

PROTOKOLL

Einwohnergemeindeversammlung

Datum: **Mittwoch, 21. September 2022**
Ort: **Aula Primarschulhaus**
Zeit: **19:30 Uhr - 20:45 Uhr**

Leitung: Hängärtner Andreas
Anwesend: Bärtschi Claudia | Steiner-Heiniger Christof | Burkhalter-Oppliger Niklaus |
Fankhauser-Blum Daniel | Mosimann Christoph | Reinhard-Gerber Beat |
Steinmann-Rieder Sonja
Protokoll: Liechti Bernhard
Entschuldigt:
Gäste: Jürg Vogel | Mayco Minder | Sven Salvisberg
Anwesende: 33 Personen, = 1,3 % der Stimmberechtigten
Ohne Stimmrecht: 5 Personen:
Bernhard Liechti | Claudia Bärtschi | Mayco Minder | Jürg Vogel |
Sven Salvisberg

Begrüssung und Eröffnung

Gemeindepräsident Andreas Hängärtner begrüsst zur heutigen Gemeindeversammlung. Die Versammlung gilt als eröffnet.

Einleitende formelle Feststellungen

Publikation und Auflagen der heutigen Gemeindeversammlung

Die Publikation der heutigen Versammlung erfolgte im Anzeiger von Burgdorf vom 11. und 18. August 2022.

Aktenauflage

Die Unterlagen zur Versammlung lagen seit 18. August 2022 auf der Gemeindeverwaltung öffentlich auf. Die Einwohnergemeindeversammlung kann somit rechtskräftig stattfinden und ist beschlussfähig (Art. 31 Organisationsreglement).

Stimmrecht

Der Vorsitzende stellt durch Umfrage das Stimmrecht der Versammlungsteilnehmer fest. Die Teilnehmer ohne Stimmrecht haben separat Platz genommen.

Stimmregister

Das auf die heutige Versammlung abgeschlossene Stimmregister weist 2'481 Stimmberechtigte in Gemeindeangelegenheiten aus.

Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler wird vorgeschlagen und als gewählt erklärt:

- Markus Mosimann

Der Stimmenzähler wird aufgefordert, die Anwesenden zu zählen und dem Sekretär vor der ersten Abstimmung zu melden.

Rügeflicht

Der Vorsitzende verweist auf die Rügeflicht an der Versammlung. Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften ist sofort zu beanstanden (Art. 49a Gemeindegesetz).

Traktandenliste

Die Reihenfolge der Traktanden wird genehmigt.

A-Geschäfte

1	Ortsplanung 2018 - 2023 (Konto Nr. 7900.5290.01)	Hängärtner Andreas
2	Verschiedenes	Hängärtner Andreas

A-GESCHÄFTE

Traktanden Nr. 1

Beschluss Nr. 4

6.200

Ortsplanung, Ueberbauungsordnungen

Ortsplanung 2018 - 2023 (Konto Nr. 7900.5290.01)

Referent: Andreas Hängärtner, Gemeindepräsident

1 Ausgangslage

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rüegsau besteht aus dem Baureglement, dem Zonenplan und dem Schutzplan. Weiter verfügt die Gemeinde über einen Richtplan Erschliessung. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung wurde im Jahr 1995 genehmigt. Das Baureglement und der Zonenplan wurden im Rahmen einer Teilrevision im Jahr 2010 überarbeitet. Seither wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen und mehrere Überbauungsordnungen erlassen.

1.1 Übergeordnete Grundlagen

Mit der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, dem kantonalen Richtplan und der kantonalen Baugesetzgebung wurden in den vergangenen Monaten und Jahren die wichtigsten übergeordneten Vorgaben in wesentlichen Punkten überarbeitet, wodurch sich im Bereich der kommunalen Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben und der Methodik der Erarbeitung ergibt.

