. Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

Die Gewässerräume sind angemessen ausgeschieden, bei der *Weissen* und *Schwarzen Lütschine* ist die Ufervegetation durch den GWR genügend geschützt.

Das Gewässernetz muss vollständig sein, auch wenn kein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Wir haben aber einige Lücken und Mängel festgestellt. Abweichungen vom GNBE, beispielsweise durch neue Erkenntnisse, müssten im Erläuterungsbericht begründet werden.

- Auf dem Planteil 1:12'000 sind die Gewässer oft nicht sichtbar, da eine schwarze Doppellinie die Blaue Signatur überdeckt. Die schwarze Doppellinie wird in der Legende nicht erklärt und kann nicht von einer Alpstrasse unterschieden werden.
- Einige Gewässer haben fehlende Abschnitte (*Luuwigraben*), oder Teile sind gestrichelt, obwohl gemäss GNBE keine Eindolung vorliegt (*Allmigräbli*, *Louwibach*, *Buechigräbli*)

8. Richtplan Fuss-, Rad-, und Wanderwege

Keine Bemerkungen oder Vorbehalte

9. Baureglement

Art.18: Für eine einheitliche Lösung und um zukünftigen Konflikten vorzubeugen, ist der Bauabstand auf die Angaben aus Artikel A126 aus dem Musterbaureglement anzupassen.

10. Anträge bzw. Genehmigungsvorbehalte Naturförderung

- Inventarplan: Die Bezeichnung in der Legende und Farbton der Ufervegetation sind anzupassen, allfällige krautige Ufervegetation ist zu ergänzen (Hinweis).
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum: Auf dem Planteil 1:12'000 sind die Gewässer eindeutig unterscheidbar von der schwarzen Doppellinie darzustellen (Genehmigungsvorbehalt)
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum: Fehlende oder gestrichelte Gewässerabschnitte sind in der Karte als offene Gewässer darzustellen oder eine Abweichung mit dem GNBE ist zu kommentieren (Genehmigungsvorbehalt).
- Baureglement: Art. 18 ist mit Artikel A126 aus dem Musterbaureglement abzugleichen (Genehmigungsvorbehalt)

11. Zusammenfassung

Abschliessend stellen wir fest, dass die Planung für den Fachbereich Flora / Fauna / Lebensräume den Anforderungen weitgehend entspricht. Damit die Planung vollständig ist und genehmigt werden kann, sind noch kleine Ergänzungen nötig. Wir haben die entsprechenden Änderungsanträge bzw. Genehmigungsvorbehalten unter Ziffer 10 formuliert.

Wir bitten Sie, die Unterlagen zur Schlussprüfung der Abteilung Naturförderung in papierener und in elektronischer Form und dem Fischereinspektorat in elektronischer Form zuzustellen.

Mit freundlichen Grüssen

Amt für Landwirtschaft und Natur
Abteilung Naturförderung



Patrick Heer

Kopien: - Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, Oliver Hitz
- Fischereiinspektorat des Kantons Bern, Willy Müller, Martin Flück, Janine Flühmann



EINGEGANGEN 05. März 2021

06. OKT. 2020

G-Nr. /SB: 20/4110 MEI
Eingescannt: TAM

Vom Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Wald und Naturgefahren
Waldabteilung Alpen

Schlossgasse 6, Postfach 51
3752 Wimmis
+41 31 636 12 40
wald.alpen@be.ch
www.be.ch/wald

Christina Zumbrunn
+41 31 636 12 56
christina.zumbrunn@be.ch

Waldabteilung Alpen, Schlossgasse 6, Postfach 51, 3752 Wimmis

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Planungen Abteilung O+R
Isabelle Menétrey
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Geschäfts Nr. Leitbehörde: 2020.DIJ.4110
Ref Nr. AWN 1-8-2020-912

30. September 2020

Gde. Gündlischwand; Revision Ortsplanung

Liebe Isabelle,

sehr geehrte Damen und Herren,

herzlichen Dank für die Zustellung der Änderung der Zonenplanung in Gündlischwand und der Möglichkeit im Rahmen der Vorprüfung Stellung zu nehmen.

