



E 12. JAN. 2023

Ressort:

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

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

Max Bühler
+41 31 636 59 24
max.buehler@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Lauperswil
Dorfstrasse 51
3438 Lauperswil

G.-Nr.: 2019.JGK.4204

11. Januar 2022

Lauperswil; Teilrevision Zonenplan und Baureglement Moosegg, 2. Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 24. Januar 2022 ist bei uns die Teilrevision Zonenplan und Baureglement Moosegg mit folgenden Akten zur zweiten Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan Moosegg, Mst. 1:2'000 vom 19. Februar 2019
- Änderung Baureglement
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Fachgutachten Naturgefahren, Parzellen 1677 und 174
- Fachgutachten Naturgefahren, Parzellen 624 und 1282

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 17. Februar 2022
- Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Voralpen, Fachbericht vom 7. März 2022
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Stellungnahme vom 28. März 2022

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

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

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung ein-

zelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (E) und Hinweisen (H), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

2.1 Vorgeschichte

Im Jahr 2014 begann der Prozess der Überarbeitung der Überbauungsordnung Moosegg. Anlass waren die Umsetzung der Gefahrenkarte in die Ortsplanung, private Bauvorhaben, die den Gestaltungsvorschriften der UeO nicht entsprachen sowie die Aufgabe des Schulbetriebes auf der Moosegg. Am 12. März 2015 wurde die UeO Moosegg zur ersten Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung eingereicht. Die bestehenden Überbauungsordnungen Moosegg I und II sollten in eine neue UeO überführt werden. Am 14. März 2016 wurde die UeO Moosegg zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Diverse Besprechungen mit dem AGR und der OLK hatten stattgefunden, die Planung wurde angepasst und schliesslich sistiert.

Im Februar 2018 hat die Gemeinde eine Voranfrage zur weiteren Vorgehensstrategie eingereicht. Die Gemeinde sah nun vor, die beiden UeOs einer Regelbauzone zuzuweisen und für sensible Bereiche spezielle Nutzungszonen mit individuell abgestimmten Vorschriften zu schaffen. Mit Schreiben vom 18. Juni 2018 haben wir dem angestrebten Vorgehen grundsätzlich zugestimmt.

2.2 Aktuelles Vorhaben

Mit der vorliegenden Planung sollen die beiden Überbauungsordnungen Moosegg I aus dem Jahr 1988 und II aus dem Jahr 2000 aufgelöst und durch neue, den Gegebenheiten angepasste Nutzungszonen zugewiesen werden (Hotelzone Moosegg, Wohnzone gem. BauR, Wohnzone Moosegg, Spezialzone Mischnutzung Moosegg).

Der Perimeter der UeO Moosegg erstreckt sich auf über 2 km und setzt sich aus vier bebauten Gebiete und einem Einzelgebäude auf der Parzelle Nr. 1479 zusammen. Mit der vorliegenden Planung sollen möglichst alle Flächen einer Regelbauzone zugewiesen werden. Für sensible Bereiche sollen spezielle Nutzungszonen mit darauf abgestimmten Vorschriften erlassen werden.

- Gebiet Waldhäusern und Hotel Moosegg: aktuell in der UeO Moosegg I, neu in der Hotelzone Moosegg, mit speziellen Gestaltungsvorschriften im BauR
- Gebiete im Umfeld der Hotelzone Moosegg, Gebiet entlang der Zufahrtsstrasse aus Emmenmatt, für das Einzelgebäude 147: aktuell in den UeOs Moosegg I und II, Überführung in die Wohnzone Moosegg
- Gebiet Moosegg Nord an der gut einsehbaren Hanglage am Waldrand: aktuell in der UeO Moosegg I und Moosegg II, Überführung in die Wohnzone Moosegg für exponiertere Hanglagen, in die Wohnzone gemäss BauR für die flacheren Bereiche und der Teil auf der Parzelle Nr. 56 in die Spezialzone Mischnutzung Moosegg

Die 1. Vorprüfung wurde am 2. Oktober 2019 abgeschlossen, im Rahmen derer insbesondere Vorbehalte aufgrund der Naturgefahrensituation sowie des Landschaftsschutzes angebracht wurden. Die Gemeinde hat die Unterlagen daraufhin überarbeitet und am 14. Januar 2022 zu einer erneuten Vorprüfung einge-

reicht. Es wurde dafür speziell Naturgefarengutachten für die besonders betroffenen Parzellen Nrn. 1677, 174, 624 und 1282 erarbeitet.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision Zonenplan und Baureglement Moosegg zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Naturgefahren

3.1 Naturgefahren

Das Thema der Naturgefahren wird im Erläuterungsbericht unter Kapitel 4.4 abgehandelt mit Ergänzungen in Kapitel 7.3 zu den Vorbehalten im 1. Vorprüfungsbericht. Ebenfalls gibt es zwei Gefahrengutachten zu den Parzellen Nrn. 624 und 1282 bzw. den Parzellen Nrn. 1677 und 174.