2 Zielsetzung

Die Ortsplanungsrevision verfolgt folgende generellen Zielsetzungen:

- Definieren der kommunalen Entwicklungsziele
- Aufzeigen einer Siedlungsentwicklung nach innen
- Überprüfung und Anpassung der kommunalen Planungsinstrumente (Zonenpläne, Baureglement) gemäss den aktuellen kommunalen und kantonalen Anforderungen
- Überarbeitung des Natur- und Landschaftsinventars
- Überarbeitung des Richtplans Erschliessung

3 Siedlung

Die Bevölkerung von Rüegsau zählte am 1. Januar 2021 3'265 Einwohnerinnen und Einwohner. In den letzten rund 40 Jahren verzeichnete die Gemeinde ein Bevölkerungswachstum von 25 %. Das schnellste und stärkste Wachstum in diesem Zeitabschnitt fand von 1986 bis 1993 statt. In den letzten Jahren ist ebenfalls eine stetige Bevölkerungszunahme erkennbar. Die Gemeinde konnte in den letzten 10

Jahren 239 zusätzliche Bewohner begrüßen, was einem Wachstum von 7.9 % entspricht. Dieser Wert liegt leicht über dem durchschnittlichen Wachstum der Nachbargemeinden.

3.1 Nutzungsreserven unüberbaute Bauzonen

In Rüegsau bestehen rund 4.3 ha unüberbaute Bauzonen mit Wohnanteil. Die Angabe beruht auf Berechnungen des kantonalen Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Grössere Reserven bestehen in den Dörfern Rüegsau (ZPP 1 Müliacher) und Rüegsausachen (ZPP 2 Seilerrüti). Weitere kleinere Reserven sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt.

3.2 Nutzungsreserven überbaute Bauzonen

Nebst den unüberbauten Bauzonen weist Rüegsau weitere Nutzungsreserven für ein Wachstum nach innen auf: Es handelt sich dabei um Nutzungsreserven auf überbauten Flächen von rund 13.9 ha, die noch weiter verdichtet werden können (Aufstockung, Ergänzungsbauten, etc.). Davon befinden sich 11.5 ha im Ortsteil Rüegsausachen und 2.4 ha in den übrigen Ortsteilen.

3.3 Nutzungspotenziale

Die Innenentwicklungspotenziale wurden im Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen analysiert, auf ihre Eignung für die Verdichtung hin geprüft und deren Umsetzung dargelegt. Sie belaufen sich auf insgesamt rund 5.0 ha, wobei mutmasslich lediglich rund 1.5 ha kurz- bis mittelfristig aktiviert werden können. Ein grosser Teil des theoretischen Baulandbedarfs von 6.3 ha könnte somit in den nächsten 10 bis 15 Jahren durch ein Wachstum nach innen abgedeckt werden.

3.4 Landschaftsplanung

Rüegsau liegt innerhalb des Perimeters des regionalen Teilrichtplans Landschaft Emmental aus dem Jahr 2015. Der Richtplan definiert zur Erhaltung der Hügellandschaft für Rüegsau ein siedlungstrennendes Landschaftsschutzgebiet zwischen den Dörfern Rüegsausachen und Rüegsau.

4 Zonenplan

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Er enthält parzellenscharfe Festlegungen und die Rechtswirkung ist grundeigentümergebunden.

4.1 Inhalte

Der Zonenplan 1:2'500 unterscheidet zwischen Bauzonen, Verkehrszone, Landwirtschaftszone sowie Schutzgebieten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde eine Überprüfung der rechtsgültigen Bauzonen vorgenommen und der Zonenplan wo nötig den tatsächlichen Gegebenheiten oder den Anforderungen und Begehren von Gemeinde und GrundeigentümerInnen entsprechend angepasst.

5 Wichtige Änderungen im Zonenplan

5.1 Umzonung Klostermatte

Beim Ortseingang Rüegsau südlich gelegen befindet sich das Quartier Klostermatte. Heute ist das Gebiet einer 1-geschossigen Wohnzone W1 zugewiesen. U.a. im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen wird die einzige 1-geschossige Wohnzone in der Gemeinde Rüegsau in eine 2-geschossige Wohnzone W2 umgezont.

5.2 Umzonung Mischzone (Ortsteil Rüegsau)

Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 1487 und 526 führen die beiden Unternehmungen Milch-Land Spezialitäten AG und E. Salvisberg AG, Marmor- und Granitwerk. Die Parzellen sind heute der Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig zugewiesen. Mit der Umzonung der Grundstücke in eine Industriezone wird den Betrieben ein grösserer Handlungsspielraum bei Um- oder Erweiterungsbauten zugestanden. Dadurch können die vorhandenen Entwicklungsperspektiven und -potenziale der Betriebe besser berücksichtigt werden.