Prüfungsgrundlagen:

- Zonenplan Siedlung vom Mai 2020
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum von Mai 2020
- Zonenplan Landschaft vom Mai 2020
- Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderwege von Mai 2020
- Baureglement vom Mai 2020
- Erläuterungsbericht vom Juni 2020 2020
- Mitwirkungsbericht vom Mai 2020

Formelle und materielle Prüfung

Die Vorprüfung einer Ortsplanung oder Überbauungsordnung beschränkt sich auf eine formelle Prüfung aller eingereichten Unterlagen im Hinblick auf die rechtsverbindlichen Waldfeststellungen (Genehmigungsvermerke und Legenden; Publikations- und Auflagepflicht), weiter auf die materielle Prüfung der planerischen Grundlagen und Festlegungen in Waldesnähe und in Überlagerung zum Waldareal. Bei der materiellen Prüfung werden durch die zuständige Waldabteilung die rechtsverbindlichen Waldgrenzen überall dort vor Ort festgelegt bzw. überprüft, wo Wald unmittelbar an eine Bauzone grenzt.

Regelungen zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, Parkanlagen, Alleen, Einzelbäumen und ökologischen Flächen sind nicht Gegenstand unserer Vorprüfung.

Ergebnisse der Beurteilung

1. Zonenplan Siedlung

Nach Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen dort eine Waldfeststellung durchzuführen, wo Bauzonen an den Wald grenzen. Diese verbindlichen Waldgrenzen sind in Absprache mit der Waldabteilung im Nutzungsplan einzutragen und durch die Waldabteilung zu genehmigen.

Im Bereich «Hinder der Egg» grenzt die ZöN an Waldareal. Hier wird die einzige neue verbindliche Waldgrenze aufgeführt.

Die Waldabteilung Alpen wird die neue verbindliche Waldgrenze im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mittels Verfügung (Waldfeststellungsverfahren) genehmigen. Bei der noch folgenden Publikation ist zu beachten, dass zwingend das Wort «Waldfeststellung» aufgeführt werden muss (> **Genehmigungsvorbehalt**).

Die bestehende verbindliche Waldgrenze ist in der Legende korrekt unter Hinweise aufgeführt und die neue verbindliche Waldgrenze ist korrekt unter Inhalte aufgeführt.

Auf dem Zonenplan ist der Genehmigungsvermerk wie folgt anzupassen: "Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald **und Naturgefahren (AWN)**".

Die Tourismuszzone «Schynige Platte» befindet sich ausserhalb Waldareal.

2. Zonenplan Landschaft

Der Zonenplan Landschaft führt im Waldareal Flächen des Waldnaturinventars (WNI) auf. Die Flächen sind bis auf WNI-Nr. 578.002 richtig eingezeichnet und in der Legende unter Hinweise aufgeführt.

WNI-Nr 578.002 «Buechiwald» fehlt in der Karte. Es sollte noch nachgeführt werden (>**Hinweis**).

3. Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

Die Waldabteilung stellt fest, dass sich die Gemeinde entschlossen hat, auf die Festlegung der Gewässerräume im Waldareal zu verzichten, wenn sie ganz von Waldareal umgeben sind.

Diejenigen Gewässerräume welche im Wald ausgeschieden wurden, erscheinen uns sinnvoll.

4. Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderwege

Keine Bemerkungen

5. Baureglement

Der Art. 18 Abs. 1 des Baureglements hält fest, dass für Bauten der Waldabstand 30 Meter beträgt. Unterschreitungen seien möglich durch die Festlegung von Baulinien in Überbauungsordnungen oder auf Grund von Ausnahmegesuchen im Baubewilligungsverfahren.

Dieser Absatz stellt eine Wiederholung von übergeordnetem, geltendem Recht dar. Solche Wiederholungen sind nicht notwendig (> **Hinweis**).

