



Einwohnergemeinde Hasle b.B.

**georegio**  
atelier für raumentwicklung

# Gesamtrevision der Ortsplanung

## Gemeinde Hasle b.B.

Bericht nach Art. 47 der  
Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand: 12.03.2023, Genehmigung



**Impressum**

Auftraggeber: Gemeinde Hasle b.B.  
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38  
Titelbild: Gemeinde Hasle b.B.

Version	Datum	Inhalt
2.0	13.05.2019	Vorprüfungsexemplar
3.0	31.08.2020	Exemplar abschliessende Vorprüfung
4.0	09.05.2022	Exemplar öffentliche Auflage
5.0	12.03.2023	Exemplar Genehmigung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>1</b>
1.1	Bestehende Planungsinstrumente .....	1
1.2	Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten .....	2
1.3	Gemeindetypologie .....	3
1.4	Siedlungsstruktur.....	3
<b>2</b>	<b>Zielsetzungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen.....	4
2.2	Siedlungsentwicklung .....	4
2.3	Weitere Ziele der Ortsplanung .....	5
2.4	Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen .....	5
<b>3</b>	<b>Zuständigkeiten und Vorgehen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Projektorganisation .....	6
3.2	Planungsprogramm Ortsplanung .....	6
<b>4</b>	<b>Grundlagen für die Ortsplanungsrevision</b> .....	<b>7</b>
4.1	Verkehr und Erschliessung .....	7
4.2	Ver- und Entsorgung.....	9
4.3	Kulturgüter .....	10
4.4	Natur und Landschaft .....	13
4.5	Umwelt.....	16
<b>5</b>	<b>Ermittlung der Bauzonenreserven anhand des AGR-Tools "Erhebung der unüberbauten Bauzonen"</b> .....	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Siedlungsentwicklung nach innen</b> .....	<b>22</b>
6.1	Grundlagen .....	22
6.2	Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven und -potentiale .....	23
6.3	Aktivierung der Innenentwicklungsreserven und -potentiale .....	29
6.4	Bauverpflichtungen .....	30
6.5	Monitoring / Controlling.....	36
<b>7</b>	<b>Zonenplan Siedlung</b> .....	<b>37</b>
7.1	Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke .....	37
7.2	Einzonung in die Dorfzone .....	42
7.3	Einzonungen in die Arbeitszone .....	43
7.4	Einzonung in die Zone für Sport und Freizeit (ZSF) .....	49
7.5	Einzonungen in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) .....	49
7.6	Umzonungen .....	57
7.7	Bereinigung Zonengrenzen.....	59
7.8	Auszonung unüberbauter Grundstücke .....	60
7.9	Abgrenzung Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) .....	61
7.10	Überblick über Ein-, Um- und Auszonungen (Flächenbilanz) .....	61
7.11	Verkehrsflächen .....	62
7.12	Geprüfte, aber nicht weiterverfolgte Zonenplanänderungen .....	62
<b>8</b>	<b>Zonenplan Gewässerräume (Nord und Süd)</b> .....	<b>64</b>
8.1	Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreiten.....	64
8.2	Ermittlung Gewässerraumbreiten .....	65
8.3	Lage der eingedolten Gewässer .....	70
8.4	Gewässer mit erhöhtem Gewässerraum zum Schutz der Ufervegetation: .....	72
8.5	Dicht überbaute Gebiete .....	72
8.6	Massnahme im Gewässerentwicklungskonzept Kanton Bern (GEKOB 2014).....	74
8.7	Gewässerraum entlang von Wegen .....	74
<b>9</b>	<b>Zonenplan Naturgefahren</b> .....	<b>75</b>
9.1	Interessenabwägung Naturgefahren.....	75

9.2	Änderung Zonenplan Naturgefahren .....	75
<b>10</b>	<b>Zonenplan Landschaft.....</b>	<b>77</b>
10.1	Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete.....	77
10.2	Kulturobjekte .....	78
10.3	Naturobjekte .....	78
<b>11</b>	<b>Baureglement .....</b>	<b>79</b>
11.1	Aufbau Baureglement (BauR) .....	79
11.2	Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) .....	79
11.3	Weitere wichtige Inhalte des Baureglements .....	80
<b>12</b>	<b>Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr .....</b>	<b>83</b>
<b>13</b>	<b>Besondere Themen .....</b>	<b>84</b>
13.1	Entwicklung von Arbeitsgebieten.....	84
13.2	Modell Mehrwertabgabe .....	84
13.3	Kiesabbau.....	85
13.4	Umsetzung regionaler Teilrichtplan Windkraftanlagen, 2011 .....	85
13.5	Kompensation Fruchtfolgeflächen.....	86
<b>14</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>91</b>
14.1	Allgemeines.....	91
14.2	Öffentliche Mitwirkung .....	91
14.3	Vorprüfung .....	91
14.4	Auflage und Einsprachen.....	91
14.5	Zweite Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG .....	95
14.6	Beschluss und Genehmigung .....	96
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>97</b>
Anhang 1:	Übersicht Bauzonenreserven, Stand Juli 2020 .....	97
Anhang 2:	Übersichtsplan Bauverpflichtungen .....	99
Anhang 3:	Erhebung der Fruchtfolgeflächequalität im Gebiet Dicki .....	101
Anhang 4:	Untersuchung FFF–Qualität PN 421 .....	111
Anhang 5:	Fotodokumentation Umzonungen Schulhäuser .....	119
Anhang 6:	Mitwirkungsbericht.....	123
Anhang 7:	Umsetzung kantonale Vorprüfung 1 und 2 .....	129
Anhang 8:	Unterlagen bewilligte Endgestaltung Kiesabbau Dicki .....	152

## Beilagen

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Gewässerräume (Nord und Süd)
- Zonenplan Landschaft
- Baureglement
- Änderung Zonenplan Naturgefahren
- Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr
- Inventarplan