5.3 Neue Zone mit Planungspflicht 6 «Unterwintersei Süd»

Für die bisher bestehende ZPP Nr. 3 «Wintersey» (neu «Unterwintersei Nord») wurde im Dezember 2021 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern eine Überbauungsordnung genehmigt. In der Zwischenzeit konnte die Gemeinde als Grundeigentümerin alle verfügbaren Areale

verkaufen. Zusammen mit der Überbauungsordnung wurde die Arealerschliessung inkl. die Verbreiterung der Winterseistrasse baubewilligt. Angesichts des unverändert spürbaren Interesses an Gewerbeland an diesem Standort wird ein Teil der bestehenden Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) in die neue ZPP 6 «Unterwintersei Süd» umgezont. Die Fläche der Umzonung beträgt 9'680 m². Die Bedürfnisse nach Flächen für Sport- und Freizeitanlagen im Ausmass der früheren Ortsplanungsrevisionen bestehen nicht mehr.

5.4 Aufhebung Überbauungsordnung Schulhausmatte

Die Überbauungsordnung Schulhausmatte wurde am 29. März 2004 durch den Kanton genehmigt. Das Areal ist mittlerweile vollständig überbaut. Einzig die sich im Eigentum der Einwohnergemeinde befindliche Parzelle Nr. 1369 ist noch unüberbaut, wobei der Einbezug in die Überbauungsordnung ohnehin als unzweckmässig bezeichnet werden muss. Die Überbauungsvorschriften enthalten kaum spezifische Vorgaben, so dass sich eine Ablösung der UeO und eine Zuweisung zur zweigeschossigen Wohnzone W2 rechtfertigt. Die erwähnte Gemeindeparzelle wird der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Schulanlage Rüegsausachen zugewiesen.

5.5 Neue Zone mit Planungspflicht 5 «Blaser Swisslube»

In verschiedenen Baubewilligungsverfahren hat sich gezeigt, dass die spezifischen Bedürfnisse der Firma Blaser Swisslube mit der heute gültigen Zonenordnung nur unzureichend bzw. oftmals nur auf der Grundlage von Ausnahmewilligungen berücksichtigt werden können.

Die ZPP 5 «Blaser Swisslube» umfasst das gesamte heute den verschiedenen Industriezonen I12, I16 und I22 zugeordnete Areal, welches sich vollumfänglich im Besitz der Firma befindet. Die bisherige Differenzierung der zulässigen Höhen bleibt in leicht veränderter Form gültig.

5.6 Arrondierung ZöN C «Verwaltung, Altersheim»

Im Bereich der Parzelle Nr. 1345 werden Parzellengrenze resp. Grundeigentum und Zonenabgrenzung in Übereinstimmung gebracht. Die Umzonung liegt teilweise im Gefahrengebiet geringer und mittlerer Gefährdung. Da es sich jedoch um bereits überbautes Gebiet handelt, sind keine Massnahmen hinsichtlich Naturgefahren notwendig.

5.7 Erweiterung Wohn- und Gewerbezone WG2 Parzelle Nr. 472 (Bachhaus)

Auf der Parzelle Nr. 472 wird eine Fläche von rund 160 m² in die Wohn- und Gewerbezone WG2 eingezont. Dabei wird die Zonengrenze um 10 m Richtung Südwesten erweitert. Die eingezonte Fläche betrifft kein Kulturland gemäss Art. 11a Bauverordnung. Da es sich um eine Fläche von weniger als 300 m² handelt, ist die Einzonung nicht an den Baulandbedarf anzurechnen.

6 Baulandbedarf Wohnen

Die Herleitung des tatsächlichen Baulandbedarfs für die Gemeinde Rüegsau wird in Kap. 2.1.2 des Erläuterungsberichts ausgeführt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird auf grössere Neueinzonungen von unüberbauten Arealen verzichtet. Eine Ausnahme bildet die zuvor erwähnte Erweiterung von 160 m² auf der Parzelle Nr. 472. Von dem insgesamt 1.6 ha zur Verfügung stehenden Baulandbedarf wird somit im Rahmen der Ortsplanungsrevision kaum Gebrauch gemacht. Eine umfassende Analyse der Gemeindeentwicklung und der Entwicklungspotenziale kann dem separaten Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen entnommen werden.

