



Einwohnergemeinde Lauperswil

georegio
atelier für raumentwicklung



Teilrevision Zonenplan und Baureglement Moosegg

Erläuterungsbericht

Mai 2023

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Lauperswil

Autor:

georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

(roessler@georegio.ch, T 034 423 56 41)

Ruefer Ingenieure AG, Bernstrasse 14, 3550 Langnau i.E.

(rueferag@ruefer-ing.ch, T 034 408 48 48)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
2	Zielsetzung	6
3	Vorgehenskonzept	6
3.1	Gasthaus Waldhäusern und Hotel Moosegg	7
3.2	Wohngebiete auf der Moosegg	8
3.3	Weitere Massnahmen	9
4	Zonenplan Moosegg	9
4.2	Spielflächen und Spielplätze	12
4.3	Landschaftsschutz und Waldgrenzen	12
4.4	Naturgefahren	13
4.5	Änderungen Zonenabgrenzung	15
5	Bestimmungen im Baureglement	16
5.1	Optimale Nutzung der Bauzone	16
5.2	Umsetzung BMBV	16
5.3	Gestaltungsvorschriften	17
6	Mehrwerte	18
7	Planungsprozess	18
7.1	Einbezug der Fachstellen.....	18
7.2	Mitwirkung Grundeigentümer und Bevölkerung	18
7.3	Vorprüfung	18
7.4	Abschliessende kantonale Vorprüfung	20
7.5	Öffentliche Auflage	22
7.6	Beschlüsse Gemeinde	22
7.7	Genehmigung AGR	22
	Anhang 1: Interessenabwägung Naturgefahren	23

Beilagen

- Gefahrengutachten geo7 zu den Parzellen Nrn. 624 und 174/1677 vom Herbst 2021

1 Ausgangslage

Die Überbauungsordnung (UeO) Moosegg stammt aus dem Jahr 1988. Die Planungsdokumente wurden in der Zwischenzeit mehrmals angepasst. Das Teilgebiet im Norden im Umfeld des ehemaligen Schulhauses wurde 2000 in eine separate UeO Moosegg II überführt. Ausser im Gebiet der UeO Moosegg II und im Bereich der Hotelanlagen waren bisher keine präzisen Vorgaben (Baubereiche) für die Lage der Bauten vorhanden, die überbaubaren Flächen wurden als Nutzungszonen ausgeschieden (Zone für eingeschossige und zweigeschossige Wohnbauten). Strassenbaulinien sowie weitere Baulinien gaben die Bereiche an, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Überbauungsvorschriften beinhalten zusätzlich weiterführende Bestimmungen zur Fassaden- und Dachgestaltung. Im Rahmen dieser Gestaltungsvorschriften waren die Grundeigentümer bei der Anordnung der Gebäudekörper frei. Die Bautätigkeit war in den letzten Jahren gering, mehrere Parzellen blieben seit der Erarbeitung der Überbauungsordnung unüberbaut.

Ab 2014 wurde ein Prozess zur Überarbeitung der Überbauungsordnung Moosegg gestartet. Anlass für die Anpassungsarbeiten waren die notwendige Umsetzung der Gefahrenkarte, die Aufgabe des Schulbetriebes auf der Moosegg sowie einzelne private Bauvorhaben, welche den Gestaltungsvorschriften nicht in jedem Detail entsprachen. Das Schulhaus, bisher im Besitz der Gemeinde Laperswil, soll verkauft und mitsamt dem vorgelagerten Sportplatz umgenutzt werden. Aufgrund der komplexen Situation bezüglich der Planungsvorgaben sind die Verkaufsverhandlungen sistiert worden.



Abb. 1 Perimeter UeO Moosegg

Der Perimeter der UeO Moosegg erstreckt sich über beinahe 2 Kilometer, umfasst rund 50 Parzellen und ist in verschiedene grössere und kleinere Bereiche gegliedert. Zudem weist das Gebiet zahlreiche Kammern auf, die in Bezug auf die Bau- und Erschliessungsstruktur, die Topographie und die Landschaft sehr unterschiedlich sind. Trotz dieser Vielfalt bestand die Strategie der Anpassungsarbeiten in der Vereinheitlichung der vorliegenden Pläne und Vorschriften.

Im Rahmen der Planungsarbeiten wurden verschiedene Begehungen mit kantonalen Fachstellen, mit Vertretern des Heimatschutzes und der OLK durchgeführt. Zudem hat im Jahre 2014 ein Mitwirkungsverfahren stattgefunden. Der Entwurf der Überbauungsordnung wurde durch den Kanton vorgeprüft. Im Bericht des AGR vom 24. Juli 2015 konnte aufgrund verschiedener offener Punkte

eine abschliessende Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden. Die beiden Hauptkritikpunkte waren:

- Die Gestaltungsvorschriften wurden z.T. als ungenügend beurteilt oder konnten aufgrund fehlender Visualisierungen nicht beurteilt werden.
- Für das Gebiet wird eine grössere Spielfläche nach Art. 15 Abs. 2 BauG verlangt, die Gemeinde möchte den Schulhausplatz dafür aber nicht zur Verfügung stellen.

Ebenfalls kritisiert wurde der Bereich der Naturgefahren. Inzwischen liegen zu allen relevanten Baulandreserven entsprechende Gefahrgutachten vor.

Die grösste Herausforderung für eine erfolgreiche Anpassung der UeO Moosegg bilden jedoch die unterschiedlichen Interessen der Gemeinde, der Fachstellen und der betroffenen Grundeigentümer an der weiteren (baulichen) Entwicklung im Gebiet der Moosegg.

2 Zielsetzung

Aufgrund einer Aussprache der Gemeinde Lauperswil mit dem AGR hat der Gemeinderat entschieden, die Entwicklung der UeO Moosegg noch einmal grundsätzlich zu überprüfen. Ein entsprechender Auftrag ist an das Planerteam ruefer ag/georegio ag erteilt worden. An einer Sitzung vom 31. Januar 2018 sind unter Teilnahme des Gemeindepräsidenten, dem Gemeindevizepräsidenten, dem Gemeindeschreiber und Vertretern der ruefer und georegio ag verschiedene Vorgehensvarianten diskutiert worden. Die Überarbeitung der UeO Moosegg soll unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsverlaufs neu gestartet werden. Ziel der Planung sind Grundlagen, die sowohl den Gestaltungsanforderungen an die Baukörper an diesem exponierten Standort entspricht, aber auch die Interessen der zukünftigen Bauherrschaften sowie der Gemeinde an einem Verkauf des Schulhauses erfüllen kann.

3 Vorgehenskonzept

Die UeO Moosegg besteht heute aus vier mehr oder weniger überbauten Gebieten und einem Einzelgebäude auf Parzelle 1479. Nicht alle Gebiete haben – abgesehen von ihrer Lage im Grossraum Moosegg – einen funktionalen Zusammenhang. Damit besser auf die Voraussetzungen und Herausforderungen in den Teilräumen eingegangen werden kann, besteht die Vorgehensstrategie im Zusammenhang mit den Anpassungsarbeiten an der UeO Moosegg im Grundsatz darin, sich auf die dringenden und wichtigen Bereiche zu konzentrieren und möglichst alle Flächen einer Regelbauzone zuzuweisen. Um trotzdem die geforderte Qualität in den einzelnen Teilgebieten zu garantieren, werden die sensiblen Bereiche speziellen Nutzungszonen mit individuell abgestimmten Vorschriften zugeordnet (zum Beispiel «Hotelzone Moosegg»). Das Vorgehen stützt sich auf die Aussage in Art. 73 Abs. 2 BauG, wonach «Teile der Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden soll oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind, als Zone mit Planungspflicht bezeichnet werden können, wenn es nicht möglich ist, die nötigen Vorschriften in der Grundordnung zu erlassen.» Die neue Strategie geht davon aus, dass diese Vorschriften in der Grundordnung erlassen werden können.

Die Vorteile dieses Vorgehens sind:

- Vereinfachung der komplexen Situation mit verschiedenen Bauvorschriften
- Eingehen auf die unterschiedlichen räumlichen Voraussetzungen
- Trotz der Vereinfachung Garantie für eine qualitativ überzeugende Bauentwicklung
- Vereinfachung der Baubewilligungsverfahren
- Weniger Konfliktpotenzial zwischen einzelnen Interessen
- Konzentration der speziellen Gestaltungsvorschriften auf die empfindlichen Gebiete auf der Moosegg

Die Gemeinde und die Planer sind überzeugt, dass mit den vorgeschlagenen Massnahmen eine Lösung für die UeO Moosegg erreicht werden kann, welche auf die exponierte Lage, die Eigentumsverhältnisse und die Interessen der Gemeinde sowie der Fachstellen Rücksicht nimmt. Voraussetzung dafür ist die Gesprächsbereitschaft aller Beteiligten für der Situation angepasste Lösungen.

Im Rahmen einer Voranfrage beim AGR wurde in der Folge abgeklärt, ob die geplante Vorgehensstrategie von den kantonalen Fachstellen akzeptiert werden kann. Die eigentlichen Anpassungsarbeiten an der UeO Moosegg sollten erst nach Vorliegen der Zusicherung von diesen kantonalen Fachstellen erfolgen. Mit diesem zweistufigen Vorgehen konnte einerseits die Planungssicherheit erhöht, andererseits unnötiger Aufwand verhindert werden.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Voranfrage mit Schreiben vom 18. Juni 2018 im Grundsatz positiv beantwortet. Der Kanton kann dem Vorgehen zustimmen und stellt unter der Bedingung gewisser Detailabklärungen eine Genehmigung in Aussicht. Die einzelnen Empfehlungen und Vorbehalte können in den Entwurfsarbeiten mehrheitlich berücksichtigt werden.

