

Einwohnergemeinde Häutligen  
**Revision der baurechtlichen Grundordnung**

**Erläuterungsbericht**



**AUFLAGE**

29. Juli 2024

Aufträge / 609 / 05 / 609\_Ber\_240729\_Erlaeuterungen.docx / 13.08.2024 / fi / cs / Kräuchi / ka

### **Revision der baurechtlichen Grundordnung**

Lohner + Partner AG      Planung Beratung Raumentwicklung  
Bälliz 67 / 3600 Thun  
Tel 033 223 44 80 / [info@lohnerpartner.ch](mailto:info@lohnerpartner.ch) / [www.lohnerpartner.ch](http://www.lohnerpartner.ch)

– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

landplan AG                Seftigenstrasse 400 / 3084 Wabern  
Tel 031 809 19 50 / [info@landplan.ch](mailto:info@landplan.ch) / [www.landplan.ch](http://www.landplan.ch)

– Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur  
– Christoph Giger, dipl. Umwelt Ingenieur FH

### **Datenmanagement und Darstellung Zonenplan**

Schmalz Ingenieur AG      Kirchweg 1 / 3510 Konolfingen  
Tel 031 790 22 22 / [konolfingen@schmalzing.ch](mailto:konolfingen@schmalzing.ch) / [www.schmalzing.ch](http://www.schmalzing.ch)

## Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Ausgangslage und Vorgehen</b> .....	<b>6</b>
1.1 Auftrag zur Ortsplanungsrevision .....	6
1.2 Handlungsbedarf .....	6
1.3 Entwicklungsausrichtung.....	7
1.4 Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin).....	9
1.5 Einzonung von unbebauten Arealen .....	9
<b>2 Revision von Baureglement und Zonenplan</b> .....	<b>10</b>
2.1 Aufbau und Systematik der baurechtlichen Grundordnung .....	10
2.2 Baureglement.....	10
2.3 Zonen- und Hinweisplan .....	12
<b>3 Umsetzung Nutzungszonen</b> .....	<b>15</b>
<b>4 Umsetzung Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b> .....	<b>17</b>
4.1 Ortsbild und Kulturobjekte .....	17
4.2 Schutzwürdige Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume.....	18
4.3 Gewässerräume .....	21
4.4 Naturgefahren .....	28
<b>5 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente</b> .....	<b>29</b>
<b>6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt</b> .....	<b>30</b>
6.1 Siedlung und Siedlungsabgrenzung, haushälterische Bodennutzung .....	30
6.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	30
6.3 Schutz des Kulturlands .....	30
6.4 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte .....	31
6.5 Natur- und Landschaftsschutz .....	31
6.6 Infrastruktur .....	31
6.7 Würdigung.....	31

<b>7</b>	<b>Planerlassverfahren</b> .....	<b>33</b>
7.1	Mitwirkung .....	34
7.2	Vorprüfung .....	34
7.3	Auflage .....	34
7.4	Beschluss .....	34

### **Anhang**

- Auswertung Mitwirkungsverfahren vom 30.08.2021
- Vorprüfungsbericht 14.11.2022 und Auswertung des Vorprüfungsberichts vom 04.08.2023

### **Beilagen**

- Landschaftsinventar Häutligen inkl. Aufnahmeprotokoll

## **Vorwort**

Raumplanungsbericht  
nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können:

- auf Gemeindeebene der Gewährleistung des Wissenstransfers für nachfolgende Gemeindebehördenmitglieder,
- der Planungsbehörde zur Qualitätskontrolle der Planung,
- der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern AGR) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist

- ein zwingender Bestandteil der Planung,
- entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des AGR verfasst,
- für die Bevölkerung eine unverzichtbare Grundlage für die Mitwirkung, die Auflage und die Beschlussfassung (Gemeindeversammlung).

## **1 Ausgangslage und Vorgehen**

### **1.1 Auftrag zur Ortsplanungsrevision**

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1979) verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Raumentwicklung zu planen, den Boden haushälterisch zu nutzen, die raumwirksamen Tätigkeiten abzustimmen und dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft zu beachten. Die kantonale Baugesetzgebung (BauG1985: Art. 53 ff.) sowie der kantonale Richtplan geben den Auftrag zur Ortsplanung und definieren Ansprüche an Inhalt und Umfang einer Ortsplanungsrevision jeder Gemeinde. Dabei ist die baurechtliche Grundordnung durch die Gemeinden in der Regel im Rhythmus von 10 bis 15 Jahren zu revidieren, um die Planungsinstrumente einer periodischen Überprüfung zu unterziehen, der vergangenen und angestrebten Entwicklung sowie den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen anzupassen.

### **1.2 Handlungsbedarf**

Das Baureglement und der Zonenplan sowie die kommunale Richtplanung haben die Siedlungsentwicklung von Häutligen seit 2009 geprägt. Ihr Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde ist gesamthaft positiv zu werten, womit die baurechtliche Grundordnung ihren Zweck erfüllt hat.

Mit der geänderten Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton, sowie dem revidierten kantonalen Richtplan, wird der Siedlungsentwicklung nach Innen – d.h. der Entwicklung in den bestehenden Bauzonen – zukünftig ein sehr hoher Stellenwert beigemessen. Die Ortsentwicklung ist auf diese Vorgaben auszurichten und die Nutzungsplanung entsprechend anzupassen. Zudem muss im Rahmen einer Ortsplanungsrevision auch ein Landschaftsinventar erstellt und die Landschaftsplanung aktualisiert werden.

Mit der Ortsplanungsrevision ist auch eine generelle Anpassung von Zonenplan und Baureglement an die Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV) und des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) notwendig. Dies führt zu einer Neufassung der Planungsinstrumente. Dabei flies-

sen sowohl die formulierten Entwicklungsabsichten wie auch die Erfahrungen mit der alltäglichen Anwendung der bisherigen Planungsinstrumente in die Revision der Ortsplanung ein.

Im Jahr 2011 wurde das neue Gewässerschutzgesetz des Bundes in Kraft gesetzt. Damit erhalten die Gemeinden den Auftrag, die Gewässerräume gemäss den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen grundeigentümerverbindlich festzulegen. Der Gewässerraum bezweckt, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Gegenüber der bisherigen Praxis beinhaltet die revidierte Gesetzgebung eine differenzierte Betrachtungsweise zur Festlegung der Gewässerräume in Inventar- und Schutzgebieten, Baugebieten und dicht überbauten Gebieten sowie in Landwirtschaftsflächen und Wald.

### **1.3 Entwicklungsausrichtung**

In einer Vorphase zur Ortsplanungsrevision erarbeitete die Gemeinde Häutligen auf der Grundlage der gültigen kommunalen Richtplanung eine Entwicklungsausrichtung für das Baugebiet. Darin wurde das Orts- und Landschaftsbild sowie die bisherige bauliche Entwicklung eingehend analysiert, Entwicklungswünsche und -spielräume diskutiert und daraus der Handlungsbedarf für die Revision der baurechtlichen Grundordnung definiert. (Vgl. Abbildung 1.)

Auf Basis dieser konzeptionellen Arbeiten wurde die eigentliche Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung mit der Neufassung des Baureglements sowie der Überprüfung und neuen Darstellung der Nutzungsplanung vorgenommen. Zudem wurde nach einer Triage des Landschaftsinventars festgelegt, welche Naturobjekte und Landschaftsgebiete auf kommunaler Stufe geschützt werden sollen.

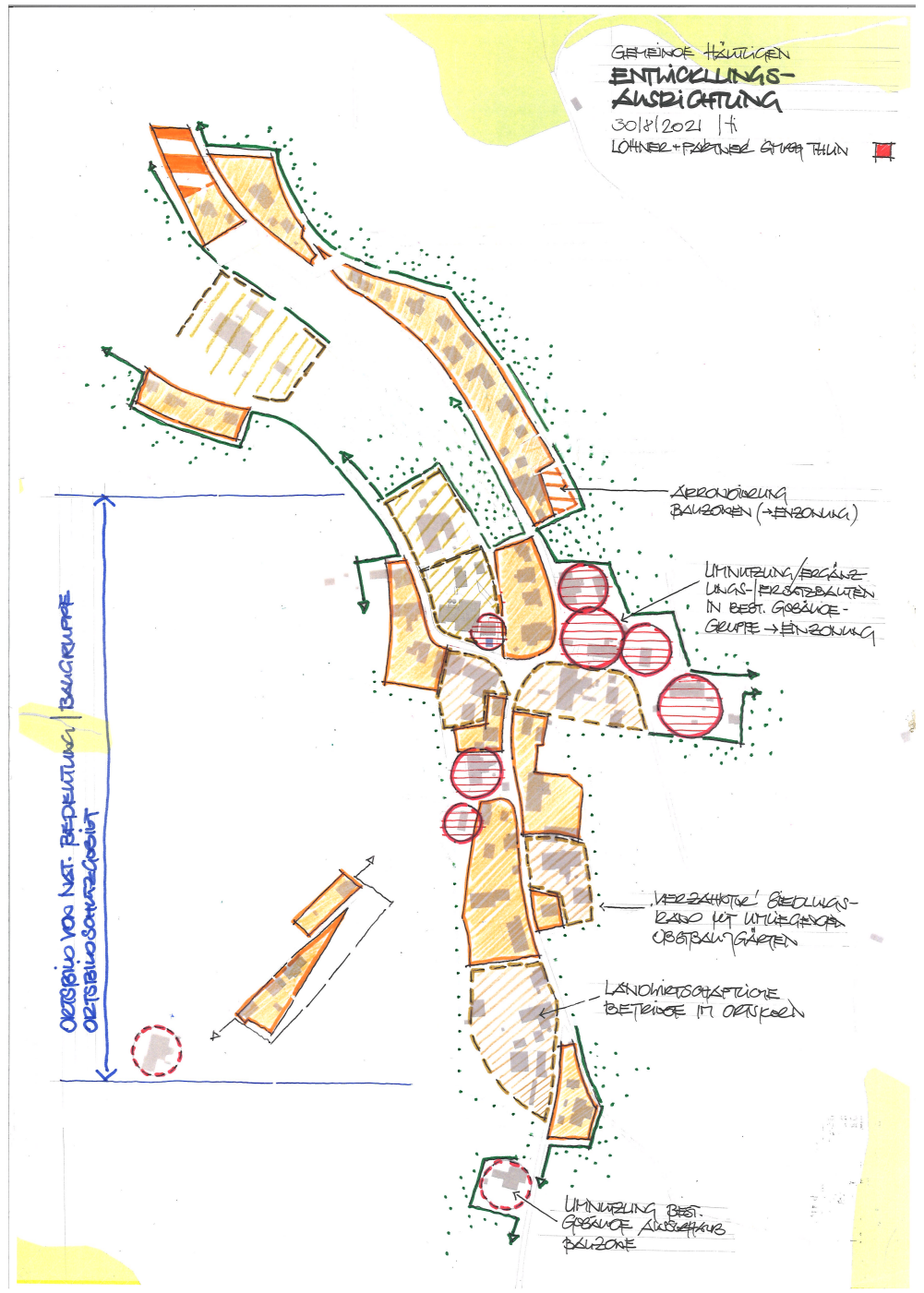


Abb. 1: Skizze Entwicklungsausrichtung



#### 1.4 Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)

Das Siedlungsgebiet von Häutligen ist bis auf einen grösseren Bauplatz an der Konolfingenstrasse überbaut. Das Baugebiet ist mehrheitlich Teil des Ortsbildes von nationaler Bedeutung und liegt in einem Ortsbildschutzgebiet. Das Baugebiet eignet sich daher nicht für eine substantielle Nachverdichtung.

Für eine innere Siedlungsentwicklung besteht aber im Ortskern ein grösseres Potenzial in heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten. Um die brach liegenden Volumina besser nutzen zu können, werden Einzonungen von bestehenden Hofgruppen vorgenommen.

#### 1.5 Einzonung von unbebauten Arealen

Die Gemeinde beabsichtigt, im Rahmen des zulässigen Wohnbaulandbedarfs nach kantonalem Richtplan, das Siedlungsgebiet am Rand des Ortskerns durch Einzonungen von unbebauten Grundstücken zu ergänzen.

Für die Einzonung von unbebauten Grundstücken sind jedoch vertiefte Abklärungen zu den übergeordneten Spielräumen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Beanspruchung von Kulturland notwendig. Auch für die Einzonung von bestehenden Gebäuden am Rand des Ortskerns in eine Bestandeszone sind situationsbezogene Abklärungen notwendig. **Mögliche Einzonungen werden daher in einem separaten Verfahren und ausserhalb der Ortsplanungsrevision weiterverfolgt.**

## **2 Revision von Baureglement und Zonenplan**

Das Baureglement und der Zonenplan werden grundlegend revidiert, auf die wesentlichen Aspekte der Bau- und Aussenraumgestaltung beschränkt und vereinfacht sowie an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Mit der Revision der Ortsplanung wird auch die bestehende Landschaftsplanung aktualisiert und ein digitaler Zonenplan nach kantonalen Vorgaben des ÖREB-Katasters erstellt.

### **2.1 Aufbau und Systematik der baurechtlichen Grundordnung**

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt. Übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind im Hinweisplan enthalten.

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können sowie differenzierte Nutzungsbestimmungen, besondere Gestaltungs- und/oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (z.B. Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

### **2.2 Baureglement**

Das Baureglement umfasst das kommunale Bau-, Planungs- und Umweltrecht mit den rechtlichen Bestimmungen zur Qualität des Bauens und Nutzens sowie zu den einzelnen Flächen, Perimetern und Signaturen des Zonenplans. Es enthält Bestimmungen zu Siedlungsgebieten wie auch zur Landschaft und gilt für das ganze Gemeindegebiet. Die Überarbeitung des Baureglements erfolgt auf der Grundlage des Musterbaureglements des Kantons Bern.

Die wichtigsten Revisionsinhalte sind:

- Das Baureglement wird an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst und alle bereits übergeordnet geregelten Inhalte gegenüber dem alten Reglement weggelassen; dadurch ergibt sich inhaltlich eine we-

sentliche Vereinfachung und Entschlackung des Reglements. Für nachfolgende Themen finden sich im Baureglement daher keine Regelungen mehr: für Bau- und Planungsverfahren, die Erschliessung, alle übergeordnet geregelten Messweisen und Abstände, Näherbau, Lärm und Energie.

- Für die einfachere Anwendung und die Beseitigung von Doppelspurigkeiten wird eine saubere Trennung der Regelungen zu Art und Mass der Nutzung, den Gestaltungsvorschriften, den überlagernden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie zum Schutz und der Gestaltung von Ortsbild und Landschaft angestrebt.
- Die bewährten Bestimmungen bezüglich Zonenvorschriften werden in das neue Baureglement übernommen.
- Die Bestimmungen zu den Messweisen richten sich nach der gesamtschweizerischen Normierung der Messweisen und sind grösstenteils in der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abschliessend geregelt. Die bewährten baupolizeilichen Masse werden in das neue Baureglement übernommen und auf die neuen Messweisen umgerechnet. Die Umrechnung der Gebäudehöhe auf die neue Messweise berücksichtigt auch die heutigen Anforderungen an die Raumhöhen sowie an die Konstruktion der Steil- und Flachdächer.
- Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden bezüglich der Dachaufbauten und Einschnitte auf die ortsbaulich relevanten Merkmale beschränkt und vereinfacht.
- Wo dies notwendig ist, werden die bestehenden Bestimmungen zu den Bau- und Nutzungsbeschränkungen den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben angepasst.
- Für eine bessere Lesbarkeit sind die einzelnen Artikel in eine rechtsverbindliche Normen-Spalte und in eine erläuternde, hinweisende Kommentar-Spalte gegliedert. In der Beilage (zum Baureglement) werden übergeordnete Schutzobjekte- und -gebiete im Siedlungsgebiet erläutert, insbesondere die gesetzlichen Grundlagen und Wirkungen der im Bauinventar als schützens- und erhaltenswert eingestuften sogenannten Baudenkmäler.

Die noch beschränkt mögliche bauliche Entwicklung soll nach den bestehenden baupolizeilichen und gestalterischen Spielregeln erfolgen. Daher wurden die wesentlichen, siedlungsprägenden Spielregeln und dazugehörenden baupolizeilichen Masse in das neue Baureglement übertragen und auf die neuen Messweisen umgerechnet.

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. «Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt». Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

#### Exkurs BMBV

Im Jahr 2008 beschloss der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Hauptziel dieses Konkordats ist es, 30 formelle Baubegriffe wie Höhen, Abständen, Nutzungskoeffizienten etc. zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich definiert und gehandhabt werden. Diejenigen Kantone, die dem Konkordat beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen.

Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen, wie sie das interkantonale Konkordat vorschreibt, erfolgt im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrates. Diese Verordnung mit dem Titel «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) ist am 1. August 2011 in Kraft getreten. Die BMBV bestimmt in Art. 34 Abs. 1, dass die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) bis zum 31. Dezember 2020 den neuen Bestimmungen und Messweisen anpassen müssen. Anlässlich der Ortsplanungsrevision muss die BMBV ins Baureglement umgesetzt werden. Die BSIG-Weisung (Nr. 7/721.3/1.1) zur BMBV respektive der Vortrag des Regierungsrates ergänzen die BMBV materiell.

### 2.3 Zonen- und Hinweisplan

#### Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) in Form von farbigen Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen werden durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege) überlagert.

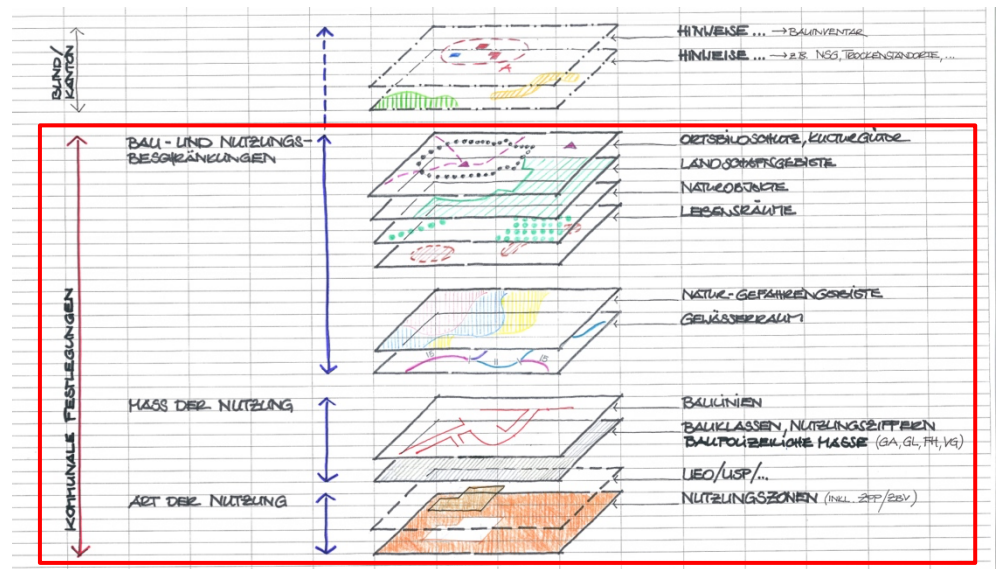


Abb. 2: Systematik Zonen- und Hinweisplan → Zonenplan

Die wichtigsten Revisionsinhalte sind:

- Gegenüber dem rechtsgültigen Bauzonenplan werden die Nutzungszonen Dorfzone D2 und Dorfzone D2a zusammengeführt.
- Die Umnutzungs- und Verdichtungspotentiale und Arrondierungen des bestehenden Siedlungsgebiets werden gemäss der Entwicklungsausrichtung im Zonenplan entsprechend aufgenommen.
- Die Naturgefahrenkarte sowie die neuen Vorgaben zum Schutz der Gewässer (Gewässerräume) werden grundeigentümergebunden im Zonenplan festgesetzt.
- Die Inhalte der Landschaftsplanung sowie des Ortsbildschutzes werden generell überprüft und gestützt auf die teilweise neuen, übergeordneten Randbedingungen und Vorgaben neu festgelegt.

## Hinweisplan

Im Hinweisplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden oder behördengebunden sind, jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.

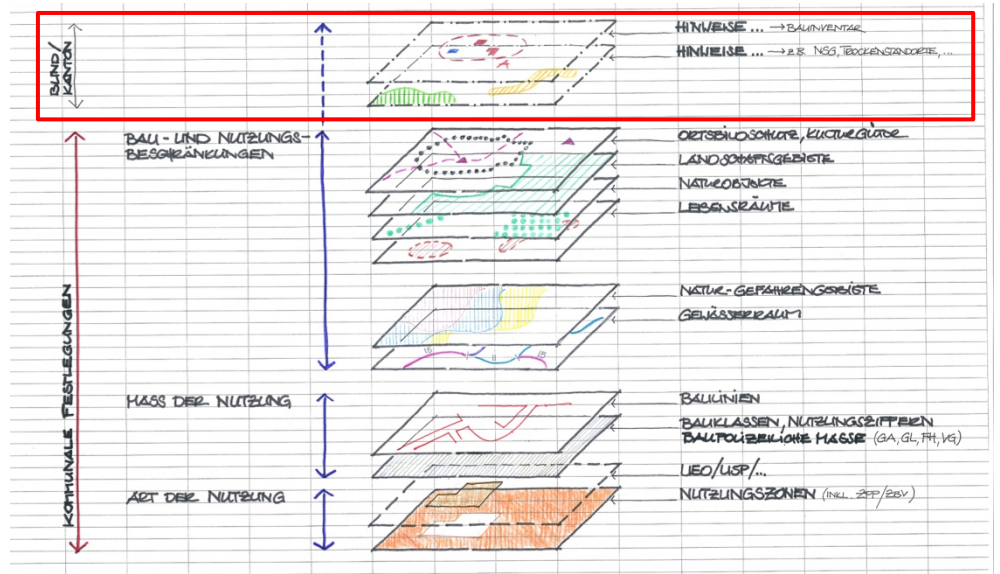


Abb. 3: Systematik Zonen- und Hinweisplan → Hinweisplan

### 3 Umsetzung Nutzungszonen

Es werden folgende Einzonungen vorgenommen:

Parzelle Gbb. Nr.	Zone best.	Zone neu	Erläuterungen	
Einzonungen	34, 460	LWZ	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonung von bestehenden Gebäuden unter Berücksichtigung des kleinen Grenzabstandes.</li> <li>– Einzonung für die Umnutzung der landwirtschaftlichen Bauten und Gebäudeteile für die Wohnnutzung.</li> <li>– Die Parzellen liegen im Ortsbilschutzgebiet.</li> <li>– Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte betroffen.</li> <li>– Die Parzellen sind überbaut (es entstehen keine Baulandreserven für die Wohnnutzung).</li> <li>– Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt die kantonale Baugesetzgebung zur Anwendung.</li> </ul>

Im Rahmen der Revision des Zonenplans werden auch die Strassenflächen, die an eine Bauzone angrenzen, gemäss den Vorgaben des Kantons in die Bauzone eingezont.

Einzonungen von unbebauten Grundstücken

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen von unbebauten Grundstücken vorgenommen. Allfällig Einzonungen von unbebauten Arealen erfolgen in einem separaten Planungsverfahren und auf der Basis weiterer, vertiefter Abklärungen zu den übergeordneten Spielräumen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes, sowie einer vertieften Auseinandersetzung mit dem ISOS-Inventar.

Damit für Areale, die potentiell für eine Einzonung infrage kommen, keine Planbeständigkeit generiert wird, werden diese Areal von der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Im Zonenplan sind sie als «Nutzung unverändert gemäss Zonenplan 2009» deklariert.

Einzonungen von Gebäuden in eine Bestandeszone

Am Rand des Ortskerns finden sich etliche bestehende Bauernhäuser, die noch ein grosses Volumen für zusätzliche Wohnungen bieten würden. Allfällig Einzonungen dieser Gebäude in eine neue Bestandeszone werden jedoch in einem separaten Planungsverfahren und auf der Basis weiterer, vertiefter Abklärungen zu den übergeordneten Spielräumen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes, sowie einer vertieften Auseinandersetzung mit dem ISOS-Inventar erfolgen.

Damit für Areale, die potentiell für eine Einzonung in eine Bestandeszone infrage kommen, keine Planbeständigkeit generiert wird, werden diese Areale von der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Im Zonenplan sind sie als «Nutzung unverändert gemäss Zonenplan 2009» deklariert.



## 4 Umsetzung Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 4.1 Ortsbild und Kulturobjekte

Es ist Aufgabe der Gemeinden, auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des kantonalen Inventars der Baudenkmäler (Bauinventar) die Siedlungen und Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert zu bezeichnen und die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen (Art. 64a und 86 BauG). Eine weitere Aufgabe der Gemeinden ist es, wertvolle Kulturobjekte sowie geschichtliche und archäologischen Stätten zu schützen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Festlegungen zum Ortsbildschutz überprüft sowie auf die aktuellen Grundlagen und heutigen Gegebenheiten abgestimmt. Dies erfolgt in enger Koordination mit der Festlegung der Landschaftsschongebiete. Im Zonenplan werden zudem die archäologischen Stätten gemäss kantonalem archäologischem Inventar aufgenommen und grundeigentümergebunden festgelegt.