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Mittlere Bevölkerungszahl pro Jahr in der Gemeinde Hasle b.B., 2006 – 2016 .....	2
Abb. 2	Altersstruktur der Gemeinde Hasle b.B., 2016 .....	2
Abb. 3	Beschäftigte nach Wirtschaftssektor 2015 .....	3
Abb. 4	Siedlungsstruktur .....	3
Abb. 5	Projektorganisation .....	6
Abb. 6	ÖV-Erschliessungsgüteklasse .....	7
Abb. 7	Kantonsstrassen .....	7
Abb. 8	Erschliessung Emmental im Bereich des Dorfes Hasle .....	8
Abb. 9	Baugruppen (mit Änderungen 2018) .....	11
Abb. 10	Auszug ISOS Weiler Bigel .....	11
Abb. 11	Inventar der historischen Verkehrswege .....	12
Abb. 12	Landschafts- und Naturschutzgebiete .....	13
Abb. 13	Fruchtfolgefleichen .....	14
Abb. 14	Aufzuhebende Waldgrenzen .....	16
Abb. 15	Naturgefahrenkarte Gemeinde Hasle b.B. ....	17
Abb. 16	Grundwasserschutz .....	17
Abb. 17	Strassenverkehrslärm Tag in Hasle und Goldbach .....	18
Abb. 18	Altlasten .....	18
Abb. 19	Nutzungsreserven und -potentiale .....	22
Abb. 20	Bauzonenreserven und Massnahmegebiete Siedlungsentwicklung nach innen (im Dorf Hasle und in Goldbach) .....	27
Abb. 21	Bauzonenreserven und Massnahmegebiete Siedlungsentwicklung nach innen (im übrigen Siedlungsgebiet) .....	28
Abb. 22	ISOS-Gebiet 0678, Goldbach .....	38
Abb. 23	Zonenpläne Siedlung und Landschaft 2007, Ortsteil Goldbach .....	39
Abb. 24	Abgrenzung weitgehend überbautes Gebiet in Dorfzone, Ortsteil Goldbach .....	39
Abb. 25	Einzonung Teilparzelle Nr. 1591/1592 (Ergänzung bestehende Kompostanlage) .....	44
Abb. 26	Einzonung Teilparzelle Nr. 1591/1592 (Erweiterung Kompostanlage) .....	45
Abb. 27	Einzonung Teilparzelle Nr. 1598 (Schweine Stall, Lagerplatz, Erschliessung) .....	46
Abb. 28	Einzonung Teilparzelle Nr. 1598 (Lagerplatz) .....	46
Abb. 29	Auszug Erschliessungsgüteklassen .....	48
Abb. 30	Planausschnitt mögliche Standorte Belagswerk (36m) = violette Fläche .....	50
Abb. 31	Ausschnitt RGSK-Karte Siedlungsmassnahmen .....	52
Abb. 32	ÖV-Erschliessung Areal Dorfstrasse .....	53
Abb. 33	Erschliessung Langsamverkehr Areal Dorfstrasse (Auszug Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr) .....	53
Abb. 34	Fruchtfolgefleichen an der Dorfstrasse .....	54
Abb. 35	Prinzip der vorgesehenen Verschiebung des Gärtnereibetriebs Morgenthaler (inkl. vorgesehener Landerwerb) .....	57
Abb. 36	Zone mit Planungspflicht (ZPP) D Kalchhofenfeld .....	57
Abb. 37	Abgrenzung zwischen ZöN A und B .....	61
Abb. 38	Beispiel einer Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite .....	65
Abb. 39	Gefahrensituation Parzelle Nr. 1902 .....	75
Abb. 40	Revision Gefahrenkarte, Biglenbach .....	76
Abb. 41	Landschaftsschutzgebiete .....	77
Abb. 42	Messweise Gebäudehöhe (bisher) und Fassadenhöhe traufseitig (neu) .....	79
Abb. 43	Darstellung Velorouten nach Sachplan Veloverkehr mit kommunalen Verfeinerungen ..	83
Abb. 44	Entstehung eines planungsbedingten Mehrwerts .....	84
Abb. 45	Regionales Windenergiegebiet Vechigen .....	86
Abb. 46	Beanspruchte Fruchtfolgefleichen für Parzelle Nr. 1598 .....	87
Abb. 47	Beanspruchte Fruchtfolgefleichen für Parzelle Nr. 212 .....	88
Abb. 48	Perimeter Bodenuntersuchung .....	89

Abb. 49 BFF auf den beanspruchten Fruchtfolgeflächen für Parzelle Nr. 1598 .....	90
Abb. 50 Bauverpflichtungen (im Dorf Hasle und in Goldbach).....	99
Abb. 51 Bauverpflichtungen (übriges Siedlungsgebiet) .....	100