Im Folgenden soll kurz auf die einzelnen Teilgebiete eingegangen werden:

3.1 Gasthaus Waldhäusern und Hotel Moosegg

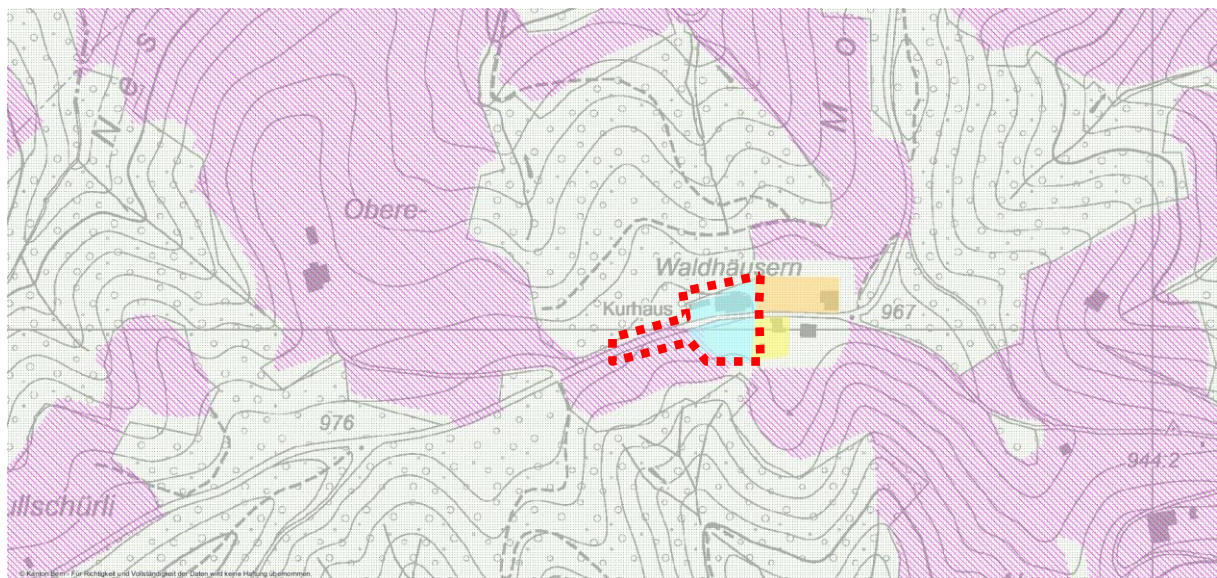


Abb. 2 Gasthaus Waldhäusern

Das Gebiet Waldhäusern besteht hauptsächlich aus dem erhaltenswerten und traditionsreichen Gasthaus und der gegenüberliegenden Gartenterrasse sowie Parkplätzen. Waldhäusern hat eine klar touristische Funktion und wurde deshalb schon in der bestehenden UeO mehrheitlich einer «Zone für Gastgewerbe» zugewiesen. Bis auf eine Reservefläche ist das Gebiet überbaut.

Gegenstand der Zonenvorschriften in diesem Teilbereich ist insbesondere die Gestaltung des Gasthauses, die Parkierung und die Abgrenzung gegenüber dem benachbarten Wald. Von Naturgefahren ist dieser Bereich nicht betroffen. Testplanungen oder Visualisierungen sind in diesem Gebiet nicht nötig, allfällige Neubauten orientieren sich am Bestand.

Die Herausforderungen sind:

- Auszonung im Gebiet Waldhäusern prüfen und abwägen → wurde im Planungsverlauf verworfen und von den betroffenen Fachstellen akzeptiert
- Perimeter Landschaftsschongebiet überprüfen (Konflikt mit der aktuellen UeO)

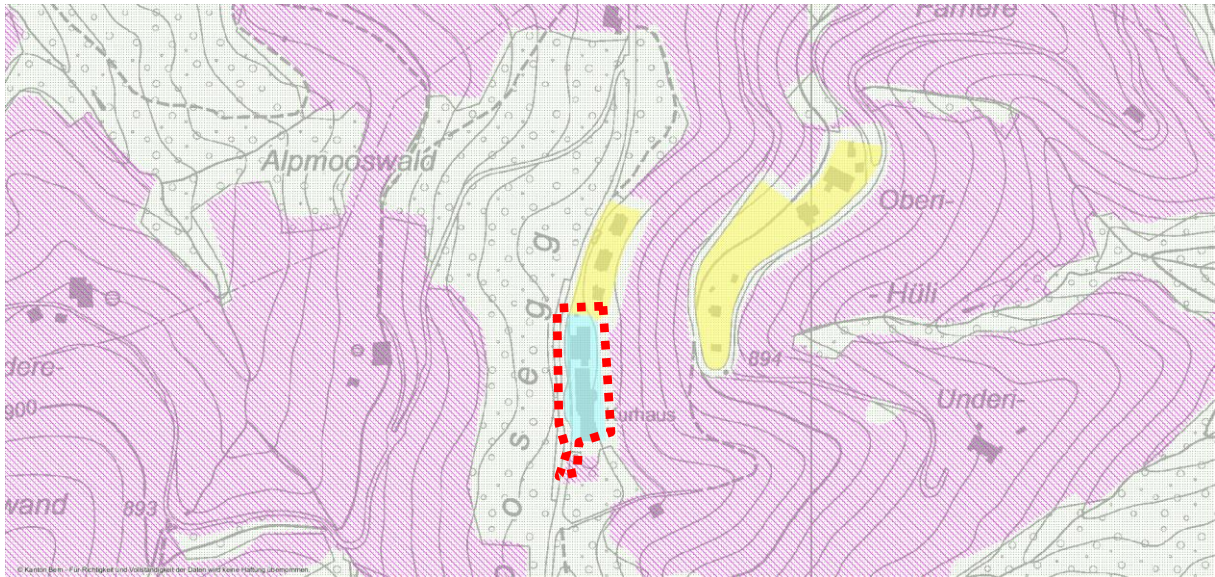


Abb. 3 Seminarhotel Moosegg

Das Gebiet im Bereich des Seminarhotels Moosegg konzentriert sich auf die bestehenden Bauten des Betriebes und dessen Umfeld. Es hat eine klar touristische Funktion und liegt deshalb schon in der bestehenden UeO mehrheitlich in einer «Zone für Gastgewerbe». Das Gebiet ist vollständig überbaut. Gegenstand in diesem Teilbereich ist insbesondere die Gestaltung der Hotelbauten (exponierte, gut einsehbare Lage), die Parkierung und die Abgrenzung gegenüber dem benachbarten Wald. Von Naturgefahren ist dieser Bereich nur am Rand betroffen. Testplanungen oder Visualisierungen sind in diesem Gebiet nicht nötig, allfällige Neubauten orientieren sich am Bestand.

Die Herausforderungen sind:

- Regelung der Parkierungsflächen → nach den erfolgten Abklärungen wird keine Änderung/Erweiterung der Parkierungsmöglichkeiten vorgenommen
- Gestaltungsvorschriften auf Entwicklungsbedürfnisse des Hotels abstimmen

Das Gebiet Waldhäusern wird zusammen mit dem Hotel Moosegg neu als «Hotelzone Moosegg» geregelt. Neben den baupolizeilichen Massen formuliert das Baureglement spezielle Gestaltungsvorschriften für diese Gebiete, lässt auf Empfehlung einer Fachberatung aber auch den nötigen Gestaltungsspielraum.

3.2 Wohngebiete auf der Moosegg

Im Umfeld der beiden Hotelzonen und im Gebiet nördlich ab dem ehemaligen Schulhausareal befinden sich Gebiete, die mehrheitlich bereits mit Wohngebäuden überbaut sind.

Diese Gebiete weisen verschiedene Herausforderungen auf, einzelne Grundstücke liegen an stark exponierten Hanglagen und in Hangmurengebieten. Andere Grundstücke liegen im flacheren Bereich der Kuppe und können recht unproblematisch mit den Bestimmungen einer Regelbauzone überbaut werden.

Eine Voranfrage beim AGR hat ergeben, dass beim Vorliegen ausreichend präziser Vorgaben an die Gestaltung auch im Gebiet der ehemaligen UeO Moosegg II auf Sonderbauvorschriften (ZPP/UeO) verzichtet werden kann. In der entsprechenden Nachricht vom 15. Oktober 2018 wird auf Art. 73 Abs. 2 BauG verwiesen. Zudem heisst es „... wir erachten es als möglich, genügend präzise Regelbauzonen erlassen zu können. Wir weisen an dieser Stelle auch auf unser Antwortschreiben zur Voranfrage vom 18. Juni 2018 hin, worin wir bereits festhielten, dass auch neue und individuelle, den Gegebenheiten angepasste spezielle Nutzungszonen möglich sind.“

Selbstverständlich müssen die Qualitätsanforderungen in diesen empfindlichen Gebieten erfüllt sein. Im Zusammenhang mit der neuen planerischen Lösung sind insbesondere folgende Aspekte zu beachten:

- Verhandlungen mit den Grundeigentümern bezüglich Auszonungen unüberbauter Gebiete → die eingeholten Gefahrengutachten haben aufgezeigt, dass mit verhältnismässigen Schutzmassnahmen eine sichere Bebauung möglich ist.
- Wahl der korrekten Nutzungszone und Vorschriften (Wohnzone oder Wohnzone Moosegg) in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Voraussetzungen.
- Gestaltungsvorschriften für Hauptgebäude, An- und Kleinbauten
- Entwurf zweckmässiger und akzeptierter Gestaltungsvorschriften für Bauten am Hang
- Sicherstellung der Einhaltung der Gestaltungsvorschriften mit Vorgaben für eine Fachberatung im Baubewilligungsverfahren

3.3 Weitere Massnahmen

Im Zusammenhang mit den Anpassungsarbeiten wurde geprüft, ob den heute noch unüberbauten Parzellen eine Überbauungsverpflichtung nach Art. 126d BauG auferlegt werden soll. Da es sich bei den Baulandreserven auf der Moosegg nicht um strategisch wichtige Gebiete für die Gemeinde Lauperswil handelt, hat der Gemeinderat auf diese Massnahme verzichtet. Trotzdem gilt zu beachten, dass die Reserven auf der Moosegg die Entwicklung der Gemeinde an anderen Standorten einschränken.

Mit der Zonenplanänderung Moosegg wird auch die Naturgefahrenkarte für dieses Gebiet grund-eigentümerverbindlich umgesetzt. Diese Umsetzung wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung noch sistiert.