Die Einstufung der grundeigentümergebundenen Schutzwürdigkeit von Baudenkmalern erfolgt neu nur noch im Bauinventar und nicht mehr in der baurechtlichen Grundordnung. Die Einstufungen des Bauinventars werden zur Information im Hinweisplan dargestellt. Ebenso werden geschützte Kulturobjekte, welche von Bund und Kanton festgesetzt wurden, als Hinweise aufgeführt.

#### Ortsbildschutzgebiet

Die Ortsbildschutzgebiete umfassen die historisch gewachsenen Siedlungen und Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert (Bauten, Siedlungs-, Bebauungs- und Freiraumstrukturen, Sekundärelemente), mit ihrer näheren Umgebung (z.B. Obstbaumgärten, Wege, siedlungsprägende Topografie).

Die Festlegung der Ortsbildschutzgebiete wurden auf der Grundlage der Beurteilung der Ortsteile und Landschaftsräume im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und der Abgrenzung der Baugruppe gemäss dem Bauinventar vorgenommen.

Zweck der Ortsbildschutzgebiete ist

- die Erfassung und die Bewertung der Ortsbilder, ihrer Teile, Strukturen und einzelnen Elemente;
- der Schutz und die Pflege besonderer wertvoller Objekte sowie die Erhaltung der Qualität und der prägenden Merkmale als Teil des Lebensraumes und der Kulturlandschaft (Stichworte: Identität, kulturelle Eigenart, Kulturgut);
- die Erneuerung und Gestaltung der Bauten, Aussenräume sowie des Ortsbildes als Ganzes unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Bedingungen.

Wichtig: Ortsbildschutzgebiete sind keine «Käseglocken»! Eine bauliche Entwicklung – dazu gehören auch Neubauten – sind möglich, jedoch bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

historische  
Verkehrswege

Historische Verkehrswege sind Weg- oder Strassenverbindungen aus früheren Zeiten, die aufgrund ihres traditionellen Erscheinungsbilds im Gelände erkennbar oder durch ältere Dokumente nachweisbar sind.

In der Gemeinde Häutligen gibt es nur historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung. Diejenigen mit Substanz sind im Hinweisplan dargestellt.

Archäologische  
Schutzgebiete

Perimeter, in denen archäologische Strukturen vorhanden sind, werden vom Kanton als archäologische Schutzgebiete definiert. In den archäologischen Schutzgebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden. Zweck der Festlegung in der baurechtlichen Grundordnung ist der grundeigentümerverbindliche Schutz der archäologischen Fundstellen.

#### **4.2 Schutzwürdige Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume**

Eine grosse Qualität der Gemeinde Häutligen ist die landschaftsprägende Topografie, grössere Grünverbindungen und -räume sowie die intakten Siedlungsränder mit den Obstbaumgärten.

Auf der Grundlage des Landschaftsinventars werden in der baurechtlichen Grundordnung die schutzwürdigen Landschaften grundeigentümerverbind-

lich bezeichnet und abgegrenzt. Es kommen dabei die vom Kanton unterschiedenen zwei Arten schutzwürdiger Landschaften (Landschaftsschongebiet und Landschaftsschongebiet mit Bauverbot) zur Anwendung. Des Weiteren sind die schützenswerten Naturobjekte und Lebensräume grundeigentümerverbindlich festgelegt. Es handelt sich hierbei um besonders wertvolle, freistehende Bäume und Baumreihen sowie Quellen.

Zur Information zeigt der Hinweisplan auch das geschützte geologische Objekt sowie Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung (Hecken, Feld- und Ufergehölze).

#### Landschaftsschongebiete

Basierend auf den kantonalen Vorgaben wurde das bestehende Landschaftsschutzgebiet überprüft und die Umgebungszonen gemäss ISOS in der Ortsplanung umgesetzt:

- Landschaftsschongebiete → Sie bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und besonderem Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern. Die Landschaftsschongebiete weisen damit auch einen engen Bezug zum Ortsbildschutzgebiet auf und dienen zur qualitativen Sicherung der Umgebung. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Realisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Zur Erhaltung und Freihaltung der Landschaftsschongebiete ist die landwirtschaftliche Nutzung von zentraler Bedeutung. Intensivlandwirtschaftszonen in Landschaftsschongebieten sind sorgfältig und basierend auf einem kommunalen Konzept gemäss AHOP ILWZ (Arbeitshilfe für Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG, Intensivlandwirtschaftszonen) zu prüfen. Damit wird den Bestimmungen zu den Landschaftsschutzgebieten B im Regionalen Richtplan Kiesental, in welchem besondere Gestaltungsanforderungen an die Eingliederung in das Landschaftsbild für Gärtnereien, Zucht- und Mastbetriebe festgelegt sind entsprochen.
- Landschaftsschongebiete mit Bauverbot → Sie bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und besonderem Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen sowie intakten Orts- und Landschaftsbildern. Zur Erhaltung und Freihaltung der Landschaftsschongebiete ist die landwirtschaftliche Nutzung von zentraler Bedeutung. Das Gebiet Rüteli entspricht der Festlegung im Regionalen Richtplan Kiesental. Neute Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.
- Im RGSK 2021 wurde ein Vorranggebiet Kulturlandschaft für das ganze Gemeindegebiet festgelegt (Zur Begründung der Herleitung wird das

ISOS aufgeführt). Kommunal werden mit dem überarbeiteten Perimeter des Ortsbildschutzgebietes und den neu festgelegten Landschaftschongebieten das ISOS national und besonderes sensible Bereiche umgesetzt. Dies entspricht auch den Anliegen der Denkmalpflege zur Umsetzung des ISOS.

- Im übrigen Landwirtschaftsgebiet sind Bauten und Anlagen möglichst an bestehende Siedlungsteile oder Hofgruppen anzuschliessen (siehe auch BauG Art. 80b). Die Gemeinde zieht bei Bedarf die kommunale Fachberatung bei.

#### Naturobjekte und Lebensräume

Als Naturobjekte und Lebensräume von kommunaler Bedeutung werden im Rahmen der Ortsplanung die aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen geschützten Einzelbäume verankert. Sie haben eine hohe landschaftsprägende Wirkung in Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft und sollen erhalten und gepflegt werden. Die Einzelbäume wurden hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung begutachtet. Ihr ökologischer Wert ist durchschnittlich, die Bäume können nicht als Biotopbäume bezeichnet werden. Ein zusätzlicher Schutz aus ökologischen Gründen ist nicht gerechtfertigt. Die geschützten Einzelbäume können bei einer Gefährdung mit einer Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden, müssen aber an derselben Stelle oder in der näheren Umgebung ersetzt werden.

Flächen und Objekte welche als Biodiversitätsförderflächen BFF über die DZV beitragsberechtigt sind und die Qualitätsstufe II erreichen, wie z.B. extensiv genutzte Weiden und Hochstammobstgärten werden im Inventarplan abgebildet. Viele dieser Objekte sind zusätzlich über einen Vernetzungsvertrag gesichert. Ein zusätzlicher kommunaler Schutz ist aus Sicht der Gemeinde Häutligen nicht erforderlich.

#### Exkurs Landschaftsinventar

Der Inventarplan beinhaltet und dokumentiert alle schutzwürdigen Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume sowie deren Bewertung, welche die Zuweisung zu den verbindlichen Instrumenten erlaubt. Er dient als Übersicht und hat keine rechtliche Wirkung. Nicht alle Landschaftselemente finden den Eingang in die baurechtliche Grundordnung. Dort wo hohe Veränderungen häufig sind, wie beispielsweise bei den Einzelbäumen, finden nur die besonderen Exemplare wie Naturdenkmäler und Bäume mit hohem Situationswert Einzug in ein verbindliches Schutzinstrument.

### 4.3 Gewässerräume

Zur Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser (auch Sicherstellung Zugang für Unterhalt) und der Gewässernutzung ist für Fließgewässer und stehenden Gewässer genügend Raum erforderlich. Damit der erforderliche Raum für die fließenden und stehenden Gewässer langfristig gesichert werden kann, wird für jedes Gewässer der sogenannte Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

Die Bestimmungen im Baureglement werden gemäss kantonalen Vorlage der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton angepasst.

Die Gewässerräume werden gestützt auf die «Arbeitshilfe Gewässerraum» vom September 2021 ermittelt.

Im Folgenden sind die Gewässer in der Gemeinde Häutligen aufgeführt, allfällige Abweichungen gegenüber dem kantonalen Datensatz GNBE werden erläutert und die Festlegung des Gewässerraums oder ein allfälliger Verzicht auf eine Festlegung wird dokumentiert und begründet.

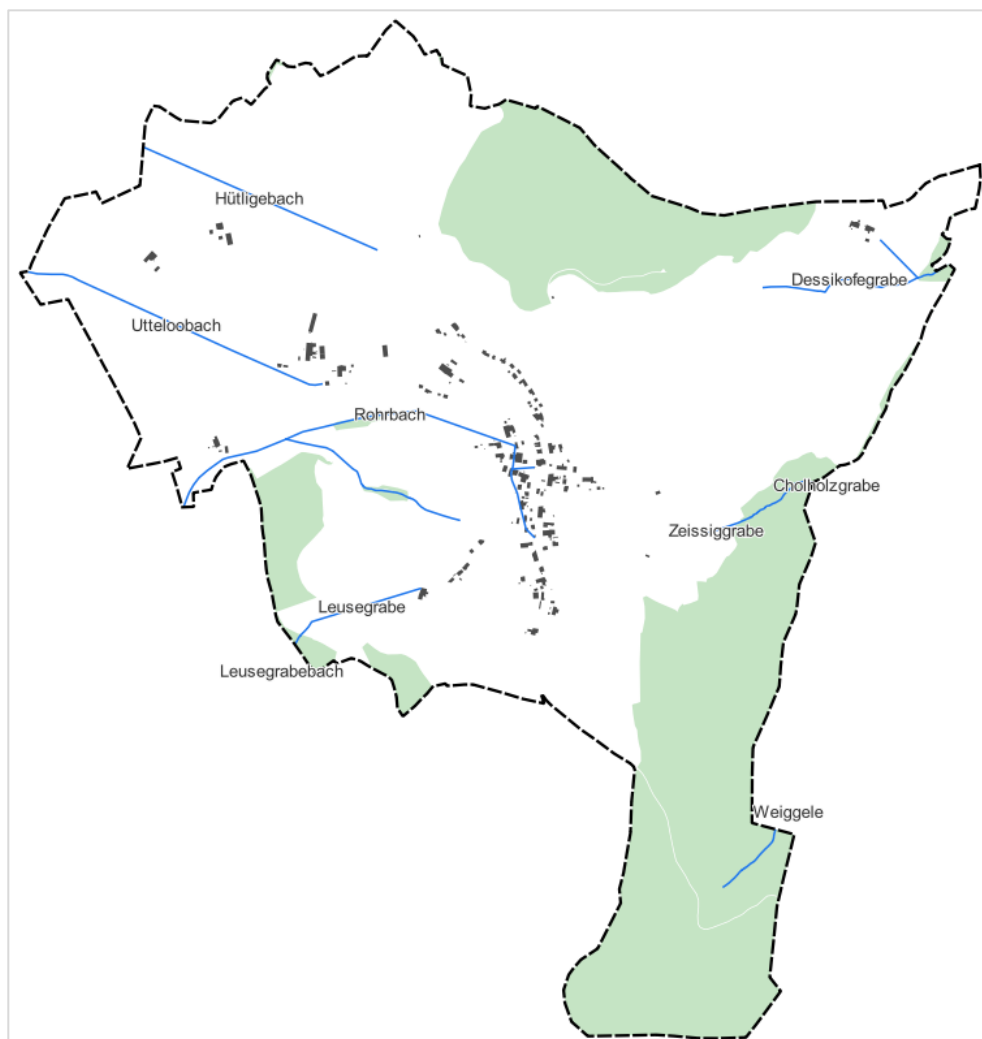

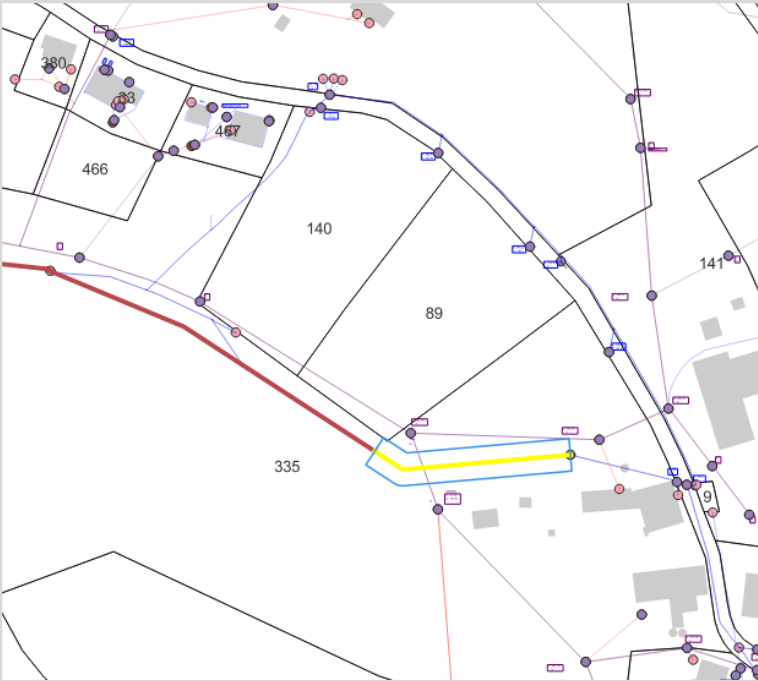



Abb. 2: Übersicht Gewässer Gemeinde Häutligen gemäss kantonalem Gewässernetz (Daten GNBE).

Gewässername [Code], gemäss GNBE	Geprüfte Grundlagen	Festlegung	Begründung	Abwei- chung
Hütligebach [58277]	<b>GNBE:</b> Eintrag vorhanden <b>Oekomorph:</b> Eintrag vorhanden <b>AV:</b> kein Eintrag Leitungskataster: kein Eintrag <b>Kartenwerke swisstopo (inkl.</b>	Verzicht auf Festlegung Gewässerraum	Landwirtschaftliche Nutzfläche Keine Infrastruktur, keine Gebäude	Ja

Gewässername [Code], gemäss GNBE	Geprüfte Grundlagen	Festlegung	Begründung	Abwei- chung
	<b>historische Karten):</b> Eingezeichnet bis. Ca. 140m östlich Gemeindegrenze Eisenmoos			
Utteloobach [58284]	<b>GNBE:</b> Eintrag vorhanden <b>Oekopmorph:</b> Eintrag vorhanden <b>AV:</b> kein Eintrag <b>Leitungskataster:</b> Regenwasser, Verlauf genau <b>Kartenwerke swisstopo (inkl. historische Karten):</b> Kein Verlauf eingezeichnet	Verzicht auf Festlegung Gewässerraum	Es ist kein ursprüngliches Gewässer vorhanden, es handelt sich um eine Regenwasserableitung.	Ja
Rohrbach [58292]	<b>GNBE:</b> Eintrag vorhanden <b>Oekopmorph:</b> Eintrag vorhanden <b>AV:</b> Kein Eintrag <b>Leitungskataster:</b> Regenabwasser, Verlauf genau <b>Kartenwerke swisstopo (inkl. historische Karten):</b> Eingezeichnet bis. ca. 40m östlich Grenze Parzelle 89	Festlegung Gewässerraum 11 Meter im Bereiche Gebäude Tägertschstrasse 7b, 7d, 9	Landwirtschaftliche Nutzfläche. Es sind keine Infrastrukturbauten oder Gebäude betroffen. Das Gewässer ist gemäss allen konsultierten Daten nie im Siedlungsgebiet von Häutligen entsprungen. Entsprechend sind dort nur Regen- oder Abwasserleitungen vorhanden.	Ja

Gewässername [Code], gemäss GNBE	Geprüfte Grundlagen	Festlegung	Begründung	Abwei- chung
				
	Siegfriedkarte überlagert mit AV – urspr. Verlauf Rohrbach			
				
	Leitungskataster mit Verlauf Rohrbach (gelb=Festlegung 11 Meter)			
Rohrbach südlicher Ast [58290]	<b>GNBE:</b> Eintrag vorhanden <b>Oekomorph:</b> Eintrag vorhanden <b>AV:</b> Bereich Rohrwald Klasse 1, Breite: 0.6m	Festlegung Gewässer- raum 11 Meter im Be- reich Rohrwald	Ausserhalb Rohrwald Ja ist landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen. Es sind keine Infra- strukturbauten oder	Ja



Gewässername [Code], gemäss GNBE	Geprüfte Grundlagen	Festlegung	Begründung	Abwei- chung
	<p><b>Leitungskataster:</b> Bereich Rohrwald offenes Fließgewässer, Ausserhalb Rohrwald Regenabwasser</p> <p><b>Kartenwerke swisstopo (inkl. historische Karten):</b> Verlauf genau eingezeichnet bis. ca. 70m östlich Rohrwald</p>		Gebäude betroffen.	
	 <p>Leitungskataster mit Verlauf Rohrbach (rot=eingedolt, gelb=offen, Festlegung 11 Meter)</p>			
Leusegrabe [58294]	<p><b>GNBE:</b> Eintrag vorhanden</p> <p><b>Oekopmorph:</b> Eintrag vorhanden</p> <p><b>AV:</b> Kein Eintrag</p> <p><b>Leitungskataster:</b> Nein, eingezeichnet ist eine Schmutzabwasserleitung die Richtung Süden verläuft. Verlauf genau.</p> <p><b>Kartenwerke swisstopo (inkl. historische Karten):</b> Kein Verlauf eingezeichnet.</p>	Verzicht auf Festlegung Gewässerraum	Es ist kein ursprüngliches Gewässer vorhanden, es handelt sich um eine Abwasserleitung.	Ja
Weiggele [56966]	<p><b>GNBE:</b> Eintrag vorhanden</p> <p><b>Oekopmorph:</b> Eintrag vorhanden</p> <p><b>AV:</b> Eintrag vorhanden</p> <p><b>Leitungskataster:</b> Kein Eintrag</p>	Verzicht auf Festlegung Gewässerraum	Verläuft vollständig im Wald. Es sind keine Infrastrukturbauten oder Gebäude betroffen.	Nein

Gewässername [Code], gemäss GNBE	Geprüfte Grundlagen	Festlegung	Begründung	Abwei- chung
	<b>Kartenwerke swisstopo (inkl. historische Karten):</b> Eintrag vorhanden			
Cholholzgrabe [57025] Zeissiggrabe	<b>GNBE:</b> Eintrag vorhanden <b>Oekopmorph:</b> Eintrag vorhanden <b>AV:</b> Eintrag bis 15 Meter östlich von Waldgrenze <b>Leitungskataster:</b> kein Eintrag <b>Kartenwerke swisstopo (inkl. historische Karten):</b> Eintrag vorhanden Eintrag vorhanden	Verzicht auf Festlegung Gewässerraum	Verläuft vollständig im Ja Wald. Es sind keine Infrastrukturbauten oder Gebäude betroffen.	
Dessikofgrabe [56950]	<b>GNBE:</b> Eintrag vorhanden <b>Oekopmorph:</b> Bis Waldgrenze Eintrag vorhanden <b>AV:</b> Bis Waldgrenze Eintrag vorhanden <b>Leitungskataster:</b> kein Eintrag <b>Kartenwerke swisstopo (inkl. historische Karten):</b> Eintrag vorhanden	Verzicht auf Festlegung Gewässerraum	Verläuft vollständig im Ja Wald. Es sind keine Infrastrukturbauten oder Gebäude betroffen. Ausserhalb Wald sind Feuchtstellen erkennbar. Keine Sohlenbildung -> kein Gewässerraum erforderlich	
Dessikofgrabe Ast Nord [56949]	<b>GNBE:</b> Eintrag über ganze Wolfmatt bis Parzelle 357 vorhanden <b>Oekopmorph:</b> kein Eintrag <b>AV:</b> kein Eintrag <b>Leitungskataster:</b> kein Eintrag <b>Kartenwerke swisstopo (inkl. historische Karten):</b> Eintrag vorhanden	Verzicht auf Festlegung Gewässerraum	Verlauf GNBE aufgrund konsultierter Grundlagen nicht nachvollziehbar.	Ja
Weitere Gewässer	<b>GNBE:</b> Kein Eintrag <b>Oekopmorph:</b> Kein Eintrag <b>AV:</b> Kein Eintrag <b>Leitungskataster:</b> Kein Eintrag <b>Kartenwerke swisstopo (inkl. historische Karten):</b> Kein Eintrag	-	Grundlagen wurden auf weitere Gewässer geprüft. Es sind keine weiteren Gewässer vorhanden.	-

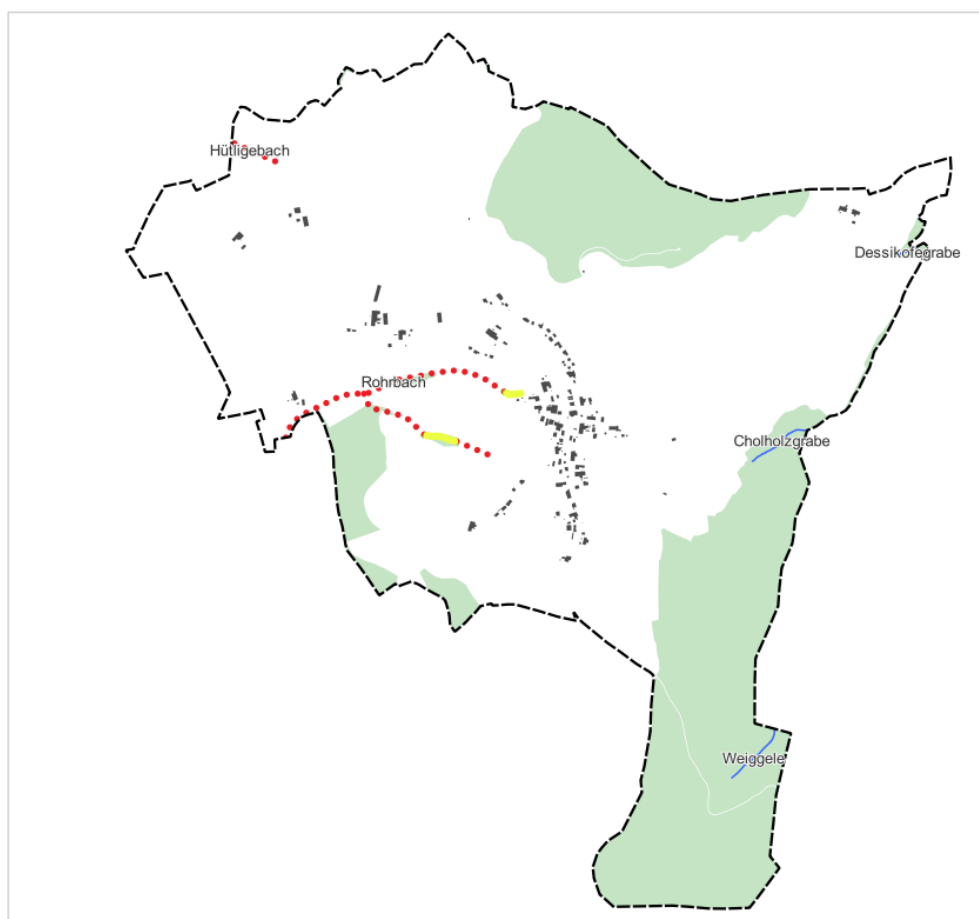


Abb. 5: Übersicht Gewässer Gemeinde Häutligen gemäss Leitungskataster / amtliche Vermessung (gelb= Festlegung 11m)

**Besitzstand**

Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen (z.B. Gebäude, Fahrwege) im Nahbereich der Gewässer sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (→ Besitzstandgarantie nach Art. 41c Abs. 2 GSchG). Sie können somit bestehen bleiben. Die Besitzstandsgarantie nach GSchG erstreckt sich auf alle nötigen Massnahmen zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit einer Anlage. Der notwendige Unterhalt dieser Anlagen ist also auch erlaubt.

**Gewässer ohne Festlegung**

Bei Bauvorhaben innerhalb von 15.0 m von Gewässern, bei denen kein Gewässerraum festgelegt ist, muss ein Baugesuch zwingend beim Tiefbauamt des Kantons Bern eingereicht werden (vgl. Art. 39 Wasserbauverordnung WBV).

#### 4.4 Naturgefahren

In der baurechtlichen Grundordnung werden die aktuellen Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Inhalte der synoptischen Gefahrenkarte dargestellt: Gefahrengebiete mit «erheblicher Gefährdung» (→ «rotes» Gefahrengebiet), mit «mittlerer Gefährdung» (→ «blaues» Gefahrengebiet), mit «geringer Gefährdung» (→ «gelbes» Gefahrengebiet). Auch die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe müssen dargestellt werden.
- Im Baureglement werden die Bestimmungen zu den Gefahrengebieten gemäss der kantonalen Arbeitshilfe für die Ortsplanung «Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung» angepasst.