Dem Baureglement kann aus Sicht der Waldabteilung Alpen zugestimmt werden.

6. Erläuterungsbericht

Keine Bemerkungen

7. Hinweise zum weiteren Vorgehen

Jede Waldfeststellung ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen diese Waldfeststellung möglich sind.

Anlässlich der Genehmigung der Nutzungsplanung sind je ein Exemplar der vom Amt für Wald und Naturgefahren zu genehmigenden Pläne und Dokumente für das Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Fachdienste und Ressourcen, und für die zuständige Waldabteilung vorzusehen. Diese werden nach der Genehmigung der Nutzungsplanung durch das AGR dem Amt für Wald und Naturgefahren zugestellt.

Wir danken für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Bemerkungen. Bei Unklarheiten oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Die Unterlagen bleiben vorerst bei uns.

Freundliche Grüsse

Waldabteilung Alpen



Christina Zumbrunn
Bereichsleiterin Waldrecht

Kopie

– AWN, AFR, Bereich Waldrecht

Handwritten signature or scribble.



EINGEGANGEN 05. März 2021

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

07. DEZ. 2020

20/4110 NE1 / KRJ

Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Wald und Naturgefahren
Abteilung Naturgefahren

Schloss 2
3800 Interlaken
+41 31 636 12 00
naturgefahren@be.ch
www.be.ch/naturgefahren

Adrian Peter
+41 31 636 58 06
adrian.peter@be.ch

Abteilung Naturgefahren, Schloss 2, 3800 Interlaken

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Planung Abteilung O+R
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

1. Dezember 2020

Geschäfts Nr. der Leitbehörde: 2020.JGK.4110

Stellungnahme Naturgefahren

Gemeinde: Gündlischwand
Gesuchsteller: Einwohnergemeinde Gündlischwand
Vorhaben: Revision Ortsplanung, Vorprüfung

Beurteilung des Vorhabens

Die Umsetzung der Gefahrenkarte in die Grundordnung wurde durch die Abteilung Naturgefahren hinsichtlich der Übernahme des Naturgefahrenartikels ins Baureglement sowie der korrekten Übertragung und Darstellung der Gefahrengebiete Schnee-, Rutsch- und Sturzprozesse in den Zonenplan geprüft.

Nicht **korrekt dargestellt ist die Restgefährdung** (gelb-weisse Schraffur in Gefahrenkarte).

Bestehende, unüberbaute Bauzonen oder Neueinzonungen weisen gemäss Mitwirkungsbericht keinen Konflikt mit Lawinen-, Rutsch- oder Sturzgefahren auf.

Freundliche Grüsse
Abteilung Naturgefahren

Adrian Peter

Fachspezialist Naturgefahren

EHGEGANGEN 05. März 2021

Erziehungsdirektion
des Kantons Bern

Direction de
l'instruction publique
du canton de Berne

Amt für Kultur

Office de la culture

Denkmalpflege
des Kantons Bern

Service des
monuments historiques
du canton de Berne

Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern

Telefon 031 633 40 30
www.erz.be.ch/denkmalpflege
denkmalpflege@be.ch

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

03. AUG. 2020

G-Nr. ISB: 20/4110 MEI

Eingesannt:

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Frau Isabelle Menétrey
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Sachbearbeitung: Alberto Fabbris
Direktwahl: 031 635 98 28

Bern, 04.08.2020



Fachbericht Denkmalpflege

Geschäfts-Nr. AGR: 2020.DIJ.4110

Gündlischwand: Revision Ortsplanung, Vorprüfung

ALLGEMEINES

Beurteilungsgrundlagen:

- Vorprüfungsgrundlagen vom 08.07.2020

Bundesinventar ISOS und Bauinventar

Gündlischwand ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS als Dorf lokaler Bedeutung eingetragen.