4 Zonenplan Moosegg

Im Rahmen der beiden Voranfragen an das AGR wurde der Grundsatz zum Vorgehenskonzept bestätigt und eine Genehmigung der Anpassungen durch den Kanton in Aussicht gestellt. Damit können die planungsrechtlichen Vorgaben im Gebiet Moosegg stark vereinfacht und das Bauland verfügbar gemacht werden.

Vorgesehen ist, die bestehenden Überbauungsordnungen abzulösen und die Nutzung der einzozonten Flächen in einem Zonenplan Moosegg zu regeln. Die «problemlosen» Grundstücke in flachen Lagen werden einer normalen Wohnzone gemäss Baureglement zugeordnet. Für die steileren Hanglagen sind spezielle Gestaltungsvorschriften notwendig. Sie werden in einer «Wohnzone Moosegg» festgehalten. Die Unterscheidung zwischen flachen und steilen Lagen ist aufgrund des folgenden Höhenmodells nachvollziehbar:

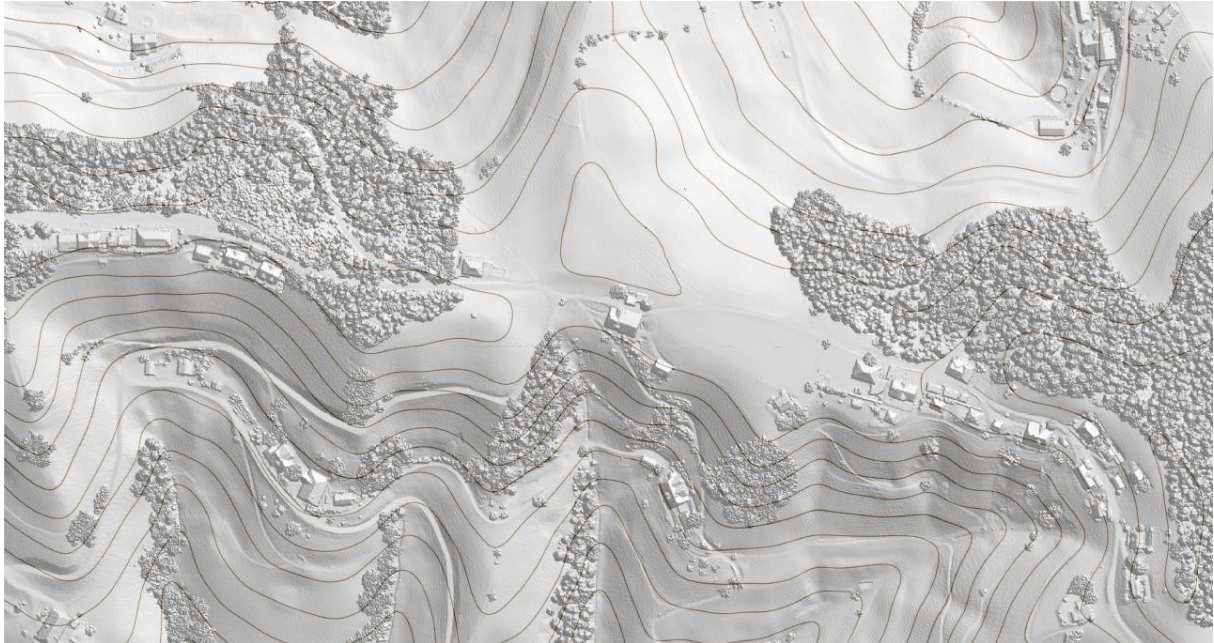


Abb. 4 Relief und Topografie auf der Moosegg

Die Restaurant- und Hotelbauten werden ebenfalls als eigene Nutzungszone («Hotelzone Moosegg») mit speziellen Gestaltungsvorschriften ausgedehnt.

Da die Überbauungsordnungen Moosegg durch einen neuen Zonenplan Moosegg abgelöst werden, ist eine Zonenplanänderung im ordentlichen Verfahren notwendig. Im neuen Zonenplan Moosegg sind die beiden Zustände «alt» und «neu» dargestellt.

Die Bestimmungen zu den einzelnen Nutzungszonen im Gebiet Moosegg sind in der beiliegenden Baureglementsänderung enthalten. Der neue Zonenplan Moosegg beinhaltet folgende Nutzungszonen:

4.1.1 Hotelzone Moosegg

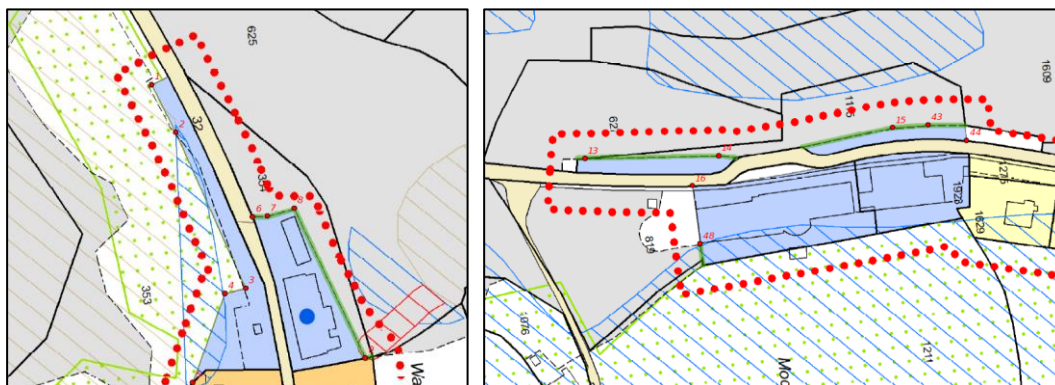


Abb. 5 Gebiete in der Hotelzone Moosegg

Die beiden Gebiete Waldhäusern und Moosegg mit touristischer Ausrichtung werden einer **Hotelzone Moosegg** (blaue Signatur) zugeordnet. Als Nutzungsarten sind hier Gastgewerbe, Hotel- und Seminarbetrieb sowie Wohnen vorgesehen. Die Gestaltungsvorschriften orientieren sich primär an der bestehenden Situation. Aus diesem Grund wurden im Feld die Firshöhen ermittelt und als Fassadenhöhen gibelseitig in den Vorschriften definiert. Vor allem Neu- und Ersatzbauten sind in Übereinstimmung mit der aktuellen Situation und der Umgebung zu planen, in der Nachbarschaft inventarisierter Bauten ist eine Fachstelle beizuziehen.

4.1.2 Wohnzone Moosegg

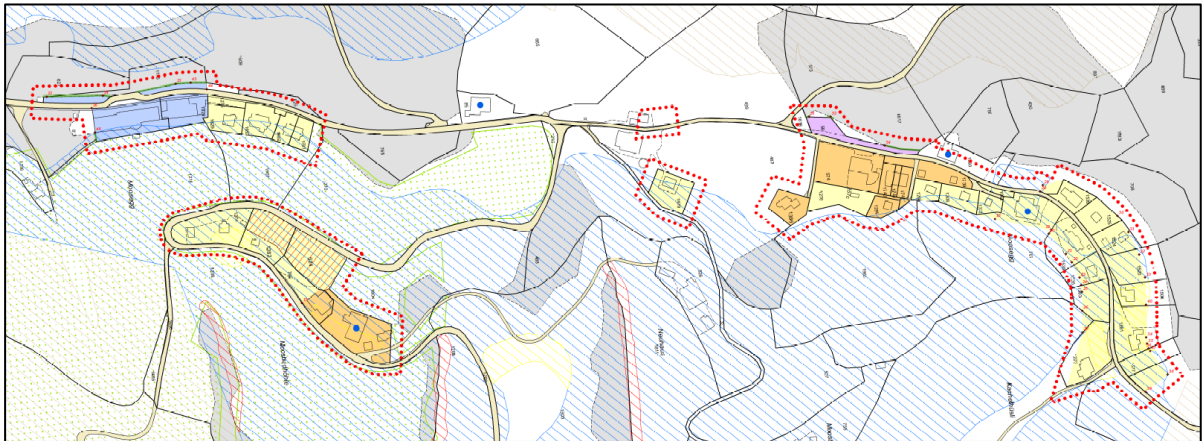
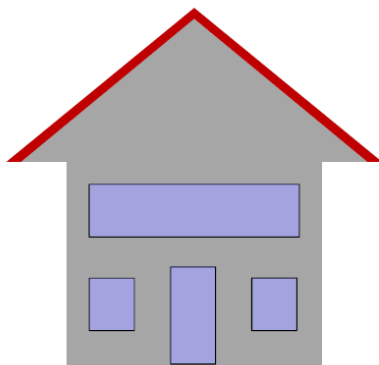
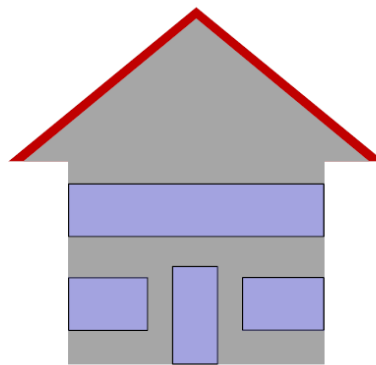


Abb. 6 Gebiete in der Wohnzone Moosegg

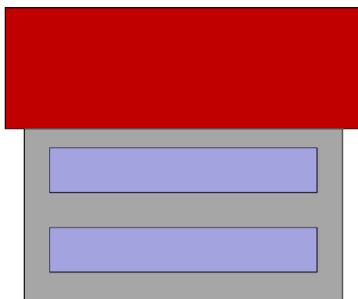
Die **Wohnzone Moosegg** (hellgelbe Signatur) wurde für jene Bereiche ausgeschieden, die sich in einer Hanglage befinden und damit besonders einsehbar und mit den normalen Messweisen der Wohnzone nicht zweckmässig bebaubar sind. Die Nutzungsart entspricht der Wohnzone. In der Wohnzone Moosegg gelten abgeleitet von der ursprünglichen Überbauungsordnung strengere Anforderungen an die Gestaltung neuer Baukörper und allfälliger Ersatzbauten. Aufgrund der Hanglage und dem dadurch möglichen Hangzuschlag wird die maximale Fassadenhöhe tiefer angesetzt. Um die Einheit der Siedlung auch in Zukunft zu garantieren, kommen als Dachformen lediglich gleichgeneigte Satteldächer in Frage, eine Ausnahme bilden die An- und Kleinbauten (hier sind auch Flach- und Pultdächer möglich). Besondere Vorschriften gelten ferner in Bezug auf die Materialien und die Gestaltung der Fenster und Balkone. Grossflächige Fensterfronten sind zulässig, haben aber einen minimalen Fassadenabstand von 60 Zentimeter einzuhalten. Die nachfolgenden Skizzen zeigen dieses Prinzip auf:



erwünscht



nicht erwünscht



erwünscht



nicht erwünscht

Bauvorhaben in der Wohnzone Moosegg sollen in der Regel in Zusammenarbeit mit einer Fachberatung (z.B. Berner Heimatschutz) erfolgen. Beim Vorliegen von Projekten, die mit einer Fachberatung und der Baubewilligungsbehörde abgesprochen sind, können Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften bewilligt werden – sofern die Abweichungen nachvollziehbar begründet sind und zur guten Gesamtwirkung beitragen.