7 Bauinventar

Für die Gemeinde Rüegsau besteht ein Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP). Das Inventar umfasst die Baugruppen sowie die schützens- und erhaltenswerten Bauten und Objekte. Im Unterschied zur rechtsgültigen Ortsplanung erfolgt die Umsetzung des Bauinventars in behördenverbindlicher Form. Folglich werden die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler im neuen Zonenplan bloss hinweisend dargestellt. Die Überprüfung der jeweiligen Schutzvermutung erfolgt somit im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens. Hingegen werden die Baugruppen aus dem Bauinventar den kantonalen Vorgaben entsprechend als so genannte Ortsbildschutzgebiete grundeigentümerverbindlich verankert. Gemäss Art. 10c BauG ist bei Planungen und Bewilligungsverfahren, welche schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler innerhalb von Baugruppen betreffen, die kantonale Denkmalpflege in das Verfahren einzubeziehen. Bei Gebieten in der Bauzone wer-

den die Ortsbildschutzgebiete parzellenscharf ausgewiesen, damit die Betroffenheit klar ist. Bei Gebieten abseits der Bauzone wird darauf verzichtet, da hier in jedem Fall die kantonale Denkmalpflege einbezogen werden muss.

8 Festlegung Gewässerräume

Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherigen geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Anstelle von Gewässerabständen wird der Gewässerraum neu als Korridor festgelegt. Die Gewässerschutzverordnung (GschV) regelt in den Artikeln 41a bis 41c die Breite des Gewässerraums für Fließ- und stehende Gewässer sowie dessen Nutzung.

Bisher galten in Rüegsau Gewässerabstände gemäss Art. 12 aBR. Diese werden gemäss geänderter übergeordneter Gesetzgebung durch die Festlegung von Gewässerräumen ersetzt. Dazu wird mit dem Zonenplan Gewässerraum bzw. dem entsprechenden Art. 524 BR ein neues Planungsinstrument geschaffen, welches die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festlegt. Bisher betrug die Gewässerabstände in Rüegsau für Fließgewässer innerhalb der Bauzone 5.0 m, resp. für Fließgewässer ausserhalb der Bauzone 8.0 m und entlang des Rüebsbachs 8.0 m je beidseitig gemessen ab der Mittelwasserlinie (Ufer).

9 Umsetzung Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte wurde einer Gesamtrevision unterzogen und die aktuellen Daten in die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision integriert. Die Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung («rotes», «blaues» und «gelbes Gefahrengebiet») sowie Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe werden im Zonenplan Naturgefahren 1:5'000 dargestellt und grundeigentümerverbindlich verankert.

10 Baureglement

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

11 Wichtige Änderungen im Baureglement

11.1 Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe

Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig zulässig. Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten; der Unterschied in der Messweise ist rein begrifflicher Natur (Oberkante der Dachkonstruktion statt Oberkante des Dachsparrens). Zudem wird neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. In ebenen Lagen ist diese veränderte Messweise kaum von Bedeutung, in Hanglagen kommt der Hangzuschlag gemäss Art. 214 Abs. 1 BR zum Tragen. Die bestehenden Höhenmasse können somit aus messtechnischer Sicht unverändert übernommen werden.

11.2 Kniestockhöhe anstelle der Kniewandhöhe

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

11.3 An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten

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

11.4 Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile anstelle bewohnter An- und Nebenbauten

Um auch die bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten weiterhin privilegieren zu können, wird neu die Kategorie *eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile* geschaffen. Die maximale anrechenbare Gebäudefläche wird auf 60 m² erhöht. Eingeschossige Gebäudeteile werden im Unterschied zu den Anbauten an die Gebäudelänge angerechnet.

11.5 Differenzierung Unterniveau- resp. unterirdische Bauten

Die BMBV unterscheidet zwischen Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten. Die Unterniveaubauten entsprechen den bisher als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäuden. Es handelt sich dabei um Gebäude, welche höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. Für diese Kategorie von Bauten wird ein maximales Mass im Mittel über dem massgebenden Terrain (1.4 m) und ein minimaler Grenzabstand (1.0 m) festgelegt. Für unterirdische Bauten, d.h. Gebäude, welche mit Ausnahme der Erschliessung und der Absturzsicherungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen, gilt ebenfalls ein minimaler Grenzabstand von 1.0 m.