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Planungsprogramm (Übersicht) .....	6
Tab. 2	Ergebnis Überprüfung Baugruppen durch Denkmalpflege .....	10
Tab. 3	Ausgangswerte für die Siedlungsentwicklung nach innen .....	22
Tab. 4	Nutzungsreserve in unüberbauten Bauzonen .....	23
Tab. 5	Nutzungsreserve in überbauten Bauzonen .....	23
Tab. 6	Beurteilung einzelner Quartiere hinsichtlich der Erhöhung der Raumnutzerdichte .....	25
Tab. 7	Nutzungspotentiale in Massnahmegebieten .....	26
Tab. 8	Übersicht über die Innenentwicklungsreserven und –potentiale .....	29
Tab. 9	Massnahmen zur Aktivierung der unüberbauten Reserven .....	29
Tab. 10	Massnahmen zur Aktivierung der überbauten Reserven .....	30
Tab. 11	Übersicht über die Bauverpflichtungen .....	34
Tab. 12	Übersicht über die unüberbaute Parzellen ohne Bauverpflichtung .....	35
Tab. 13	Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke in Dorfzone, Ortsteil Goldbach .....	39
Tab. 14	Einzonung weiterer weitgehend überbauter Grundstücke .....	41
Tab. 15	Einzonung in die Dorfzone .....	42
Tab. 16	Einzonungen in die Arbeitszone .....	43
Tab. 17	Einzonung in die Zone für Sport und Freizeit .....	49
Tab. 18	Erweiterung Zone mit Planungspflicht (ZPP) A Dickimatte .....	51
Tab. 19	Zone mit Planungspflicht (ZPP) B Dorfstrasse .....	52
Tab. 20	Umzonungen .....	59
Tab. 21	Bereinigung Zonengrenzen .....	60
Tab. 22	Übersicht über die Auszonungen .....	61
Tab. 23	Nicht weiterverfolgte Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke .....	62
Tab. 24	Nicht weiterverfolgte Zone mit Planungspflicht (ZPP) C Maadweg, Goldbach .....	63
Tab. 25	Übersicht über die nicht weiterverfolgten Auszonungen .....	63
Tab. 26	Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite .....	65
Tab. 27	Berechnung der Gewässerraubbreite (Hochwasserkurve) .....	65
Tab. 28	Gewässerräume in der Gemeinde Hasle b.B. ....	66
Tab. 29	Gewässerraum Emme .....	68
Tab. 30	Besonderheiten im Gewässernetz von Hasle b.B. ....	70
Tab. 31	Überprüfter Verlauf eingedolter Gewässer .....	72
Tab. 32	Dicht überbaute Gebiete in der Gemeinde Hasle b.B. ....	73
Tab. 33	Beurteilung Naturgefahren .....	75
Tab. 34	Wichtigste Änderungen im neuen Baureglement .....	81
Tab. 35	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für Parzelle Nr. 1598 .....	88
Tab. 36	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für Parzelle Nr. 212 .....	88
Tab. 37	Übersicht erhobene FFF .....	89
Tab. 38	Gegenüberstellung Beanspruchte und kompensierte FFF .....	89
Tab. 39	Nutzungsreserven Wohn- und Dorfzone .....	97
Tab. 40	Nutzungsreserven Industriezone .....	98
Tab. 41	Nutzungsreserven Zone für öffentliche Nutzung .....	98

# 1 Ausgangslage

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Hasle b.B. wurde zuletzt im Jahr 2007 revidiert. Seither haben sich die Gesetzgebung von Bund und Kanton sowie die übergeordneten Planungsinstrumente stark verändert. Zudem sind innerhalb der Gemeinde neue Bedürfnisse entstanden. Diese konnten im Rahmen dieser Gesamtortsplanungsrevision analysiert und umgesetzt werden.

Seit der letzten Gesamtrevision im Jahr 2007 ist in der Zwischenzeit auf Bundesebene das revidierte Raumplanungsgesetz am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Als Folge dieser geänderten rechtlichen Grundlage werden die Ziele der Raumplanung neu ausgerichtet und es kommen zusätzliche Aufgaben sowohl auf den Kanton als auch auf die Gemeinden zu. Die Bedingungen an den Verbrauch und die Nutzung von Boden werden markant verschärft und die Entwicklung der Siedlung soll verstärkt nach innen erfolgen. Die Vorgaben und Anforderungen an Ortsplanungen werden im kantonalen Richtplan sowie im Baugesetz des Kantons festgelegt. Der kantonale Richtplan 2030 wurde im September 2015 durch den Regierungsrat des Kantons Bern beschlossen und im Mai 2016 durch den Bundesrat genehmigt. Zudem wird mit der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) dem Schutz des Kulturlandes ein hohes öffentliches Interesse zugesprochen. Weiter ist einerseits auf Bundes- und Kantonsebene eine neue Gewässerschutzgesetzgebung in Kraft getreten. Andererseits hat der Kanton Bern die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen. Aufgrund dieser beiden Grundlagen werden Anpassungen an den kommunalen Nutzungsplanungen notwendig, so auch in der Gemeinde Hasle b.B. Während bis Ende 2018 für alle Gewässer sogenannte "Gewässerräume" auszuscheiden und verbindlich festzulegen waren, müssen die kommunalen Baureglemente bis im Jahr 2023 der BMBV angepasst werden.

Diesen neuen Vorgaben auf Bundes- und Kantonsstufe wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision Rechnung getragen und die zwingenden Aufgaben umgesetzt.

## 1.1 Bestehende Planungsinstrumente

- Zonenplan Naturgefahren, 2015
- Zonenplan Siedlung, 2007
- Zonenplan Landschaft, 2007
- Baureglement, 2007
- UeO Golfpark Emmental, 2011
- UeO Erweiterung Kiesabbau Dicki, 2008
- UeO Nr. 1 Dorfstrasse Hasle, 1987
- Richtplan Erschliessung, 1998
- Überbauungsplan Schafhausen – Uetigen, 1982
- Strassen-, Weg- und Beitragsreglement, 2004
- Parkplatzreglement, 1999

Im Rahmen früherer Planung aufgehoben wurden:

- Zonenrichtplan Goldbach, 1984
- Zonenrichtplan Hasle Dorf – Kalchhofen, 1984
- Strassenrichtplan Goldbach, 1975
- Strassenrichtplan Schafhausen, 1975
- Strassenrichtplan Hasle Dorf 2 – Kalchhofen, 1975
- Nutzungsrichtplan, 1975
- Strassenrichtplan Biembach, 1975
- Überbauungsplan Kalchhofen, 1984
- Überbauungsplan Gewerbezone Tschamerie, 1983
- Überbauungsplan Stockacker, 1977
- Überbauungsplan Dickimatte, 1977
- Überbauungsplan Kirchmatte, 1975

- Alignementsplan Kalchofen, 1957
- Alignementsplan Dorf, 1936

## 1.2 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten

Nach einem Bevölkerungsrückgang aufgrund einer starken Abwanderung während der 1970er-Jahre stieg die Bevölkerungszahl in Hasle b.B. kontinuierlich an. In den letzten 10 Jahren wuchs die Bevölkerung von ungefähr 3'000 auf 3'319 Einwohnern im Jahr 2015. Im Jahr 2016 nahm die Bevölkerungszahl geringfügig ab und betrug 3'294 Personen.