4.1.3 Wohnzone W

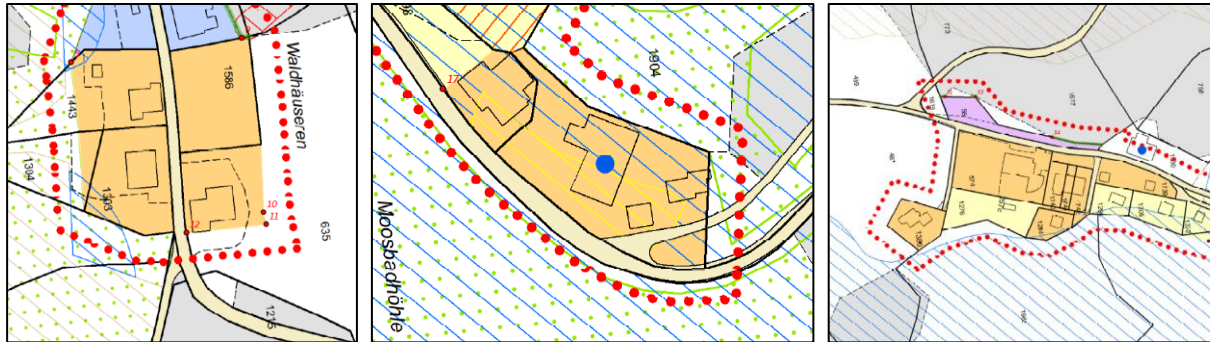


Abb. 7 Gebiete in normalen Wohnzonen

Die Gebiete in den eher flachen Bereichen der Moosegg werden einer «normalen» **Wohnzone W** (orange Signatur) der Grundordnung zugeordnet.

Im Rahmen der Mitwirkung wurde gewünscht, dass der Bereich nördlich des Schulhauses nicht als Wohnzone, sondern nach wie vor als Verkehrsfläche behandelt wird. Der Gemeinderat ist auf diese Forderung eingetreten und es soll eine Spezialzone «Mischnutzung Moosegg» geschaffen werden (violette Fläche im oberen Bild rechts). Dies entspricht der bisher möglichen Nutzung gemäss UeO.

4.2 Spielflächen und Spielplätze

Gemäss Artikel 15 Abs 2 BauG ist in Wohnsiedlungen, die aufgrund eines einheitlichen Projekts oder einer Überbauungsordnung erstellt werden, eine angemessene grössere Spielfläche vorzusehen. Da auf der Moosegg weder Mehrfamilienhäuser noch grössere Siedlungen erstellt werden und zudem in Absprache mit dem AGR auf eine Überbauungsordnung verzichtet werden kann, kann auf eine grössere Spielfläche verzichtet werden.

4.3 Landschaftsschutz und Waldgrenzen

Die teilweise überlagernden Landschaftsschutzgebiete werden mit der Zonenplanänderung korrigiert und bereinigt. Dieser Konflikt betraf eine Überlagerung der Überbauungsordnung im Gebiet Waldhäusern.

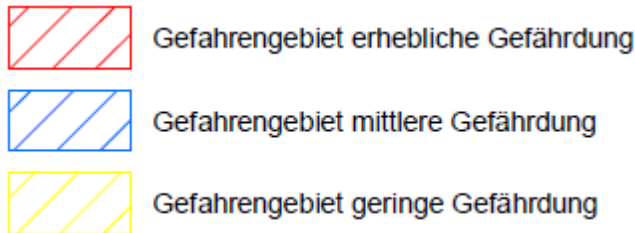


Abb. 8 Anpassung Landschaftsschutzgebiet

Wo Bauzonen an Wald grenzen werden in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren neue verbindliche Waldgrenzen festgelegt.

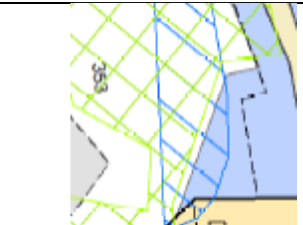
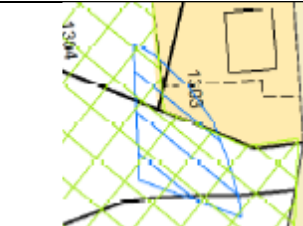
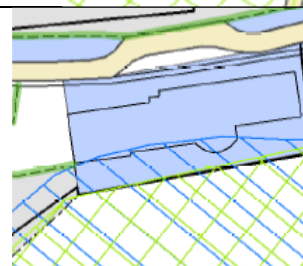
4.4 Naturgefahren

Die aktuelle Grundlage (Gefahrenkarte) ist im Zonenplan Moosegg mit den verschiedenen Gefahrenstufen abgebildet. Für einzelne Grundstücke von Nutzungszonen, die mit blauen Gefahrengebieten überlagert werden, sind Interessenabwägungen notwendig.



Gemäss dem Vorprüfungsbericht des AGR vom 2. Oktober 2019 sind die Parzellen 624, 1677 und 174 aufgrund der Lage im Gefahrengebiet und der exponierten Lage auszuzonen. Da eine Auszoning einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte der betroffenen Grundeigentümer darstellt, wurde diesen die Gelegenheit gegeben ein Gefahrengutachten einzureichen. Die 2021 neu erstellten Gefahrengutachten (vgl. Beilage 1) zeigen auf, dass eine Bebauung all dieser Flächen mit einfach realisierbaren Schutzmassnahmen möglich ist. Deshalb kommt die Gemeinde in der Interessenabwägung zum Schluss, dass die Parzellen in der Bauzone zu belassen sind (vgl. Anhang 1). Gemäss den heutigen Bestimmungen der UeO wäre eine Bebauung unter Berücksichtigung von vertretbaren Schutzmassnahmen möglich, die rechtskräftigen Bauzonen werden aus diesem Grund nicht in Frage gestellt.

Die folgenden Grundstücke liegen in blauen Gefahrengebieten:

Planausschnitt	Parzelle	Bemerkungen / Interessenabwägung / Massnahme
	363	Die Parzelle ist nur am Rand vom blauen Gefahrengebiet betroffen. Sie ist noch unüberbaut. Allfällige Bauvorhaben kommen aufgrund der einzuhaltenden Abstände nicht in den steileren Teil des Grundstücks zu liegen oder stabilisieren die Gefahrensituation.
	1303	Die Parzelle ist nur am Rand vom blauen Gefahrengebiet betroffen, im übrigen Bereich ist sie überbaut. Der betroffene Bereich wird aufgrund der Abstände baulich nicht tangiert.
	1211	Das Grundstück ist überbaut.

	<p>1629 1631 1632 1633</p>	<p>Die Grundstücke sind überbaut.</p>
	<p>1479</p>	<p>Das Grundstück ist teilweise überbaut. Allfällige Bauvorhaben im noch freien Bereich müssen der Gefahrensituation gerecht werden. Die Gefahr stammt von Hangmuren, da das Bauland im oberen Bereich des Hangmurengiets liegt, kann eine Bebauung die Gefahr entschärfen. Eine Auszonung des Grenzabstands, wie sie vom AGR empfohlen wird, wird nicht als zweckmässig erachtet. Die baulichen Möglichkeiten verändern sich dadurch nicht.</p>
	<p>707 1284 1298 1305 1372</p>	<p>Die Grundstücke sind alle überbaut.</p>
	<p>1533 1535 1524 1520</p>	<p>Alle Grundstücke sind überbaut, ausser der Parzelle Nr. 1520; Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 1520 haben im Rahmen des Bewilligungsverfahren mit einem Gefahrgutachten den Nachweis zu erbringen, dass der Gefahrensituation mit geeigneten Massnahmen begegnet wird (Hangstabilisierung). Die Vorgaben werden im Baureglement geregelt.</p>
	<p>1383</p>	<p>Das Grundstück ist noch unüberbaut. Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 1383 haben im Rahmen des Bewilligungsverfahren den Nachweis zu erbringen, dass der Gefahrensituation mit geeigneten Massnahmen begegnet wird (Hangstabilisierung).</p>
	<p>1281 1677</p>	<p>1281: Das Grundstück ist überbaut. Allfällige Bauvorhaben im unteren Bereich müssen der Gefahrensituation gerecht werden. 1677/174: Die Grundstücke sind noch unüberbaut. Das beiliegende Gefahrgutachten zeigt auf, dass die Bebauung den Hang stabilisiert und mit minimalen Schutzmassnahmen möglich ist. Mit der Bebauung wird die Häuserzeile nachvollziehbar abgeschlossen, die Reduktion der</p>

		<p>Strassenrandbebauung um 1 – 2 Baukörper würde aus landschaftlicher Sicht nicht zu einer grossen Aufwertung führen. Da mit einer Auszonung ein grosser Eingriff in die Eigentumsrechte erfolgen würde, kommt die Gemeinde in der Interessenabwägung zum Schluss, dass die Parzellen in der Bauzone belassen werden.</p>
	<p>624</p>	<p>Für das Grundstück wird im beiliegenden Gefahrengutachten aufgezeigt, wie eine Überbauung mit vertretbaren Schutzmassnahmen möglich ist.</p> <p>Landschaftlich ist die Parzelle mit der Lage im unteren Hangbereich deutlich weniger exponiert als andere Baugebiete.</p> <p>Da mit einer Auszonung ein grosser Eingriff in die Eigentumsrechte erfolgen würde, kommt die Gemeinde in der Interessenabwägung zum Schluss, dass die Parzelle in der Bauzone belassen wird.</p>

4.5 Änderungen Zonenabgrenzung

Zonenbereinigung Parzelle Nr. 1273: Im Bereich der Parzelle Nr. 1273 bestand seit mehreren Jahren eine Unklarheit in Bezug auf die Abgrenzung des UeO-Perimeters. Die zuständige Planerin beim AGR hat ein pragmatisches Vorgehen zur Bereinigung dieser Situation vorgeschlagen, das mit der aktuellen Anpassung der Planung auf der Moosegg nun umgesetzt werden kann. Der UeO-Perimeter bzw. Zonenperimeter im Bereich der Parzelle Nr. 1273 wird der im Jahr 2009 genehmigten Zonenplanänderung Moosegg angepasst.