11.6 Verzicht auf baupolizeiliche Masse in der Landwirtschaftszone

Praxisgemäss wird auf die Festlegung von baupolizeilichen Massen in der Landwirtschaftszone verzichtet. Das Bauen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach Bundesrecht. Ebenfalls gestrichen werden gewisse Bestimmungen zu Bauvorhaben im Umfeld von bestehenden Hofgruppen. Auch hier gehen die bundesrechtlichen Vorgaben vor.

11.7 Verzicht auf Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge

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

11.8 Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone

Bisher konnte in Fällen, wo Zonengrenzen am Siedlungsrand nicht mit Parzellengrenzen zusammenfallen, direkt auf die Zonengrenze gebaut werden. Zur Vermeidung von Konflikten und zur Gewährleistung einer effizienten Bewirtschaftung wird neu gegenüber der Landwirtschaftszone ein Zonenabstand von 2.0 m für An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten sowie unterirdische Gebäude und 4.0 m für übrige Gebäude eingeführt.

11.9 Bestimmungen zu Attikageschossen

Im bisherigen Baureglement waren Attikageschosse in den Industriezonen und in der Gewerbezone erlaubt, eigenständige Bestimmungen dazu fehlten jedoch, so dass ersatzweise das Normalbaureglement zur Anwendung kam. Neu gilt die Vorgabe, dass das Attikageschoss auf mindestens zwei ganzen Seiten um mindestens 3.0 m von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein muss.

11.10 Zulässige Dachformen

Bisher waren in der Gemeinde Rüegsau - mit Ausnahme der Industriezone - ausschliesslich Satteldächer (mit Gehrschild, Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Mansard-, Walm- und Zeltdächer zulässig. Diese strenge Regelung wird als nicht mehr zeitgemäss beurteilt. Zudem steht sie im Kontrast zu den Regelungen in den Nachbargemeinden, deren Baugebiete teilweise unmittelbar an dasjenige von Rüegsau angrenzen. Neu sind in der Wohnzone, Wohn- und Gewerbezone, Kernzone, Zone für öffentliche Nutzung, Landwirtschaftszone und in der Industriezone Pult- und Flachdächer zugelassen. Begrünte

Flachdächer haben zudem Vorteile in Bezug auf das Mikroklima und können Regenwasser zurückhalten, was sich positiv auf die Kanalisation bzw. deren Kapazität auswirkt.

11.11 Dachneigung bei Satteldächern

Die Spanne der zulässigen Dachneigungen wurde auf allgemein übliche Werte von 20 bis 40 Grad korrigiert (bisher 25 bis 34 Grad). Nach wie vor gilt, dass die Neigungen symmetrisch sein müssen.

11.12 Dachaufbauten

Im Fall von schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern wurde der Anteil von Dachaufbauten auf 1/3 der Länge der Fassade des obersten Vollgeschosses reduziert; bei den übrigen Bauten bleiben die bisherigen 2/3 gültig.

In Abweichung zu den Auflageakten beantragt der Gemeinderat zusätzlich eine Änderung von Art. 414, indem Abs. 4 vollständig gestrichen wird. Mit der Streichung von Abs. 4 in Art. 414 wird eine Limitierung der Maximalgrösse von 1.4 m² von Dachflächenfenstern bzw. Glasziegeleinsätzen aufgehoben. Die maximale Grösse von Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppegauben, Dachflche Fenster, Firststreiter, Glasziegeleinsätze, Quergiebel, Kreuzfirste darf 2/3 (bzw. 1/3 bei Baudenkmälern) der Länge der Fassade des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten.

12 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein wichtiges Ziel der Raumplanung, auch im Kanton Bern. Mit der Zustimmung zum revidierten Raumplanungsgesetz hat sich die Stimmbevölkerung 2013 für die Innenentwicklung und die Bremsung der Zersiedelung ausgesprochen. Neben der Schliessung von Baulücken umfasst die Siedlungsentwicklung nach innen auch Aspekte der Siedlungsbegrenzung, der Verdichtung, der Umnutzung von Brachen und von bestehenden Siedlungen oder Gebäuden, der Aufwertung bestehender Wohnquartiere sowie der kompakten Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort und der Nutzungsdurchmischung. Eine zentrale Bedeutung kommt dabei der Gestaltung und sorgfältigen Planung attraktiver Aussen- und Freiräume zu. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll eine allgemeine Qualitätssteigerung der Räume sowohl für Wohnen als auch Arbeiten mit sich bringen.