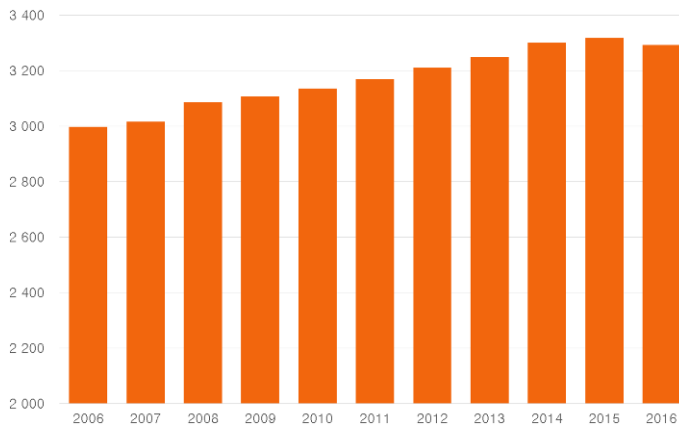


Abb. 1 Mittlere Bevölkerungszahl pro Jahr in der Gemeinde Hasle b.B., 2006 – 2016

Quelle: Bundesamt für Statistik, [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch)

Die Altersstruktur gestaltet sich ähnlich wie in vergleichbaren Gemeinden im ländlichen Raum. Obwohl eine gewisse Überalterung der Bevölkerung erkennbar ist, ist diese aber viel weniger ausgeprägt. Der höchste Anteil liegt bei den Personen zwischen 40 und 60 Jahren, also der erwerbstätigen Bevölkerung. Im Gegensatz zu den Nachbargemeinden ist in Hasle b.B. aber auch der Anteil an Personen zwischen 20 und 40 Jahren vergleichbar hoch. Diese Werte lassen den Schluss zu, dass Hasle sowohl für Familien wie für junge Arbeitskräfte attraktiv und Wohnraum vorhanden ist.

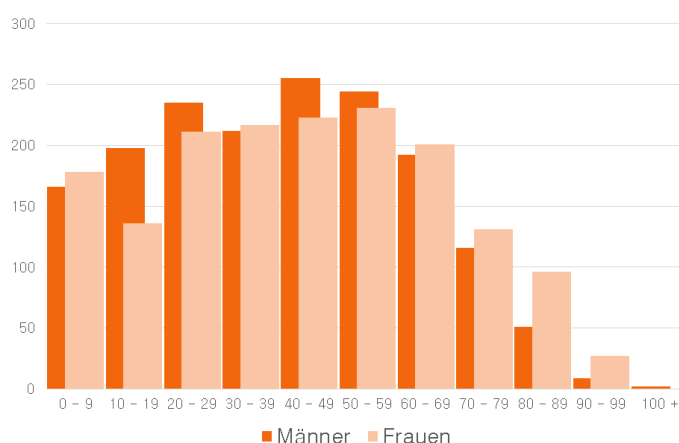


Abb. 2 Altersstruktur der Gemeinde Hasle b.B., 2016

Quelle: Bundesamt für Statistik, [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch)

Hasle b.B. wies im Jahr 2015 eine Beschäftigtenzahl von 1'187 innerhalb der Gemeinde auf, wovon etwas mehr als die Hälfte im Dienstleistungssektor und jeweils knapp ein Viertel im produzierenden Gewerbe und in der Forst- und Landwirtschaft tätig waren.

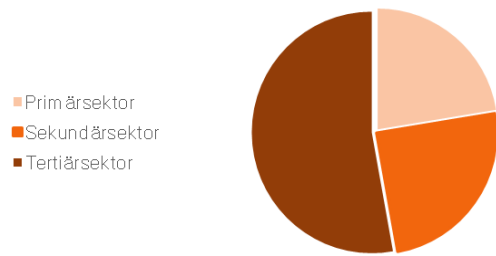


Abb. 3 Beschäftigte nach Wirtschaftssektor 2015

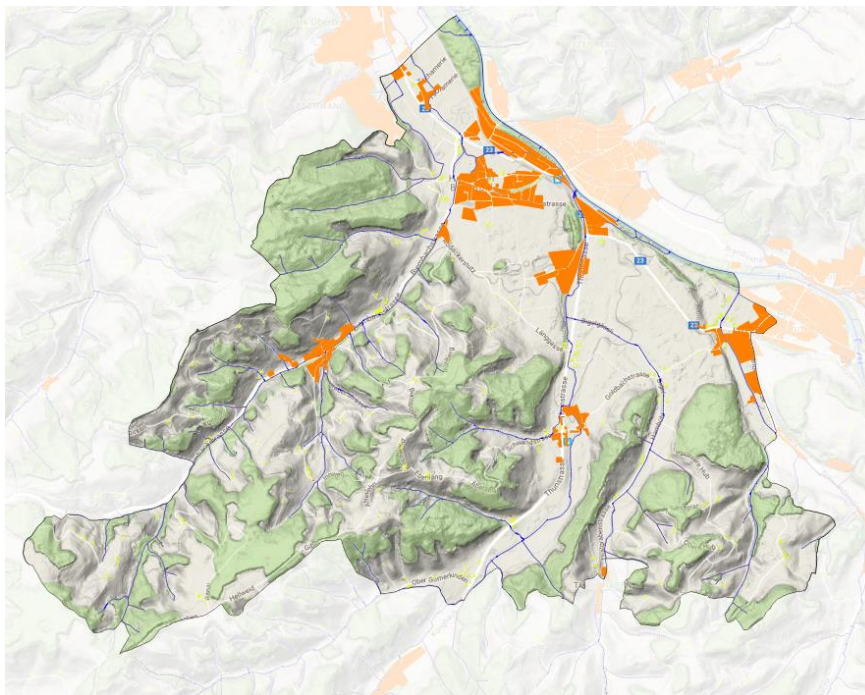
Quelle: Bundesamt für Statistik, [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch)