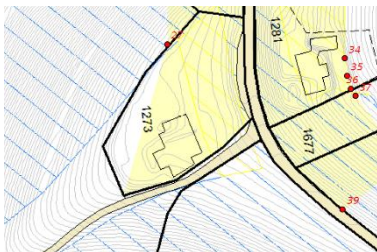


Abb. 9 Zonenbereinigung Parzelle Nr. 1273

Baulandumlegung Parz. Nrn. 707 / 708 / 1526: Auf Antrag der Grundeigentümer soll auf den Parzellen 708 und 707 eine flächengleiche Baulandumlegung vorgenommen werden, um die Erschliessungsmöglichkeiten für das Grundstück Nr. 1526 zu verbessern. Der entsprechende Abtausch betrifft eine Fläche von rund 100 m² und kann somit ohne weitere Nachweise hinsichtlich der Beanspruchung von Kulturland oder dergleichen vorgenommen werden.

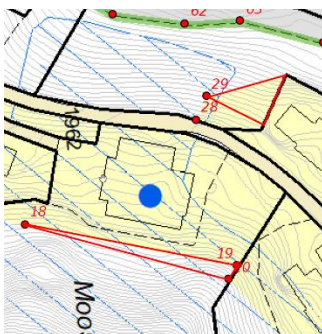


Abb. 10 Flächengleiche Ein- und Auszonung

5 Bestimmungen im Baureglement

5.1 Optimale Nutzung der Bauzone

Um die Attraktivität zur Überbauung und Nutzung der verbleibenden Baulandreserven zu erhöhen, werden verschiedene baupolizeiliche (Abstands-)Masse reduziert.

Reduzierter Strassenabstand: In der Wohnzone Moosegg und der Hotelzone Moosegg gilt für Parkierungsanlagen mit einer Grundfläche von max. 40 m² ein reduzierter Strassenabstand von 1.5 m.

Festlegung von Mindestdichten: Auf Baulandreserven >1500 m² ist gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_01) bei Zonenplanänderungen der haushälterische Umgang mit dem Boden mit einer sogenannten Mindestdichte sicherzustellen. Die einzige Baulandreserve >1500 m² auf der Moosegg liegt auf Parzelle 624 (ca. 2800 m²). Die Mindestdichte wird darauf festgelegt. Als massgebende Mindestdichte gilt grundsätzlich eine Dichte von GFZo 0.45, womit auf der Baulandreserve eine Geschossfläche von ca. 1260 m² realisiert werden müsste. Die Mindestdichte wird aus diesem Grund auf eine GFZo von 0.25 reduziert (700 m² GFo), da aus folgenden Gründen eine Mindestdichte von GFZo 0.45 nicht erreicht bzw. als nicht zielführend erachtet werden kann:

- Orts- und Landschaftsbildschutz: Wie im OLK-Bericht vom 28.03.2022 festgehalten, ist die Wohnzone Moosegg von grösseren Gebäudeabständen geprägt und eine Verdichtung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans (= GFZo 0.45) ist nicht möglich.
- Einschränkende baupolizeiliche Masse: Darauf beziehend hielt das AGR im Vorprüfungsbericht vom 11.01.2023 fest, dass es nicht möglich ist die Vorschriften so anzupassen, dass ein Nutzungszuwachs bzw. -Änderung entsteht. Ohne Nutzungszuwachs sind die ca. 1'100 m² GFo nicht realisierbar, da mit der tiefen Gebäudehöhe z.B. kein zweckmässiger Dachausbau möglich ist.
- Lage am Hang: Mit der Hanglage sind einschränkende baupolizeiliche Masse verbunden, welche u.a. dem Orts- und Landschaftsbild dienen. Eine Geschossfläche von ca. 1100 m² kann dadurch u.E. nicht erreicht werden, weil mit den vorgegebenen Gebäudeabständen und der einschränkenden Gebäudehöhe trotz Hangzuschlag kein Dachausbau möglich ist.
- Integration in die bestehende Siedlungsstruktur: Mit einer Reduktion der Mindestdichte kann eine geeignete Bebauung im Sinne der aktuellen Siedlungsstruktur erreicht werden. Der bauliche Bestand in der Umgebung (z.B. Gebäude 214c auf der Parzelle Nr. 1274) weist ebenfalls kleinere Volumen auf.
- Gemäss den heutigen Bestimmungen der UeO wäre eine Bebauung unter Berücksichtigung von vertretbaren Schutzmassnahmen möglich, die rechtskräftigen Bauzonen werden aus diesem Grund nicht in Frage gestellt. Die Interessenabwägung betreffend Verbleib der Parzelle Nr. 624 in der Bauzone ist im Anhang 1 aufgeführt.

Mit der GFZo von 0.25 müssen mind. 700 m² Geschossfläche realisiert werden, was einer typischen, lockeren Hangbebauung entspricht wie sie auf der Moosegg bereits bisher anzutreffen ist. Mit einer 2-geschossigen Bauweise (Grundfläche z.B. 8 * 14 m gemäss den zulässigen baupolizeilichen Massen, 2-geschossige Bauweise ohne Dachausbau) und den, auch von der OLK verlangten genügend grossen Gebäudeabständen, können auf der Parzelle drei Hauptgebäude + Nebenbauten realisiert werden.

5.2 Umsetzung BMBV

Parallel zu den Arbeiten an der UeO Moosegg wurde eine Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt. Diese beinhaltet die Anpassung des Baureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern sowie die Festlegung des Gewässerraums, die Teilrevision wurde am 2.12.2021 durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Die neuen Vorschriften zu den Nutzungszonen im Zonenplan Moosegg basieren auf diesem neuen Baureglement.

5.3 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften im neuen Art. 30a BauR gelten für die Wohnzone Moosegg und die Hotelzone Moosegg. Spezifisch werden die folgenden Punkte geregelt:

Dachgestaltung: Die OLK sieht Flachdächer und flach geneigte Dächer auf der Moosegg mit den bisher vorherrschenden Satteldächern mit hangparalleler Firstrichtung kritisch. In den Gestaltungsvorschriften werden diese Grundsätze (Hangparallele Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30 – 45°) deshalb als zwingende Vorgabe vorgegeben.

Hangzuschlag: In der Wohnzone Moosegg und der Hotelzone Moosegg soll auf die Hanglage speziell Rücksicht genommen werden, die Fassadenhöhe traufseitig ist aus diesem Grund in der Wohnzone Moosegg gegenüber der ordentlichen Wohnzone um 2.0 m reduziert festgelegt.

An den stärksten Hanglagen wäre mit dieser Höhe und der Messweise (an der tiefsten Stelle) jedoch gar keine Bebauung realisierbar. Die Hangneigung beträgt auf den steilsten Parzellen fast 60%. Mit der Fh t von 5.5 m könnten diese Parzellen nicht mehr bebaut werden, die Gebäudetiefe würde dadurch nicht mehr für normale Wohnräume ausreichen. In der Vorprüfung 2019 war ein gestaffelter Hangzuschlag für Neigungen ab 15%/30% vorgesehen. In der Zwischenzeit wurde die Teilrevision der Ortsplanung mit einem gestaffelten Hangzuschlag von 10%→1m/20%→2m positiv vorgeprüft und von der Gemeindeversammlung beschlossen. Aus diesem Grund soll nun auch in der Wohnzone und Hotelzone Moosegg diese Regelung zur Anwendung kommen.

Trotz der Hanglage treten die Gebäude an dieser Hanglage somit mit 7.5 m (5.5 m + 2m) weniger stark in Erscheinung, als dies im restlichen Gemeindegebiet der Fall ist. In den übrigen Wohnzonen an Hanglagen darf die Fassadenhöhe traufseitig sogar 9.5 m hoch sein (7.5 m + 2 m).

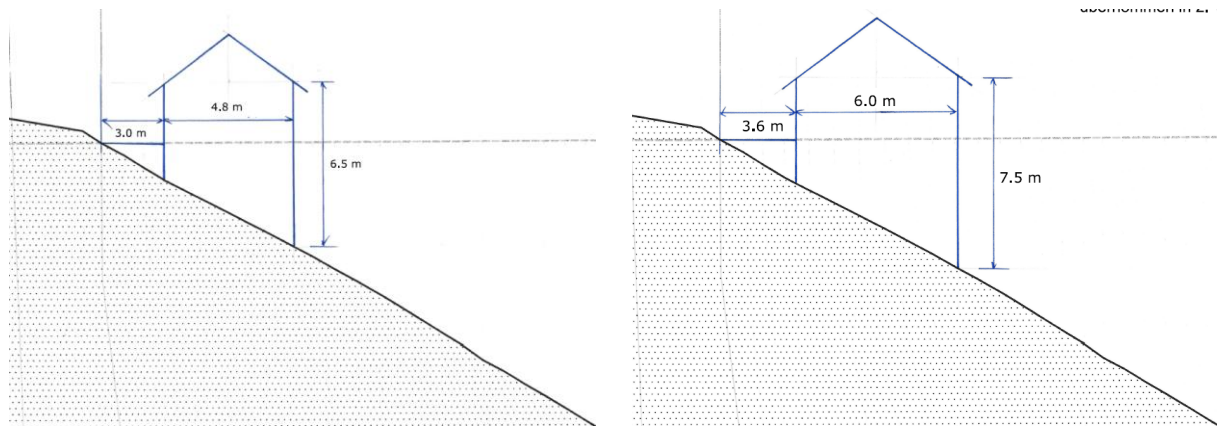


Abb. 11 Fassadenhöhe und Hangzuschlag gem. Forderung AGR (links) und Vorschlag Gemeinde (rechts)

In Abb. 11 ist die Situation am Beispiel der Parzelle 1383 dargestellt, es gibt weitere bebaute und unüberbaute Parzellen mit vergleichbarer Situation. Mit der Forderung gemäss der kantonalen Vorprüfung wäre, sogar bei einem reduzierten Strassenabstand von 3.0 m, nur eine Gebäudetiefe von max. 4.8 m möglich. Dies würde es nicht einmal erlauben, eine Garage im Gebäude zu integrieren. Auch mit dem Vorschlag der Gemeinde bleiben die baulichen Möglichkeiten eingeschränkt und es ist sichergestellt, dass die Gebäude nicht zu stark in Erscheinung treten. Zumindest kann so noch eine Gebäudetiefe realisiert werden, welche eine Wohnnutzung auf den Baulandparzellen ermöglicht.