12.1 Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Im Rahmen des Konzepts zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) wurden die Nutzungsreserven und -potenziale innerhalb der Gemeinde analysiert. Dabei hat sich gezeigt, dass die Gemeinde über einige Gebiete mit Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial verfügt. Mit Ausnahme der Umzonung des Areals Klostermatte von der eingeschossigen Wohnzone W1 in die zweigeschossige W2 wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf grundeigentümergebundene Massnahmen zur Ermöglichung einer (zusätzlichen) baulichen Verdichtung verzichtet. Mit Blick auf die Erfahrungen von anderen Gemeinden wurde insbesondere auf grossflächige Aufzonungen von (zweigeschossigen) Einfamilienhausquartieren verzichtet, zumal hier auch keine Begehren angemeldet wurden.

12.2 Areale mit Festlegung einer Mindestdichte

Zur Sicherstellung der häuslichen Bodennutzung verlangt der Kanton für unbebaute Areale innerhalb der Bauzone, welche eine minimale Fläche von 1'500 m² aufweisen, die Festlegung einer Mindestdichte.

13 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Die Baudenkmäler gemäss Bauinventar werden neu behördenverbindlich festgelegt und im Zonenplan nur hinweisend dargestellt. Die im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP) vorgenommene Einstufung kann im Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben überprüft werden. Die Dörfer innerhalb der Gemeinde Rüegsau sind nicht Bestandteil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das Dorf Rüegsau wird als Ortsbild von regionaler, Rüegsausachen und Rüegsbach als Ortsbild von lokaler Bedeutung eingestuft.

14 Mehrwertabgabe

Mit der am 01. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde der bundesrechtliche Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Art. 5 Abs. 1 RPG) präzisiert und mit einer Mindestregelung ergänzt. Das RPG schreibt vor, dass mindestens die

planungsbedingten Mehrwerte bei Einzonungen zu einem Satz von wenigstens 20 Prozent ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich erfolgt in Form einer Abgabe, der entsprechende Ertrag ist für Entschädigungen als Folge von materiellen Enteignungen oder für andere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG zu verwenden.

Mit der Neuregelung der Mehrwertabschöpfung in den Artikeln 142 bis 142f BauG hat der Gesetzgeber die bundesrechtlichen Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen umgesetzt. Die Gemeinde Rüegsau verzichtet auf den Erlass eines eigenen Reglements, so dass die kantonalen Vorgaben direkt anwendbar sind.

15 Verfahren

15.1 Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkung zur vorliegenden Revision der Ortsplanung wurde anhand einer öffentlichen Auflage (15. August bis 16. September 2019) und einer Informationsveranstaltung (28. August 2019) gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnte jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung erfolgte in einem separaten Mitwirkungsbericht.

15.2 Vorprüfung und Bereinigung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Revisionsakten im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft. Da mit dem Bericht die Vorprüfung noch nicht in allen Bereichen abgeschlossen werden konnte, folgte eine Ergänzung mit Datum vom 10. Juni 2020. Die Planungsinstrumente wurden den Inhalten des Vorprüfungsberichts und unter Berücksichtigung der Ergänzung entsprechend angepasst, wobei die Vorbehalte und die ein Grossteil der Empfehlungen berücksichtigt resp. umgesetzt wurden.

15.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Revisionsakten hat vom 14. April 2022 bis 16. Mai 2022 stattgefunden. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind 5 Einsprachen eingegangen. In den nachfolgenden Einspracheverhandlungen konnte keine Einigung erzielt werden resp. eine Einsprache wurde teilweise zurückgezogen. Die restlichen Einsprachen wurden aufrechterhalten. Über die unerledigten Einsprachen befindet das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Der Referent verweist im Übrigen auf die Abstimmungsbotschaft in den Rüegsau Nachrichten.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird beantragt,

1. der Streichung von Art. 414 Abs. 4 zuzustimmen
2. die revidierte baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rüegsau zu genehmigen.