Im Rahmen der laufenden Umsetzung der revidierten Baugruppen (Bauinventar 2020) wurden sämtliche Bauinventarpläne aktualisiert und rechtlich umgesetzt. In Gündlischwand wurden bei der Baugruppenüberprüfung folgende Änderungen vorgenommen:

- BG A (Dorf) wird verändert (im NW und SO leicht vergrössert)
- BG B (Schynige Platte) neue Baugruppe (analog Baugruppe D in Gsteigwiler)

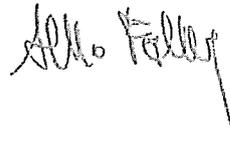
Ob an den ausgeschiedenen Ortsbildschutzperimeter im Richtplan entsprechende Anpassungen vorgenommen werden, kann die Gemeinde entscheiden. Die Ortsbildschutzperimeter müssen mindestens im Umfang der Baugruppen ausgeschieden werden, können jedoch auch grösser und zusätzlich definiert werden. Baugruppen und Bauinventarobjekte wurden in den Zonenplan «Siedlung» korrekt eingetragen.

BEURTEILUNG

Das Baureglement ist wie folgt anzupassen:

- Art. 31, bitte ergänzen: In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützenswerten Bauten sind untersagt. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alberto Fabbris', with a long, thin vertical stroke extending downwards from the end of the signature.

Alberto Fabbris



INGEGANGEN 05. März 2021

31. JULI 2020

G-Nr. ISB: 20/4110 '161

Eingescannt:

Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination

Reiterstrasse 11
3013 Bern
+41 31 633 37 11
info.aoev@be.ch
www.be.ch/aoev

Stefan Galli
+41 31 633 37 23
stefan.galli@be.ch

AÖV, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Isabelle Menétrey
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Unsere Referenz: 2020.BVD.4103 / Dok: 1352882
Ihre Referenz: 2020.DIJ.4110

30. Juli 2020

Fachbericht öffentlicher Verkehr und Verkehrskoordination

Gemeinde	Gündlichswand
Gesuchsteller	Einwohnergemeinde Gündlichswand Viertel 130 E 3815 Zweilütschinen
Vorhaben	Ortsplanungsrevision
Verfahren	Vorprüfung

Beurteilungsgrundlagen:

- Kantonale Bauverordnung (BauV) 721.1
- Kantonaler Richtplan, Strategieteil B und Massnahmenblätter A_01, A_05, B_10
- Gesamtmobilitätsstrategie Kanton Bern

1 Allgemeines

Die letzte Ortsplanungsrevision wurde 2003 genehmigt. Diverse gesetzliche Änderungen und das Alter der Ortsplanung erfordern als Voraussetzung für Änderungen am Zonenplan eine Revision der Ortsplanung. Mit der Revision der Ortsplanung sollen die Planungsinstrumente der Gemeinde aktualisiert, an die heutigen Bedürfnisse und Rahmenbedingungen angepasst und soweit erforderlich ergänzt werden. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sind der neue kantonale Richtplan und das revidierte Baugesetz zu berücksichtigen. Letzteres ist auf den 1. April 2017 in Kraft getreten.

2 Öffentlicher Verkehr

Gündlichswand ist durch die BOB mit dem Bahnhof Zweilütschinen mit Interlaken, Grindelwald und Lauterbrunnen direkt verbunden. Wesentliche Teile des Siedlungsgebiets, so auch der alte Ortskern, sind nicht mit dem ÖV erschlossen. Die Züge verkehren im Halbstundentakt. Es ist keine Angebotsveränderung geplant.

3 Erschliessungsgüteklassen (EGK)

Im Erläuterungsbericht sind ab S. 22 die verschiedenen Ein-, Aus- und Umzonungsvorhaben beschrieben. Wir haben dazu folgende Bemerkungen:

U2 Rüdli: Das zur Aufzoning von WG2 auf WG3 vorgesehene Areal weist keine EGK auf. Damit sind die Voraussetzungen zur Erschliessung (vgl. Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans) nicht gegeben.