Materialisierung: Die Materialisierung von Neubauten soll sich in den Bestand einfügen, je nach Lage sind mit Zustimmung der Fachberatung auch Materialien wie Beton, Glas oder Stahl zulässig. Für Fenster und Balkone werden Gestaltungsbestimmungen aufgenommen, von denen nur gestützt auf eine Fachberatung abgewichen werden kann.

Fachberatung: Der Zusammenarbeit mit einer Fachberatung wird ein hohes Gewicht beigemessen und diese wird somit in den Bestimmungen verankert. Gestützt auf die Fachberatung soll es aber auch möglich sein, von Gestaltungsvorschriften abzuweichen, wenn dies zu einer insgesamt besseren Lösung führt.

6 Mehrwerte

Ein Mehrwertabgabereglement der Gemeinde ist nicht vorhanden, auf eine Mehrwertabgabe bei Aufzonungen wird somit verzichtet. Die kleine Baulandumlegung auf den Parzellen Nrn. 708/1526 führt zu keinem Mehrwert >20'000.–¹.

7 Planungsprozess

7.1 Einbezug der Fachstellen

Der Einbezug der Fachstellen erfolgt im Rahmen der Vorprüfung. Eine mehrmalige Absprache zum Vorgehen erfolgte in der Entwurfsphase mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung.

7.2 Mitwirkung Grundeigentümer und Bevölkerung

Die Mitwirkung erfolgte im Dezember 2018 und Januar 2019. Im Rahmen der Mitwirkung wurden verschiedene Gespräche geführt. Diese haben am 4. Dezember 2018 stattgefunden. Am 8. Januar 2019 fand auf der Moosegg (Waldhäusern) eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Ergebnisse der Mitwirkung sind in einem Bericht vom 26. April 2019 zusammengefasst. Die Plangrundlagen wurden aufgrund der Eingaben in einzelnen Bereichen angepasst:

- Ausscheidung einer Spezialzone «Mischnutzung Moosegg» auf der Parzelle Nr. 56
- Überprüfen der Nutzungszonen «Wohnzone Moosegg» und «Wohnzone» im Gebiet Schulhaus
- Erschliessung der Parzelle 1276: Gemeinde übernimmt die Strasse und deren Unterhalt
- Überprüfen der Nutzungszone auf Parzelle Nr. 707 und Abstimmung mit der Nachbarschaft
- Parkplatzsituation nördlich der Parzellen Nr. 1275, 1629, 1691, 1692, 1693: Trotz verschiedenen Aussprachen mit der Waldabteilung und den Grundeigentümern konnte das Anliegen der Mitwirkenden nicht umgesetzt werden. Anlässlich einer Besprechung vom 15. Mai 2019 wurden die von den Planern entwickelten Lösungsmöglichkeiten präsentiert. Die Grundeigentümer des betroffenen Waldstücks zogen ihr Angebot zurück.
- Anpassung der Werte des Hangzuschlages für Bauten am Hang.
- Verzicht auf einen Artikel, welcher Flachdächer auf Hauptbauten zugelassen hätte.

7.3 Vorprüfung

Der Gemeinderat hat die Planung Moosegg im Juni 2019 diskutiert und für die Vorprüfung freigegeben. Der Bericht zur Vorprüfung vom 2.10.2019 enthielt zu verschiedenen Punkten Genehmigungsvorbehalte. Insbesondere die weiterhin bestehende Forderung, dass grossflächige Gebiete (insbesondere aufgrund der Naturgefahrensituation) ausgezont werden, hat zu einem zwischenzeitlichen Planungsunterbruch mit der Prüfung von verschiedenen Varianten zum weiteren Vorgehen geführt.

Im Sommer 2021 wurde die Planung wieder aufgenommen und durch die von den geforderten Auszonungen betroffenen Grundeigentümern wurden bis Ende 2021 Gefahrentgutachten

¹ Landrichtwert 240.–/m² in der Wohnzone, Abzüge bezgl. Grösse, Lage, Form, nicht selbständige Bebauungsmöglichkeit (–70.–/m²), 101 m² Ein-/Auszonung

eingereicht, welche nun aufzeigen, dass eine Überbauung der Parzellen mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist.

In der Folge wird der Umgang mit einzelnen Genehmigungsvorbehalten aus der kantonalen Vorprüfung kurz erläutert und begründet:

VP-B, Kapitel 3.1 Kulturland: Für die grössere Baulandreserve auf Parzelle Nr. 624 wird eine Mindestdicke festgelegt, vgl. Kapitel 5.1.

VP-B, Kapitel 3.2 Naturgefahren: Für drei Parzellen wurde mit einem Genehmigungsvorbehalt aufgrund der Gefahrensituation die Auszonung verlangt. Gestützt auf die eingeholten Gefahrgutachten der geo7 AG vom Herbst 2021 konnte die Interessenabwägung aktualisiert werden. Die Baulandreserven können mit verhältnismässigem Aufwand bebaut werden und werden nicht ausgezont, vgl. Kapitel 4.4. Im Baureglement werden für die von Naturgefahren betroffenen Parzellen entsprechende Vorgaben für die Bebauung festgelegt.

Im Vorprüfungsbericht wird weiter gefordert, dass für die einzelnen von blauem Gefahrengebiet betroffenen Parzellen spezifische Bau- und Nutzungsbeschränkungen festgelegt werden. Die jeweiligen Schutzmassnahmen hängen sehr stark vom tatsächlich realisierten Bauvorhaben ab, so hängen etwa Einwirkhöhen oder die erwarteten Drücke von der genauen Lage des Bauvorhabens ab. In den Vorschriften im Baureglement wird deshalb festgelegt, dass zu jedem Bauvorhaben ein aktuelles Gefahrgutachten eingereicht und die darin aufgezeigten Schutzmassnahmen vollumfänglich umgesetzt werden müssen. Generell wird zudem vorgeschrieben, dass bei Bauvorhaben auf den betroffenen Parzellen zu berücksichtigen ist, dass:

- durch Geländeänderungen und Bauten keine konzentrierten Fliesswege vom Umland zu tief liegenden Öffnungen und keine Muldenlagen auf der Bergseite geschaffen werden;
- die betroffene Gebäudehülle den erwarteten Drücken standhält und bis auf die Einwirkhöhe wasserdicht und ohne Gebäudeöffnungen ausgebildet wird;
- durch Bauvorhaben keine Gefahrenverlagerung auf andere Parzellen erfolgt.

VP-B, Kapitel 3.3 Auszonungen: Gestützt auf die Stellungnahme der OLK wird eine Auszonung von verschiedenen Baulandreserven verlangt, der materielle Genehmigungsvorbehalt wird jedoch nicht mit dem Landschaftsschutz, sondern mit der Gefahrensituation begründet. Da die Gefahrensituation bereinigt werden konnte, wurde die Interessenabwägung überprüft und aus Sicht der Gemeinde überwiegen die Interessen am Erhalt der betroffenen Bauzonen.

VP-B, Kapitel 3.3 Gebäudelänge: Zu den vorgesehenen Gebäudelängen wurde ein Genehmigungsvorbehalt formuliert. Das AGR und die OLK haben dabei nicht berücksichtigt, dass sich die festgelegten Gebäudelängen an den bestehenden Gebäuden orientieren. Durch die veränderte Messweise mit der BMBV werden auch Anbauten an die Gebäudelänge angerechnet. Bereits heute bestehen diverse Bauten, welche die festgelegten Gebäudelängen erreichen:

- Wohnzone Moosegg: Parzelle Nr.1526: 21 m; Parzelle Nr. 1536: 23.5 m
- Wohnzone: Parzelle Nr. 574: 28.5 m; Parzelle Nr 354: 30.5 m

An den vorgesehenen Gebäudelängen wird somit – in Übereinstimmung mit der Umsetzung der BMBV – festgehalten.

VP-B, Kapitel 3.3 Hangzuschlag: Der Hangzuschlag von 2.0 m wurde von der OLK als unzulässig beurteilt. Die OLK und das AGR haben dabei übersehen, dass die Gebäude damit nicht höher in Erscheinung treten als in einer ordentlichen Wohnzone. Da in der Wohnzone Moosegg die Fassadenhöhe traufseitig mit 5.5 m um 2 m tiefer festgelegt wird als in einer ordentliche Wohnzone, tritt das Gebäude mit dem Hangzuschlag von 2.0 m genau gleich in Erscheinung wie in einer Wohnzone im flachen Gebiet. Die Umsetzung der Forderung von OLK und AGR würde dazu führen, dass diverse Baulanparzellen nicht mehr zweckmässig mit Wohnbauten überbaut werden könnten. An den gestaffelten Hangzuschlägen wird aus diesem Grund festgehalten. Die weiteren Erläuterungen und insb. Skizzen zu den baulichen Möglichkeiten finden sich in Kapitel 5.3.