#### Überprüfung der Bauzonen

Im Rahmen der Umsetzung der Naturgefahrenkarte sind alle Baugebiete bezüglich der Gefährdung zu überprüfen und ggf. auch entsprechende Nutzungsbeschränkungen zu erlassen oder die betroffenen Parzellen auszuzonen:

- Es liegen keine Bauzonen im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung.
- Die Parzelle Gbbl. Nr. 447 liegt teilweise im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung → Die teilweise bebaute und erschlossene Parzelle liegt im Übergang des Gefahrenbereichs mit mittlerer zu keiner Gefährdung. Es erfolgt keine Auszonung, da der Gefahrenbereich mehrheitlich innerhalb des Grenzabstandes liegt. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.

## **5 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente**

Mit der Ortsplanungsrevision wird die baurechtliche Grundordnung (Bau-  
reglement und Zonenplan) vom 29.05.2009/20.07.2009 vollständig ersetzt,  
ausser in den Gebieten, die mit «Nutzung unverändert gemäss Zonenplan  
2009» bezeichnet sind.

Die kommunale Richtplanung bleibt mit der Revision der Ortsplanung in  
Kraft.

## **6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt**

### **6.1 Siedlung und Siedlungsabgrenzung, haushälterische Bodennutzung**

Alle Arrondierungen des Siedlungsgebiets erfolgen in Übereinstimmung mit einer durch den Gemeinderat festgelegten Entwicklungsausrichtung. Der Fokus der inneren Entwicklung liegt dabei auf der Nutzung bestehender Gebäudevolumen (vgl. Abschnitt 1.4).

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen von unbebauten Grundstücken vorgenommen. Allfällig Einzonungen erfolgen in separaten Planungsverfahren.

### **6.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Die angestrebte Siedlungsentwicklung für die Wohnnutzung erfolgt im und am Rand des Ortskerns. Die Schul- und Sportanlagen sind zu Fuss und mit dem Velo in kurzer Distanz erreichbar. Das bestehende Strassennetz ist für die angestrebte Siedlungsentwicklung genügend ausgebaut.

Die Einzonungen der überbauten Grundstücke können über das bestehende Strassennetz für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr erschlossen werden.

### **6.3 Schutz des Kulturlands**

Das Baugebiet von Häutligen ist – wo eine Arrondierung des Siedlungsrandes auf erschlossenen Parzellen aus ortsbaulicher und landschaftsplanerischer Sicht überhaupt noch möglich ist – vollständig von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden jedoch keine Einzonungen von unbebauten Grundstücken vorgenommen. Allfällig Einzonungen erfolgen in separaten Planungsverfahren, welche dann auch detaillierte Abklärungen zur Beanspruchung und zum Umgang mit dem Kulturland beinhalten werden.

#### **6.4 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte**

Mit der Überarbeitung des Ortsbildschutzgebietes sowie den Landschaftsschongebieten werden die schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbilder in Abstimmung mit den übergeordneten Inventaren bezeichnet und entsprechende Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Zudem erfolgt der Schutz der archäologischen Gebiete. Vgl. dazu Kapitel 4.1.

#### **6.5 Natur- und Landschaftsschutz**

Die Erhaltung, Pflege und Aufwertung der schutzwürdigen Landschaften sowie der vielfältigen ökologischen Qualitäten wird mit der grundeigentümergebundenen Festlegung von Landschaftsschongebieten sowie Naturobjekten sichergestellt und es werden entsprechende Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Vgl. dazu Kapitel 4.2.

#### **6.6 Infrastruktur**

Die bestehenden Baugebiete sowie die potenziellen Entwicklungsgebiete sind erschlossen, wodurch keine Erschliessungskosten bei Einzonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision entstehen. Für die angestrebte Siedlungsentwicklung ist die Kapazität der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ausreichend.

#### **6.7 Würdigung**

Eine vom Gemeinderat stipulierte Entwicklungsausrichtung bildet die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Häutligen und stimmt die Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung aufeinander ab. Die Revision der baurechtlichen Grundordnung und die Einzonungen von bestehenden Gebäuden erfolgen in Übereinstimmung mit der Entwicklungsausrichtung.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden auch sämtliche kommunalen Schutzgebiete und -objekte, die Gewässerräume und die Naturgefahrengebiete überarbeitet resp. grundeigentümergebundlich festgelegt.

Für die Einzonungen von unbebauten Grundstücken sind vertiefte Abklärungen zu den übergeordneten Spielräumen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes notwendig. Daher sollen allfällige Einzonungen von unbebauten Arealen in einem separaten Planungsverfahren erfolgen. Dazu werden von der Ortsplanung die Gebiete «Nutzung unverändert gemäss Zonenplan 2009» ausgenommen.



## 7 Planerlassverfahren

Das Verfahren für den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist in Art. 4 und Art. 25ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie in den Art. 58ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) bestimmt:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Sie liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen hin geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Das Baureglement und die Änderungen des Zonen- und Schutzplans liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat und dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente (Baureglement und die Änderungen des Zonen- und Schutzplans) werden den Stimmberechnigten an einer Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über allfällige, unerledigte Einsprachen.

### **7.1 Mitwirkung**

Die Mitwirkung zur Revision der baurechtlichen Grundordnung wurde vom 20.04.2018 bis am 22.05.2018 sowie vom 02.11.2018 bis zum 03.12.2018 durchgeführt. Am 25.04.2018 und 01.11.2018 fanden zudem öffentliche Informationsveranstaltungen statt.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden 10 Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Auswertung und Beantwortung der Eingaben ist im Anhang beigefügt.

### **7.2 Vorprüfung**

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 14.11.2022 und die Auswertung des Vorprüfungsberichts vom 04.08.2023 sind im Anhang beigefügt.

### **7.3 Auflage**

...

### **7.4 Beschluss**

...

Gemeinde Häutligen  
**Ortsplanungsrevision**


**Auswertung Mitwirkungsverfahren**

30. August 2021

Aufträge / 609 / 05 / 609\_Ber\_210830\_Mitwirkungsbericht\_OPR.docx / 30.08.2021 / fi./LS./ka

<b>Eingabe</b>	<b>Inhalt Eingabe</b>	<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahme Gemeinderat</b>
1 (14.5.2018)	<p>Zusätzlicher Diskussionsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– An der Gemeindeversammlung vom 08.06.18 ist unter dem Traktandum «Verschiedenes» über die Ortsplanung zu diskutieren, da weiterhin Diskussionsbedarf besteht, wenn die Ortsplanung gemäss der gesteckten Ziele gelingen soll.</li></ul> <p>Einberufung einer Kommission</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Der Gemeinderat setzt eine Kommission ein, welche interessierte BürgerInnen in die Ortsplanung miteinbezieht. Ziel: Herstellung einer weitgehenden Einigkeit bezüglich der Entwicklung u.a. auch zur Verhinderung von Einsparungen.</li><li>– Mit der Vorprüfung durch den Kanton ist deshalb bis nach der Herbstgemeinde zuzuwarten, bei welcher die Arbeiten der Kommission vorgestellt werden und wiederholt über die Ortsplanung informiert und diskutiert</li></ul>	1.1	Ein weiterer Informationsanlass fand am 01.11.2018 statt.
		1.2	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Gemeinde verzichtet auf die Einsetzung einer Kommission. Die Ortsplanungsrevision wird durch den Gemeinderat begleitet.</li><li>– Es wurde jedoch eine zweite Mitwirkung mit einem weiteren Informationsanlass am 01.11.2018 durchgeführt.</li></ul>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>wird.</p> <p>Mehrwertabgabe-Reglement</p> <p>Die oben genannte Kommission wird des Weiteren zur Überarbeitung des Mehrwertabgabe-Reglements eingesetzt. Einer Überarbeitung bedarf das Reglement u.a. weil gemäss gegenwärtigem Reglement der Gemeinderat abschliessend entscheidet, aber nicht festgehalten ist wie er dies tut. Des Weiteren ist im überarbeiteten Reglement eine progressive Mehrwertabgabe festzulegen, damit das wenige Bauland, welches allenfalls eingezont werden darf, tatsächlich überbaut wird. Das diesbezügliche Musterreglement des Kantons kann weitgehend übernommen werden.</p> <p>Aus rechtlichen Gründen muss das Reglement vor möglichen Einzonungen und somit vor der Ortsplanungsrevision revidiert werden, damit die GrundeigentümerInnen aus Gründen der Fairness wissen, was sie erwartet.</p>	1.3	Der Erlass eines Reglements für die Mehrwertabgabe erfolgt allenfalls vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision. Wird kein Reglement erlassen, gelten die Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
2 (22.05.2018)	<p>Anpassung Landschaftsschongebiet:                      Das Landschaftsschongebiet wird so angepasst, dass die Ausbuchtung auf Parzelle Nr. 173 bei der Hagmatt nicht mehr Teil dieser Zone ist.</p> <p><i>--- = aktuell geplantes Verlauf der Zone</i>  <i>— = gewünschter Verlauf der Zone</i></p> 	2.1 Ä	<p>Das Landschaftsschongebiet wird auf den landwirtschaftlichen Betrieb und die Parzellengrenzen abgestimmt (die Parz. Häutligen-Gbbl. Nr. 173 kann vollständig aus dem Landschaftsschongebiet entlassen werden).</p>
	<p>Anpassung Landschaftsschongebiet:                      Das Landschaftsschongebiet wird so angepasst, dass der südliche Teil der Parzelle Nr. 455 im Kannenbühl nicht mehr Teil dieser Zone ist.</p>	2.2	<p>Das Landschaftsschongebiet wird auf den landwirtschaftlichen Betrieb abgestimmt.</p>

<b>Eingabe</b>	<b>Inhalt Eingabe</b>	<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahme Gemeinderat</b>
3 (16.05.2018)	<p>Rechtliche Einordnung der «Sammleinsprachen»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die vier Eingaben sind während des Mitwirkungsverfahrens als Anregungen zu verstehen und in den späteren Phasen des Planerlassverfahrens als Einsprachen einzustufen. Sie sind in Einspracheverhandlungen zu behandeln und behalten den Status Einsprache bis eine Einigung oder ein Rückzug durch die unterzeichnenden Bürgerinnen und Bürger von Häutligen erfolgt.</li> </ul>	3.1	<p>Im Rahmen der Mitwirkung können gegen die Ortsplanung noch keine Einsprachen erhoben werden. Allfällige Einsprachen sind im Rahmen der Fristen der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision bei der Gemeinde schriftlich einzureichen.</p>
	<p>Inkonsistente Unterlagen auf der Gemeinde-Website:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die auf der Website von Häutligen aufgeschalteten Dokumente zur Ortsplanungsrevision sind nicht übereinstimmend. Zwischen Erläuterungsbericht Artikel 3 und dem Zonenplan herrscht betreffend den Zonen D2, W2 und WG2 Differenzen.</li> </ul>	3.2	<p>Es wurde eine zweite Mitwirkung mit einem weiteren Informationsanlass durchgeführt. Die Unterlagen wurden für die zweite Mitwirkung bereinigt.</p>
	<p>Mangelhafte Informationsübermittlung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einige Informationen wurden am Informationsabend nicht oder nur teilweise übermittelt. Dies wird als be fremd empfunden; eine Absicht wird nicht unterstellt.</li> </ul>	3.3	<p>Es wurde auf Grund der Mitwirkungseingaben der ersten Mitwirkung im 01.11.2018 eine zweite Mitwirkung mit einem weiteren Informationsanlass durchgeführt.</p>
	<p>Mehrwertabgabe-Reglement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Reglement Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung ist mangelhaft. U.a. weil der Gemeinderat abschliessend über die Mehrwertabgaben bestimmt, deren Höhen den Kompetenzbereich des Gemeinderates übersteigen. Als gelungenes Beispiel für ein solches Reglement ist das der Gemeinde Münsingen.</li> </ul>	3.4	<p>Der Erlass eines Reglements für die Mehrwertabgabe erfolgt allenfalls vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision. Wird kein Reglement erlassen, gelten die Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
4 (16.05.2018)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Antrag auf Revision des Reglements im Vorfeld der Ortsplanungsrevision.</li> <li>Mangelhafter Einbezug der Bevölkerung während des Mitwirkungsverfahrens:</li> <li>– Die Bevölkerung wurde nicht in dem Masse miteinbezogen, wie dies in einem Mitwirkungsverfahren erwartet wird.</li> <li>– Die Bevölkerung ist innerhalb des Gemeinderates nicht in der Art und Weise vertreten, als dass auf die Bildung einer Kommission betreffend der Erarbeitung eines Konzepts Ortsplanungsrevision verzichtet werden kann. Eine Nachbesserung wird begrüsst.</li> </ul>	3.5	Es wurde auf Grund der Mitwirkungsangaben der ersten Mitwirkung im 01.11.2018 eine zweite Mitwirkung mit einem weiterer Informationsanlass durchgeführt.
	<p>Informationsabend und Vorarbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Vorarbeiten der Gemeinde und der Informationsanlass vom 25.4.18 werden geschätzt.</li> </ul>	4.1	Der Gemeinderat ist erfreut über die positive Rückmeldung.
	<p>Einordnung der Herausforderungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die markanten Lage, der dichte, historische Dorfkern, die intakte Dachlandschaft, die gepflegten Hochstammkulturen und die unverbaute Aussichtslage führt unter anderem dazu, dass Häutligen im ISOS aufgeführt ist. Andererseits braucht es auch eine gewisse Entwicklung damit auch für zukünftige Generationen genügend Optionen gewahrt bleiben.</li> </ul>	4.2	Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.
	<p>Unterstützung für die Einzonung von Parzellen in die Zone «WG 2»</p>	4.3	Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Siedlungsentwicklung nach innen im Ortskern und die Schaffung von Spielraum werden begrüsst. Insbesondere auch die Einzonung der erwähnten Hofgruppen von «LWZ» zu «WG2».</li> </ul> <p data-bbox="587 981 667 1771">Einsprache gegen die Einzonung der Parzellen Nr. 160, Nr. 141 und Nr. 83 und Gegenvorschlag für die längerfristige Erweiterung des Siedlungsgebietes von Häutligen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– In der Beschreibung des ISOS-Dokuments und auch im Erläuterungsbericht sind das intakte Dorfbild und die verschiedenen Hochstammkulturen klar im Fokus. Sowohl der Blick auf die Hostett im Vordergrund mit dem Dorf dahinter und den Alpen in der Ferne, als auch der Blick in die Gegenrichtung mit der Hostett im Vordergrund über das Aaretal zum Belpberg sind «Herzstücke» von Häutligen. Die vorgeschlagenen Einzonungen würden aber genau diesen markanten Eindruck des Ortsbilds unnötig zerstören, indem eine der prägendsten Hochstammkulturen des Dorfes beseitigt und die schöne Sicht beidseitig verbaut würde.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Planung nimmt auf die Wahrung des aktuellen Wohlgefühls der heutigen Einwohnerinnen und Einwohner und der Liegenschaftsbesitzer keine Rücksicht.</li> <li>– Es gibt andere Möglichkeiten in der Gemeinde genügend Raum für zukünftige Neubauprojekte zu schaffen, welche die Lebensqualität der heutigen Einwohnerinnen und Einwohner deutlich weniger tangieren und die Landschaftsqualität weniger beeinträchtigen.</li> </ul>	4.4	<p data-bbox="587 62 847 869">Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen von unbebauten Grundstücken vorgenommen. Allfällig Einzonungen von unbebauten Arealen erfolgen in einem separaten Planungsverfahren und auf der Basis weiterer, vertiefter Abklärungen zu den übergeordneten Spielräumen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes.</p>



Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="440 595 1484 981">– Gegenvorschlag: Von Tägertschi kommend sind die drei abgesetzten Einfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 380, Nr. 33 und Nr. 467 an der Tägertschistrasse durch die drei unbebauten Parzellen Nr. 140, Nr. 89 und Nr. 335 mit dem heutigen Ortskern getrennt. Diese drei Parzellen eignen sich im Rahmen einer langfristigen und nachhaltigen Planung der Ortsentwicklung bestens für die Erweiterung des Siedlungsgebietes. Im Rahmen der Erarbeitung dieses Schreibens sind deren Besitzer Jürg Gäumann, Michael Gäumann und Hans-Peter Gäumann mit der Idee konfrontiert worden. Sie sind bereit den folgenden Vorschlag als Grundlage für Gespräche anzunehmen.</li> <li data-bbox="935 595 1484 981">– Für die zukünftige Erweiterung des Siedlungsgebietes durch Einzonungen von der Zone «LWZ» in die Zone «WG2» werden die Parzellen Nr. 140, Nr. 89 und Nr. 335 vorgesehen.</li> <li data-bbox="1078 595 1484 981">– Jürg Gäumann (Nr. 140) und Michael Gäumann (Nr. 89) tauschen die Parzellen.</li> <li data-bbox="1158 595 1484 981">– Die drei abgesetzten Einfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 380, Nr. 33 und Nr. 467 werden an das Dorf angeschlossen.</li> <li data-bbox="1270 595 1484 981">– Der für das Ortsbild und die Ausstrahlung von Häutligen zentrale Obstbaumgürtel auf den Parzellen Nr. 83, Nr. 141 und Nr. 160 und der dadurch geprägte Ortsbildhintergrund wird bei diesem Vorschlag nicht zerstört und die Landschaftsqualität bleibt gewahrt.</li> <li data-bbox="1461 595 1484 981">– Die im ISOS-Verzeichnis erwähnte Einfahrt bei den</li> </ul>	4.5	Siehe 4.4.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Bauernhäuser von Jürg und Hans-Peter Gäumann und der Schmitte wird in keiner Weise tangiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Für Jürg Gäumann liegt die Parzelle Nr. 89 zum weiden seiner Tiere näher beim Stall. Er bewirtschaftet auch die Parzelle Nr. 335 von Hans-Peter Gäumann. Da die Weidegebiete nicht mehr durch eine Parzelle getrennt sind, kann er neu von den nebeneinanderliegenden Parzellen profitieren.</li> <li>– Die Familie von Michael Gäumann erhält auf der Parzelle Nr. 140 eine sehr attraktive Baumöglichkeit zur Erstellung eines Hauses.</li> <li>– Für die nächsten, in einem Zeithorizont von ca. 30 bis 40 Jahren stattfindenden, drei Ortsplanungsrevisionen sind die Entwicklungsmöglichkeiten gegeben und vorbereitet.</li> <li>– Den Besitzerinnen und Besitzern zukünftiger Neubauten auf den Parzellen ist eine prächtige Aussicht garantiert, ohne die Aussicht bestehender Liegenschaften und das Ortsbild zu beeinträchtigen.</li> </ul>		
5 (16.05.2018)	<p>Einsprache gegen die Anpassung des Baureglements Art. 212 Abs. 1 und 2 Bst. h:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die im Baureglement für Bauten in der Zone «W2» vorgesehene Änderung der Kniestockhöhe auf 160 cm würde dazu führen, dass sich die maximal zugelassenen Gebäudehöhen gegenüber den gegenwärtigen deutlich erhöhen würden. Das Ortsbild würde durch deutlich höhere Neubauten empfindlich gestört</li> </ul>	5.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anpassung des Masses beinhaltet einerseits die Umrechnung auf die neue Messweise gemäss BMBV (Erhöhung des Masses um 20 cm) sowie andererseits die Erweiterung des Nutzungsspielraumes für die Dachgeschosse (Erhöhung des Masses um weitere 20 cm). Die Anpassung des Masses ist eine Massnahmen</li> </ul>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
6 (16.05.2018)	<p>werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es wird verlangt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Zone «W2» gegenüber dem aktuell gültigen Baureglement nicht verändert wird.</li> </ul>	6.1	<p>zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Auch die Erhöhung der zulässigen Höhe von Gebäuden in der Zone W2 beinhaltet einerseits die Umrechnung auf die neue Messweise gemäss BMBV. Andererseits soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden, in dem höhere Raumhöhen realisiert und die Dachgeschosse besser ausgenutzt werden können.</li> </ul>
	<p>Einsprache gegen die Anpassung des Baurelements Art. 212 Abs. 1 und 2 Bst. h:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die im Baureglement für Bauten in der Zone «D2» vorgesehene Änderung der Kniestockhöhe auf 160 cm würde dazu führen, dass sich die maximal zugelassenen Gebäudehöhen gegenüber den gegenwärtigen deutlich erhöhen würden. Das Ortsbild würde durch deutlich höhere Neubauten empfindlich gestört werden.</li> <li>– Es wird verlangt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Zone «D2» gegenüber dem aktuell gültigen Baureglement nicht verändert wird.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anpassung des Masses beinhaltet einerseits die Umrechnung auf die neue Messweise gemäss BMBV (Erhöhung des Masses um 20 cm) sowie andererseits die Erweiterung des Nutzungsspielraumes für die Dachgeschosse (Erhöhung des Masses um weitere 20 cm). Die Anpassung des Masses ist eine Massnahmen zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung.</li> <li>– Auch die Erhöhung der zulässigen Höhe von Gebäuden in der Zone D2 um 50 cm beinhaltet die Umrechnung auf die neue Messweise gemäss BMBV. Weiter soll bessere Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden, in dem höhere Raumhöhen realisiert und die Dachgeschosse besser ausgenutzt werden können.</li> </ul>

<b>Eingabe</b>	<b>Inhalt Eingabe</b>	<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahme Gemeinderat</b>
7 (16.05.2018)	<p>Anpassung des Zonenplanes bezüglich der Parzellen Nr. 100 und Nr. 374/514:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Erläuterungsbericht und im darin mehrfach erwähnten ISOS-Dokument stehen das intakte Dorfbild von Häutligen und die verschiedenen Hochstammkulturen klar im Fokus. Im ISOS-Dokument wird auch darauf hingewiesen, dass die neben dem Schulhaus stehenden Gebäude auf den Parzellen Nr. 100 und Nr. 374/514 im Widerspruch zu den Zersiedlungsaufgaben des Kantons stehen würden.</li> <li>– Gefordert wird eine entsprechende Korrektur des Zonenplans.</li> </ul>	7.1	Die der Wohnnutzung dienenden Gebäude auf den Parzellen Nr. 100 und Nr. 374/514 sind bereits nach gültigem Zonenplan einer Bauzone zugewiesen.
8 (02.09.2018)	<p>Grundstückabtausch Parz. 140 und 89 kommt nicht zustande</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit den Landbesitzern Jürg Gäumann (Nr. 140) und Michael Gäumann (Nr. 89) wurden Gespräche über einen Grundstückabtausch geführt. Jürg Gäumann möchte auf den Tausch verzichten.</li> <li>– Alternative Lösung auf Parzelle 335</li> <li>– Die neue Lösung aus dieser Situation sieht eine Abparzellierung der Parzelle 335 entlang der Tägergschistrasse für die zukünftige Entwicklung vor.</li> <li>– Dies schafft die Möglichkeit für zwei bis drei Neubauten ohne die Hochstammkulturen auf den Parzellen Nr. 160, 141 und 83 zu beeinträchtigen.</li> <li>– Die neue Parzelle muss so konzipiert werden, dass zwischen den neuen Parzellen und dem Haus Nr. 7a</li> </ul>	8.1	<p>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.</p> <p>8.2 Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen von unbebauten Grundstücken vorgenommen. Allfällig Einzonungen von unbebauten Arealen erfolgen in einem separaten Planungsverfahren und auf der Basis weiterer, vertiefter Abklärungen zu den übergeordneten Spielräumen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
9 (02.12.2018)	<p>genügend Freiraum bestehen bleibt, um mit einem Mährescher in den unteren Teil der Parzelle Nr. 335 zu gelangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hans-Peter Gäumann, Besitzer der Parzelle 335, gibt sein schriftliches Einverständnis für die Abarzellierung entlang der Tägertschistrasse, zwei Häuser angrenzend an Parzelle 89 und ein drittes Haus angrenzend an den Erschliessungsweg (Parz. 335) in zehn Jahren.</li> </ul>	9.1	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen von unbebauten Grundstücken vorgenommen. Allfällig Einzonungen von unbebauten Arealen erfolgen in einem separaten Planungsverfahren und auf der Basis weiterer, vertiefter Abklärungen zu den übergeordneten Spielräumen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes.
10 (03.12.2018)	<p>Rückmeldung 2. Informationsanlass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der offene Austausch an der 2. Informationsveranstaltung wird geschätzt.</li> <li>– Dass der Gemeinderat in seinen Vorschlägen eine Priorität bei der «inneren Entwicklung» der Gemeinde und der Nutzung von noch brachliegendem Potenzial in der aktuellen Wohnzone legt, wird begrüsst und geschätzt.</li> </ul> <p>Hinweis Variante «Tägertschistrasse»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Gemeinderat wird die Variante «Konolfingenstrasse» zu Gunsten der Variante «Tägertschistrasse» aufgeben. Dies wird bedankend</li> </ul>	10.1  10.2  10.3	<p>Der Gemeinderat ist erfreut über die positive Rückmeldung.</p> <p>Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.</p> <p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen von unbebauten Grundstücken vorgenommen. Allfällig Einzonungen von unbebauten Arealen erfolgen in einem separaten Planungsverfahren und auf der Basis</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>unterstützt. Es wird aber auf die vereinbarten Bedingungen mit Herrn Hans-Peter Gäumann (Parz. 335) hingewiesen. Mit der Zeit in etwa zur Verfügung stehen den 1000m<sup>2</sup>, die umgezont werden dürfen, muss an grenzend an die Parzelle 89 begonnen werden, da der Eigentümer ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass die oberste Parzelle erst in 10 Jahren bebaut werden kann.</p>		<p>weiterer, vertiefter Abklärungen zu den übergeordneten Spielräumen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes.</p>
	<p>Anpassung ISOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im ISOS-Dokument fehlt die Erwähnung der Ansicht von der Konolfingenstrasse in Richtung SSW. Diese Ansicht beinhaltet aber die im ISOS Dokument festgehaltenen, schützenswerten Zwischen- und Vorbereiche (Hofstetten) und die für die Silhouete von Häutligen so wichtige Dachlandschaft. Wir beantragen deshalb, dass diese Ansicht im ISOS-Dokument als ebenso schützenswert festgehalten wird, wie die beiden bereits erwähnten Ansichten.</li> </ul>	10.4	<p>Der Gemeinderat hat sich gegen eine entsprechende Anpassung entschieden.</p>
	<p>Gebäude- und Kniestockhöhen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Konsequenzen der vorgeschlagenen Anpassungen der Gebäude- und Kniestockhöhe ist noch unklar. Es wird festgestellt, dass offensichtlich eine neue maximale Gebäudehöhe festgelegt werden soll, die sogar die in Münsingen, Konolfingen oder Tägeretschi geltende Masse übertreffen würde. Sollte dies den Tatsachen entsprechen, würde dies klar abgelehnt.</li> </ul>	10.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anpassung des Masses beinhaltet einerseits die Umrechnung auf die neue Messweise gemäss BMBV (Erhöhung des Masses um 20 cm) sowie andererseits die Erweiterung des Nutzungsspielraumes für die Dachgeschosse (Erhöhung des Masses um weitere 20 cm). Die Anpassung des Masses ist eine Massnahmen zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung.</li> <li>– Auch die Erhöhung der zulässigen Höhe von Gebäuden beinhaltet einerseits die Umrechnung auf die neue Messweise gemäss BMBV. Andererseits soll eine</li> </ul>

<b>Eingabe</b>	<b>Inhalt Eingabe</b>	<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahme Gemeinderat</b>
	<p>Anpassung Kniestockhöhe</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Der Erhöhung der Kniewandhöhe von 1.2m auf die neue Kniestockhöhe von 1.6m wird zugestimmt, unter der Bedingung, dass sich dadurch die maximale Gebäudehöhe nicht erhöht.</li></ul>	10.6	<p>bessere Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden, in dem höhere Raumhöhen realisiert und die Dachgeschosse besser ausgenutzt werden können.</p> <p>Siehe 10.5.</p>



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

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

Benjamin Fietkau / Claudia Schmid  
+41 31 633 77 63  
benjamin.fietkau@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Häutligen  
Dorfstrasse 22  
3510 Häutligen

G.-Nr.: 2021.DIJ.6970

14. November 2022

## Häutligen

### Revision Ortsplanung (u.a. Umsetzung BMBV, Gewässerräume und Naturgefahren), Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 6. Oktober 2021 ist bei uns die Revision der Ortsplanung (u.a. Umsetzung BMBV, Gewässerräume und Naturgefahren) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen. Zudem wurden uns am 24. Mai 2022 der überarbeitete Teilrichtplan nachgereicht.