Diskussion

John Leuenberger bezieht sich auf die beantragte Umzonung von Land in der Unterwintersei von der bisherigen Zone für Sport und Freizeit in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP 6 - Unterwintersei Süd). Er verweist auf die seiner Meinung nach ungeeignete Zufahrtsstrasse (Winterseistrasse). Die Erweiterung des Gewerbegebietes führt zu einer Mehrbelastung an Verkehr. Die Winterseistrasse ist für Fussgänger und Schüler als Folge des Verkehrsaufkommens gefährlich. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet durch die Winterseistrasse ist ungeeignet, es bestehen keine Ausweichmöglichkeiten und die Strassenbeleuchtung ist ungenügend. Die durch den Gemeinderat erlassene Höchstgeschwindigkeit von 40 kmh wird durch den motorisierten Verkehr oftmals nicht eingehalten. Er erachtet die erneute Erweiterung des Gewerbegebietes in der Unterwintersei als «Salami-Taktik» des Gemeinderates. Die Anwohner an

der Winterseistrasse fühlen sich nicht ernst genommen. Auf der Winterseistrasse müssen Massnahmen für die Verkehrssicherheit realisiert werden. Die revidierte Ortsplanung ist deshalb an den Gemeinderat zurückzuweisen, bis geeignete Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Winterseistrasse realisiert sind.

Antrag John Leuenberger

Die revidierte Ortsplanung ist zurückzuweisen.

Andreas Hängärtner weist darauf hin, dass auf der Winterseistrasse kein Land für die Realisierung eines Gehweges vorhanden ist. Der Gemeinderat hat festgestellt, dass die früheren Bedürfnisse zur Realisierung von Sporteinrichtungen in der Zone für Sport und Freizeit in der Unterwintersei nicht mehr gegeben sind. Solche Anlagen würden im Übrigen tatsächlich zu einem hohen Mehrverkehr über die Winterseistrasse führen. Der Gemeinderat ist bestrebt, im erweiterten Gewerbegebiet in der Unterwintersei ruhiges Gewerbe anzusiedeln. Schliesslich macht er darauf aufmerksam, dass eine Rückweisung der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu grossen Nachteilen führt, nachdem die Planungsarbeiten rund 3 Jahre in Anspruch genommen haben.

Margrit Hofer beruft sich auf eine frühere Aussage des Gemeinderates, wonach in der Unterwintersei keine weitere Einzonung erfolge.

Andreas Hängärtner entgegnet, dass die vorliegend beantragte Umzonung von allem Anfang an Bestandteil der Revisionsarbeiten war und auch entsprechend kommuniziert worden ist (Mitwirkungsverfahren, öffentliche Auflage).

Peter Marti bezieht sich auf eine Aussage, wonach die Winterseistrasse verbreitert würde.

Andreas Hängärtner erklärt, dass eine Verbreiterung der Winterseistrasse im Abschnitt zwischen «Holzbrücke» bis «Abwasserreinigungsanlage» erfolgt ist. Weiter weist er darauf hin, dass im Jahre 2023 der Ausbau des Fussweges auf dem Damm entlang der Winterseistrasse (Abschnitt Rüegsastrasse bis Holzbrücke) geplant ist.

Peter Marti befürchtet Nachteile für die Liegenschaften rund um das Firmenareal der Blaser Swisslube AG bei einem künftigen Ausbau auf dem Firmenareal. Welche Möglichkeiten hat die Bevölkerung gegen eine Überbauung? Möglich ist auch, dass die Firma künftig verkauft wird und ein neuer Investor neue Bauten realisiert.

John Leuenberger möchte Auskunft zu den im Baureglement festgelegten Maximalhöhen im Perimeter der Zone mit Planungspflicht Nr. 5 «Blaser Swisslube».

Andreas Hängärtner weist darauf hin, dass vor weiteren Bauvorhaben auf dem Areal der Blaser Swisslube AG eine Überbauungsordnung erlassen werden muss. Dieses Planerlassverfahren untersteht den üblichen Rechtsmitteln.