VP-B, Kapitel 3.3 Balkone: Der Vorbehalt zur Gestaltung und Auskragung von Balkonen wurde umgesetzt.

VP-B, Kapitel 3.4 und 3.5 Wald und weitere Bemerkungen: Die Vorbehalte konnten vollumfänglich bereinigt werden.

VP-B, Kapitel 4.1 und 4.2 Formelles: Die Vorbehalte konnten vollumfänglich bereinigt werden. Die Änderungen werden in einer separaten Baureglementsänderung umgesetzt und basieren auf dem im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung am 2.12.2021 beschlossenen Baureglement. Weitere formelle Änderungen betreffen die Umsetzung der bisher als Fussnoten vorgesehenen Gestaltungsvorschriften zu den Spezialzonen in einem eigenen Artikel. Die Gestaltungsvorschriften wurden zudem zusammengeführt, da in der Hotelzone und der Wohnzone Moosegg vergleichbare Anforderungen an die Gestaltung bestehen.

VP-B, Kapitel 4.3 Spezialvorschriften: Die Parkplätze wurden zusammen mit dem Schulhaus bewilligt und waren bereits gemäss den bisherigen Vorgaben bewilligungsfähig. Der Bedarf für Parkplätze bestand früher für die Schullnutzung und die daran angrenzenden Wohngebiete ohne eigene Parkierungsmöglichkeit, daran ändert sich auch mit dem neuen Zonenplan Moosegg nichts.

Gegenüber den bisherigen Vorschriften und Die Bau- und Nutzungsvorschriften für Baulandreserven in blauen Gefahrengelieten werden festgelegt.

Da einzelne Genehmigungsvorbehalte mit den obenstehenden Begründungen nicht umgesetzt werden konnten, wird die Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

7.4 Abschliessende kantonale Vorprüfung

Die Planung wurde zu einer abschliessenden kantonalen Vorprüfung dem AGR zugestellt. Nachfolgend wird der Umgang mit den Genehmigungsvorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht vom 11. Januar 2023 aufgeführt. Die Genehmigungsvorbehalte konnten bereinigt werden.

Naturgefahren

Vorbehalt	Bereinigung
Bestehende unüberbaute Bauzonen im blauen Gefahrengeliet können nur ausnahmsweise in der Bauzone verbleiben. Sollen Parzellen 624, 1677, und 1479 in der Bauzone bleiben, ist im Erläuterungsbericht eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung zu ergänzen. Dabei sind besonders die dazu aufgelisteten Themen des Massnahmenblattes D_03 zu berücksichtigen. <ul style="list-style-type: none"> Ein Gefahrengutachten mit möglichen Massnahmen zur Gefahrengewandung reicht nicht. → Dies ist <u>nur ein Thema</u> der Interessenabwägung (GV)	Umgesetzt, akzeptiert vom AGR <ul style="list-style-type: none"> Interessenabwägung gemäss Massnahmenblatt D_03 im Erläuterungsbericht ergänzen.
Gemäss Erläuterungsbericht Kapitel 7.3 soll in den Artikel aufgenommen werden, dass durch das Bauvorhaben keine Gefahrengewandung auf andere Parzellen erfolgt. Im BauR Artikel ist dies nicht enthalten. (H)	Umgesetzt <ul style="list-style-type: none"> Als dritter Aufzählungspunkt im Artikel 30a Abs. 10 BauR ergänzen

Ortsbild- und Landschaftsschutz

Vorbehalt	Bereinigung
<i>Art. 4 BauR, Gebäudelänge</i> Es ist weiterhin die maximale Gebäudelänge von 20 m beizubehalten. (GV)	Umgesetzt <ul style="list-style-type: none"> Gebäudelänge für Wohnzone Moosegg wie bisher

Vorbehalt	Bereinigung
<p><i>Art. 4 BauR, Grenzabstand</i> Die Reduktion des Grenzabstandes in der Wohnzone Moosegg von 4 m auf 3 m wird als unverträglich erachtet (Aufrechterhaltung der Siedlungsstruktur). (GV)</p>	<p>Umgesetzt</p> <ul style="list-style-type: none"> Der kleine und grosse Grenzabstand wird in der Wohnzone Moosegg auf 4 m festgelegt (wie bisher).
<p><i>Art. 30a Abs. 6, Balkone</i> Gemäss Art. 30a Abs. 9 sind Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften in Einzelfällen möglich. → nicht notwendig bzw. irreleitend, dies explizit in Abs. 6 nochmals aufzuführen. (E)</p>	<p>Umgesetzt</p> <ul style="list-style-type: none"> Zusatz «..., Verglasungen sind auf Empfehlung einer Fachberatung zulässig» streichen.

Mindestdichte

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p>Die Reduktion der minimalen GFZo ist im Erläuterungsbericht genauer darzulegen. (betrifft Parzelle Nr. 624).</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemäss Erläuterungsbericht Kapitel 5.1 soll aufgrund der Hanglage und einschränkender baupolizeilicher Masse die Mindestdichte von 0.45 auf 0.25 GFZo reduziert werden. Die Reduktion fällt bedeutend aus, daher reicht der Verweis einzig auf die einschränkenden baupolizeilichen Masse nicht. Dieses Thema ist auch in der Interessenabwägung bez. der geforderten Auszonung (Naturgefahrenlage) zu berücksichtigen. (GV) 	<p>Umgesetzt, vom AGR akzeptiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Erläuterungsbericht genauer darlegen inwiefern die Hanglage und die einschränkenden baupolizeilichen Masse eine Überbauung mit einer GFZo von min. 0.45 verhindern und warum nun eine min. GFZo von 0.25 gewählt wird.

Wald

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p>Der Genehmigungsvermerk zur Waldfeststellung ist auf dem Zonenplan zu ergänzen durch: «Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das <i>kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)</i>». (GV)</p>	<p>Umgesetzt</p>
<p>Das AWN hat im Fachbericht im Anhang aufgezeichnet, wo überall eine Waldfeststellung notwendig ist und wo darauf verzichtet werden kann. Die verbindlichen Waldgrenzen sind im Zonenplan gemäss den Ausführungen des AWN zu korrigieren. (GV)</p>	<p>Umgesetzt</p>
<p>Im Erläuterungsbericht Kapitel 4.3, S. 13 sind die Ausführungen zu korrigieren, da korrekterweise verbindliche Waldgrenzen nur dort festgelegt werden, wo Bauzonen an den Wald grenzen. (H)</p>	<p>Umgesetzt</p>

Zonenplan

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p>Im Zonenplan sind auch die Naturgefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe darzustellen und unter den Festlegungen aufzuführen. (GV)</p>	<p>Umgesetzt</p>

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Neben den Bauzonen werden im Zonenplanausschnitt auch die Naturgefahren und die kommunalen Landschaftsschutzgebiete festgelegt. Damit wird für die im Zonenplan enthaltenen Festlegungen erneut die Planbeständigkeit gelten. Soll dies nur für die Änderungen gelten, ist ein Änderungsperimeter auszuscheiden. (H)	Umgesetzt Kann mit einem Änderungsperimeter umgesetzt werden (im Gebiet Waldhäusern wurde das Landschaftsschutzgebiet leicht angepasst, ansonsten beziehen sich die Änderungen auf die Bauzonen inkl. den neuen verbindlichen Waldgrenzen).

7.5 Öffentliche Auflage

[folgt]

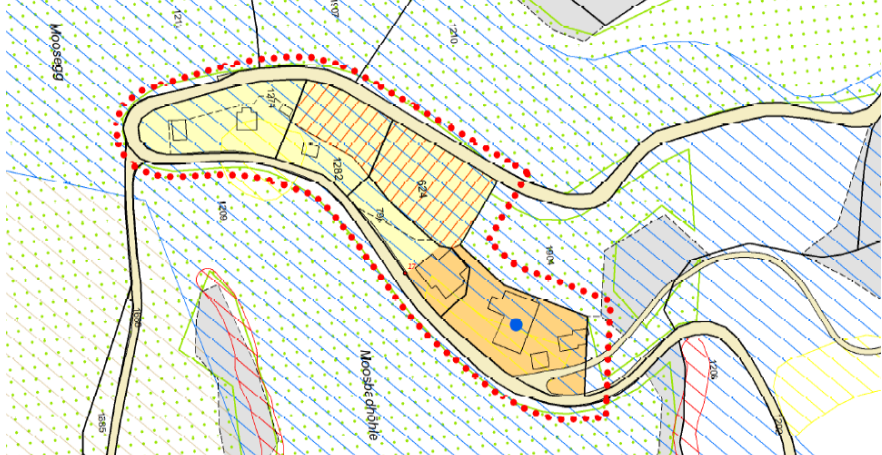
7.6 Beschlüsse Gemeinde

[folgt]

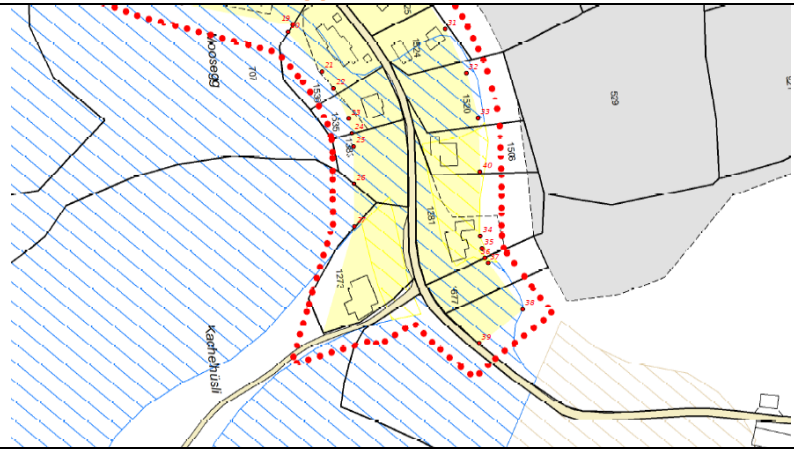
7.7 Genehmigung AGR

[folgt]