- Zonenplan 1: 2500 vom 30. August 2021
- Baureglement vom 30. August 2021
- Teilrichtplan Siedlungsentwicklung im Dorf, Ergänzung Teilrichtplan

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht vom 30. August 2021
- Inventarplan 1:4'500 vom 24. September 2021
- Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte vom 24. September 2021
- Hinweisplan 1:2'500 vom 30. August 2021

Überarbeitete Unterlagen:

- Teilrichtplan Siedlungsentwicklung im Dorf, Ergänzung (überarbeitet) vom 18. Mai 2022
- Erläuterungsbericht vom 18. Mai 2022

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, Fachbericht vom 26. Oktober 2021 und Stellungnahme per E-Mail vom 30. Mai 2022
- Amt für Kultur, Archäologischer Dienst, Fachbericht vom 16. November 2021 und vom 29. Juni 2022
- Kantonale Denkmalpflege, Fachbericht vom 18. November 2021 und vom 28. Juni 2022
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Fachbericht vom 18. November 2021 und Stellungnahme per E-Mail vom 16. Juli 2022
- Tiefbauamt (TBA), Obergeringenieurkreis II, Fachbericht vom 19. November 2021 und 22. Juni 2022
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 6. Dezember 2021 und 24. Juni 2022



- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Voralpen, Fachbericht vom 9. Dezember 2021 und vom 29. Juni 2021
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung koordiniert mit Fischereinspektorat (FI), Fachbericht vom 9. Dezember 2021 und Stellungnahme per E-Mail vom 27. Juni 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Jagdinspektorat, Stellungnahme per E-Mail vom 23. Juni 2022
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM), Fachbericht vom 15. Dezember 2021 und vom 29. Juni 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 einzelner 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

Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Häutligen stammt aus dem Jahr 2009. Die vorliegende Ortsplanungsrevision beinhaltet eine generelle Anpassung von Zonenplan und Baureglement, sowie die Umsetzung der Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) und die Festlegung der Gewässerräume. Die bestehende baurechtliche Grundordnung wird aufgehoben. Zudem werden die Naturgefahren in der Ortsplanung integriert, sowie die Landschaftsplanung aktualisiert und ein Landschaftsinventar erstellt.

In der Vorphase der Ortsplanungsrevision erarbeitete Häutligen auf der Grundlage des rechtsgültigen kommunalen Richtplans eine Entwicklungsausrichtung für das Baugebiet. Die beabsichtigten Einzonungen am Siedlungsrand sollen in einem separaten Verfahren durchgeführt werden (Ergänzung Teilrichtplan Siedlungsentwicklung Dorf).

Die Bevölkerung konnte im Rahmen der Mitwirkung vom 20. April bis 22. Mai 2018, sowie vom 2. November bis zum 3. Dezember 2018 Stellung nehmen. Insgesamt gingen 10 Mitwirkungseingaben ein. Der Mitwirkungsbericht gemäss Art. 58 BauG liegt vor.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Ortsplanungsrevision zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

### 3. Einzonungen

#### 3.1 Allgemein

Der Plan «Entwicklungsausrichtung» bildet die räumliche Grundlage der Ortsplanungsrevision. Einzonungen von unüberbauten Parzellen sollen aus Ortsbildschutzgründen vertieft geprüft werden. Sie werden deshalb in einem separaten Verfahren und ausserhalb der Ortsplanungsrevision weiterverfolgt. Der bestehende kommunale Richtplan wird jedoch mit «Prüfgebieten Einzonung» ergänzt, in welchen Einzonungen in die Wohn- oder Mischzone geprüft werden können. **H**

#### 3.2 Planbeständigkeit – Einzonungen ausserhalb OPR

Die Planbeständigkeit gilt bei einer Gesamtrevision einer Ortsplanung für das Gemeindegebiet umfassend. Die «alte» baurechtliche Grundordnung wird dabei aufgehoben. Die Bezeichnung der Gebiete im kommunalen Richtplan mit «Prüfgebieten Einzonung» sowie die Bemerkung im Erläuterungsbericht (vgl. S. 16), wonach dort die Planbeständigkeit nicht gelte, trägt der Thematik nicht genügend Rechnung. Die Gebiete, an welchen in den nächsten Jahren voraussichtlich Änderungen vorgenommen werden sollen, müssen bereits jetzt von Beschluss und Genehmigung ausgenommen werden. Dies ist zum einen im Baureglement so zu formulieren, zudem Bedarf es eines Layers im Zonenplan. Wenn die Gemeinde dies nicht umsetzt, gilt die Planbeständigkeit für alle genehmigten Inhalte (vgl. auch Kapitel 9). **H**

#### 3.3 Einzonung Parzelle Nr. 34

Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass es sich hierbei um die Einzonung von bestehenden Gebäuden inkl. der bestehenden Gärten und Vorplätze handelt. Gemäss Zonenplan soll aber der gesamte westliche Bereich der Parzelle Nr. 34 in die D2 eingezont werden. Dies entspricht nicht mehr lediglich einer Einzonung des bestehenden Gebäudes. Die Einzonungsfläche muss eng um die bestehenden Gebäude gezogen werden. Eingezont kann bis zum kleinen Grenzabstand (bei der Gemeinde Häutligen 4 m) werden.

So wie die Einzonung zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehen ist, wird Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Kulturland ist nicht betroffen. Von einer Einzonung von einem bestehenden Gebäude kann unter diesen Umständen nicht ausgegangen werden. **GV**

#### 3.4 Einzonung Parzelle Nr. 72

Die Parzelle Nr. 72 soll parzellenscharf eingezont werden. Südlich an das Gebäude angrenzend befindet sich ein Garten, welcher miteingezont werden kann. Beim westlichen Bereich ist die Einzonung auf den kleinen Grenzabstand zu begrenzen. Ansonsten wird Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. **GV**

#### 3.5 Einzonung Parzelle Nr. 74

Die Einzonung erfolgt zu wenig eng um das Gebäude. Seitlich bleibt eine Distanz von rund 11 Metern zur Parzellengrenze. Es handelt sich zudem bei diesem westlichen Teil um Fruchtfolgefläche (gut 200 m<sup>2</sup>). Es würde diesbezüglich Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Zudem gelten auch bei einer geringen Beanspruchung die generellen Anforderungen von Art. 8b BauG. Das heisst, dass auch in diesen Fällen der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne Beanspruchung von Fruchtfolgefläche nicht sinnvoll erreicht werden kann, erbracht werden muss (vgl. AHOP Umgang mit Kulturland in der Raumplanung, Seite 9). Von einer Einzonung von einem bestehenden Gebäude kann unter diesen Umständen nicht ausgegangen werden. **GV**

#### 3.6 Einzonung Parzelle Nr. 329

Die Einzonung erfolgt parzellenscharf und es wird teilweise Kulturland beansprucht. Die Gemeinde hat sich auch bei der geringen Beanspruchung mit der Thematik der Beanspruchung von Kulturland auseinandersetzen (vgl. AHOP Umgang mit Kulturland in der Raumplanung). Zum Schutz des Kulturlands wird im Erläuterungsbericht nur erwähnt, dass keine Einzonungen von unbebauten Grundstücken vorge-

nommen würden (vgl. S. 23). Zudem wird bei der Einzonung in dieser Form Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Ein Bauerngarten inkl. Anlagen liegt offenbar im südlichen Teil der Parzelle. Vorliegend kann der südliche Bereich mit dem grossen Grenzabstand (bei der Gemeinde Häutligen 8 m) eingezont werden. Liegt für die südlichen Anlagen eine Baubewilligung vor, können diese zusätzlich miteingezont werden. Die Einzonung der unbebauten Flächen ist westlich auf den kleinen Grenzabstand und östlich bis zur angrenzenden befestigten Zufahrtsstrasse zu beschränken. Von einer Einzonung von einem bestehenden Gebäude kann unter diesen Umständen nicht ausgegangen werden. **GV**

### 3.7 Einzonung Grenzabstand Parzelle Nr. 352

#### Beanspruchung Kulturland

Bei dieser Einzonung werden insgesamt mehr als 300 m<sup>2</sup> Kulturland beansprucht. Daher ist eine Auseinandersetzung mit der Thematik unerlässlich. Die Voraussetzungen von Art. 8a BauG sowie Art. 11a ff. BauV müssten erfüllt werden. Darüberhinaus würde Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Ferner müsste eine rechtliche Sicherstellung im Sinne von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG verlangt werden. Das BauG kennt diesbezüglich die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b), die bedingte Einzonung (Art. 126c) sowie die angeordnete Bauverpflichtung (Art. 126d). **GV**

Es wird nicht ersichtlich, weshalb die Einzonung des Grenzabstandes der Parzelle Nr. 352 notwendig ist. Es liegt kein nachvollziehbarer Grund für die Beanspruchung von Kulturland vor. Zudem verfügt die betreffende Parzelle über keine ÖV-Erschliessungsgütekategorie und die einzuzonende Fläche ist grösser als 300 m<sup>2</sup>. **GV**

Für die Einzonung von mehr als 300m<sup>2</sup> Kulturland ist mindestens eine ÖV-Erschliessungskategorie F erforderlich (BauV Art. 11d). **GV**

#### Ortsbildschutz

Neben den oben genannten Ausführungen befindet sich die Parzelle Nr. 352 zudem innerhalb der ISOS Umgebungsrichtung U-Ri I, welche mit dem höchsten Erhaltungsziel «a» geschützt wird (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Eine Einzonung auf der Parzelle Nr. 352 würde das Erhaltungsziel «a» der ISOS Umgebungsrichtung U-Ri I mit Sicherheit beeinträchtigen. Eine abschliessende Beurteilung der KDP war nicht möglich. **GV**

### 3.8 Einzonung Parzelle Nr. 460

Die Einzonung erfolgt parzellenscharf. Es ist kein Kulturland betroffen. Die Distanz zur Parzellengrenze beträgt rund 8 Meter (wie der gGA), daher würde auch hier Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Die Einzonung ist bis zum kleinen Grenzabstand vorzunehmen, wenn an der Einzonungsform (Einzonung von bestehenden Gebäuden) festgehalten werden soll. **GV**

### 3.9 Wohnbaulandbedarf

Die Gemeinde Häutligen verfügt gemäss Berechnungsblatt A\_01 über einen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von 0.3 ha Wohn- Misch- und Kernzonen (WMK) (Datenstand: 1. Januar 2022). Für die Einzonungen bzw. Teil-Einzonungen der Parzellen Nr. 34, 72, 74, 329, 352 und 460 wird Wohnbaulandbedarf geltend gemacht (vgl. obenstehende Kapitel). Es fehlt jedoch eine Übersicht, in welcher dargestellt wird, wie viel Wohnbaulandbedarf durch die Einzonungen insgesamt geltend gemacht wird. Dies ist im Erläuterungsbericht anhand einer Abrechnung aufzuzeigen. **GV**

#### 3.9.1 Erhebung unüberbaute Bauzonen

Da vorliegend Wohnbaulandbedarf beansprucht wird, hat die Gemeinde die Erhebung der unüberbauten und überbauten Bauzonen gemäss unserer Arbeitshilfe für die «Erhebung der unüberbauten Bauzone in der Nutzungsplanung» durchzuführen. Erst dann kann beurteilt werden, ob sich die oben erwähnten Einzonungen innerhalb des zulässigen Wohnbaulandbedarfs befinden. **GV**

### 3.10 Haushälterische Bodennutzung innerhalb der Bauzone

Für grössere unüberbaute bestehende Bauzonen ab 1'500 m<sup>2</sup> ist eine Mindestdichte festzulegen. Die Flächen der Parzellen Nr. 516 und 515, sowie die Teilfläche von Parzelle Nr. 100 bilden zusammen eine Fläche von mehr als 1'500 m<sup>2</sup>. Für diese Fläche ist daher eine Mindestdichte festzulegen. **GV**

### 3.11 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Wird bei einer Einzonung mehr als 300 m<sup>2</sup> Wohnbaulandbedarf beansprucht resp. ermöglicht die einzuzonende Fläche ein Hauptgebäude sind zudem die erforderlichen Angaben zur SEin gemäss Massnahme A\_07 des kantonalen Richtplans nachzuweisen. **H**

### 3.12 Zusammenhängender Siedlungskörper

Falls kein Wohnbaulandbedarf beansprucht werden soll, müssen u.a. die Einzonungsflächen auf Parzelle Nr. 460, 34 und 329 auf den kleinen Grenzabstand beschränkt werden. Wir empfehlen dringend, die Beschränkung der Einzonungsflächen so zu wählen, dass ein zusammenhängender Siedlungskörper entsteht. Damit würde zu einem geringen Teil Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. **E**

### 3.13 Mehrwertabgabe

Bei der Genehmigung ist ein Mehrwertabgabereglement einzureichen (Einzonungen). **H**

## 4. Ortsbildschutz

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS ist Häutligen als Dorf von nationaler Bedeutung verzeichnet.

Im Rahmen der laufenden Umsetzung der revidierten Baugruppen (Bauinventar 2020) wurden sämtliche Bauinventarpläne aktualisiert und rechtlich umgesetzt. In Häutligen wurden bei der Baugruppenüberprüfung keine Änderungen vorgenommen. **H**

Bei den Einzonungen der Parzellen Nrn. 34, 72, 74, 329, 460, 474 handelt es sich um Parzellenbereiche, welche sich innerhalb des ISOS-Gebiets G1 mit Erhaltungsziel «A» befinden. Da die Einzonungen nur die bereits überbauten Teilbereiche der Parzellen betreffen und die neue D2-Zone als ortsbildverträglich zu beurteilen ist (bestehende Struktur), beurteilt die kantonale Denkmalpflege die Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele als gering und ortsbildverträglich.

Ausserdem befinden sich die obgenannten Einzonungen innerhalb der Baugruppe A: Im Sinne von Art. 10b BauG (Baudenkmäler dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.) ist die notwendige Qualitätssicherung für eine zukünftige Entwicklung nach Innen rechtlich gesichert. **H**

Die Gemeinden haben gemäss Art. 86 BauG Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen bilden dafür die Grundlage. Die Bauinventar - Baugruppen sind im Zonenplan als Schutzzone (Ortsbildschutzgebiete) auszuscheiden.

Ob an den ausgeschiedenen Ortsbildschutzgebiet-Perimeter im Zonenplan entsprechende Anpassungen vorgenommen werden, kann die Gemeinde entscheiden. Die Ortsbildschutzgebiet-Perimeter müssen mindestens im Umfang der Baugruppen ausgeschieden werden, können jedoch auch grösser und zusätzlich definiert werden: Der Ortsbildschutzgebiet-Perimeter im Zonenplan sowie im Inventarplan entspricht zum Teil nicht dem Umfang der Baugruppen (kleiner) und muss entsprechend angepasst werden (Art. 86 BauG). **GV**

## 5. Gewässerräume

### 5.1 Verzicht Festlegung der Gewässerräume

Die Gewässerräume sind gemäss GschG Art. 36a und GschV Art. 41a auszuscheiden, die Herleitung zu begründen und grundeigentümergebunden in einem Zonenplan darzustellen. In der Gemeinde Häutligen gibt es nur sehr wenig Fliessgewässer, davon befindet sich eine Vielzahl eingedolt in Bachleitungen. Offene Gewässerabschnitte sind ausschliesslich in Waldgebieten vorhanden.

Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung von Gewässerräumen und führt zur Begründung aus, dass die Fliessgewässer entweder im Wald liegen würden oder eingedolt seien (Erläuterungsbericht, S. 20). Widerspruchlich dazu wird aber im Erläuterungsbericht auch ausgeführt, dass die Vorgaben zum Schutz der Gewässer (Gewässerräume) grundeigentümergebunden im Zonenplan festgelegt würden. **H**

Gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV kann auf die Festlegung des Gewässerraums im Wald (Bst. a) oder bei eingedolten Gewässern (Bst. b) verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Dies ist Voraussetzung für den Verzicht. Im Falle eines Verzichts ist stets eine Einzelfallbegründung mit Interessenabwägung erforderlich. Ein generell abstrakter Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums ist mit dem Bundesrecht nicht vereinbar (vgl. Kommentar zum Gewässerschutzgesetz (GschG) und Wasserbaugesetz, Hettich/Jansen/Norer (Hrsg), 2016, Art. 36a N 61). Eine Interessensabwägung fehlt im Erläuterungsbericht vollständig. **GV**

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums im Landwirtschaftsraum kann gemäss Art. 41a Abs. 5 GschV nur dann verzichtet werden, wenn kein überwiegendes Interesse entgegensteht. Der Verzicht ist im Erläuterungsbericht zu begründen. Auch bei eingedolten Gewässern in der Landwirtschaftszone ist ein Gewässerraum auszuscheiden, wenn der Verlauf des Gewässers aufgrund von kurzen eingedolten Streckenabschnitten relativ einfach festgestellt werden kann. Zudem ist eine starke Zerstückelung zu vermeiden. **GV**

Im Siedlungsgebiet von Häutligen ist ein Gewässerraum auszuscheiden. Dieser Gewässerraum ist herzu-  
leiten und im Erläuterungsbericht zu dokumentieren. **GV**

### 5.2 Rohrbach

Die Bachleitung des eingedolten Rohrbachs verläuft innerhalb des Dorfbereichs. Von 2612716 / 1189429 bis 2612592 / 1189697 ist ein Gewässerraum von mindestens 11 m Breite auszuscheiden. **GV**

Auf der Parzelle Nr. 372, sowie für den offen geführte Abschnitt des Rohrbachs auf der Parzelle Nr. 204 ist ein Gewässerraum auszuscheiden. **GV**

### 5.3 Utteloobach

Der Utteloobach verläuft durch die überbaute Parzelle Nr. 372. Auf Parzelle Nr. 372 ist demnach ein Gewässerraum auszuscheiden. **GV**

## 6. Naturgefahren

### 6.1 Unüberbaute Bauzonen

Momentan befinden sich keine unüberbauten Bauzonen in Gefahrengebieten, mit Ausnahme der nur teilweise bebauten Parzelle Nr. 447. Teile der Parzelle Nr. 447 liegen im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung. Die Parzelle wird nicht ausgezont, da der Gefahrenbereich mehrheitlich innerhalb des Grenzabstandes liegt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Rutschgefahren, die im Bereich der Parzelle Nr. 447 auftreten, weitere bauliche Vorhaben (wie z.B. den Bau eines Anbaus o. Ä.) stark einschränken können. **H**

Die Gemeinde will weitere Einzonungen von unbebauten Arealen in einem separaten Planungsverfahren prüfen. Wir weisen die Gemeinde daher darauf hin, dass für alle Bauzonen in roten und blauen Gefah-

rengelassen beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG gelten. Im roten Gefahrengebiet dürfen keine neuen Bauzonen ausgeschrieben werden. Im blauen Gefahrengebiet dürfen Einzonungen nur ausnahmsweise und gestützt auf eine detaillierte Interessenabwägung erfolgen. **H**

## 7. Landschaft

Schützenswerte Lebensräume gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV (Anhang 1) wie 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, sind gemäss Art. 18 Abs. 1 bis NHG und Art. 20 NSchG besonders zu schützen.