### 1.3 Gemeindetypologie

Die Gemeinde Hasle b.B. liegt mitten in der Region Emmental. Sie hat eine wichtige Brückenfunktion zwischen dem oberen Emmental, Burgdorf und dem Mittelland. Im kantonalen Richtplan 2030 werden die Siedlungsgebiete der Dörfer Hasle und Goldbach als Zentrum 4. Stufe und als Teil der Agglomeration und Entwicklungsachse Emmental bezeichnet. Der Kanton geht deshalb für die Gemeinde Hasle b.B. in den nächsten 15 Jahren von einer Bevölkerungsentwicklung von 10% aus, was rund 330 Raumnutzern (Einwohner und Beschäftigte in Wohn-, Misch und Kernzonen) entspricht.

In der Gemeinde Hasle b.B. wurden die Bauzonen in der Vergangenheit bedarfsgerecht ausgeschieden und mit der Bautätigkeit der vergangenen Jahre bestehen heute keine überdimensionierten Bauzonen. Allerdings erreicht die Gemeinde im Dorf Hasle und in Goldbach in den bereits überbauten Bauzonen mit einer Raumnutzerdichte von 49 (Einwohner und Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen pro ha) nicht den im kantonalen Richtplan festgelegten Wert von 57. Deshalb gilt es, die bereits überbauten Bauzonen noch besser zu nutzen.

### 1.4 Siedlungsstruktur



- orange: Siedlungsgebiet (Bauzonen)
- gelb: Hofgruppen im Streusiedlungsgebiet
- grün: Wald
- blau: Gewässer

Abb. 4 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Hasle b.B. liegt im Emmental ungefähr fünf Kilometer südöstlich der Stadt Burgdorf. Das Dorf Hasle liegt in der Talaue und auf der angrenzenden Geländeterrasse auf der linken Seite der Emme. Die Gesamtfläche der Gemeinde Hasle b.B. beträgt 2'189 ha, wovon rund 32% Wald sind. Das Siedlungsgebiet umfasst grob den Ortskern Hasle und die drei Ortschaften Goldbach, Schafhausen und Biembach. Hinzu kommen noch vereinzelte Häuser im Streusiedlungsgebiet. Der Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen liegt jedoch mit 32% verglichen mit anderen Gemeinden eher tief.

## 2 Zielsetzungen

Die Hauptziele der Ortsplanungsrevision lassen sich folgenderweise umschreiben:

- Der Zonenplan, das Baureglement sowie die Instrumente zur Landschaft sind entsprechend den erforderlichen Standards überprüft und zeitgemäss gestaltet.
- Die Gemeinde fördert gezielt die Siedlungsentwicklung nach innen.
- Die Anforderungen des Kantons an Ortsplanungen werden erfüllt.

Diese Hauptziele umfassen die nachfolgenden Teilziele:

### 2.1 Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen

- Die Entwicklung der Bevölkerungszahl der Gemeinde Hasle b.B. in den nächsten 15 Jahren beträgt rund 10%, was zusätzlichen 330 Raumnutzern (Einwohner und Beschäftigte in Wohn-, Misch und Kernzonen) entspricht.
- In Hasle b.B. sollen auch in Zukunft die nötigen Reserven für das bestehende Gewerbe und für Vorhaben von regionalem Interesse gesichert werden.
- Die Gemeinde Hasle b.B. setzt sich bei der Regionalkonferenz Emmental dafür ein, dass das regionale Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten "Riefershäusern" bei der nächsten Überarbeitung des regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) mit dem Koordinationsstand "Festsetzung" eingestuft wird (Voraussetzung für die Einzonung von Arbeitszonen). Diese Umsetzung erfolgt ausserhalb der Ortsplanungsrevision.

### 2.2 Siedlungsentwicklung

- Die bestehenden Baulandreserven der Gemeinde Hasle b.B. sind überprüft. Der tatsächliche Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan 2030 ist ermittelt.
- Die bauliche Entwicklung erfolgt v.a. auf vorhandenen unüberbauten Bauzonen. Zu diesem Zweck sind die Eignung und Verfügbarkeit der Baulandreserven bekannt. Es sind Kommunikations- und Anreizmassnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) eingeleitet. Die Gemeinde unterstützt Vorhaben zur Verdichtung und guten Ausnutzung des vorhandenen Baulandes.
- Bebaute Grundstücke in der Landwirtschaftszone, welche an die Bauzonen anschliessen, aber nicht landwirtschaftlich genutzt werden, sind auf ihre Eignung für eine Zuweisung zur Bauzone geprüft. Damit können die bestehenden Gebäude dieser weitgehend überbauten Gebiete noch besser genutzt werden.
- Die Ortsbilder der Siedlungsteile der Gemeinde Hasle b.B. sind durch viele erhaltenswerte und schützenswerte Gebäude geprägt und sind zum Teil von nationaler Bedeutung (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS: der Weiler Bigel und das Dorf Goldbach). Zukünftige Bauvorhaben in diesen Gebieten tragen diesen Qualitäten Rechnung und bedingen eine besondere Sorgfalt.