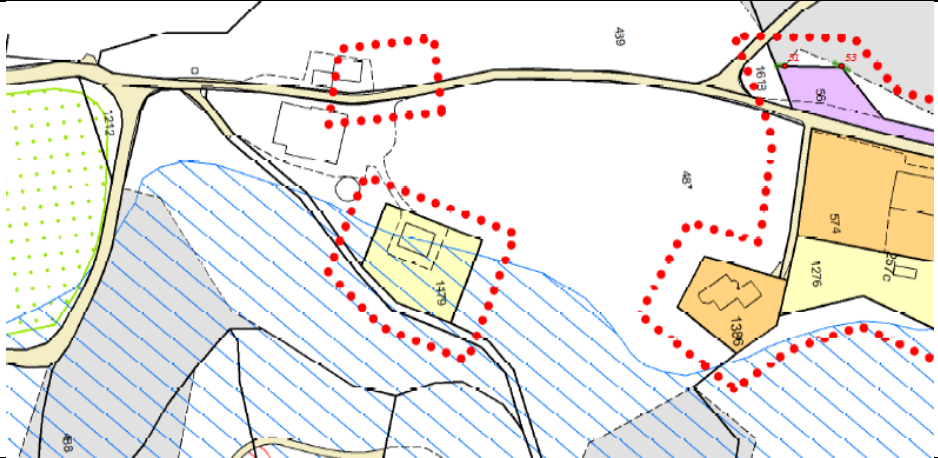
Anhang 1: Interessenabwägung Naturgefahren

Lage	Moosbadhöhle (Parzelle Nr. 624)
Planausschnitt	
Naturgefahr	Rutschungen Blaues Gefahrenggebiet (Gefahrenindex HM5; Hangmuren von mittlerer Intensität bei mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit)
Grundstücknutzung heute:	UeO Moosegg: Parzelle unüberbaut mit direktem Anschluss an Bauzonen im Süden und Osten sowie der Strasse im Westen.
Grundstücknutzung künftig:	Wohnzone Moosegg (gemäss regulärer Wohnzone mit eingeschränkten baupolizeilichen Vorgaben im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes).
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Keine Einträge
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Alternativstandorte	<p>Es entspricht den Zielen des Gemeinderats, im Raum Moosegg ein Wohnraumangebot im Rahmen der bisherigen Möglichkeiten zu erhalten. Dies ist für die Auslastung und Nutzung der bestehenden Infrastrukturen der Gemeinde von Bedeutung. Es entspricht zudem den Zielen der Gemeinde, auch die Bevölkerung ausserhalb des engeren Siedlungsgebiets in den Ortskernen zu erhalten, dies gewährt eine gute gesellschaftliche Durchmischung und trägt zur Vielfalt der Gemeinde bei.</p> <p>Im Raum Moosegg gibt es keine Alternativstandorte, Neueinzonungen kommen in der Moosegg aufgrund der gesetzlichen Vorgaben langfristig nicht mehr in Frage. Zudem ist die Parzelle mit der Lage im unteren Hangbereich landschaftlich deutlich weniger exponiert als sie es in anderen Gebieten der Moosegg wäre.</p>
Lage der Bauzone	Diverse Bauten befinden sich entlang der Moosbadhöhle. Die Parzelle Nr. 624 wird von zwei Seiten von bebauten Bauzonen umschlossen und auf der dritten Seite von der Strasse begrenzt. Das Umfeld Moosbadhöhle kann daher als weitgehend überbautes Gebiet bezeichnet werden und die Parzelle Nr. 624 stellt aufgrund der angrenzenden Bauzonen und Strasse keinen exponierten Siedlungsrand dar.
Gefahrenstufe	Die Bauzone liegt im blauen Gefahrenggebiet und grenzt an kein rotes Gefahrenggebiet. Die angrenzende Parzelle Nr. 1282 liegt teilweise im gelben Gefahrenggebiet.
Schadenpotenzial	Die Bauzone ist dem Wohnen vorbehalten und sieht keine sensible Baute und Anlagen (Schule, Spital usw.) vor. Mit geeigneten Schutzmassnahmen (vgl. Gefahrengutachten in Beilage 1) kann das Schadenpotenzial klein gehalten werden.

Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Vgl. Gefahrengutachten (Beilage 1).
Beschluss Gemeinde	Belassen in der Bauzone mit Umzonung in Wohnzone Moosegg. Eine Auszonung in diesem weitgehend überbauten Umfeld wäre angesichts des vertretbaren Schutzaufwandes, des geringen Schadenpotenzials sowie der bisherigen Lage der Bauzone unverhältnismässig. Eine verminderte Mindestdichte von GFZo 0.25 (anstelle von 0.45 gemäss kantonalem Richtplan) stellt sicher, dass eine zukünftige Überbauung sich an der bestehenden Siedlungsstruktur orientiert.

Lage	Altes Schulhaus Moosegg (Parzelle Nr. 1677/174)
Planausschnitt	
Naturgefahr	Rutschungen Blaues Gefahrengelände (Gefahrenindex HM5; Hangmuren von mittlerer Intensität bei mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit)
Grundstücknutzung heute:	UeO Moosegg: Parzelle/ Bauzone unüberbaut mit direktem Anschluss an Bauzonen im Westen sowie der Strasse im Süden.
Grundstücknutzung künftig:	Wohnzone Moosegg (gemäss regulärer Wohnzone mit eingeschränkten baupolizeilichen Vorgaben im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes).
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Keine Einträge
Interessenabwägung	gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)
Alternativstandorte	Es entspricht den Zielen des Gemeinderats, im Raum Moosegg ein Wohnraumangebot im Rahmen der bisherigen Möglichkeiten zu erhalten. Dies ist für die Auslastung und Nutzung der bestehenden Infrastrukturen der Gemeinde von Bedeutung. Es entspricht zudem den Zielen der Gemeinde, auch die Bevölkerung ausserhalb des engeren Siedlungsgebiets in den Ortskernen zu erhalten, dies gewährt eine gute gesellschaftliche Durchmischung und trägt zur Vielfalt der Gemeinde bei. Im Raum Moosegg gibt es keine Alternativstandorte, Neueinzonungen kommen in der Moosegg aufgrund der gesetzlichen Vorgaben langfristig nicht mehr in Frage.
Lage der Bauzone	Diverse Gebäude befinden sich entlang der Strasse «Altes Schulhaus Moosegg». Eine Überbauung der Parzellen Nr. 1677/174 erlaubt es die Häuserzeile nachvollziehbar abzuschliessen. Die bestehenden Bauzonen orientieren sich dabei an der Ausdehnung des nördlich liegenden Mooswaldes. Dadurch würde eine Reduktion um 1–2 Baukörper bei einer allfälligen Auszonung aus landschaftlicher Sicht nicht zu einer grossen Aufwertung führen. Aus diesem Grund ist eine Auszonung als unverhältnismässige Massnahme anzusehen.

Gefahrenstufe	Die Bauzone liegt im blauen Gefahrenggebiet und grenzt an kein rotes Gefahrenggebiet. Die westlich angrenzende Bauzone der Parzelle Nr. 1281 liegt zum grossen Teil im gelben Gefahrenggebiet, das auch unmittelbar an das blaue Gefahrenggebiet der Parzelle Nr. 1677 angrenzt.
Schadenpotenzial	Die Bauzone ist dem Wohnen vorbehalten und sieht keine sensible Baute und Anlagen (Schule, Spital usw.) vor. Mit geeigneten Schutzmassnahmen (vgl. Gefahrengutachten in Beilage 1) kann das Schadenpotenzial möglichst klein gehalten und der Hang sogar stabilisiert werden.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Vgl. Gefahrengutachten (Beilage 1).
Beschluss Gemeinde	Belassen in der Bauzone mit Umzonung in Wohnzone Moosegg. Orts- und landschaftsbildlich führt eine Auszonung zu keiner Aufwertung, welche einen weitgehenden Eingriff wie eine Auszonung rechtfertigen würde.

Lage	Moosegg (Parzelle Nr. 1479)
Planausschnitt	
Naturgefahr	Rutschungen Blaues Gefahrenggebiet (Gefahrenindex HM5; Hangmuren von mittlerer Intensität bei mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit)
Grundstücknutzung heute:	UeO Moosegg: Grundstück teilweise überbaut mit Wohnhaus.
Grundstücknutzung künftig:	Wohnzone Moosegg (gemäss regulärer Wohnzone mit eingeschränkten baupolizeilichen Vorgaben im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes).: Allfällige Bauvorhaben im noch freien Bereich müssen der Gefahrensituation gerecht werden. Die Gefahr stammt von Hangmuren, da das Bauland im oberen Bereich des Hangmurenggebiets liegt, kann eine Bebauung die Gefahr entschärfen.
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Keine Einträge
Interessenabwägung	gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)
Alternativstandorte	Im Raum Moosegg gibt es keine Alternativstandorte. Zudem besteht bereits ein Gebäude auf der Parzelle, welches gemäss den Bestimmungen der Bauzone genutzt wird.
Lage der Bauzone	Die Bauzone liegt in rund 70 m Luftdistanz zur nächsten Bauzone. Die Lage der Bauzone an und für sich wird daher im Rahmen dieser Interessenabwägung als eher ungünstig (Inselbauzone) beurteilt. Nichtsdestotrotz ermöglicht die rechtskräftig genehmigte Bauzone die zonenkonforme Wohnnutzung der

	bestehenden Liegenschaft, welche bei einer Auszonung in einer zonenwidrigen Nutzung des Grundstücks resultieren würde.
Gefahrenstufe	Die Bauzone liegt im blauen Gefahrengebiet und grenzt an kein rotes Gefahrengebiet.
Schadenpotenzial	Die Bauzone ist dem Wohnen vorbehalten und sieht keine sensible Bauten und Anlagen (Schule, Spital usw.) vor. Mit geeigneten Massnahmen kann eine Bebauung die Gefahr sogar entschärfen, da das Grundstück im oberen Bereich des Hangmurengbietes liegt.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Vgl. Gefahrengutachten (Beilage 1).
Beschluss Gemeinde	Belassen in der Bauzone mit Umzonung in Wohnzone Moosegg. Das Potenzial, dass eine weitere Bebauung auf der restlichen Bauzonenfläche wegen ihrer Lage am oberen Hang die Hangmuren-Situation etwas entschärfen kann wird dabei mitberücksichtigt.