Gestützt auf Art. 17 RPG sowie Art. 9a, 54 und 86 BauG sind schützenswerte Lebensräume als Schutz-zonen auszuscheiden. Gestützt auf Art. 2, 3, 16, 19, 20, 29, 30 und 41 des NHG ist der Schutz und die Pflege der schützenswerten Gebiete und Objekte von lokaler Bedeutung eine Aufgabe der Gemeinde. Die Unterschutzstellung dieser Gebiete und Objekte richtet sich nach den Vorschriften der Baugesetzgebung. **H**

Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgaben setzt die ANF voraus, dass alle schützenswerten Gebiete und Objekte aus dem Lebensrauminventar in den Zonenplan übernommen werden. Nach Beurteilung der ANF sind in den vorliegenden Akten, ungeachtet von allfälligen Mängeln beim Inventar, folgende Ergänzungen nötig:

### 7.1 Inventarplan

#### 7.1.1 Allgemein

In Kapitel 1.3 auf S. 7 des Erläuterungsberichts wird erwähnt, dass nach einer «Triage des Landschaftsinventars» festgelegt wurde, welche Naturobjekte und Landschaftsgebiete auf kommunaler Stufe geschützt werden sollen. Klare Kriterien zu dieser Triage sind nicht vorhanden. Diese sind transparent aufzuzeigen und zu erläutern. **GV**

Im Erläuterungsbericht wird das Vorgehen mit den schützenswerten Gebieten und Objekten kurz erwähnt. Konkrete Aussagen zu den Auswirkungen der Neueinzonungen auf Natur und Landschaft sind nicht vorhanden. **H**

#### 7.1.2 Einzelbäume, Baumgruppen

In Kapitel 2.4 ab S. 18ff des Erläuterungsberichts ist von schützenswerten Naturobjekten und Lebensräumen die Rede, die grundeigentümergebunden festgelegt werden. Es werden besonders wertvolle, freistehende Bäume und Baumreihen sowie Quellen erwähnt. Im Zonenplan ist ein einziger Baum als schützenswert erfasst. Baumreihen und Quellen fehlen gänzlich. Dies ist im Erläuterungsbericht herzustellen. **GV**

Im Kapitel 2.4 auf S. 19 des Erläuterungsberichts ist von Einzelbäumen die Rede, die aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt werden. Es ist lediglich ein einziger Baum im Zonenplan als schützenswert eingetragen. Es bleibt unklar, weshalb die Erfassung der Einzelbäume in den Planungsunterlagen lediglich aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen erfolgte und nicht aus ökologischen (Art. 18ff NHG). Grosse Einzelbäume erfüllen als sogenannte Biotopbäume eine wichtige ökologische Funktion als Lebensraum für zahlreiche Arten. Sie sind in jedem Fall schützenswert. Die erfassten Bäume sind hinsichtlich ökologischer Kriterien zu überprüfen und der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. **GV**

Markante oder wertvolle Bäume und Baumgruppen sind zu erfassen. Wir empfehlen der Gemeinde dringend, die weiteren schutzwürdigen Objekte unter Schutz zu stellen und im Zonenplan als Schutzobjekte

auszuscheiden. Zudem sind entsprechende Schutzbestimmungen im Baureglement zu erlassen (vgl. Kapitel 10). Damit können allfällige Probleme im Baubewilligungsverfahren verhindert werden. **E**

Im Erläuterungsbericht ist weiter darzulegen, wie der Zustand der bisherigen Schutzgebiete und Schutzobjekte zum heutigen Zeitpunkt ist und welche Schutz- und Pflegemassnahmen umgesetzt worden sind. **E**

### 7.1.3 Hochstammobstbäume

Das «Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte» erwähnt für Hochstammfeldobst-Gärten als Erhebungsart Luftbildanalyse / Feldbegehung. Verankert im Inventarplan sind aber nur «Hochstammobstgärten mit Qualität (HOFO) BFF QII», die auf Anmeldung der Bewirtschafter basieren. Die Hochstammobstgärten sind auch auf ihren ökologischen Wert zu prüfen, korrekt und vollständig in den Inventarplan einzutragen, da es sich um schutzwürdige Lebensräume nach Art. 18, Abs. 1bis NHG handeln kann. So können künftige Konflikte in Bauprojekten und Planungen bzgl. Naturschutz frühzeitig erkannt werden. Im Teilrichtplan Siedlungsentwicklung im Dorf tangieren die Prüfbereiche für die Einzonungen Hochstammobstgärten (vgl. Kapitel 9). **GV**

Wertvolle und landschaftlich bedeutende Obstbaumbestände und Obstgärten sind zu erfassen. Wir empfehlen der Gemeinde dringend, die weiteren schutzwürdigen Objekte unter Schutz zu stellen und als Schutzobjekte im Zonenplan auszuscheiden. Zudem sind entsprechende Schutzbestimmungen im Baureglement zu erlassen (vgl. Kapitel 10). Damit können allfällige Probleme im Baubewilligungsverfahren verhindert werden. **E**

### 7.1.4 Extensiv genutzte Wiesen

Extensiv und wenig intensiv genutzte Wiesen wurden anhand eines Auszuges der Biodiversitätsförderflächen mit Qualitätsstufe II im Inventarplan erfasst. Wie bereits bei Einzelbäumen und Hochstammobstgärten bleibt hier unklar, inwiefern es sich dabei um schützenswerte Lebensräume nach Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV handelt, die im Zonenplan erfasst werden müssten. Hierfür sind entsprechende Ausführungen im Erläuterungsbericht nötig. **GV**

### 7.1.5 Weiteres

#### Legende offene Gewässer

In der Legende werden nicht eingedolte Gewässerabschnitte als «Ökomorphologie Gewässer – natürlich / naturnah» bezeichnet. Ein Abgleich mit der ökomorphologischen Kartierung zeigt, dass dies nicht korrekt ist. In der Legende sind die «blauen» Gewässer mit «Fliessgewässer» zu benennen. **E**

#### Darstellung offene Gewässer

Die Linienführung / Darstellung der offenen Gewässer im Inventarplan stimmt nicht mit den Angaben der Karten des kantonalen Geoportals überein. Im Inventarplan wurden offene (im Wald verlaufende) Gewässer teilweise im Oberlauf «abgeschnitten». Dies ist zu korrigieren. **E**

## 7.2 Lebensräume geschützter Arten

Lebensräume geschützter Arten werden vorliegend nicht thematisiert. Lebensräume geschützter Tiere und Pflanzen sind gestützt auf Art. 16 NHG zu sichern, das heisst im Rahmen der Ortsplanung als Schutzobjekte auszuscheiden und entsprechende Schutzbestimmungen zu erlassen. U.a. im Rahmen einer OPR hat sich eine Gemeinde mit dieser Thematik auseinanderzusetzen. **GV**

## 7.3 Trockenmauern

Mit der Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sind Kleinstrukturen wie Trockenmauern und Lesesteinhaufen aber auch die darin lebenden Tiere stark zurückgegangen. Die wertvollen Trockenmauern und Lesesteinhaufen sind im Inventarplan, sowie im Zonenplan zu erfassen. U.a. im Rahmen einer OPR hat sich eine Gemeinde mit dieser Thematik auseinanderzusetzen. **GV**

#### 7.4 Wildwechselkorridore

Die Wildwechselkorridore von regionaler Bedeutung sind im Hinweisplan und im Inventarplan aufgeführt. Wir empfehlen, die Wildwechselkorridore als Landschaftsschongebiet (Freihaltegebiet, Festlegung) oder als Hinweis auf übergeordnetes Recht in den Zonenplan und im Baureglement als Hinweis aufzunehmen (Gewährleistung Passierbarkeit, keine schutzwidrigen Nutzungszonen etc.). **E**

Zudem sind die Wildwechselkorridore ebenfalls im Aufnahmeprotokoll zu ergänzen. **H**

#### 7.5 Abstimmung RGSK II und RGSK 2021

Vorranggebiet Kulturlandschaft Häutligen (Nr. L5-KL-15 / BM.L-Ü.3.14): Die Massnahme ist im Inventarplan abgebildet. Es wird jedoch in den Unterlagen nicht weiter erläutert, wie diese regionale Massnahme umgesetzt wird. **H**

Die Massnahme wird in Form von Landschaftsschon- und schutzgebieten partiell umgesetzt. In den Bestimmungen im Baureglement findet sich keine Aussage dazu, dass Intensivlandwirtschaftsgebäude in Landschaftsschongebieten nur im Ausnahmefall und unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Einpassung umgesetzt werden dürfen. Der grösste Teil der im RGSK als besonders schutzwürdig deklarierten Landschaft bleibt weiterhin ohne entsprechende Zone bzw. Regelung. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit der Thematik muss nachgeholt und in die OPR eingearbeitet werden. **GV**

Der Erholungsschwerpunkt Häutligen Auspkt. Rüteli (Nr. N-32 / BM.T-Ü.2.47; Vororientierung) ist in den Planungsunterlagen nicht aufgenommen. Im RGSK ist vorgesehen, dass Massnahmen zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Erholungsschwerpunkten ergriffen werden. Die Region Bern-Mittelland empfiehlt daher eine Aufnahme in die Planung. **E**

#### 7.6 Regionale Landschaftsschutz- und schongebiete

Die regionalen Landschaftsschutzgebiete gemäss Landschaftsrichtplan Kiesental sind nach wie vor gültig (Gesamtrichtplan Kiesental vom 15.12.1982 (Landschaftsschutzgebiete A, Landschaftsschutzgebiete B) als Zwischenergebnis gemäss RGSK II, siehe Geoportal RSLK). Diese Gebiete sind in den Inventarplan aufzunehmen.

Das Landschaftsschutzgebiet A ist als Landschaftsschongebiet mit Bauverbot in den Zonenplan aufgenommen worden. Dies wird begrüsst.

Die Landschaftsschutzgebiete B fehlen im Inventarplan. In der Ortsplanung sind sie teilweise als Landschaftsschongebiete umgesetzt. Der Erläuterungsbericht enthält den Umgang mit der Parzelle 157 (Anpassung Landschaftsschongebiet). Es fehlt jedoch eine Auseinandersetzung mit den nicht übernommenen Landschaftsschutzgebieten B. Diese sind grundsätzlich in die Planung zu überführen. Allfällige Perimeteranpassungen sind zu begründen. **GV**

## 8. Langsamverkehr

### 8.1 Fussverkehr

Die vorliegende Planung genügt den Anforderungen an die Planungspflicht nach Art. 44 Abs. 2 SG, sowie Art. 61 SV noch nicht. Vorliegend sind die Fusswege lediglich im Hinweisplan vorhanden. Die Gemeinden sind in der Pflicht, die Fusswege in einem Plan festzulegen (Art. 44 Abs. 2 SG und Art. 27 SV) und dafür zu sorgen, dass sie frei und möglichst gefahrlos begehbar sind (Art. 30 SV). Die Fusswege sind als Festlegung in den kommunalen Verkehrsrichtplan oder ein anderes kommunales Planungsinstrument (Zonenplan, Schutzzonenplan oder Richtplan) aufzunehmen. **GV**

In den Erläuterungen ist aufzuzeigen, wie die Gemeinde ihrer Pflicht zur Sicherstellung der freien Begehbarkeit der Fusswege nachkommt. Zwingende Inhalte der Fusswegnetzpläne sind das bestehende Fuss-



wegnetz, wichtige Querungsstellen, Zielorte, Fussgänger- und Begegnungszonen sowie die Darstellung der Netzlücken (inkl. fehlender Querungsstellen von Strassen mit hoher Trennwirkung). Geplante Netzerweiterungen, insbesondere in Überbauungsordnungen oder Strassenplänen vorgesehene Fusswege, sind ebenfalls darzustellen (vgl. Art. 61.1.d SV). **GV**

Empfohlen wird die explizite Darstellung der wichtigen Schulwege in der Gemeinde sowie die rechtliche Sicherung durch eine grundeigentümergebundene Festlegung, soweit die Wege nicht bereits dem Gemeindegebrauch gewidmet sind (Art. 13 SG). **E**

Das TBA verweist hierfür auf die Arbeitshilfe Fusswegnetzplanung:  
(<https://www.bve.be.ch/bve/de/index/mobilitaet/mobilitaet%20verkehr/langsamverkehr/fuss-und-uferwege.html>) **H**

## 8.2 Veloverkehr

Die vorliegende Planung bearbeitet die Velonetzplanung nicht. Gemäss Art. 47 SG planen, bauen und unterhalten die Gemeinden die kommunalen Velorouten. Basis bilden die Veloalltags- und -freizeitrouen mit kantonaler Netzfunktion gemäss Sachplan Veloverkehr sowie ggf. das regionale Veloroutennetz. Die Gemeinden ergänzen und verdichten das übergeordnete Netz mit kommunalen Veloalltagsrouten, welche auch die Schulwege umfassen.

Wir empfehlen, die kommunalen Velorouten in einem kommunalen Planungsinstrument (Zonenplan oder Richtplan) aufzunehmen. **E**

Im RGSK II ist folgende Verkehrsmassnahme festgehalten: Erhöhung der Sicherheit des Veloverkehrs auf der Konolfingenstrasse (LV-S-15, Vororientierung). Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind daher Aussagen zum Veloverkehr zu machen. **E**

## 9. Teilrichtplan Siedlungsentwicklung im Dorf

Die Gemeinde beabsichtigt, im Rahmen des zulässigen Wohnbaulandbedarfs das Siedlungsgebiet am Rand des Ortskerns durch Einzonungen von unbebauten Grundstücken zu ergänzen. Wie in den Unterlagen erläutert wird, bedingt dies vertiefere Abklärungen bezüglich Schutz des Orts- und Landschaftsbilds sowie Beanspruchung von Kulturland. Es wird daher vorgesehen, mögliche Einzonungen in einem separaten Verfahren und ausserhalb der Ortsplanungsrevision weiterzuverfolgen.

Der bestehende kommunale «Teilrichtplan Siedlungsentwicklung im Dorf» wird mit dem «Prüfperimeter für mögliche Einzonungen» ergänzt, in welchen Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Wohn- oder Mischzone geprüft werden können. Eine spätere Einzonung mit Beanspruchung des Wohnbaulandbedarfs löst die SEin-Pflicht nach Massnahmenblatt A\_07 des kantonalen Richtplans aus. **H**

Es ist zu beachten, dass die Planbeständigkeit bei einer Gesamtrevision einer Ortsplanung für das Gemeindegebiet umfassend gilt. Die Bezeichnung der Gebiete im kommunalen Richtplan mit «Prüfgebieten Einzonung» sowie die Bemerkung im Erläuterungsbericht (vgl. S. 16), wonach dort die Planbeständigkeit nicht gelte, trägt der Thematik nicht genügend Rechnung. Die Gebiete, an welchen in den nächsten Jahren voraussichtlich Änderungen vorgenommen werden sollen, müssen bereits jetzt von Beschluss und Genehmigung ausgenommen werden. Dies ist zum einen im Baureglement so zu formulieren, zudem Bedarf es eines Layers im Zonenplan. Wenn die Gemeinde das nicht umsetzt, gilt die Planbeständigkeit für alle genehmigten Inhalte (vgl. auch Kapitel 3.2). **H**

Der eingereichte Teilrichtplan, ergänzt mit «Prüfperimeter für mögliche Einzonungen», hat in mehrfacher Hinsicht Überarbeitungsbedarf:

- Gemäss Art. 111 Abs. 2 BauV sind den Richtplänen technische Berichte beizufügen. Diese sollen insbesondere über die Grundlagen Auskunft geben, welche für die Richtplaninhalte bestimmend sind, und über die damit verfolgten Planungsabsichten. Gemäss Art. 112 Abs. 1 BauV sind die Richtplanentwürfe der Gemeinde mit den technischen Berichten sowie dem Bericht über die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung dem AGR vorzulegen.

Es wurde der Teilrichtplan sowie der um den Teilrichtplan ergänzte Erläuterungsbericht zugestellt. Im Erläuterungsbericht wird jedoch nicht genügend auf den Teilrichtplan eingegangen. So finden sich nur einzelne Sätze zum Prüfperimeter für mögliche Einzonungen. Eine Interessenabwägung findet nicht statt. Im Erläuterungsbericht wird erwähnt, dass die konkrete Prüfung der Einzonungen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird. Bei der Ausscheidung der Prüfgebiete, müsste sich jedoch mit dieser Prüfung bereits auseinandergesetzt werden. Die vorliegenden Erläuterungen genügen einem technischen Bericht nicht. **GV**

- Art. 111 Abs. 3 BauV sieht vor, dass Richtpläne und technische Berichte entsprechend den besonderen Vorschriften und Weisungen des Bundes und des Kantons auszugestalten sind. Demnach kann vorliegend das RPG herangezogen werden. So legt Art. 8 RPG den Mindestinhalt von Richtplänen fest. Praxisgemäss soll dabei die Klassierung als Festsetzung, Zwischenergebnis oder Vororientierung genannt werden (Pierre Tschannen, Praxiskommentar zum RPG, Art. 8 N 43). Auch diese Unterscheidung oder Klassifizierung des Koordinationsstandes ist vorliegend nicht vorhanden. **GV**
- Die Prüfgebiete sind im Teilrichtplan grossflächig schraffiert. Dem Richtplan kommt zwar «nur» Behördenverbindlichkeit zu, jedoch müssen auch Richtpläne einen gewissen Detaillierungsgrad aufweisen, damit sie die Behörden binden können. Zudem dient der Richtplan als Grundlage für die Nutzungsplanung. Der vorliegende Teilrichtplan weist einen zu wenig hohen Detaillierungsgrad auf. **GV**

Es wird zudem nicht dargelegt, weshalb die (grosszügig ausgeschiedenen) Prüfperimeter für mögliche Einzonungen an den gewählten Orten festgelegt werden (weshalb wird z.B. der zentral liegende Teil ausgespart und nördlich davon zwei Prüfbereiche ausgeschieden?). Eine Ableitung aus den im Erläuterungsbericht dokumentierten Entwicklungsabsichten der Gemeinde (s. Abb. 1, S. 8) ist nicht möglich, die Prüfbereiche stehen im Gegenteil im Widerspruch zu der genannten Skizze. **GV**

Bereits auf Stufe Richtplan hat eine Auseinandersetzung mit den genannten Planungsgrundlagen und eine stufengerechte Interessenabwägung zu erfolgen. Eine unbegründete, arbiträre und grosszügige Ausscheidung von Prüfbereichen, die sich nicht aus den Entwicklungsabsichten der Gemeinde ableiten lässt, ist nicht genehmigungsfähig. **GV**

- Aus landschaftlicher Sicht besteht ein Widerspruch zu den nach wie vor gültigen «Landschaftsgebiete B» des Gesamtrichtplans Kiesental, mit dem Vorranggebiet Kulturlandschaft gemäss RGSK 2021 sowie den für das Ortsbild wichtigen Hochstammobstgärten. Schliesslich tangieren die Prüfperimeter das Ortsbildschutzgebiet.

Im Weiteren sind die Einzonungen mit dem regionalen Vorranggebiet Kulturlandschaften (Vorranggebiet Kulturlandschaft Häutligen Nr. L5-KL-15 / BM.L.-Ü.3.14) abzustimmen. **H**

- Die ausgeschiedenen Prüfperimeter für mögliche Einzonungen liegen alle in Gebieten mit Obstbaumgärten. Dieser Lebensraum wird im Erläuterungsbericht ausdrücklich als «grosse Qualität der Gemeinde Häutligen» bezeichnet. Eine fundierte Prüfung von Einzonungen von «Hosteten-

Arealen» ist nur mit den geforderten Ergänzungen und Bereinigungen von Inventar- und Zonenplan möglich (vgl. Kapitel 7.1).

Zudem tangieren die Prüfbereichen Hecken, welche bei allfälligen zukünftigen Einzonungen ebenfalls zu berücksichtigen sind. **H**

## 9.1 Ortsbildschutz

Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass die Komplexität der ortsbildpflegerischen Rahmenbedingungen (ISOS, Bauinventar) im Rahmen der Standortevaluation für mögliche Einzonungen gebührend berücksichtigt werden muss. Gemäss dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) kann ein Abweichen der ungeschmäleren Erhaltung bei Bundesaufgaben nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6, Abs. 2). Im Falle einer erheblichen Beeinträchtigung der Freiflächen muss die Bundeskommission zuhanden (ENHK) der Entscheidbehörde (AGR) ein Gutachten (NHG Art. 7, Abs. 2) verfassen. Falls die Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele von der KDP als gering und ortsbildverträglich beurteilt werden kann, ist ein ENHK-Gutachten für das Genehmigungsverfahren nicht erforderlich. Ausserdem, im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). **H**

## 9.2 Verkehrserschliessung

Für eine Einzonung von unbebauten Grundstücken sind die gesetzlichen Vorgaben bezüglich ÖV-Erschliessung zu berücksichtigen (kantonaler Richtplan für Einzonungen von Nichtkulturland resp. Art. 11 BauV für Einzonungen von Kulturland). **H**

Bei den vertieften Abklärungen bei der Einzonung von unbebauten Arealen (Kapitel 1.5, Erläuterungsbericht) ist die Verkehrserschliessung zu ergänzen. Konolfingen- und Tägertschistrasse sind Kantonsstrassen, die aktuell aus einer schmalen Fahrbahn ohne Gehwege bestehen. Wird hier eingezont und längerfristig auch gebaut, muss die Strasse ausgebaut werden. Als «untergeordnete Anpassungen der Kantonsstrasse» sind die Anpassungen in der Ortsplanung mit zu bearbeiten und von der Gemeinde auch finanziell zu übernehmen. **H**

## 10. Baureglement

Art. 211 Abs. 1 Dorfzone	Zur Hinweisspalte: gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG gelten Detailhandelseinrichtungen ab 1'000 m <sup>2</sup> als besondere Bauten und Anlagen, welche einer Überbauungsordnung bedürfen. <b>H</b>  Eine Fläche von 200 m <sup>2</sup> ist verhältnismässig klein und schnell erreicht ist. Allenfalls ist die Zahl noch etwas zu erhöhen. Da es sich dabei aber nur um eine Formulierung in der Hinweisspalte handelt, kommt dieser keine rechtliche Wirkung zu. Wünscht die Gemeinde diesbezüglich rechtliche Verbindlichkeit, muss sie die Regelung in den normativen Teil des GBR aufnehmen. <b>H</b>
Art. 212	Abs. 2 Bst. i: Die Ausnahmeregelung darf nur für eine Fassadenseite gelten, da ansonsten das Untergeschoss zu stark in Erscheinung tritt. Es soll demnach die Formulierung aus dem MBR gewählt werden: <i>Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge, auf max. einer Gebäudeseite, welche eine Breite von 5 m nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.</i> <b>GV</b>  Abs. 4: Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die ordentlichen Abstände gemäss Art. 212 Abs. 1 und 2 GBR einzuhalten. Ansonsten müssten Klein- und

	Anbauten, sowie Unterniveaubauten und unterirdische Bauten mindestens den kleinen Grenzabstand einhalten. Wir empfehlen den Artikel entsprechend anzupassen. <b>E</b>
Art. 221 ZöN	«Normales» Wohnen ist in einer ZöN nicht zulässig. Als zulässig erachten wir Wohnen, sofern es sich dabei um eine Nebennutzung handelt, sprich dem Wohnen gesamthaft betrachtet eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Im Übrigen darf die private Nebennutzung den Zweck der ZöN nicht beeinträchtigen. In die Bestimmungen zur ZöN A muss aufgenommen werden, dass dem Wohnen lediglich untergeordnete Bedeutung zukommt und es sich demgemäss nur um eine reine Nebennutzung handeln darf. Eine mögliche Formulierung wäre z.B. «Wohnen als Nebennutzung». <b>GV</b>
Art. 311	In der Gemeinde existieren keine bestehenden besonderen baurechtlichen Grundordnungen, welche rechtskräftig bleiben sollen. Daher ist die Aufnahme dieses Artikels obsolet. <b>H</b>
Art. 413 Dachgestaltung	Abs. 2 sowie 4: Ersetzen von «der Gebäudelänge des obersten Geschosses» mit «des darunterliegenden Fassadenabschnitts». <b>H</b>  Abs. 3: «der Gebäudelänge des obersten Geschosses» durch «des darunterliegenden Fassadenabschnitts» ersetzen. <b>E</b>  Abs. 8: Technisch bedingte Dachaufbauten können bis zu einer Höhe von <u>1.5 m</u> sowie Kamine unberücksichtigt bleiben. <b>H</b>  Abs. 8: Die Höhen von Kaminanlagen richtet sich nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU und bleiben ebenfalls unberücksichtigt. <b>H</b>
Art. 414 Aussenraumgestaltung	Abs. 2: Anstatt des Begriffs «Aussenraumgestaltungsplan», empfehlen wir den Begriff «Umgebungsgestaltungsplan» zu verwenden. <b>E</b>
Art. 421 Fachberatung	Betreffend die Hinweisspalte zu Abs. 1 wird empfohlen, diese folgendermassen zu ergänzen: Der Beizug der Kommission der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) richtet sich nach Art. 10 BauG. <b>H</b>
Art. 523 Einzelbäume	Hier ist von Einzelbäumen und Hochstammbäumen die Rede. Die Bezeichnungen sind verwirrend. Zudem fehlt ein Hinweis zur Pflege und zum Erhalt. Der Schutz von ökologisch wertvollen Hochstammobstbäumen ist in einem separaten Artikel zu regeln. <b>GV</b> Betreffend die Fällung von Einzelbäumen ist zu unterscheiden, ob diese aus ökologischen oder landschaftsästhetischen Gründen geschützt sind. Dementsprechend sind auch zwei, resp. drei verschiedene Absätze in das GBR zu übernehmen:  <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sind die Bäume aus ökologischen Gründen geschützt, bewilligt das Regierungsstatthalteramt deren Fällung, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen.</li> <li>– Sind die Bäume aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt, so obliegt der Entscheid über die Fällung dem Gemeinderat.</li> </ul>

	<p>– Sind die Bäume sowohl aus landschaftsästhetischen als auch aus ökologischen Gründen geschützt, so braucht es für die Fällung die Zustimmung des Gemeinderats und des Regierungsstatthalteramts.</p> <p><b>GV</b></p> <p>Zudem ist im Zonenplan zu unterscheiden, welche Bäume aus landschaftsästhetischen Gründen und welche aus ökologischen Gründen geschützt sind. <b>GV</b></p>
Art. 541	Die Bestimmung gibt übergeordnetes Recht (vgl. Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV) wieder und kann daher gestrichen werden. <b>H</b>
Art. 561 Gefahrengebiete	Im Zonenplan sind die Gefahrenhinweise festgelegt (resp. keine Abgrenzung in Legende zu den Hinweisen aber Hinweisplan als Indiz, dass sich im Zonenplan nur Festlegungen befinden). Es könnte hilfreich sein, in Art. 561 irgendwo zu implementieren, dass es sich bei den Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe um die Gefahrenhinweise im Zonenplan handelt. <b>H</b>
Neuer Artikel, gebietsfremde, schädliche Pflanzen	Um das Einschleppen von gebietsfremden und schädlichen Pflanzen in die Landschaft verhindern zu können, ist ein neuer Artikel mit folgendem Text ins Baureglement aufzunehmen:  „Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art 29 a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.“ <b>GV</b>
A111	Abgrabungen bleiben nur auf einer Fassadenseite unberücksichtigt. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen. <b>GV</b>

## 11. Zonenplan

### Formelles

Dort wo die Zonengrenzen nicht mit den Parzellengrenzen übereinstimmen, sind Vermassungen vorzunehmen (vgl. z.B. Parzelle Nr. 293, 353, 516 etc.). **GV**

Da Waldgebiet müsste streng genommen unter Hinweise aufgenommen werden, da das Gebiet hier auch ersichtlich ist. **H**