Mehrere Parzellen bzw. Parzellenteile die von der UeO in die Regelbauzone umgezont werden sollen, liegen im Gefahrenggebiet von Hangmuren. Dies betrifft teilweise gelbe Gefahrenggebiete (geringe Gefährdung) und teilweise auch blaue Gefahrenggebiete (mittlere Gefährdung). Das Massnahmenblatt D_03 des Kantonalen Richtplanes gibt die Grundsätze für die Berücksichtigung der Naturgefahren in der Ortsplanung vor. In Gefahrenggebieten mit geringer Gefährdung ist bei sensiblen Bauten Zurückhaltung gefordert und eine genauere Abklärung notwendig. In Gefahrenggebieten mit mittlerer Gefährdung können überbaute Bauzonen grundsätzlich in dieser belassen werden, hingegen ist für unüberbaute Bauzonen festgehalten, dass diese nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden dürfen. Diese Ausnahmen sind nur gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung möglich.

Für die meisten Parzellen im blauen Gefahrenggebiet konnte dieser Nachweis bereits in der ersten Vorprüfung erbracht werden. Für einige Parzellen (624, 1677, 1479) konnte dieser Nachweis jedoch noch nicht erbracht werden und das AGR forderte eine Auszonung. Im Rahmen der 2. Vorprüfung wurde nun zur Interessenabwägung zusätzlich ein Gefahrengutachten, sowohl für die Parzellen Nrn. 624 und 1282 wie auch für die Parzellen Nrn. 1677 und 174, erstellt. Das AWN Abteilung Naturgefahren nimmt zu den Naturgefahren im Fachbericht vom 17. Februar 2022 Stellung. Zu den Gefahrengutachten wird festgehalten, dass gemäss diesen für die betroffenen Parzellen teilweise eine mittlere Gefährdung durch Hangmuren bestehe und die Gutachten nachvollziehbar und plausibel und damit massgebend für die Beurteilung seien.

Aus Sicht des AWN, Abteilung Naturgefahren ist die Interessenabwägung bezüglich der betroffenen Parzellen (624, 1677, 1479) im Erläuterungsbericht jedoch weiterhin ungenügend. Zwar wurde mit dem Gefahrengutachten die Möglichkeit von Massnahmen aufgezeigt, auf die restlichen Themen des Massnahmenblatts D_03 wurde jedoch nicht weiter eingegangen. Wir stützen hier die Haltung der Abteilung Naturgefahren, dass die Interessenabwägung momentan noch nicht den Anforderungen genügt. Das Möglichkeiten zur Gefahrenabwendung bestehen ist nur ein Thema der Interessenabwägung wie sie gemäss dem Massnahmenblatt D_03 verlangt wird. Auch dass es ein Eingriff in das Eigentum ist, ist grundsätzlich kein Argument, da es in der Interessenabwägung eben genau darum geht, dass bestehende unüberbaute Bauzonen im blauen Gefahrenggebiet nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden können und eine Auszonung in jedem Fall ein Eingriff in das Eigentum wäre.

Solange keine umfassende und nachvollziehbare Interessenabwägung bezüglich der Naturgefahren vorgenommen wird, bleibt der Vorbehalt bestehen, dass die Parzellen Nrn. 624, 1677 und 1479 ausgezont werden müssen. Sollen die betroffenen Parzellen (624, 1677, 1479) in der Bauzone verbleiben, ist im Erläuterungsbericht für diese Parzellen eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung zu ergänzen. Dabei sind besonders die dazu aufgelisteten Themen des Massnahmenblattes D_03 zu berücksichtigen. (GV)