Die aufgeführten und zur Einzonung vorgesehenen Flächen weisen keine EGK auf:

- E4 Hostettli: Es handelt sich um einen Löschweiher. Der Einzonung (WG2) zugunsten einer klaren Zonenabgrenzung wird zugestimmt.
- E5 Boden: Der vorgesehenen Einzonung (ZÖN, Parkplatz) wird zugestimmt, da es sich um bestehende Parkplätze handelt.
- E6 Spitz: Der Einzonung (WG2) zur Zonenabgrenzung und Bereinigung an die effektiv bebaute Situation wird zugestimmt.
- E7 Im Dorf: Der Anpassung der Bauzone (WG2) an die Parzellengrenzen wird zugestimmt.

4 Gesamtverkehr

Keine Bemerkungen

5 Antrag

Aus Sicht des öffentlichen Verkehrs und des Gesamtverkehrs stimmen wir den diversen Begehren zu, sofern die folgenden Genehmigungsvorbehalte und Hinweise berücksichtigt werden.

5.1 Genehmigungsvorbehalte

- U2 Rüdli: Das zur Aufzoning von WG2 auf WG3 vorgesehene Areal weist keine EGK auf. Damit sind die Voraussetzungen zur Erschliessung (vgl. Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans) nicht gegeben. Die Aufzoning ist abzulehnen.

5.2 Hinweise

Freundliche Grüsse

Amt für öffentlichen Verkehr
und Verkehrskoordination



Christian Aebi
Amtsvorsteher

ENEGEGANGEN 05. März 2021

Menétrey Isabelle, DIJ-AGR-OR

Von: Estermann Reto, WEU-AUE-EN
Gesendet: Freitag, 17. Juli 2020 11:31
An: Menétrey Isabelle, DIJ-AGR-OR
Cc: Wettstein Deborah, WEU-AUE-EN
Betreff: Stellungnahme AUE/Energie zu OPR Gündlichwand, 2020.DIJ.4110

Sehr geehrte Frau Menétrey

Sie haben uns die Revision der Ortsplanung in Gündlichwand zur Stellungnahme zugestellt, besten Dank. Wir stellen fest, dass die Gemeinde keine verschärften Energievorschriften ins Baureglement (BR) aufnimmt und verzichten daher auf einen Fachbericht Energie.

Im Zusammenhang mit Art. 30 Abs. 1 BR verweisen wir auf die kantonalen Richtlinien «Bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» und halten fest, dass Solaranlagen von dieser Vorschrift ausgenommen sind. Dies sollte sinnvollerweise im BR vermerkt werden.

Zudem weisen wir darauf hin, dass die in Art. 33 BR erwähnten Bestimmungen des KEnG und der KEnV ohnehin gelten und sich aus der Formulierung «*Dabei sind insbesondere die Verwendung von erneuerbarer Energie und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben.*» keine Verbindlichkeit ergibt.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Reto Estermann, Höherer Sachbearbeiter
+41 31 636 83 55 (direkt), reto.estermann@be.ch

Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion des Kantons Bern, Amt für Umwelt und Energie
Reiterstrasse 11, 3011 Bern
+41 31 633 36 51 (Zentrale), www.be.ch/ae

Ab sofort bin ich unter der E-Mail-Adresse reto.estermann@be.ch erreichbar. Meine bisherige E-Mail-Adresse reto.estermann@bve.be.ch ist nur noch bis Ende 2020 aktiv und wird anschliessend deaktiviert. Bitte ändern Sie meine Adresse bereits heute in Ihrem Adressverzeichnis.