Es sind dieselben Genehmigungsvermerke wie im Baureglement zu wählen. Auch der Zonenplan wird durch die Gemeindeversammlung beschlossen. **H**

## 12. Weitere Themen, Empfehlungen und Hinweise

### 12.1 Erläuterungsbericht, Skizze Entwicklungsausrichtung

Die «Skizze Entwicklungsausrichtung» auf S. 8 des Erläuterungsberichts enthält weitere Gebäude resp. Parzellen mit derselben Signatur wie die auf S. 15 des Erläuterungsberichts namentlich aufgezählten Par-

zellen (z.B. die Gebäude auf Parzelle 48 und 83). Es stellt sich die Frage, ob diese bei der Aufzählung auf S.15 fehlen oder bewusst weggelassen wurden. **H**

## 12.2 Mitwirkungsbericht Teilrichtplan

Wir gehen davon aus, dass die Mitwirkung zum Teilrichtplan gleichzeitig mit der Mitwirkung der OPR erfolgte. Falls dies nicht der Fall ist, wäre ein entsprechender Mitwirkungsbericht zum Teilrichtplan einzureichen. Zudem wäre der Erläuterungsbericht entsprechend zu ergänzen. **H**

## 12.3 Öffentlicher Verkehr

2021/2022 wird die Studie «Verbesserung ÖV-Erschliessung im ländlichen Raum und in Agglomerationsräumen» durch die RKBM und drei weitere Regionen durchgeführt, bei welcher auch die Gemeinde Häutligen beteiligt ist. Die Studie zielt darauf ab, Handlungsansätze für eine bessere ÖV-Erschliessung in ländlichen Räumen zu erarbeiten. **H**

## 12.4 Archäologisches Schutzgebiet

Das Archäologische Schutzgebiet ist in Zonen- und Inventarplan eingetragen. Im Erläuterungsbericht wird angegeben, dass auch die Fundstellen im Zonenplan aufgeführt sind, was aber nicht der Fall ist. Sollte es gewünscht sein, diese auch einzutragen, stellt der archäologische Dienst dem Planungsbüro die Daten auf Anfrage zur Verfügung. **H**

## 12.5 Trinkwasser

Die Wasserversorgung Häutligen verfügt über keine Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP). Gemäss dem kantonalen Wasserversorgungsgesetz (WVG) 1996 obliegt den Wasserversorgungen für ihr erschliessungs- und versorgungspflichtiges Gebiet die Erstellung und periodische Überarbeitung (alle 10 bis 15 Jahre) einer Generellen Wasserversorgungsplanung. Die Planungspflicht wird zusätzlich im Baugesetz (Art.64 BauG) vorgeschrieben. **H**

Das AWA weist darauf hin, dass die generelle Wasserversorgungsplanung für die Gemeinde Häutligen umzusetzen ist. **H**

## 12.6 Grundwasserschutz

Gemäss Erläuterungsbericht wird auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet, da die betroffenen Gewässer entweder im Wald liegen oder eingedolt verlaufen. Dieses Vorgehen begrüßen wir aus Sicht des planerischen Grundwasserschutzes. Im Hinweisplan ist zudem die bestehende Grundwasserschutzzone der Bahalden und der Pfaffenmad Quellen der Wasserversorgung Wichtrach korrekt dargestellt (GSZ Nr. 595). Das AWA weist jedoch darauf hin, dass sich die Schutzzone derzeit in Überarbeitung befindet und sich bei einer Aktualisierung der Schutzzonenerlauf ändern wird. Es wird daher empfohlen, vor Genehmigung der Ortsplanungsrevision, den aktuellen Stand der Schutzzonengrenzen bzw. deren Verlauf zu überprüfen. **E**

## 12.7 Grundstücksentwässerung

Sämtliche Parzellen mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung der umgezonten Parzellen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. Für die umgezonten Parzellen ist das häusliche Abwasser, auch von Landwirtschaftsbetrieben, an die Kanalisation/ARA anzuschliessen. **H**

## 12.8 Belastete Standorte

Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom AWA, Fachbereich Grundwasser und Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festge-

legt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten- und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig (vgl. Art. 24 - 27 der kantonalen Abfallverordnung). Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen. **H**

### **13. Weiteres Vorgehen**

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass die Themen der Einzonungen (Wohnbaulandbedarf, Erhebung der unüberbauten Bauzonen etc.), der Gewässerräume, der Landschaftsplanung und der Ergänzung des Teilrichtplans Siedlungsentwicklung im Dorf zu überarbeiten sind.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Benjamin Fietkau  
Raumplaner

#### **Beilagen**

- Fachberichte
- USB-Stick

#### **Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)**

- Planungsbüro Lohner + Partner, Landplan

#### **Kopie per E-Mail**

- Regierungsstatthalteramt Bern Mittelland
- Fachstellen
- Intern: WIL, SUR, BER, BES, FLM



Einwohnergemeinde Häutligen  
**Revision der baurechtlichen Grundordnung**

**Auswertung des Vorprüfungsberichts vom 14. November 2022**

4. August 2023

Aufträge / 609. / 06 / 609\_Ber\_230804\_Auswertung\_Vorpruefung.doc / 29.07.2024 / ka / fi

**3. Einzonungen**

**3.1 Allgemein**

<p>Der Plan «Entwicklungsausrichtung» bildet die räumliche Grundlage der Ortsplanungsrevision. Einzonungen von unüberbauten Parzellen sollen aus Ortsbildschutzgründen vertieft geprüft werden. Sie werden deshalb in einem separaten Verfahren und ausserhalb der Ortsplanungsrevision weiterverfolgt. Der bestehende kommunale Richtplan wird jedoch mit «Prüfgebieten Einzonung» ergänzt, in welchen Einzonungen in die Wohn- oder Mischzone geprüft werden können. <b>H</b></p>	<p>z.K.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

**3.2 Planbeständigkeit – Einzonungen ausserhalb OPR**

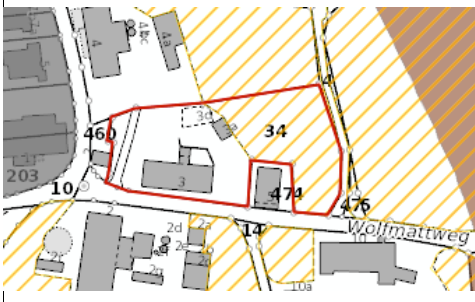
<p>Die Planbeständigkeit gilt bei einer Gesamtrevision einer Ortsplanung für das Gemeindegebiet umfassend. Die «alte» baurechtliche Grundordnung wird dabei aufgehoben. Die Bezeichnung der Gebiete im kommunalen Richtplan mit «Prüfgebieten Einzonung» sowie die Bemerkung im Erläuterungsbericht (vgl. S. 16), wonach dort die Planbeständigkeit nicht gelte, trägt der Thematik nicht genügend Rechnung. Die Gebiete, an welchen in den nächsten Jahren voraussichtlich Änderungen vorgenommen werden sollen, müssen bereits jetzt von Beschluss und Genehmigung ausgenommen werden. Dies ist zum einen im Baureglement so zu formulieren, zudem Bedarf es eines Layers im Zonenplan. Wenn die Gemeinde dies nicht umsetzt, gilt die Planbeständigkeit für alle genehmigten Inhalte (vgl. auch Kapitel 9). <b>H</b></p>	<p>Die Areale, die zu einem späteren Zeitpunkt für eine Einzonung geprüft werden sollen, werden aus dem Zonenplan ausgestanzt. Auf die Ergänzung des Richtplans wird ebenfalls verzichtet und die Siedlungserweiterung separat weiterverfolgt.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



### 3.3 Einzonung Parzelle Nr. 34

Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass es sich hierbei um die Einzonung von bestehenden Gebäuden inkl. der bestehende Gärten und Vorplätze handelt. Gemäss Zonenplan soll aber der gesamte westliche Bereich der Parzelle Nr. 34 in die D2 eingezont werden. Dies entspricht nicht mehr lediglich einer Einzonung des bestehenden Gebäudes. Die Einzonungsfläche muss eng um die bestehenden Gebäude gezogen werden. Eingezont kann bis zum kleinen Grenzabstand (bei der Gemeinde Häutligen 4 m) werden.

So wie die Einzonung zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehen ist, wird Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Kulturland ist nicht betroffen. Von einer Einzonung von einem bestehenden Gebäude kann unter diesen Umständen nicht ausgegangen werden. **GV**



Änderung → Die Einzonung wird auf den Fussabdruck des Gebäudes inkl. kleinen Grenz-/Zonenabstands von 4.00 m reduziert.

### 3.4 Einzonung Parzelle Nr. 72

Die Parzelle Nr. 72 soll parzellenscharf eingezont werden. Südlich an das Gebäude angrenzend befindet sich ein Garten, welcher miteingezont werden kann. Beim westlichen Bereich ist die Einzonung auf den kleinen Grenzabstand zu begrenzen. Ansonsten wird Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. **GV**



Änderung → Am Rand des Ortskerns finden sich etliche bestehende Bauernhäuser, die noch ein grosses Volumen für zusätzliche Wohnungen bieten würden. Allfällig Einzonungen dieser Gebäude in eine neue Bestandeszone werden jedoch in einem separaten Planungsverfahren und auf der Basis weiterer, vertiefter Abklärungen zu den übergeordneten Spielräumen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes, sowie einer vertieften Auseinandersetzung mit dem ISOS-Inventar erfolgen.

Damit für Areale, die potentiell für eine Einzonung in eine Bestandeszone infrage kommen, keine

	<p>Planbeständigkeit generiert wird, werden diese Areal von der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Im Zonenplan sind sie als «Nutzung unverändert gemäss Zonenplan 2009» deklariert.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


### 3.5 Einzonung Parzelle Nr. 74

<p>Die Einzonung erfolgt zu wenig eng um das Gebäude. Seitlich bleibt eine Distanz von rund 11 Metern zur Parzellengrenze. Es handelt sich zudem bei diesem westlichen Teil um Fruchtfolgefläche (gut 200 m<sup>2</sup>). Es würde diesbezüglich Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Zudem gelten auch bei einer geringen Beanspruchung die generellen Anforderungen von Art. 8b BauG. Das heisst, dass auch in diesen Fällen der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne Beanspruchung von Fruchtfolgefläche nicht sinnvoll erreicht werden kann, erbracht werden muss (vgl. AHOP Umgang mit Kulturland in der Raumplanung, Seite 9). Von einer Einzonung von einem bestehenden Gebäude kann unter diesen Umständen nicht ausgegangen werden. <b>GV</b></p>	<p>Änderung → Auf die Einzonung auf der Parzelle Nr. 74 wird verzichtet.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------




### 3.6 Einzonung Parzelle Nr. 329

<p>Die Einzonung erfolgt parzellenscharf und es wird teilweise Kulturland beansprucht. Die Gemeinde hat sich auch bei der geringen Beanspruchung mit der Thematik der Beanspruchung von Kulturland auseinanderzusetzen (vgl. AHOP Umgang mit Kulturland in der Raumplanung). Zum Schutz des Kulturlands wird im Erläuterungsbericht nur erwähnt, dass keine Einzonungen von unbebauten Grundstücken vorgenommen würden (vgl. S. 23). Zudem wird bei der Einzonung in dieser Form Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Ein Bauerngarten inkl. Anlagen liegt offenbar im südlichen Teil der</p>	<p>Änderung → Am Rand des Ortskerns finden sich etliche bestehende Bauernhäuser, die noch ein grosses Volumen für zusätzliche Wohnungen bieten würden. Allfällig Einzonungen dieser Gebäude in eine neue Bestandeszone werden jedoch in einem separaten Planungsverfahren und auf der Basis weiterer, vertiefter Abklärungen zu</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


<p>Parzelle. Vorliegend kann der südliche Bereich mit dem grossen Grenzabstand (bei der Gemeinde Häutligen 8 m) einzont werden. Liegt für die südlichen Anlagen eine Baubewilligung vor, können diese zusätzlich miteingezont werden. Die Einzoning der unbebauten Flächen ist westlich auf den kleinen Grenzabstand und östlich bis zur angrenzenden befestigten Zufahrtsstrasse zu beschränken. Von einer Einzoning von einem bestehenden Gebäude kann unter diesen Umständen nicht ausgegangen werden. <b>GV</b></p> 	<p>den übergeordneten Spielräumen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes, sowie einer vertieften Auseinandersetzung mit dem ISOS-Inventar erfolgen.</p> <p>Damit für Areale, die potentiell für eine Einzoning in eine Bestandeszone infrage kommen, keine Planbeständigkeit generiert wird, werden diese Areal von der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Im Zonenplan sind sie als «Nutzung unverändert gemäss Zonenplan 2009» deklariert.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.7 Einzoning Parzelle Nr. 352

<p><u>Beanspruchung Kulturland</u></p> <p>Bei dieser Einzoning werden insgesamt mehr als 300 m<sup>2</sup> Kulturland beansprucht. Daher ist eine Auseinandersetzung mit der Thematik unerlässlich. Die Voraussetzungen von Art. 8a BauG sowie Art. 11a ff. BauV müssten erfüllt werden. Darüber hinaus würde Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Ferner müsste eine rechtliche Sicherstellung im Sinne von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG verlangt werden. Das BauG kennt diesbezüglich die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b), die bedingte Einzoning (Art. 126c) sowie die angeordnete Bauverpflichtung (Art. 126d). <b>GV</b></p> 	<p>Änderung → Auf die Einzoning auf der Parzelle Nr. 352 wird verzichtet.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

<p>Es wird nicht ersichtlich, weshalb die Einzonung des Grenzabstands der Parzelle Nr. 352 notwendig ist. Es liegt kein nachvollziehbarer Grund für die Beanspruchung von Kulturland vor. Zudem verfügt die betreffende Parzelle über keine ÖV-Erschliessungsgüteklasse und die einzuzonende Fläche ist grösser als 300 m<sup>2</sup>. <b>GV</b></p>	<p>Mit der Einzonung des Grenzabstands wurde die Absicht verfolgt, den best. Bauten mehr Spielraum für die Umnutzung zu geben. S. vorangehend.</p>
<p>Für die Einzonung von mehr als 300m<sup>2</sup> Kulturland ist mindestens eine ÖV-Erschliessungsklasse F erforderlich (BauV Art. 11d). <b>GV</b></p>	<p>S. vorangehend.</p>
<p><u>Ortsbildschutz</u></p>	
<p>Neben den oben genannten Ausführungen befindet sich die Parzelle Nr. 352 zudem innerhalb der ISOS Umgebungsrichtung U-Ri I, welche mit dem höchsten Erhaltungsziel «a» geschützt wird (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Eine Einzonung auf der Parzelle Nr. 352 würde das Erhaltungsziel «a» der ISOS Umgebungsrichtung U-Ri I mit Sicherheit beeinträchtigen. Eine abschliessende Beurteilung der KDP war nicht möglich. <b>GV</b></p>	<p>S. vorangehend.</p>

**3.8 Einzonung Parzelle Nr. 460**

<p>Die Einzonung erfolgt parzellenscharf. Es ist kein Kulturland betroffen. Die Distanz zur Parzellengrenze beträgt rund 8 Meter (wie der gGA), daher würde auch hier Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Die Einzonung ist bis zum kleinen Grenzabstand vorzunehmen, wenn an der Einzonungsform (Einzonung von bestehenden Gebäuden) festgehalten werden soll. <b>GV</b></p>	<p>Änderung → Die Einzonung wird auf den Fussabdruck des Gebäudes inkl. kleinen Grenz-/Zonenabstands von 4.00 m reduziert.</p>
	

**3.9 Wohnbaulandbedarf**

<p>Die Gemeinde Häutligen verfügt gemäss Berechnungsblatt A_01 über einen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von 0.3 ha Wohn- Misch- und Kernzonen (WMK) (Datenstand: 1.</p>	<p>Die Einzonungen wurden soweit reduziert, dass keine Baulandreserven WMK entstehen.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Januar 2022). Für die Einzonungen bzw. Teil-Einzonungen der Parzellen Nr. 34, 72, 74, 329, 352 und 460 wird Wohnbaulandbedarf geltend gemacht (vgl. obenstehende Kapitel). Es fehlt jedoch eine Übersicht, in welcher dargestellt wird, wie viel Wohnbaulandbedarf durch die Einzonungen insgesamt geltend gemacht wird. Dies ist im Erläuterungsbericht anhand einer Abrechnung aufzuzeigen. <b>GV</b></p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**3.9.1 Erhebung unüberbaute Bauzonen**

<p>Da vorliegend Wohnbaulandbedarf beansprucht wird, hat die Gemeinde die Erhebung der unüberbauten und überbauten Bauzonen gemäss unserer Arbeitshilfe für die «Erhebung der unüberbauten Bauzone in der Nutzungsplanung» durchzuführen. Erst dann kann beurteilt werden, ob sich die oben erwähnten Einzonungen innerhalb des zulässigen Wohnbaulandbedarfs befinden. <b>GV</b></p>	<p>Die Einzonungen wurden soweit reduziert, dass keine Baulandreserven WMK entstehen. Somit kann auf die Erhebung verzichtet werden.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3.10 Haushälterische Bodennutzung innerhalb der Bauzone**

<p>Da vorliegend Wohnbaulandbedarf beansprucht wird, hat die Gemeinde die Erhebung der unüberbauten und überbauten Bauzonen gemäss unserer Arbeitshilfe für die «Erhebung der unüberbauten Bauzone in der Nutzungsplanung» durchzuführen. Erst dann kann beurteilt werden, ob sich die oben erwähnten Einzonungen innerhalb des zulässigen Wohnbaulandbedarfs befinden. <b>GV</b></p>	<p>Die Einzonungen wurden soweit reduziert, dass keine Baulandreserven WMK entstehen. Somit müssen auch keine Mindestdichte und Realisierungsverpflichtung nachgewiesen werden.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3.11 Siedlungsentwicklung nach innen (Sein)**

<p>Wird bei einer Einzonung mehr als 300 m<sup>2</sup> Wohnbaulandbedarf beansprucht resp. ermöglicht die einzuzonende Fläche ein Hauptgebäude sind zudem die erforderlichen Angaben zur SEin gemäss Massnahme A_07 des kantonalen Richtplans nachzuweisen. <b>H</b></p> <p><i>Die Gemeinden erstellen bei Neueinzonungen resp. Umzonungen zur Geltendmachung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen und Arbeiten die Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in ihrer Gemeinde nach Art. 47 RPV. Davon ausgenommen sind Neueinzonungen resp. Umzonungen, die in Gebieten von kantonalen Bedeutung gemäss Massnahmenblatt A_08 vorgesehen sind.</i></p> <p><i>- Die Gemeinden legen dar, wie sie diese Reserven und Potenziale</i></p>	<p>Mit der Entwicklungsausrichtung verfügt die Gemeinde über eine Strategie zur Ortsentwicklung. Mit der Einzonung bestehender Gebäude am Rand der heutigen Bauzone soll die vorhandene Bausubstanz besser genutzt und somit eine innere Entwicklung erreicht werden.</p> <p>Die Einzonungen wurden soweit reduziert, dass keine Baulandreserven WMK entstehen. Somit muss auch kein «Sein» nachgewiesen werden.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>aktivieren und mobilisieren werden und die Siedlungs- und Wohnqualität erhalten, resp. aufwerten.</p> <p>- Die Gemeinden erarbeiten im Rahmen ihrer Planungen zur Geltendmachung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen und Arbeiten eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebietes und formulieren basierend darauf Entwicklungsziele (u.a. zur Siedlungs- und Wohnqualität).</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 3.12 Zusammenhängender Siedlungskörper


<p>Falls kein Wohnbaulandbedarf beansprucht werden soll, müssen u.a. die Einzonungsflächen auf Parzelle Nr. 460, 34 und 329 auf den kleinen Grenzabstand beschränkt werden. Wir empfehlen dringend, die Beschränkung der Einzonungsflächen so zu wählen, dass ein zusammenhängender Siedlungskörper entsteht. Damit würde zu einem geringen Teil Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. <b>E</b></p>	<p>Genau dies sollte mit den Einzonungen erreicht werden. Die Beschränkung gemäss vorangehenden Genehmigungsvorbehalten führt zu einer weiteren Fragmentierung des Siedlungsrandes...</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.13 Mehrwertabgabe

<p>Bei der Genehmigung ist ein Mehrwertabgabereglement einzureichen (Einzonungen). <b>H</b></p>	<p>Nein, die Gemeinde kann sich auch «nur» auf das Baugesetz stützen.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

## 4. Ortsbildschutz

<p>Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS ist Häutligen als Dorf von nationaler Bedeutung verzeichnet.</p> <p>Im Rahmen der laufenden Umsetzung der revidierten Baugruppen (Bauinventar 2020) wurden sämtliche Bauinventarpläne aktualisiert und rechtlich umgesetzt. In Häutligen wurden bei der Baugruppenüberprüfung keine Änderungen vorgenommen. <b>H</b></p>	<p>z.K.</p>
<p>Bei den Einzonungen der Parzellen Nrn. 34, 72, 74, 329, 460, 474 handelt es sich um Parzellenbereiche, welche sich innerhalb des ISOS-Gebiets G1 mit Erhaltungsziel «A» befinden. Da die Einzonungen nur die bereits überbauten Teilbereiche der Parzellen betreffen und die neue D2-Zone als ortsbildverträglich zu beurteilen ist (bestehende Struktur), beurteilt die kantonale Denkmalpflege die Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele als gering und ortsbildverträglich.</p> <p>Ausserdem befinden sich die obgenannten Einzonungen innerhalb der Baugruppe A: Im Sinne von Art. 10b BauG</p>	<p>z.K.</p>

<p>(Baudenkmäler dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.) ist die notwendige Qualitätssicherung für eine zukünftige Entwicklung nach Innen rechtlich gesichert. <b>H</b></p>	
<p>Die Gemeinden haben gemäss Art. 86 BauG Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen bilden dafür die Grundlage. Die Bauinventar - Baugruppen sind im Zonenplan als Schutzzonen (Ortsbildschutzgebiete) auszuscheiden.</p> <p>Ob an den ausgeschiedenen Ortsbildschutzgebiet-Perimeter im Zonenplan entsprechende Anpassungen vorgenommen werden, kann die Gemeinde entscheiden. Die Ortsbildschutzgebiet-Perimeter müssen mindestens im Umfang der Baugruppen ausgeschieden werden, können jedoch auch grösser und zusätzlich definiert werden: Der Ortsbildschutzgebiet-Perimeter im Zonenplan sowie im Inventarplan entspricht zum Teil nicht dem Umfang der Baugruppen (kleiner) und muss entsprechend angepasst werden (Art. 86 BauG). <b>GV</b></p>	<p>Der Ortsbildschutzperimeter wird auf die Baugruppe angepasst</p>  <p>Der Ortsbildschutzperimeter wurde auf die Baugruppe angepasst. Ausserdem wurde das Landschaftschongebiet dem Ortsbildperimeter angeglichen.</p>

**5. Gewässerräume**

**5.1 Verzicht Festlegung der Gewässerräume**

<p>Die Gewässerräume sind gemäss GschG Art. 36a und GschV Art. 41a auszuscheiden, die Herleitung zu begründen und grundeigentümergebunden in einem Zonenplan darzustellen. In der Gemeinde Häutligen gibt es nur sehr wenig Fliessgewässer, davon befindet sich eine Vielzahl eingedolt in Bachleitungen. Offene Gewässerabschnitte sind ausschliesslich in Waldgebieten vorhanden.</p> <p>Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung von Gewässerräumen und führt zur Begründung aus, dass die Fliessgewässer entweder im Wald liegen würden oder eingedolt seien (Erläuterungsbericht, S. 20). Widersprüchlich dazu wird aber im Erläuterungsbericht auch ausgeführt, dass die Vorgaben zum Schutz der Gewässer (Gewässerräume) grundeigentümergebunden im Zonenplan festgelegt würden. <b>H</b></p>	<p>Die Erläuterungen wurden präzisiert und ergänzt.</p> <p>Bei einzelnen Gewässerabschnitten wurde zudem der Gewässerraum festgelegt.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV kann auf die Festlegung des Gewässerraums im Wald (Bst. a) oder bei eingedolten Gewässern (Bst. b) verzichtet werden, soweit keine überwiegenen Interessen entgegenstehen. Dies ist Voraussetzung für den Verzicht. Im Falle eines Verzichts ist stets eine Einzelfallbegründung mit Interessenabwägung erforderlich. Ein generell abstrakter Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums ist mit dem Bundesrecht nicht vereinbar (vgl. Kommentar zum Gewässerschutzgesetz (GschG) und Wasserbaugesetz, Hettich/Jansen/Norer (Hrsg), 2016, Art. 36a N 61). Eine Interessensabwägung fehlt im Erläuterungsbericht vollständig. <b>GV</b></p>	<p>Die Erläuterungen wurden präzisiert und ergänzt und Einzelfallbegründungen wurden im Erläuterungsbericht eingefügt.</p>
<p>Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums im Landwirtschaftsraum kann gemäss Art. 41a Abs. 5 GschV nur dann verzichtet werden, wenn kein überwiegendes Interesse entgegensteht. Der Verzicht ist im Erläuterungsbericht zu begründen. Auch bei eingedolten Gewässern in der Landwirtschaftszone ist ein Gewässerraum auszuscheiden, wenn der Verlauf des Gewässers aufgrund von kurzen eingedolten Streckenabschnitten relativ einfach festgestellt werden kann. Zudem ist eine starke Zerstückelung zu vermeiden. <b>GV</b></p>	<p>Die Erläuterungen wurden präzisiert und ergänzt.</p>
<p>Im Siedlungsgebiet von Häutligen ist ein Gewässerraum auszuscheiden. Dieser Gewässerraum ist herzuleiten und im Erläuterungsbericht zu dokumentieren. <b>GV</b></p>	<p>Die Erläuterungen wurden präzisiert und ergänzt und die Gewässerräume wurden überarbeitet.</p>