Neu werden im Baureglement zu den Gefahrengebieten spezifische Bestimmungen aufgenommen, die den zukünftigen Umgang mit den Naturgefahren auf den betroffenen Parzellen regeln, wie im Massnahmenblatt D_03 verlangt. Sofern im Rahmen der Interessenabwägung dargelegt werden kann, dass die Parzellen in der Bauzone verbleiben, haben wir keine weiteren Bemerkungen mehr dazu. Gemäss dem Erläuterungsbericht Kapitel 7.3 soll auch in den Artikel aufgenommen werden, dass durch das Bauvorhaben keine Gefahrenverlagerung auf andere Parzellen erfolgt. Im Baureglementsartikel ist dies jedoch nicht enthalten. (H)

3.2 Ortsbild- und Landschaftsschutz

Die OLK hat erneut Stellung zum Vorhaben genommen, mit Bericht vom 28. März 2022. Es gab zwischenzeitlich einige Anpassungen an den Bestimmungen der neuen Bauzonen, gemäss der OLK behält der Bericht zur 1. Vorprüfung aber grundsätzlich Gültigkeit. Insbesondere das Festhalten an bestimmten unüberbauten Bauzonen an landschaftlich exponierten Lagen sowie die festgelegte Gebäudelänge sind aus Sicht der OIK nicht verträglich. Die OLK fordert deshalb weiterhin Anpassungen, insb. die Auszonung einiger Parzellen, die Reduktion der Gebäudelängen sowie die Erhöhung der Grenzabstände.

Die kritische Haltung der OLK zum vorliegenden Vorhaben ist aus Sicht des AGR gut nachvollziehbar und spricht das vorliegende Spannungsfeld zwischen dem Landschaftsschutz und der bestehenden Bauzone in der Moosegg deutlich an. Rein aus landschaftlicher Sicht ist dem zuzustimmen. Damit wird jedoch dem Umstand, dass die Parzellen bereits eingezont sind und gemäss heutigen Bestimmungen so überbaut werden könnten, zu wenig Rechnung getragen. So handelt es sich vorliegend grundsätzlich um ein Überführen der bestehenden Bestimmungen in die Regelbauzone. Aus Sicht des AGR kann diesen Überführungen zugestimmt werden, solange sich diese auf eine reine Übernahme der Vorschriften und Zonengrenzen beschränkt. Insofern werden vorliegend keine Auszonungen aufgrund landschaftlicher Argumente gefordert und der Regelung zum Hangzuschlag wird zugestimmt.

Aus Sicht des AGR und abgestützt auf die landschaftliche Beurteilung der OLK ist es jedoch nicht möglich im Rahmen der vorliegenden Planänderung die Vorschriften so anzupassen, dass ein Nutzungszuwachs bzw. -Änderung entsteht, der sich negativ auf das Landschaftsbild auswirkt. Es geht dabei um die nachfolgenden Bestimmungen:

Gebäudelänge Art. 4 BauR: Die OLK verlangt weiterhin, dass die mögliche Gebäudelänge in der Wohnzone Moosegg auf 18m beschränkt werde, da die geplanten Gebäudelängen von 25m nicht landschaftsverträglich seien. Heute sind die Gebäudelängen auf 20m beschränkt, die Erhöhung auf 25m wird mit der Umsetzung der BMBV erklärt, bei der neu auch die Anbauten an die Gebäudelänge angerechnet werden. Es ist korrekt, dass in der Gemeinde Lauperswil mit der Umsetzung der BMBV die Anbauten neu an die Gebäudelängen anrechnen werden, dem ist aber anzufügen, dass dies im Ermessen der Gemeinde liegt. Es ist gemäss BMBV ebenfalls zulässig, dass die Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden. Aus landschaftlicher Sicht spielt es durchaus eine Rolle, ob nun ein Gebäude mit einer Länge von 20m und einem Anbau von 5m (z.B. Garage) oder direkt ein einheitliches Gebäude von 25m Länge gebaut wird. Es ist deshalb weiterhin die maximale Gebäudelänge von 20m beizubehalten, sollen darüber hinaus Anbauten möglich sein, sind diese separat zu regeln. (GV)

Grenzabstand Art. 4 BauR: Der Grenzabstand in der Wohnzone Moosegg wird neu von 4m auf 3m reduziert. Die OLK erachtet dies in der Wohnzone Moosegg als unverträglich, da damit die Siedlungsstruktur nicht mehr aufrechterhalten werden kann und bspw. keine Bäume mehr zwischen den Gebäuden Platz finden. Wir unterstützen den Antrag der OLK, dass der kleine Grenzabstand bei 4m zu belassen ist. (GV)