Ordnungsantrag Andreas Hängärtner

Jürg Vogel, Architekt der Blaser Swisslube, ist das Wort zu erteilen (Jürg Vogel wohnt nicht in der Gemeinde Rüegsau und ist deshalb nicht stimmberechtigt und darf sich gestützt auf die Bestimmungen des Organisationsreglements grundsätzlich an der Versammlung auch nicht äussern).

Abstimmung über den Antrag Andreas Hängärtner

Die Versammlung stimmt mit grossem Mehr zu, dass sich Jürg Vogel äussern darf.

Jürg Vogel erklärt, dass mit dem Erlass der beantragten Zone mit Planungspflicht und der anschliessenden Ausarbeitung einer Überbauungsordnung das Nutzungspotential auf dem Firmenareal optimal genutzt werden soll. Ziel ist dabei auch eine Verdichtung auf dem Areal. Mit diesem Planerlassverfahren gewinnt sowohl der Betrieb als auch die Nachbarschaft. Bauvorhaben sollen in verschiedenen Bereichen des Areals erfolgen und gestützt auf Überbauungsordnungen. Die Blaser Swisslube verfolgt eine langfristige Entwicklung in der Gemeinde Rüegsau.

Der Versammlung werden die möglichen Maximalhöhen von Gebäuden innerhalb des Perimeters der Zone mit Planungspflicht Nr. 5 aufgezeigt.

Abstimmung über den Antrag John Leuenberger

Ja-Stimmen 7
Nein-Stimmen 13

Der Antrag Leuenberger ist abgelehnt.

Markus Mosimann erkundigt sich zum betroffenen Artikel des neuen Baureglements im Zusammenhang mit der durch den Gemeinderat beantragten Aufhebung der Maximalgrössen von Dachflächenfenstern.

Andreas Hängärtner erklärt, dass es sich dabei um Art. 414 Abs. 4 handelt.

Matthias Kehrl erkundigt sich nach der Zukunft des Fussballplatzes im Falle einer Überbauung des Areal durch die Blaser Swisslube AG.

Andreas Hängärtner erklärt, dass die Realisierung eines Fussballplatzes in der Unterwintersei (Zone für Sport und Freizeit) aufgrund der Besonnung und der Geländeform nicht möglich ist. Der Fussballclub müsste selber nach einem alternativen Platz suchen.

Markus Mosimann erklärt, dass der FC Hasle-Rüegsau vor einiger Zeit mit dem FC Zollbrück zum FC Emme fusioniert hat. Ein Fussballplatz steht auch in Zollbrück zur Verfügung. Im Übrigen ist der FC laufend auf der Suche nach möglichen Platzalternativen.

René Leibundgut weist darauf hin, dass er sich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Winterseistrasse und zur Zone mit Planungspflicht Nr. 5 geäußert habe und nie eine Antwort erhalten habe.

Hans Ulrich Wittwer äussert sich zur beantragten Streichung von Art. 414 Abs. 4 und dankt dem Gemeinderat für diese Änderung.

Abstimmung über den Antrag des Gemeinderates (die Versammlung stimmt der gleichzeitigen Abstimmung über Antrag 1 + 2 stillschweigend zu)

Ja-Stimmen 22
Nein-Stimmen 9
Enthaltungen 2

Die Anträge des Gemeinderates sind angenommen.

Traktanden Nr. 2

Beschluss Nr. 5

1.300

Gemeindeversammlung

Gemeindeversammlungen - Verschiedenes

Rene Leibundgut erkundigt sich nach dem Zeitpunkt der Baupublikation des Bauvorhabens der Gerber + Steffen GmbH in der Unterwintersei.

Claudia Bärtschi erklärt, dass dieses Bauvorhaben im Zuständigkeitsbereich des Regierungsstatthalteramtes Emmental liegt. Über den Zeitpunkt der Publikation liegen der Gemeinde derzeit keine Informationen vor.

Rudolf Oppliger möchte Informationen zum Stand des Projektes «Hochwasserschutz Rüegsbachtal».

Christoph Mosimann erklärt, dass die Planung fortgeschritten ist. Im Februar oder März 2023 ist eine öffentliche Informationsveranstaltung geplant.

Rüegsausachen, 10.11.2022

**Namens der Einwohnergemeinde
versammlung**

Der Präsident:

Der Sekretär:

A. Hängärtner

B. Liechi