Tiefbauamt
des Kantons Bern

EINGEGANGEN 05. März 2021

17. AUG. 2020

G-Nr. /SB: 20/4110 1151

Eingescannt: net

Schlossberg 20, Postfach
3602 Thun
Telefon +41 31 636 44 00
www.be.ch/tba
info.tbaoik1@be.chMatthias Brönnimann / Oliver Hitz
Direktwahl +41 31 636 44 05 / - 12
matthias.broennimann@be.ch / oliver.hitz@be.chAmt für Gemeinden und
Raumordnung des Kantons Bern
Orts- und Regionalplanung
Frau Isabelle Menétrey
Nydegasse 11/13
3011 Bern

10. August 2020

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2020.DIJ.4110
Interne Geschäfts-Nr.: 3689

Stellungnahme Vorprüfung



Gemeinde	Gündlischwand		
Vorhaben	Revision Ortsplanung, Vorprüfung		
Beurteilungsgrundlagen	vom März, Mai und Juni 2020		
Eingangsdatum	10.07.2020	Behandlungsfrist	10.08.2020

1 Strassenverkehr/Erschliessung

Von der Revision sind keine Strassenverkehrs- resp. Erschliessungsaspekte tangiert

2 Velo

Die Gemeinden sind in der Pflicht, die kommunalen Velorouten zu planen (Art. 47 SG). Dabei sind der kantonale Sachplan Veloverkehr und ggf. die regionale Veloplanung zu beachten. Die im Sachplan festgelegte Velolandroute Nr. 61 wurde im Richtplan Fuss Rad Wanderwege korrekt eingetragen. Wir stellen fest, dass mit der gleichen Signatur fälschlicherweise auch informative Inhalte (Kantonsstrasse, Veloroute anderer Träger) aus dem Sachplan in den Richtplan übertragen wurden. An Stelle dessen hat die Gemeinde kommunale Velorouten festzulegen und in den Richtplan aufzunehmen. Empfohlen wird die explizite Darstellung der wichtigen Schulwege in der Gemeinde.

→ **Genehmigungsvorbehalt: Die vorliegende Planung genügt den Anforderungen an die Planungspflicht nach Art. 47 SG noch nicht. Sie ist im Sinne der vorgenannten Ausführungen zu ergänzen.**

3 Strassenlärm

Entlang der Kantonsstrasse befinden sich mehrere Wohn- und Gewerbebezonen. Wir interpretieren Art. 35 Baureglements (BR) so, dass in diesen gemäss Art. 43 der LSV die ES III gilt.

4 Wasserbau

4.1 Gewässernetz

Zur Vollständigkeit und Darstellung des Gewässernetzes haben wir keine Bemerkungen.

4.2 Gewässerraum

Bei der Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreiten für die Schwarze und die Weisse Lüttschine liegt offenbar ein systematischer Berechnungsfehler vor: Da die Weisse Lüttschine gemäss Ökomorphologie gar keine und die Schwarze Lüttschine nur gerade in den ersten Paar Metern auf Gemeindegebiet von Gündlischwand (in Fliessrichtung gesehen) eine natürliche Breitenvariabilität (Klasse 1, Faktor 1x) aufweist und ansonsten eine eingeschränkte, resp. fehlende Breitenvariabilität (Klassen 2 und 3, Faktoren x1.5 und x2), ist die Berechnung des minimalen Gewässerraumes auf fast allen Abschnitten falsch.

Weisse Lüttschine: Gemäss unseren Berechnungen (eGSB aus Orthofoto gemessen) würde das Mass meist bei 46, resp. 52 m Gewässerraumbreite liegen. Aus unserer Sicht macht eine häufig variierendes Mass des Gewässerraumes entlang der grösseren Talflüsse nur bedingt Sinn, wir schlagen deshalb vor, den Gewässerraum für die Weisse Lüttschine ab Höhe der Einmündung Zwischenschöpfengraben abwärts bei 52m festzulegen und oberhalb davon bei 45m.

→ **Genehmigungsvorbehalt: Festlegung Gewässerraum Weisse Lüttschine bereinigen**

Schwarze Lüttschine: Gemäss unseren Berechnungen (eGSB aus Orthofoto gemessen) würde das Mass meist bei 45 m Gewässerraumbreite liegen. Aus unserer Sicht macht eine häufig variierendes Mass des Gewässerraumes entlang der grösseren Talflüsse nur bedingt Sinn, wir schlagen deshalb vor, den Gewässerraum für die Schwarze Lüttschine auf dem gesamten Gemeindegebiet bei 45m festzulegen.