## 5.2 Rohrbach

<p>Die Bachleitung des eingedolten Rohrbachs verläuft innerhalb des Dorfbereichs. Von 2612716 / 1189429 bis 2612592 / 1189697 ist ein Gewässerraum von mindestens 11 m Breite auszuscheiden. <b>GV</b></p>	<p>Die Erläuterungen wurden präzisiert und ergänzt und die Gewässerräume wurden überarbeitet.</p>
<p>Auf der Parzelle Nr. 372, sowie für den offen geführte Abschnitt des Rohrbachs auf der Parzelle Nr. 204 ist ein Gewässerraum auszuscheiden. <b>GV</b></p>	<p>Die Erläuterungen wurden präzisiert und ergänzt und die Gewässerräume wurden überarbeitet.</p>

## 5.2 Utteloobach

<p>Der Utteloobach verläuft durch die überbaute Parzelle Nr. 372. Auf Parzelle Nr. 372 ist demnach ein Gewässerraum auszuscheiden. <b>GV</b></p>	<p>Die Erläuterungen wurden präzisiert und ergänzt und die Gewässerräume wurden überarbeitet.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------



## 6. Naturgefahren

### 6.1 Unüberbaute Bauzonen

<p>Momentan befinden sich keine unüberbauten Bauzonen in Gefahrengebieten, mit Ausnahme der nur teilweise bebauten Parzelle Nr. 447. Teile der Parzelle Nr. 447 liegen im Gefahrengelände mit mittlerer Gefährdung. Die Parzelle wird nicht ausgezont, da der Gefahrenbereich mehrheitlich innerhalb des Grenzabstandes liegt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Rutschgefahren, die im Bereich der Parzelle Nr. 447 auftreten, weitere bauliche Vorhaben (wie z.B. den Bau eines Anbaus o. Ä.) stark einschränken können. <b>H</b></p>	<p>z.K.</p>
<p>Die Gemeinde will weitere Einzonungen von unbebauten Arealen in einem separaten Planungsverfahren prüfen. Wir weisen die Gemeinde daher darauf hin, dass für alle Bauzonen in roten und blauen Gefahrengeländen beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG gelten. Im roten Gefahrengelände dürfen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden. Im blauen Gefahrengelände dürfen Einzonungen nur ausnahmsweise und gestützt auf eine detaillierte Interessenabwägung erfolgen. <b>H</b></p>	<p>z.K.</p>

## 7. Landschaft

<p>Schützenswerte Lebensräume gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV (Anhang 1) wie Quellen, Quellfluren, Gewässer, Auenvegetation, 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, sind gemäss Art. 18 Abs. 1 bis NHG und Art. 20 NSchG besonders zu schützen.</p>	<p>z.K.</p>
<p>Gestützt auf Art. 17 RPG sowie Art. 9a, 54 und 86 BauG sind schützenswerte Lebensräume als Schutzzonen auszuscheiden. Gestützt auf Art. 2, 3, 16, 19, 20, 29, 30 und 41 des NHG ist der Schutz und die Pflege der schützenswerten Gebiete und Objekte von lokaler Bedeutung eine Aufgabe der Gemeinde. Die Unterschutzstellung dieser Gebiete und Objekte richtet sich nach den Vorschriften der Baugesetzgebung. <b>H</b></p>	<p>z.K.</p>
<p>Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgaben setzt die ANF voraus, dass alle schützenswerten Gebiete und Objekte aus dem Lebensrauminventar in den Zonenplan übernommen werden.</p>	<p>z.K.</p>

<p>Nach Beurteilung der ANF sind in den vorliegenden Akten, ungeachtet von allfälligen Mängeln beim Inventar, nachfolgende Ergänzungen nötig.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## 7.1 Inventarplan

### 7.1.1 Allgemein

<p>In Kapitel 1.3 auf S. 7 des Erläuterungsberichts wird erwähnt, dass nach einer «Triage des Landschaftsinventars» festgelegt wurde, welche Naturobjekte und Landschaftsgebiete auf kommunaler Stufe geschützt werden sollen. Klare Kriterien zu dieser Triage sind nicht vorhanden. Diese sind transparent aufzuzeigen und zu erläutern. <b>GV</b></p>	<p>Die Umsetzung erfolgte gemäss der Wegleitung Landschaftsplanung des Kantons. Die Triage ist im Aufnahmeprotokoll dargelegt.</p>
<p>Im Erläuterungsbericht wird das Vorgehen mit den schützenswerten Gebieten und Objekten kurz erwähnt. Konkrete Aussagen zu den Auswirkungen der Neueinzonungen auf Natur und Landschaft sind nicht vorhanden. <b>H</b></p>	<p>Die Auswirkungen sind in Kap. 3 des Erläuterungsberichts dargelegt. Die Neueinzonungen beschränken sich auf bestehende Bauten inkl. ihrem Grenz-/Zonenabstand. Landschaftsgebiete und Naturobjekte sind daher nicht betroffen.</p>

### 7.1.2 Einzelbäume, Baumgruppen

<p>In Kapitel 2.4 ab S. 18ff des Erläuterungsberichts ist von schützenswerten Naturobjekten und Lebensräumen die Rede, die grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Es werden besonders wertvolle, freistehende Bäume und Baumreihen sowie Quellen erwähnt. Im Zonenplan ist ein einziger Baum als schützenswert erfasst. Baumreihen und Quellen fehlen gänzlich. Dies ist im Erläuterungsbericht herzuleiten. <b>GV</b></p>	<p>Nach einer Rücksprache mit der Gemeinde wurden zwei weitere Bäume in den Zonenplan aufgenommen. Es sind keine ungefassten Quellen in Häutligen vorhanden (vgl. Aufnahmeprotokoll, Mitbericht AWA).</p>
<p>Im Kapitel 2.4 auf S. 19 des Erläuterungsberichts ist von Einzelbäumen die Rede, die aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt werden. Es ist lediglich ein einziger Baum im Zonenplan als schützenswert eingetragen. Es bleibt unklar, weshalb die Erfassung der Einzelbäume in den Planungsunterlagen lediglich aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen erfolgte und nicht aus ökologischen (Art. 18ff NHG). Grosse Einzelbäume erfüllen als sogenannte Biotopbäume eine wichtige ökologische Funktion als Lebensraum für zahlreiche Arten. Sie sind in jedem Fall schützenswert. Die erfassten Bäume sind hinsichtlich ökologischer Kriterien zu überprüfen und der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. <b>GV</b></p>	<p>Die Bäume wurden nochmals überprüft und die geschützten Bäume um zwei Bäume im Hubel und Fällmoos ergänzt.</p>

<p>Markante oder wertvolle Bäume und Baumgruppen sind zu erfassen. Wir empfehlen der Gemeinde dringend, die weiteren schutzwürdigen Objekte unter Schutz zu stellen und im Zonenplan als Schutzobjekte auszuscheiden. Zudem sind entsprechende Schutzbestimmungen im Baureglement zu erlassen (vgl. Kapitel 10). Damit können allfällige Probleme im Baubewilligungsverfahren verhindert werden. <b>E</b></p>	<p>S. vorangehend.</p>
<p>Im Erläuterungsbericht ist weiter darzulegen, wie der Zustand der bisherigen Schutzgebiete und Schutzobjekte zum heutigen Zeitpunkt ist und welche Schutz- und Pflegemassnahmen umgesetzt worden sind. <b>E</b></p>	<p>Die Schutzmassnahmen sind im Baureglement in den entsprechenden Artikeln festgelegt.</p>

### 7.1.3 Hochstammobstbäume

<p>Das «Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte» erwähnt für Hochstammfeldobst-Gärten als Erhebungsart Luftbildanalyse / Feldbegehung. Verankert im Inventarplan sind aber nur «Hochstammobstgärten mit Qualität (HOFO) BFF QII», die auf Anmeldung der Bewirtschafter basieren. Die Hochstammobstgärten sind auch auf ihren ökologischen Wert zu prüfen, korrekt und vollständig in den Inventarplan einzutragen, da es sich um schutzwürdige Lebensräume nach Art. 18, Abs. 1bis NHG handeln kann. So können künftige Konflikte in Bauprojekten und Planungen bzgl. Naturschutz frühzeitig erkannt werden. Im Teilrichtplan Siedlungsentwicklung im Dorf tangieren die Prüfbereiche für die Einzonungen Hochstammobstgärten (vgl. Kapitel 9). <b>GV</b></p>	<p>Die Hochstammobstgärten wurden überprüft und wo erforderlich ergänzt. Das Aufnahmeprotokoll wurde ebenfalls ergänzt.</p>
<p>Wertvolle und landschaftlich bedeutende Obstbaumbestände und Obstgärten sind zu erfassen. Wir empfehlen der Gemeinde dringend, die weiteren schutzwürdigen Objekte unter Schutz zu stellen und als Schutzobjekte im Zonenplan auszuscheiden. Zudem sind entsprechende Schutzbestimmungen im Baureglement zu erlassen (vgl. Kapitel 10). Damit können allfällige Probleme im Baubewilligungsverfahren verhindert werden. <b>E</b></p>	<p>Auf eine Festlegung in der Nutzungsplanung wird verzichtet, da die vorkommenden Lebensräume wie Hochstammobstgärten und extensiv genutzte Wiesen über die DZV vertraglich gesichert sind. Ein zusätzlicher kommunaler Schutz ist aus Sicht der Gemeinde Häutligen nicht erforderlich.</p>

### 7.1.4 Extensiv genutzte Wiesen

<p>Extensiv und wenig intensiv genutzte Wiesen wurden anhand eines Auszuges der Biodiversitätsförderflächen mit Qualitätsstufe II im Inventarplan erfasst. Wie bereits bei Einzelbäumen und Hochstammobstgärten bleibt hier unklar, inwiefern es sich dabei um schützenswerte Lebensräume nach Art. 14 Abs. 3</p>	<p>Der Erläuterungsbericht wurde um folgenden Absatz ergänzt: Flächen und Objekte welche als Biodiversitätsförderflächen BFF über die DZV beitragsberechtigt</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>und 4 NHV handelt, die im Zonenplan erfasst werden müssten. Hierfür sind entsprechende Ausführungen im Erläuterungsbericht nötig. <b>GV</b></p>	<p>sind, wie z.B. extensiv genutzte Weiden und Hochstammobstgärten werden ebenfalls im Inventarplan abgebildet. Viele diese Objekte sind zusätzlich über einen Vernetzungsvertrag gesichert. Ein zusätzlicher kommunaler Schutz ist aus Sicht der Gemeinde Häutligen nicht erforderlich.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 7.1.5 Weiteres

<p><u>Legende offene Gewässer</u></p>	
<p>In der Legende werden nicht eingedolte Gewässerabschnitte als «Ökomorphologie Gewässer – natürlich / naturnah» bezeichnet. Ein Abgleich mit der ökomorphologischen Kartierung zeigt, dass dies nicht korrekt ist. In der Legende sind die «blauen» Gewässer mit «Fliessgewässer» zu benennen. <b>E</b></p>	<p>Die Bezeichnung wurde im Rahmen der Festlegung der Gewässerräume bereinigt. Die Gewässer sind nun korrekt bezeichnet und dargestellt.</p>
<p><u>Darstellung offene Gewässer</u></p>	
<p>Die Linienführung / Darstellung der offenen Gewässer im Inventarplan stimmt nicht mit den Angaben der Karten des kantonalen Geoportals überein. Im Inventarplan wurden offene (im Wald verlaufende) Gewässer teilweise im Oberlauf «abgeschnitten». Dies ist zu korrigieren. <b>E</b></p>	<p>Die Bezeichnung wurde im Rahmen der Festlegung der Gewässerräume bereinigt. Die Gewässer sind nun korrekt bezeichnet und dargestellt. Der Datensatz GNBE enthält Fehler. Siehe dazu Kapitel «Festlegung Gewässerräume».</p>

### 7.2 Lebensräume geschützter Arten

<p>Lebensräume geschützter Arten werden vorliegend nicht thematisiert. Lebensräume geschützter Tiere und Pflanzen sind gestützt auf Art. 16 NHG zu sichern, das heisst im Rahmen der Ortsplanung als Schutzobjekte auszuscheiden und entsprechende Schutzbestimmungen zu erlassen. U.a. im Rahmen einer OPR hat sich eine Gemeinde mit dieser Thematik auseinanderzusetzen. <b>GV</b></p>	<p>Siehe oben (7.1.4)</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

### 7.3 Trockenmauern

<p>Mit der Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sind Kleinstrukturen wie Trockenmauern und Lesesteinhaufen aber auch die darin lebenden Tiere stark zurückgegangen. Die</p>	<p>In der Gemeinde Häutligen sind keine Trockenmauern vorhanden. Trockenmauern waren nie prägender Bestandteil der Kulturlandschaft</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

wertvollen Trockenmauern und Lesesteinhaufen sind im Inventarplan, sowie im Zonenplan zu erfassen. U.a. im Rahmen einer OPR hat sich eine Gemeinde mit dieser Thematik auseinanderzusetzen. <b>GV</b>	Häutligen.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

**7.4 Wildwechselkorridore**

Die Wildwechselkorridore von regionaler Bedeutung sind im Hinweisplan und im Inventarplan aufgeführt. Wir empfehlen, die Wildwechselkorridore als Landschaftsschongebiet (Freihaltegebiet, Festlegung) oder als Hinweis auf übergeordnetes Recht in den Zonenplan und im Baureglement als Hinweis aufzunehmen (Gewährleistung Passierbarkeit, keine schutzwidrigen Nutzungszonen etc.). <b>E</b>	Die Gemeinde Häutligen erachtet die Darstellung als Hinweis als zielführend und verzichtet auf eine Umsetzung auf kommunaler Stufe.
Zudem sind die Wildwechselkorridore ebenfalls im Aufnahmeprotokoll zu ergänzen. <b>H</b>	Die Wildwechselkorridore gemäss Sachplan Biodiversität sind im Aufnahmeprotokoll ergänzt.

**7.5 Abstimmung RGSK II und RGSK 2021**

Vorranggebiet Kulturlandschaft Häutligen (Nr. L5-KL-15 / BM.L-Ü.3.14): Die Massnahme ist im Inventarplan abgebildet. Es wird jedoch in den Unterlagen nicht weiter erläutert, wie diese regionale Massnahme umgesetzt wird. <b>H</b>	<p>Bis auf das Siedlungsgebiet ist die ganze Gemeinde als Vorranggebiet Kulturlandschaft im RGSK ausgeschieden. Auf eine entsprechende fast vollständige Festlegung als Landschaftsschongebiet verzichtet die Gemeinde Häutligen aus folgenden Gründen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die besonders sensiblen Lagen wurden evaluiert und in Abstimmung mit dem ISOS und dem Regionalen Richtplan Kiesental (rechtskräftige Inhalte Landschaftsschutzgebiete A / B) als Landschaftsschongebiet in Ergänzung zum Ortsbildschutzgebiet festgelegt.</li> <li>2. Die Gemeinde hat zum heutigen Zeitpunkt keinen genügend konkreten Bedarf, Intensivlandwirtschaftszonen im Rahmen der Ortsplanungsrevision auszuscheiden. Die Gemeinde behält sich daher vor, bei Bedarf, die Planung von Intensivlandwirtschaftszonen in einem separaten Verfahren zu einem späteren</li> </ol>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Zeitpunkt vorzunehmen und daher jetzt keine grossflächigen Festlegungen von Landschaftsschongebieten vorzunehmen. Bei einer entsprechenden Planung werden auch die regionalen Grundlagen und Festlegungen berücksichtigt. Die Punkte sind im Erläuterungsbericht unter dem Kapitel Landschaftsschongebiet ergänzt.</p>
<p>Die Massnahme wird in Form von Landschaftsschon- und schutzgebieten partiell umgesetzt. In den Bestimmungen im Baureglement findet sich keine Aussage dazu, dass Intensivlandwirtschaftsgebäude in Landschaftsschongebieten nur im Ausnahmefall und unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Einpassung umgesetzt werden dürfen. Der grösste Teil der im RGSK als besonders schutzwürdig deklarierten Landschaft bleibt weiterhin ohne entsprechende Zone bzw. Regelung. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit der Thematik muss nachgeholt und in die OPR eingearbeitet werden. <b>GV</b></p>	<p>Art. 524 Ziff. 2 GBR wurde mit einem entsprechenden Hinweis ergänzt.</p> <p>Die Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgt ausserdem im Erläuterungsbericht.</p>
<p>Der Erholungsschwerpunkt Häutligen Auspkt. Rüteli (Nr. N-32 / BM.T-Ü.2.47; Vororientierung) ist in den Planungsunterlagen nicht aufgenommen. Im RGSK ist vorgesehen, dass Massnahmen zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Erholungsschwerpunkten ergriffen werden. Die Region Bern-Mittelland empfiehlt daher eine Aufnahme in die Planung. <b>E</b></p>	<p>Der Aussichtspunkt Rüteli liegt im Schongebiet mit Bauverbot und ist damit gesichert. Weitere Massnahmen zur Verhinderung von Beeinträchtigungen sind aus Sicht Gemeinde nicht erforderlich.</p>

**7.6 Regionale Landschaftsschutz- und schongebiete**

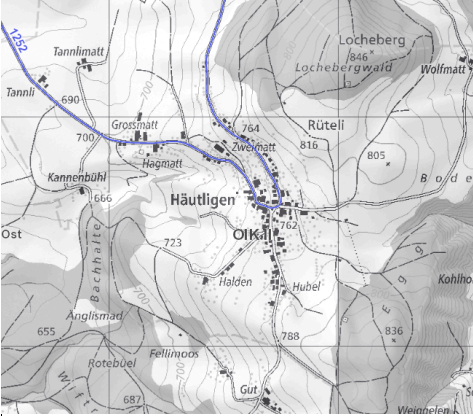
<p>Die regionalen Landschaftsschutzgebiete gemäss Landschaftsrichtplan Kiesental sind nach wie vor gültig (Gesamtrichtplan Kiesental vom 15.12.1982 (Landschaftsschutzgebiete A, Landschaftsschutzgebiete B) als Zwischenergebnis gemäss RGSK II, siehe Geoportal RSLK). Diese Gebiete sind in den Inventarplan aufzunehmen.</p>	<p>Der Inventarplan wurde ergänzt.</p>
<p>Das Landschaftsschutzgebiet A ist als Landschaftsschongebiet mit Bauverbot in den Zonenplan aufgenommen worden. Dies wird begrüsst.</p>	<p>z.K.</p>

<p>Die Landschaftsschutzgebiete B fehlen im Inventarplan. In der Ortsplanung sind sie teilweise als Landschaftsschongebiete umgesetzt. Der Erläuterungsbericht enthält den Umgang mit der Parzelle 157 (Anpassung Landschaftsschongebiet). Es fehlt jedoch eine Auseinandersetzung mit den nicht übernommenen Landschaftsschutzgebieten B. Diese sind grundsätzlich in die Planung zu überführen. Allfällige Perimeteranpassungen sind zu begründen. <b>GV</b></p>	<p>Das Landschaftsschutzgebiet B aus dem Regionalen Landschaftsrichtplan Kiesental wurde im Inventarplan ergänzt. In Ergänzung zum Ortsbildschutzgebiet wurde das ISOS national mit dem Landschaftsschongebieten kommunal umgesetzt und damit die besonders sensiblen Gebiete berücksichtigt.</p> <p>Der Regionale Landschaftsrichtplan Kiesental legt für die Landschaftsschongebiete B den sorgfältigen Umgang mit dem Ortsbild und der Landschaft fest. Mit der Einführung einer Fachberatung steht der Gemeinde bei entsprechendem Beratungsbedarf ein Instrument zur Verfügung, welches diesen sorgfältigen Umgang auch ausserhalb der Landschaftsschongebiete und dem Ortsbildschutzgebiet gewährleistet.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 8. Langsamverkehr

### 8.1 Fussverkehr

<p>Die vorliegende Planung genügt den Anforderungen an die Planungspflicht nach Art. 44 Abs. 2 SG, sowie Art. 61 SV noch nicht. Vorliegend sind die Fusswege lediglich im Hinweisplan vorhanden. Die Gemeinden sind in der Pflicht, die Fusswege in einem Plan festzulegen (Art. 44 Abs. 2 SG und Art. 27 SV) und dafür zu sorgen, dass sie frei und möglichst gefahrlos begehbar sind (Art. 30 SV). Die Fusswege sind als Festlegung in den kommunalen Verkehrsrichtplan oder ein anderes kommunales Planungsinstrument (Zonenplan, Schutzzonenplan oder Richtplan) aufzunehmen. <b>GV</b></p>	<p>Der Zonenplan wird mit Richtplaneintragung Fussverkehr ergänzt und mit separaten Genehmigungsvermerken versehen (analog Ortsplanungsrevision Freimettigen). Während der Auflage wird die Mitwirkung zum Richtplaninhalt durchgeführt (in Publikationen separat ausweisen).</p>
<p>In den Erläuterungen ist aufzuzeigen, wie die Gemeinde ihrer Pflicht zur Sicherstellung der freien Begehbarkeit der Fusswege nachkommt. Zwingende Inhalte der Fusswegnetzpläne sind das bestehende Fusswegnetz, wichtige Querungsstellen, Zielorte, Fussgänger- und Begegnungszonen sowie die Darstellung der Netzlücken (inkl. fehlender Querungsstellen von Strassen mit hoher Trennwirkung). Geplante Netzergänzungen, insbesondere in Überbauungsordnungen oder</p>	<p>Im heutigen kommunalen Strassen- und Wegnetz bestehen bezüglich Fuss- und Veloverkehr keine Netzlücken oder der Bedarf an rechtlichen Sicherstellungen von Wegverbindungen. (Hinweis: die beiden wichtigsten Strassen im Verkehrsnetz sind Kantonsstrassen.)</p>

<p>Strassenplänen vorgesehene Fusswege, sind ebenfalls darzustellen (vgl. Art. 61.1.d SV). <b>GV</b></p>	
<p>Empfohlen wird die explizite Darstellung der wichtigen Schulwege in der Gemeinde sowie die rechtliche Sicherung durch eine grundeigentümergebundene Festlegung, soweit die Wege nicht bereits dem Gemeingebrauch gewidmet sind (Art. 13 SG). <b>E</b></p>	<p>Im heutigen kommunalen Strassen- und Wegnetz bestehen bezüglich fuss- und Veloverkehr keine Netzlücken oder der Bedarf an rechtlichen Sicherstellungen von Wegverbindungen. (Hinweis: die beiden wichtigsten Strassen im Verkehrsnetz sind Kantonsstrassen.)</p>
<p>Das TBA verweist hierfür auf die Arbeitshilfe Fusswegnetzplanung: (<a href="https://www.bve.be.ch/bve/de/index/mobilitaet/mobilitaet-verkehr/langsamverkehr/fuss-und-ufer-wege.html">https://www.bve.be.ch/bve/de/index/mobilitaet/mobilitaet-verkehr/langsamverkehr/fuss-und-ufer-wege.html</a>) <b>H</b></p>	<p>z.K.</p>

## 8.2 Veloverkehr

<p>Die vorliegende Planung bearbeitet die Velonetzplanung nicht. Gemäss Art. 47 SG planen, bauen und unterhalten die Gemeinden die kommunalen Velorouten. Basis bilden die Veloalltags- und -freizeitrouen mit kantonaler Netzfunktion gemäss Sachplan Veloverkehr sowie ggf. das regionale Veloroutennetz. Die Gemeinden ergänzen und verdichten das übergeordnete Netz mit kommunalen Veloalltagsrouten, welche auch die Schulwege umfassen.</p> <p>Wir empfehlen, die kommunalen Velorouten in einem kommunalen Planungsinstrument (Zonenplan oder Richtplan) aufzunehmen. <b>E</b></p>	<p>Im heutigen kommunalen Strassen- und Wegnetz bestehen bezüglich fuss- und Veloverkehr keine Netzlücken oder der Bedarf an rechtlichen Sicherstellungen von Wegverbindungen. (Hinweis: die beiden wichtigsten Strassen im Verkehrsnetz sind Kantonsstrassen.)</p>
<p>Im RGSK II ist folgende Verkehrsmassnahme festgehalten: Erhöhung der Sicherheit des Veloverkehrs auf der Konolfingenstrasse (LV-S-15, Vororientierung). Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind daher Aussagen zum Veloverkehr zu machen. <b>E</b></p>	<p>Die Konolfingenstrasse ist eine Kantonsstrasse und ist damit nicht in der Planungshoheit der Gemeinde.</p>