- Neues Bauland wird – falls ein ausgewiesener Bedarf besteht – nur an planerisch zweckmässigen Standorten und aufgrund einer Interessenabwägung ausgeschieden.
- Die revidierte Ortsplanung zeigt auf, welche Veränderungen mit der vorgesehenen Umfahrung auf die Gemeinde zukommen. Sie schafft gute Voraussetzungen für die weitere Entwicklung nach dem Bau der Umfahrung.
- Unter Berücksichtigung der erwarteten Bevölkerungsentwicklung und der Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur erfolgt eine Überprüfung der Zonen für öffentliche Nutzungen.

## 2.3 Weitere Ziele der Ortsplanung

- Die Gemeinde Hasle b.B. setzt ein kommunales Reglement über die Mehrwertabschöpfung in Kraft.
- Alte, nicht mehr benötigte Planungsinstrumente werden aufgehoben.
- Natur, Umwelt und Landschaft sind wichtige Ressourcen und für die Lebensqualität von hoher Bedeutung. Die Ortsplanung berücksichtigt diese Qualitäten.
- Die wichtigsten Fusswege, Querungen, Zielorte sind im Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr dargestellt.
- Das Baureglement ist gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) überarbeitet und fördert die Massnahmen einer dichteren und besseren Nutzung des Baugebietes.
- Die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) sind ausgeschieden.
- Die Strategie der Gemeinde im Zusammenhang mit der Windenergienutzung wird festgelegt.
- In einem Bericht über die Planung sind die wichtigsten Arbeiten, der Prozess sowie die Mitwirkung beschrieben. Dieser Bericht erfüllt gleichzeitig die Anforderungen gemäss Art. 47 RPV.

## 2.4 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

### Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit den Zielen der Gemeinde werden die Planungsgrundsätze für den Bereich Landschaft und Siedlung gemäss Art. 3 RPG aufgegriffen. Insbesondere die Ziele im Bereich Siedlung (Siedlungsentwicklung nach innen lenken, kompakte Siedlungen schaffen) werden im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision unterstützt.

### Kantonaler Richtplan 2030

Hasle b.B. gilt gemäss Kantonalem Richtplan 2030 als Zentrum 4. Stufe und als Teil der Agglomeration und Entwicklungsachse Emmental (siehe Kap. 1.3). Als Hauptziel für diese Gemeinden gilt, dass geeignete Angebote für das Wohnen und Arbeiten geschaffen oder weiter ausgebaut werden. Diese sind auf zentrale, durch den öV gut erschlossene bzw. gut erschliessbare Lagen. Das grosse Potenzial der Siedlungsentwicklung nach innen mit Umnutzungen und Verdichtungen wird konsequent ausgeschöpft. Diese Vorgaben decken sich mit den Zielen der Gemeinde Hasle b.B.

### Regionale Planungen

Die Übereinstimmung mit den regionalen Planungen (Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept und regionaler Teilrichtplan Landschaft Emmental) wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision sichergestellt. Die zwingenden Inhalte der regionalen Planungsgrundlagen werden in die kommunale Planung übernommen.

### 3 Zuständigkeiten und Vorgehen

#### 3.1 Projektorganisation

Der Gemeinderat nahm als Planungsbehörde die Rolle des Auftraggebers und der Oberinstanz ein. Eine Arbeitsgruppe mit Mitgliedern aus Gemeinderat, Hochbaukommission, Tiefbaukommission und Verwaltung begleitete die Revisionsarbeiten und den beauftragten Planer direkt und intensiv. Die Plandarstellung erfolgte durch die RISTAG Ingenieure AG.

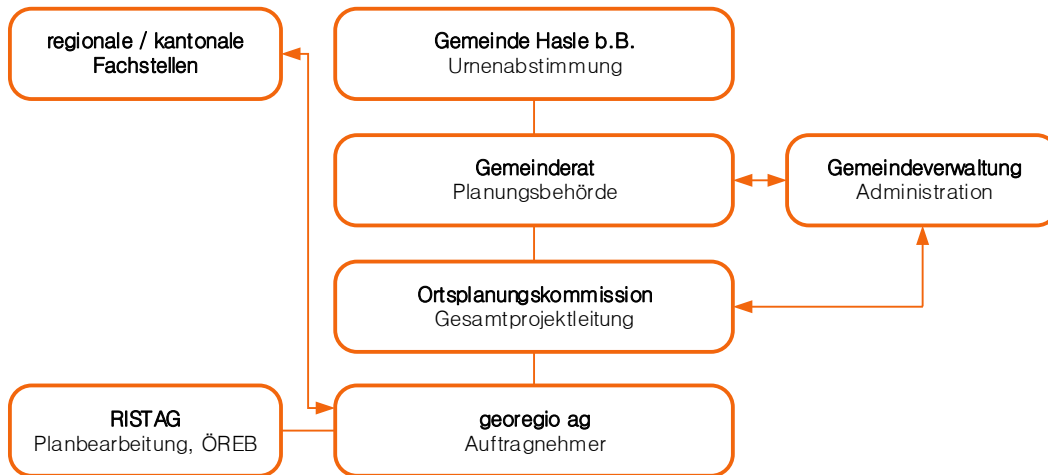


Abb. 5 Projektorganisation

#### 3.2 Planungsprogramm Ortsplanung

Projektphase	2017			2018				2019				2020				2021		
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Auftragserteilung	▲																	
Grundlagen- und Analysephase																		
Entwurfsphase																		
Mitwirkung																		
Konsolidierungsphase																		
Beschlussphase																		

Legende:  
 Arbeiten Ortsplanungskommission    
  Vorprüfung Kanton    
 ▲ Meilensteine

Tab. 1 Planungsprogramm (Übersicht)

Die Arbeiten an der Ortsplanungsrevision starteten im Spätsommer 2017. Nach einer intensiven Entwurfsphase wurden die Planungsinstrumente Ende 2018 fertiggestellt und für die Mitwirkung vom Januar 2019 vorbereitet. Nach zwei Vorprüfungen 2019 und 2020 sowie der öffentlichen Auflage konnte die Ortsplanungsrevision für die Urnenabstimmung vorbereitet werden.