→ **Genehmigungsvorbehalt: Festlegung Gewässerraum Schwarze Lüttschine bereinigen**

Kleinere Gewässer: keine Bemerkungen zu den vorgeschlagenen Gewässerraumbreiten

Baureglement Art. 17: Keine Bemerkungen

Erläuterungsbericht Anhang C: die Tabelle für die Berechnung der Gewässerräume weist in der letzten Spalte das festgelegte Mass des Gewässerraumes aus. Aus der Tabelle könnte gefolgert werden, dass es Gewässer gibt (wie z.B. den Balmengraben) für welche ein minimaler Gewässerraum von 0.0 m festgelegt wird. Ein solcher Gewässerraum ist aber nicht GSchG-konform (ausser vielleicht in dicht überbauten Gebieten). Bei den genannten Gewässern wird aber lediglich auf die Festlegung verzichtet, wobei bei Vorhaben innerhalb des 15 m Abstandes ab Mittelwasserlinie eine wasserbaupolizeiliche Beurteilung notwendig ist.

→ **Antrag: Tabelle überarbeiten betreffend Gewässerräume Weisse und Schwarze Lüttschine und betreffend Spalte "Festlegung GWR" bei den Gewässern, bei welchen auf die Festlegung verzichtet wird**

Hinweis an die Gemeinde:

Bitte dem Tiefbauamt, OIK I, sobald die Planung eine rechtliche Verbindlichkeit (Vorwirkung) erhält, die Unterlagen zum Gewässerraum digital zustellen. Damit der OIK I auf diese in seiner Beurteilung von Baugesuchen zugreifen kann.

5 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte wurde soweit ersichtlich korrekt in den Zonenplan übertragen.

Zu den Ein- und Auszonungen gibt es betreffend Naturgefahren keine Bemerkungen.

Baureglement: Zu Art. 7 gibt es keine Bemerkungen. Hingegen ist das Inhaltsverzeichnis verwirrend, weil für Gefahrenggebiete auf Seite 20ff verweist, wobei die Gefahrenggebiete in Art. 7 (Seite 4) unter "Allgemeine Voraussetzung der Überbauung" behandelt werden.

6 Fuss- und Wanderwege

Die im Sachplan festgelegten Wanderwege wurden im Richtplan Fuss Rad Wanderwege korrekt eingetragen. Ein entsprechender Artikel im Baureglement fehlt allerdings.

→ **Genehmigungsvorbehalt: In das BR ist ein dem Art. 561 des Musterbaureglements entsprechender Artikel aufzunehmen.**

7 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Historische Wege sind sowohl im Inventarplan als auch im Zonenplan Landschaft eingetragen. Wir stellen fest, dass dabei die inventarisierten Wege nicht vollständig übernommen wurden. Insbesondere fehlen Abschnitte des Objektes BE 101.4 von nationaler Bedeutung und grösstenteils die Strecke Schynige Platte-Faulhorn (BE 104.2) von lokaler Bedeutung. Die für das IVS gewählte Signatur ist zudem schlecht lesbar.

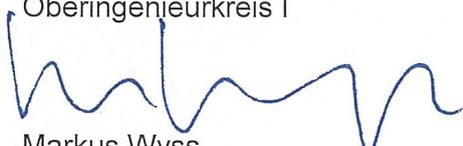
Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz bzw. mit Substanz gemäss IVS sind zwingend als Schutzobjekt im Zonenplan Landschaft einzutragen.

Historische Verkehrswege von regionaler oder lokaler Bedeutung sind zumindest als Hinweis in ein kommunales Planungsinstrument (Inventarplan) aufzunehmen.

Zu beachten gilt, dass es sich beim IVS grundsätzlich um ein wissenschaftliches Hinweisinventar handelt, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Planungs- und Baubewilligungsbehörden sind daher verpflichtet, auf besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften sowie auf geschichtliche Stätten in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen (vgl. Art. 10 BauG), auch wenn ein historischer Verkehrsweg nicht im IVS aufgenommen worden ist. Auf diese Pflicht soll daher in der Ortsplanung z.B. im Erläuterungsbericht hingewiesen werden.