Balkone Art. 30a Abs. 6: Bisher waren nur Brüstungen in Holz oder Metall zulässig. Gemäss dem Fachbericht der OLK sind verglaste Balkonbrüstungen grundsätzlich unerwünscht am vorliegenden Ort, da sie sich nur schwer ins Landschaftsbild einfügen. Da gemäss Art. 30a Abs. 9 Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften in Einzelfällen möglich sind, ist es vorliegend nicht notwendig bzw. irreleitend, dies

explizit in Abs. 6 nochmals aufzuführen. Der Zusatz «..., Verglasungen sind auf Empfehlung einer Fachberatung zulässig» ist deshalb zu streichen. (E)

3.3 Mindestdichte

Die Gemeinde Lauperswil zählt gemäss kantonalem Richtplan 2030 (KRP) Massnahmenblatt C_02 zum Raumtyp «zentrumnahes ländliches Gebiet». Für grössere unüberbaute Bauzonen >1'500 m² richtet sich die Mindestdichte nach dem Massnahmenblatt A_01 des KRP, was für Lauperswil einer Mindestdichte von 0.45 GFZo entspricht. Betroffen von diesen Anforderungen ist einzig die Parzelle Nr. 624. Gemäss dem Erläuterungsbericht Kapitel 5.1 soll aufgrund der Hanglage und einschränkender baupolizeilicher Masse die Mindestdichte auf 0.25 GFZo reduziert werden.

Da die Reduktion der minimalen GFZo hier doch sehr bedeutend ausfällt, reicht es aus unserer Sicht nicht aus, einzig auf die einschränkenden baupolizeilichen Masse zu verweisen. Es ist genauer darzulegen, inwiefern diese eine Überbauung mit einer GFZO von min. 0.45 verhindern und warum nun eine min. GFZO von 0.25 gewählt wird. Dies ist sicher auch in der Interessenabwägung bezüglich der geforderten Auszonung aufgrund der Naturgefahrenlage zu berücksichtigen, da mit der tiefen min. GFZo eben gerade gezeigt wird, dass sich die Parzelle nur teilweise für eine Überbauung eignet. Die Reduktion der minimalen GFZo ist im Erläuterungsbericht deshalb genauer darzulegen. (GV)

3.4 Wald

Das AWN, Waldabteilung Voralpen hat im Fachbericht vom 7. März 2022 zur Planung Stellung genommen. Es ging dabei hauptsächlich um die Waldfeststellung, die mit der vorliegenden Planung vorgenommen werden muss. Das AWN hält fest, dass der Genehmigungsvermerk zur Waldfeststellung auf dem Zonenplan zu ergänzen ist durch: «Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das *kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)*». (GV)

Gemäss dem Fachbericht des AWN wurden 2014 im Hinblick auf die Überprüfung der UeO Moosegg die Waldgrenzen aufgenommen. Die Waldgrenzen sind überall dort zu erlassen, wo Bauzonen an den Waldgrenzen. Auf verbindliche Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone ist zu verzichten. 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)

Das AWN bittet zudem darum im Erläuterungsbericht Kapitel 4.3, S. 13 die Ausführungen zu korrigieren, da korrekterweise verbindliche Waldgrenzen nur dort festgelegt werden, wo Bauzonen an den Waldgrenzen. (H)

3.5 Zonenplan

Im Zonenplan sind auch die Naturgefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe darzustellen und unter den Festlegungen aufzuführen. (GV)

Neben den Bauzonen werden im Zonenplanausschnitt auch die Naturgefahren und die kommunalen Landschaftsschutzgebiete festgelegt. Wir weisen darauf hin, dass damit für die im Zonenplan enthaltenen Festlegungen erneut die Planbeständigkeit gelten wird. Soll dies nur für die Änderungen gelten, ist ein Änderungsperimeter auszuscheiden. (H)

4. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist 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 Kenntni 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)
- 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), resp. Bestätigung, dass kein MWAR 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. T4-1 Abs. 3 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



Max Bühler
Raumplaner

Fachberichte

- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 17. Februar 2022
- Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Voralpen, Fachbericht vom 7. März 2022
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Stellungnahme vom 28. März 2022

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Georegio AG, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Emmental
- AWN, Waldabteilung Voralpen
- AWN, Abteilung Naturgefahren