## 4 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

### 4.1 Verkehr und Erschliessung

#### 4.1.1 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Hasle b.B. ist an das S-Bahn-Netz Bern angeschlossen. Mit der Hauptbahnerschliessung Hasle-Rüegsau, dem Bahnhof Lützelflüh-Goldbach und der Haltestelle in Schafhausen bestehen sehr gute Anschlüsse in Richtung Bern, Langnau und Thun. In Abb. 6 sind die ÖV-Güteklassen dargestellt. Die drei Siedlungen mit direkten Bahnanschlüssen weisen hohe ÖV-Güteklassen auf, allen voran das Dorf Hasle mit der ÖV-Gütekategorie B (rot). Im Siedlungsgebiet Biembach und im restlichen Gemeindegebiet ist die Bevölkerungsdichte für eine effiziente Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu tief.

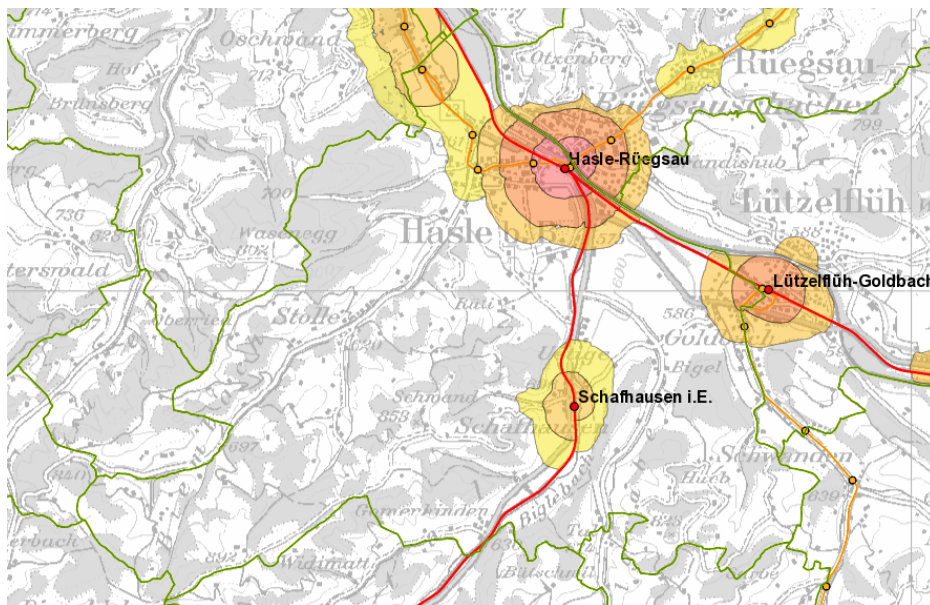


Abb. 6 ÖV-Erschliessungsgüteklasse  
Quelle: Geoportail des Kantons Bern, 21.12.2017



Abb. 7 Kantonstrassen  
Quelle: Geoportail des Kantons Bern, 21.12.2017

#### 4.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Siedlungsgebiete der Gemeinde Hasle b.B. sind für den motorisierten Individualverkehr über Kantonsstrassen sehr gut erschlossen (Abb. 7, oben). Die Kantonsstrasse Nr. 23 verbindet die Ortschaften Burgdorf, Hasle, Goldbach und führt weiter nach Sumiswald in Richtung Huttwil. Zudem verbindet die Kantonalstrasse Nr. 229 die Ortschaften Hasle und Schafhausen und führt weiter nach Walkringen und in Richtung Thun.

#### 4.1.3 Erschliessung Emmental

Die Verkehrserschliessung des Emmentals und insbesondere die Verkehrssituation im Raum Burgdorf – Hasle sind seit langem unbefriedigend. 2012 hat der Grosse Rat einen Kredit für ein Vorprojekt "Verkehrssanierung Burgdorf – Oberburg – Hasle" bewilligt und 2016 einen Kredit für die Weiterbearbeitung des Projektes beschlossen. Basierend auf den Erkenntnissen des Vorprojekts und der öffentlichen Mitwirkung erfolgen nun die Planungen für das Bauprojekt mit Strassenplan.

In der Gemeinde Hasle b.B. ist eine neue Umfahrung geplant. Der bestehende Kreisel Biembach muss ausgebaut werden. Die neue Strasse zweigt vor der Bahnunterführung beim Dorfeingang in einen neuen Kreisel ab. Danach führt die neue Strasse entlang der Bahn und steigt an, so dass sie sich bei der Querung der Dorfstrasse auf gleicher Höhe befindet wie die Gleise. Die bestehende Unterführung Dorfstrasse wird dafür entsprechend verlängert. Anschliessend verläuft die Strasse hinter dem Bahnhof und mündet in einen Tunnel, der unter der Bahnlinie hindurchführt. Vor der Einfahrt zur Migros zweigt die Umfahrung in die bestehende Hauptstrasse ein. Der heutige Bahnübergang wird für den Autoverkehr geschlossen. Er bleibt allerdings für Radfahrer und Fussgänger passierbar. Ebenfalls neu gestaltet wird die Kreuzung vor dem Bahnhof Hasle–Rüegsau. Das Bewilligungsverfahren mit Auflageprojekt ist ab dem Jahr 2020 vorgesehen.