**9. Teilrichtplan Siedlungsentwicklung im Dorf**

	<p>Die Areale, die zu einem späteren Zeitpunkt für eine Einzonung geprüft werden sollen, werden aus dem Zonenplan ausgestanzt. Auf die Ergänzung des Richtplans wird ebenfalls verzichtet und die Siedlungserweiterung separat weiterverfolgt.</p>
<p>Die Gemeinde beabsichtigt, im Rahmen des zulässigen Wohnbaulandbedarfs das Siedlungsgebiet am Rand des Ortskerns durch Einzonungen von unbebauten Grundstücken zu ergänzen. Wie in den Unterlagen erläutert wird, bedingt dies vertiefere Abklärungen bezüglich Schutz des Orts- und Landschaftsbilds sowie Beanspruchung von Kulturland. Es wird daher vorgesehen, mögliche Einzonungen in einem separaten Verfahren und ausserhalb der Ortsplanungsrevision weiterzuverfolgen.</p> <p>Der bestehende kommunale «Teilrichtplan Siedlungsentwicklung im Dorf» wird mit dem «Prüfperimeter für mögliche Einzonungen» ergänzt, in welchen Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Wohn- oder Mischzone geprüft werden können. Eine spätere Einzonung mit Beanspruchung des Wohnbaulandbedarfs löst die SEin-Pflicht nach Massnahmenblatt A_07 des kantonalen Richtplans aus. <b>H</b></p>	<p>S. Vorangehend.</p>
<p>Es ist zu beachten, dass die Planbeständigkeit bei einer Gesamtrevision einer Ortsplanung für das Gemeindegebiet umfassend gilt. Die Bezeichnung der Gebiete im kommunalen Richtplan mit «Prüfgebieten Einzonung» sowie die Bemerkung im Erläuterungsbericht (vgl. S. 16), wonach dort die Planbeständigkeit nicht gelte, trägt der Thematik nicht genügend Rechnung. Die Gebiete, an welchen in den nächsten Jahren voraussichtlich Änderungen vorgenommen werden sollen, müssen bereits jetzt von Beschluss und Genehmigung ausgenommen werden. Dies ist zum einen im Baureglement so zu formulieren, zudem Bedarf es eines Layers im Zonenplan. Wenn die Gemeinde das nicht umsetzt, gilt die Planbeständigkeit für alle genehmigten Inhalte (vgl. auch Kapitel 3.2). <b>H</b></p>	<p>S. Vorangehend.</p>
<p>Der eingereichte Teilrichtplan, ergänzt mit «Prüfperimeter für mögliche Einzonungen», hat in mehrfacher Hinsicht Überarbeitungsbedarf:</p>	<p>S. Vorangehend.</p>
<p>Gemäss Art. 111 Abs. 2 BauV sind den Richtplänen technische Berichte beizufügen. Diese sollen insbesondere über die Grundlagen Auskunft geben, welche für die Richtplaninhalte</p>	<p>S. Vorangehend.</p>

<p>bestimmend sind, und über die damit verfolgten Planungsabsichten. Gemäss Art. 112 Abs. 1 BauV sind die Richtplanentwürfe der Gemeinde mit den technischen Berichten sowie dem Bericht über die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung dem AGR vorzulegen.</p> <p>Es wurde der Teilrichtplan sowie der um den Teilrichtplan ergänzte Erläuterungsbericht zugestellt. Im Erläuterungsbericht wird jedoch nicht genügend auf den Teilrichtplan eingegangen. So finden sich nur einzelne Sätze zum Prüfperimeter für mögliche Einzonungen. Eine Interessenabwägung findet nicht statt. Im Erläuterungsbericht wird erwähnt, dass die konkrete Prüfung der Einzonungen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird. Bei der Ausscheidung der Prüfgebiete, müsste sich jedoch mit dieser Prüfung bereits auseinandergesetzt werden. Die vorliegenden Erläuterungen genügen einem technischen Bericht nicht. <b>GV</b></p>	
<p>Art. 111 Abs. 3 BauV sieht vor, dass Richtpläne und technische Berichte entsprechend den besonderen Vorschriften und Weisungen des Bundes und des Kantons auszugestalten sind. Demnach kann vorliegend das RPG herangezogen werden. So legt Art. 8 RPG den Mindestinhalt von Richtplänen fest. Praxisgemäss soll dabei die Klassierung als Festsetzung, Zwischenergebnis oder Vororientierung genannt werden (Pierre Tschannen, Praxiskommentar zum RPG, Art. 8 N 43). Auch diese Unterscheidung oder Klassifizierung des Koordinationsstandes ist vorliegend nicht vorhanden. <b>GV</b></p>	<p>S. Vorgehend.</p>
<p>Die Prüfgebiete sind im Teilrichtplan grossflächig schraffiert. Dem Richtplan kommt zwar «nur» Behördenverbindlichkeit zu, jedoch müssen auch Richtpläne einen gewissen Detaillierungsgrad aufweisen, damit sie die Behörden binden können. Zudem dient der Richtplan als Grundlage für die Nutzungsplanung. Der vorliegende Teilrichtplan weist einen zu wenig hohen Detaillierungsgrad auf. <b>GV</b></p>	<p>S. Vorgehend.</p>
<p>Es wird zudem nicht dargelegt, weshalb die (grosszügig ausgeschiedenen) Prüfperimeter für mögliche Einzonungen an den gewählten Orten festgelegt werden (weshalb wird z.B. der zentraler liegende Teil ausgespart und nördlich davon zwei Prüfbereiche ausgeschieden?). Eine Ableitung aus den im Erläuterungsbericht dokumentierten Entwicklungsabsichten der Gemeinde (s. Abb. 1, S. 8) ist nicht möglich, die Prüfbereiche stehen im Gegenteil im Widerspruch zu der genannten Skizze. <b>GV</b></p>	<p>S. Vorgehend.</p>
<p>Bereits auf Stufe Richtplan hat eine Auseinandersetzung mit den genannten Planungsgrundlagen und eine stufengerechte Interessenabwägung zu erfolgen. Eine unbegründete, arbiträre und grosszügige Ausscheidung von Prüfbereichen, die</p>	<p>S. Vorgehend.</p>

<p>sich nicht aus den Entwicklungsabsichten der Gemeinde ableiten lässt, ist nicht genehmigungsfähig. <b>GV</b></p>	
<p>Aus landschaftlicher Sicht besteht ein Widerspruch zu den nach wie vor gültigen «Landschaftsgebiete B» des Gesamttrichtplans Kiesental, mit dem Vorranggebiet Kulturlandschaft gemäss RGSK 2021 sowie den für das Ortsbild wichtigen Hochstammobstgärten. Schliesslich tangieren die Prüfperimeter das Ortsbildschutzgebiet.</p> <p>Im Weiteren sind die Einzonungen mit dem regionalen Vorranggebiet Kulturlandschaften (Vorranggebiet Kulturlandschaft Häutligen Nr. L5-KL-15 / BM.L.-Ü.3.14) abzustimmen. <b>H</b></p>	<p>S. Vorangehend.</p>
<p>Die ausgeschiedenen Prüfperimeter für mögliche Einzonungen liegen alle in Gebieten mit Obstbaumgärten. Dieser Lebensraum wird im Erläuterungsbericht ausdrücklich als «grosse Qualität der Gemeinde Häutligen» bezeichnet. Eine fundierte Prüfung von Einzonungen von «Hosteten-Arealen» ist nur mit den geforderten Ergänzungen und Bereinigungen von Inventar- und Zonenplan möglich (vgl. Kapitel 7.1).</p> <p>Zudem tangieren die Prüfbereichen Hecken, welche bei allfälligen zukünftigen Einzonungen ebenfalls zu berücksichtigen sind. <b>H</b></p>	<p>S. Vorangehend.</p>

**9.1 Ortsbildschutz**

<p>Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass die Komplexität der ortsbildpflegerischen Rahmenbedingungen (ISOS, Bauinventar) im Rahmen der Standortevaluation für mögliche Einzonungen gebührend berücksichtigt werden muss. Gemäss dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) kann ein Abweichen der ungeschmälernten Erhaltung bei Bundesaufgaben nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6, Abs. 2). Im Falle einer erheblichen Beeinträchtigung der Freiflächen muss die Bundeskommission zuhanden (ENHK) der Entscheidbehörde (AGR) ein Gutachten (NHG Art. 7, Abs. 2) verfassen. Falls die Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele von der KDP als gering und ortsbildverträglich beurteilt werden kann, ist ein ENHK-Gutachten für das Genehmigungsverfahren nicht erforderlich. Ausserdem, im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). <b>H</b></p>	<p>Die Areale, die zu einem späteren Zeitpunkt für eine Einzonung geprüft werden sollen, werden aus dem Zonenplan ausgestanzt. Auf die Ergänzung des Richtplans wird ebenfalls verzichtet und die Siedlungserweiterung in einem separat weiterverfolgt.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**9.2 Verkehrserschliessung**

<p>Für eine Einzonung von unbebauten Grundstücken sind die gesetzlichen Vorgaben bezüglich ÖV-Erschliessung zu berücksichtigen (kantonaler Richtplan für Einzonungen von Nichtkulturland resp. Art. 11 BauV für Einzonungen von Kulturland). <b>H</b></p>	<p>Die Gemeinde (Raumtyp: Zentrumsnahe ländliche Gebiete) hat keinen ÖV-Anschluss. Entsprechend kann im Umfeld des best. Baugebiets die Vorgabe gar nie erfüllt werden und Einzonungen von unbebauten Grundstücken werden durch die kantonalen Vorgaben auf Jahre verunmöglicht.</p>
<p>Bei den vertieften Abklärungen bei der Einzonung von unbebauten Arealen (Kapitel 1.5, Erläuterungsbericht) ist die Verkehrserschliessung zu ergänzen. Konolfingen- und Tägertschistrasse sind Kantonsstrassen, die aktuell aus einer schmalen Fahrbahn ohne Gehwege bestehen. Wird hier eingezont und längerfristig auch gebaut, muss die Strasse ausgebaut werden. Als «untergeordnete Anpassungen der Kantonsstrasse» sind die Anpassungen in der Ortsplanung mit zu bearbeiten und von der Gemeinde auch finanziell zu übernehmen. <b>H</b></p>	<p>Die Gemeinde ist nicht in der Lage, ein Ausbau der Kantonsstrasse zu finanzieren. Entsprechend kann im Umfeld des best. Baugebiets die Vorgabe gar nie erfüllt werden und Einzonungen von unbebauten Grundstücken werden durch die kantonalen Vorgaben auf Jahre verunmöglicht.</p>

**10. Baureglement**

<p>Art. 211 Abs. 1 Dorfzone</p>	<p>Zur Hinweisspalte: gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG gelten Detailhandelseinrichtungen ab 1'000 m2 als besondere Bauten und Anlagen, welche einer Überbauungsordnung bedürfen. <b>H</b></p> <p>Eine Fläche von 200 m2 ist verhältnismässig klein und schnell erreicht ist. Allenfalls ist die Zahl noch etwas zu erhöhen. Da es sich dabei aber nur um eine Formulierung in der Hinweisspalte handelt, kommt dieser keine rechtliche Wirkung zu. Wünscht die Gemeinde diesbezüglich rechtliche Verbindlichkeit, muss sie die Regelung in den normativen Teil des GBR aufnehmen. <b>H</b></p>	<p>Stimmt so nicht. Die Gemeinde beschränkt im normativen Teil den Verkauf auf 200 m2 der Verkaufsnutzung dienende Geschossfläche. Daher müsste für die Erstellung eines Ladengeschäfts über 200 m2 eine UeO erlassen werden.</p>
<p>Art. 212</p>	<p>Abs. 2 Bst. i: Die Ausnahmeregelung darf nur für eine Fassadenseite gelten, da ansonsten das Untergeschoss zu stark in Erscheinung tritt. Es soll demnach die Formulierung aus dem MBR gewählt werden: Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge, auf max. einer Gebäudeseite, welche eine Breite von 5 m nicht überschreiten,</p>	<p>Das Baureglement wurde angepasst.</p> <p>Die Gemeinde ist jedoch nach wie vor der Meinung, dass der Vorbehalt zur gewählten Regelung der nicht anrechenbaren Abgrabungen rechtlich unbegründet ist. Es gilt die Gemeindeautonomie. Wenn das AGR nicht</p>

	<p>werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet. <b>GV</b></p> <p>Abs. 4: Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die ordentlichen Abstände gemäss Art. 212 Abs. 1 und 2 GBR einzuhalten. Ansonsten müssten Klein- und Anbauten, sowie Unterniveaubauten und unterirdische Bauten mindestens den kleinen Grenzabstand einhalten. Wir empfehlen den Artikel entsprechend anzupassen. <b>E</b></p>	<p>anrechenbare Abgrabungen auf einer Seite zulässt, so muss dies auch auf mehreren Seiten zugelassen werden. Dies ist insbesondere von Bedeutung, dass bisher nicht anrechenbare Abgrabungen auf vier Gebäudeseiten zugelassen waren und das Baugebiet mittlerweile fast vollständig überbaut ist. Die Gemeinde behält sich vor, bei einer Praxisänderung des Kantons die Regelung bezüglich den Abgrabungen im gemischt-geringfügigen Verfahren wieder so anzupassen, dass nicht anrechenbare Abgrabungen auf mindestens 2 Gebäudeseiten zulässig sind.</p> <p>Baureglement wurde angepasst.</p>
<p>Art. 221 ZöN</p>	<p>«Normales» Wohnen ist in einer ZöN nicht zulässig. Als zulässig erachten wir Wohnen, sofern es sich dabei um eine Nebennutzung handelt, sprich dem Wohnen gesamthaft betrachtet eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Im Übrigen darf die private Nebennutzung den Zweck der ZöN nicht beeinträchtigen. In die Bestimmungen zur ZöN A muss aufgenommen werden, dass dem Wohnen lediglich untergeordnete Bedeutung zukommt und es sich demgemäss nur um eine reine Nebennutzung handeln darf. Eine mögliche Formulierung wäre z.B. «Wohnen als Nebennutzung». <b>GV</b></p>	<p>Baureglement wurde angepasst.</p>
<p>Art. 311</p>	<p>In der Gemeinde existieren keine bestehenden besonderen baurechtlichen Grundordnungen, welche rechtskräftig bleiben sollen. Daher ist die Aufnahme dieses Artikels obsolet. <b>H</b></p>	<p>Baureglement wurde angepasst. Die Nummerierung der Artikel wird jedoch gemäss Musterbaureglement beibehalten.</p>
<p>Art. 413 Dachgestaltung</p>	<p>Abs. 2 sowie 4: Ersetzen von «der Gebäudelänge des obersten Geschosses» mit «des darunterliegenden Fassadenabschnitts». <b>H</b></p>	<p>Baureglement wurde angepasst.</p>

	<p>Abs. 3: «der Gebäudelänge des obersten Geschosses» durch «des darunterliegenden Fassadenabschnitts» ersetzen. <b>E</b></p> <p>Abs. 8: Technisch bedingte Dachaufbauten können bis zu einer Höhe von 1.5 m sowie Kamine unberücksichtigt bleiben. <b>H</b></p> <p>Abs. 8: Die Höhen von Kaminanlagen richtet sich nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU und bleiben ebenfalls unberücksichtigt. <b>H</b></p>	<p>Baureglement wurde angepasst.</p> <p>Baureglement wurde angepasst.</p> <p>z.K.</p>
<p>Art. 414 Aus-senraumge-staltung</p>	<p>Abs. 2: Anstatt des Begriffs «Aussenraum-gestaltungsplan», empfehlen wir den Begriff «Umgebungsgestaltungsplan» zu verwenden.</p>	<p>Baureglement wurde angepasst.</p>
<p>Art. 421 Fachbera-tung</p>	<p>Betreffend die Hinweisspalte zu Abs. 1 wird empfohlen, diese folgendermassen zu ergänzen: Der Beizug der Kommission der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) richtet sich nach Art. 10 BauG. <b>H</b></p>	<p>Baureglement wurde angepasst.</p>
<p>Art. 523 Ein-zelbäume</p>	<p>Hier ist von Einzelbäumen und Hochstamm-bäumen die Rede. Die Bezeichnungen sind verwirrend. Zudem fehlt ein Hinweis zur Pflege und zum Erhalt. Der Schutz von ökologisch wertvollen Hochstammobstbäumen ist in einem separaten Artikel zu regeln. <b>GV</b></p>	<p>Baureglement wurde angepasst. Art. 523 bezieht sich nur auf geschützte Einzelbäume. Es ist kein Schutz von Hochstammobstbäumen in Häutligen vorgesehen (vgl. Erläuterungen vorangehend).</p>
	<p>Betreffend die Fällung von Einzelbäumen ist zu unterscheiden, ob diese aus ökologischen oder landschaftsästhetischen Gründen geschützt sind. Dementsprechend sind auch zwei, resp. drei verschiedene Absätze in das GBR zu übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sind die Bäume aus ökologischen Gründen geschützt, bewilligt das Regierungsstatthalteramt deren Fällung, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen.</li> <li>– Sind die Bäume aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt, so obliegt der Entscheid über die Fällung dem Gemeinderat.</li> <li>– Sind die Bäume sowohl aus landschaftsästhetischen als auch aus ökologischen Gründen geschützt, so braucht es für die Fällung die Zustimmung des Gemeinderats und des Regierungsstatthalteramts. <b>GV</b></li> </ul>	<p>Es gibt nur aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen geschützte Bäume in Häutligen.</p>

	Zudem ist im Zonenplan zu unterscheiden, welche Bäume aus landschaftsästhetischen Gründen und welche aus ökologischen Gründen geschützt sind. <b>GV</b>	Es gibt nur aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen geschützte Bäume in Häutligen.
Art. 541	Die Bestimmung gibt übergeordnetes Recht (vgl. Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV) wieder und kann daher gestrichen werden. <b>H</b>	Nachstehend wird vom Kanton die Einführung dieses Artikels explizit mit einem Genehmigungsvorbehalt verlangt...
Art. 561 Gefahrengelände	Im Zonenplan sind die Gefahrenhinweise festgelegt (resp. keine Abgrenzung in Legende zu den Hinweisen aber Hinweisplan als Indiz, dass sich im Zonenplan nur Festlegungen befinden). Es könnte hilfreich sein, in Art. 561 irgendwo zu implementieren, dass es sich bei den Gefahrengeländen mit nicht bestimmter Gefahrenstufe um die Gefahrenhinweise im Zonenplan handelt. <b>H</b>	Zonenplan wurde ergänzt.
Neuer Artikel, gebietsfremde, schädliche Pflanzen	Um das Einschleppen von gebietsfremden und schädlichen Pflanzen in die Landschaft verhindern zu können, ist ein neuer Artikel mit folgendem Text ins Baureglement aufzunehmen:  „Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art 29 a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.“ <b>GV</b>	Dieser Artikel ist bereits so im BR enthalten (zudem Widerspruch zu Hinweis zu Art. 541).
A111	Abgrabungen bleiben nur auf einer Fassadenseite unberücksichtigt. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen. <b>GV</b>	S. Vorgehend. Baureglement wird angepasst.

## 11. Zonenplan

<u>Formelles</u>	
Dort wo die Zonengrenzen nicht mit den Parzellengrenzen übereinstimmen, sind Vermessungen vorzunehmen (vgl. z.B. Parzelle Nr. 293, 353, 516 etc.). <b>GV</b>	Wurde im Zonenplan angepasst.

Da Waldgebiet müsste streng genommen unter Hinweise aufgenommen werden, da das Gebiet hier auch ersichtlich ist. <b>H</b>	Wurde im Zonenplan angepasst.
Es sind dieselben Genehmigungsvermerke wie im Baureglement zu wählen. Auch der Zonenplan wird durch die Gemeindeversammlung <u>beschlossen</u> . <b>H</b>	Wurde im Zonenplan angepasst.

**12. Weitere Themen, Empfehlungen und Hinweise**

**12.1 Erläuterungsbericht, Skizze Entwicklungsausrichtung**

Die «Skizze Entwicklungsausrichtung» auf S. 8 des Erläuterungsberichts enthält weitere Gebäude resp. Parzellen mit derselben Signatur wie die auf S. 15 des Erläuterungsberichts namentlich aufgezählten Parzellen (z.B. die Gebäude auf Parzelle 48 und 83). Es stellt sich die Frage, ob diese bei der Aufzählung auf S.15 fehlen oder bewusst weggelassen wurden. <b>H</b>	Die Entwicklungsausrichtung zeigt die langfristige Strategie. Im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung wird aus verschiedenen Gründen nur ein Teil der Gebäude eingezont
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**12.2 Mitwirkungsbericht Teilrichtplan**

Wir gehen davon aus, dass die Mitwirkung zum Teilrichtplan gleichzeitig mit der Mitwirkung der OPR erfolgte. Falls dies nicht der Fall ist, wäre ein entsprechender Mitwirkungsbericht zum Teilrichtplan einzureichen. Zudem wäre der Erläuterungsbericht entsprechend zu ergänzen. <b>H</b>	Die Areale, die zu einem späteren Zeitpunkt für eine Einzonung geprüft werden sollen, werden aus dem Zonenplan ausgestanzt. Auf die Ergänzung des Richtplans wird ebenfalls verzichtet und die Siedlungserweiterung in einem separat weiterverfolgt.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**12.3 Öffentlicher Verkehr**

2021/2022 wird die Studie «Verbesserung ÖV-Erschliessung im ländlichen Raum und in Agglomerationsräumen» durch die RKBM und drei weitere Regionen durchgeführt, bei welcher auch die Gemeinde Häutligen beteiligt ist. Die Studie zielt darauf ab, Handlungsansätze für eine bessere ÖV-Erschliessung in ländlichen Räumen zu erarbeiten. <b>H</b>	z.K.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

**12.4 Archäologisches Schutzgebiet**

Das Archäologische Schutzgebiet ist in Zonen- und Inventarplan eingetragen. Im Erläuterungsbericht wird angegeben, dass auch die Fundstellen im Zonenplan aufgeführt sind, was	Die archäologischen Schutzzonen beinhalten Fundstellen (sonst wären an diesen Orten keine
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------



<p>aber nicht der Fall ist. Sollte es gewünscht sein, diese auch einzutragen, stellt der archäologische Dienst dem Planungsbüro die Daten auf Anfrage zur Verfügung. <b>H</b></p>	<p>Schutzgebiete ausgeschieden worden). In zonenplan werden nur Fundstellen aufgeführt, die auch mit einem archäologischen Schutzgebiet überlagert sind.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**12.5 Trinkwasser**

<p>Die Wasserversorgung Häutligen verfügt über keine Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP). Gemäss dem kantonalen Wasserversorgungsgesetz (WVG) 1996 obliegt den Wasserversorgungen für ihr erschliessungs- und versorgungspflichtiges Gebiet die Erstellung und periodische Überarbeitung (alle 10 bis 15 Jahre) einer Generellen Wasserversorgungsplanung. Die Planungspflicht wird zusätzlich im Baugesetz (Art.64 BauG) vorgeschrieben. <b>H</b></p>	<p>z.K.</p>
<p>Das AWA weist darauf hin, dass die generelle Wasserversorgungsplanung für die Gemeinde Häutligen umzusetzen ist. <b>H</b></p>	<p>z.K.</p>

**12.6 Grundwasserschutz**

<p>Gemäss Erläuterungsbericht wird auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet, da die betroffenen Gewässer entweder im Wald liegen oder eingedolt verlaufen. Dieses Vorgehen begrüssen wir aus Sicht des planerischen Grundwasserschutzes. Im Hinweisplan ist zudem die bestehende Grundwasserschutzzone der Bahalden und der Pfaffenmad Quellen der Wasserversorgung Wichtrach korrekt dargestellt (GSZ Nr. 595). Das AWA weist jedoch darauf hin, dass sich die Schutzzone derzeit in Überarbeitung befindet und sich bei einer Aktualisierung der Schutzzonenverlauf ändern wird. Es wird daher empfohlen, vor Genehmigung der Ortsplanungsrevision, den aktuellen Stand der Schutzzonengrenzen bzw. deren Verlauf zu überprüfen. <b>E</b></p>	<p>z.K.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

**12.7 Grundstückentwässerung**

<p>Sämtliche Parzellen mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung der umgezonten Parzellen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. Für die umgezonten Parzellen ist das häusliche Abwasser, auch von Landwirtschaftsbetrieben, an die Kanalisation/ARA anzuschliessen. <b>H</b></p>	<p>z.K.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

**12.8 Belastete Standorte**

<p>Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom AWA, Fachbereich Grundwasser und Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten- und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig (vgl. Art. 24 - 27 der kantonalen Abfallverordnung). Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen. <b>H</b></p>	<p>z.K.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

**13 Weiteres Vorgehen**

<p>Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass die Themen der Einzonungen (Wohnbaulandbedarf, Erhebung der unüberbauten Bauzonen etc.), der Gewässerräume, der Landschaftsplanung und der Ergänzung des Teilrichtplans Siedlungsentwicklung im Dorf zu überarbeiten sind.</p>	<p>Es wird keine zweite Vorprüfung durchgeführt.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------