In BR Art. 49 wurde eine Tabelle aufgenommen, die in den Spalten Bedeutung und Strecke nicht in allen Teilen mit dem IVS übereinstimmt. Die in BR Art. 49 Abs. 2 erwähnte Fachstelle ist wie in andern Artikeln genauer zu bezeichnen.

→ **Genehmigungsvorbehalt: Die vorliegende Planung genügt den Anforderungen an den besonderen Landschaftsschutz nach Art. 10 BauG noch nicht. Sie ist im Sinne der vorgenannten Ausführungen zu ergänzen.**

Oberingenieurkreis I

Markus Wyss
Kreisoberingenieur

Kopie an - intern Hi und Bo



Kanton Bern
Canton de Berne

Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für Wasser und Abfall

Reiterstrasse 11, 3013 Bern
+41 31 633 38 11
info.awa@be.ch
www.be.ch/awa

EINGEGANGEN 05. März 2021

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

21. AUG. 2020

G-Nr. /SB: 2020.4110/MEI

Eingescannt: IAB

Amt für Wasser und Abfall, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Isabelle Menétrey
Nydegasse 11 / 13
3011 Bern

Geschäfts-Nr. AWA 261173 18. August 2020
Geschäfts-Nr. Leitbehörde 2020.DIJ.4110

Fachbericht Wasser und Abfall

Gemeinde	Gündlichwand
Gesuchsteller / Bauherrschaft	Einwohnergemeinde Gündlichwand, 3815 Gündlichwand
Standort	Gemeindegebiet Gündlichwand
Vorhaben	Vorprüfung: Revision Ortsplanung
Eingereichte Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">• Vorprüfungsdossier (digitale Daten)
Ansprechperson	Trinkwasser und Abwasser Dorothee Wörner +41 31 633 39 42
Weitere Beurteilungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Keine

1. Beurteilung des Vorhabens

- 1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.
- 1.2. Es sind keine grossräumigen neuen Erschliessungen vorgesehen. Für die Detailerschliessungen haben die Gemeinden die Infrastrukturen zur Abwasserentsorgung entsprechend vorzusehen und zu planen, in Abstimmung mit ihrer Generellen Entwässerungsplanung (GEP) und mit regionalen Vorgaben.

2. Gebühren

Es werden keine Gebühren verrechnet.

Dienststelle Bewilligungen

visiert: 

AWA Amt für Wasser und Abfall
Trinkwasser und Abwasser



Stefan Mürner
Fachbereichsleiter

EINGEGANGEN 05. März 2021

BKW Energie AG
Bahnhofstrasse 20
3072 Ostermundigenwww.bkw.chAmt für Gemeinden und Raumordnung
Abt. Orts- und Regionalplanung
Frau Isabelle Menétrey, Planerin
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Standort / Gemeinde	Gündlischwand
Parzelle Nr.	diverse
Ihr Ansprechpartner	Gebiet Jungfrauregion
Baugesuch	2020.DIJ.4110

Ostermundigen, 7. August 2020

Stellungnahme: Baugesuch Revision Ortsplanung, Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Unterlagen zur Revision Ortsplanung in der Gemeinde Gündlischwand. Sie erhalten unsere Stellungnahme.

Das Vorhaben tangiert die elektrischen Anlagen der BKW Energie AG nicht, weshalb von unserer Seite keine Auflagen resp. Sicherheitsmassnahmen formuliert werden.

Für weitere Fragen oder Auskünfte steht Ihnen gerne das Gebiet Jungfrauregion, SNAOJJungfrauregion@bkw.ch unter der Tel. 058 477 83 62 zur Verfügung.Freundliche Grüsse
BKW Energie AGDaniel Gruber
Leiter BackofficeHeidi Trachsel
Sachbearbeiterin Support