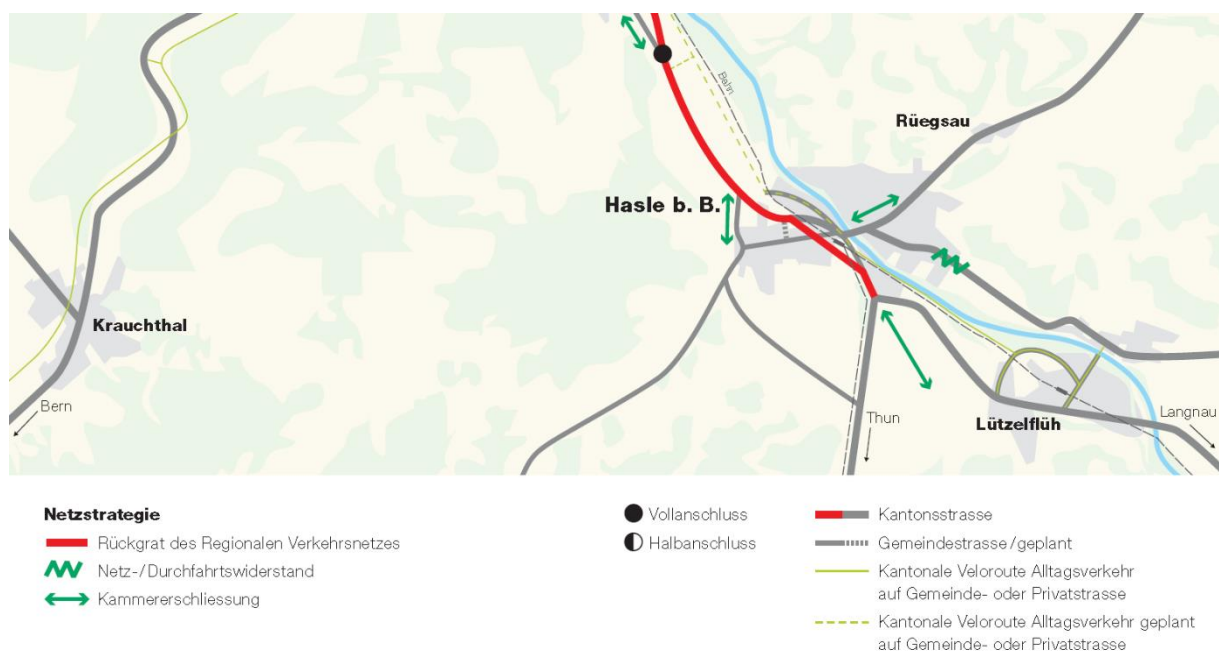


Abb. 8 Erschliessung Emmental im Bereich des Dorfes Hasle

Quelle: Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV

Vom Bau der 900 m langen Umfahrungsstrasse um das Dorf Hasle sind Fruchtfolgeflächen, Gewächshäuser, zwei Mehrfamilienhäuser sowie ein Gebäude der BLS betroffen. Die Liegenschaften müssen abgerissen werden. Die Gemeinde Hasle b.B. bietet den betroffenen Grundeigentümern und dem Kanton Hand bei der Realisierung der Umfahrungsstrasse. Deshalb erfolgen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision Überlegungen zur Aus- bzw. flächengleichen Einzonung der von der Umfahrung tangierten Bauzonen.

#### 4.1.4 Erschliessungsprogramm

Für die bestehenden Bauzonenreserven und die geplanten Neueinzonungen (siehe Kap. 7) besteht bereits eine ausreichende Basis- und Detailerschliessung.

#### 4.1.5 Fusswegnetzplanung

Siehe Kap. 12.

### 4.2 Ver- und Entsorgung

#### 4.2.1 Wasser

Die Gemeinde hat gemäss dem kantonalen Wasserversorgungsgesetz (WVG) eine Erschliessungspflicht für die Bauzonen und die geschlossenen Siedlungsgebiete ausserhalb der Bauzonen. Diese Gebiete sind alle ausreichend erschlossen. Die aktuelle Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) der Gemeinde Hasle b.B. wurde am 26.09.2008 durch das AWA genehmigt. Die Infrastruktur ist insgesamt in einem guten Zustand.

#### 4.2.2 Abwasser

Die Gemeinde ist gemäss dem kantonalen Gewässerschutzgesetz (KGSchG) für die Erstellung der notwendigen Anlagen zur Ableitung und Reinigung des Abwassers aus Bauzonen verantwortlich. Die Grundlage für die Erschliessungsplanung im Bereich Abwasser bildet der Generelle Entwässerungsplan (GEP), dieser wurde am 29.09.2006 durch das AWA genehmigt.

In der Gemeinde Hasle b.B. sind die Bauzonen mit den nötigen Anlagen zur Ableitung des Abwassers erschlossen. Eine Überarbeitung des GEP ist ab 2019 vorgesehen.

#### 4.2.3 Energie

Gemäss der Energiestrategie des Kantons Bern (2006) soll der Energieverbrauch bis 2035 von 6'000 Watt auf 4'000 Watt pro Person reduziert werden. Da ein Grossteil des Energieverbrauchs im Bereich der Wärme (Raumwärme + Warmwasser ca. 40%) anfällt, haben Massnahmen in diesem Bereich eine grosse Bedeutung bei der Senkung des Energieverbrauchs. Mit dem Kantonalen Energiegesetz (KEng) haben die Gemeinden seit 2012 die Möglichkeit, im Baureglement Energievorschriften aufzunehmen. Die Gemeinden können in der baurechtlichen Grundordnung:

- für den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser einen bestimmten erneuerbaren Energieträger vorschreiben
- eine Anschlusspflicht an Fernwärmenetze festlegen
- den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf weiter begrenzen
- Nutzungsboni für energieeffizientes Bauen vorsehen
- für Gesamtüberbauungen oder Neubaugebiete ein gemeinsames Heizwerk verlangen.

Mit dem kantonalen Energiegesetz (KEng) darf zudem bei Neubauten und Erweiterungen von Gebäuden höchstens 80% des zulässigen Wärmebedarfs aus nicht-erneuerbaren Energiequellen stammen (Art. 42 Abs. 2 KEng). Die Gemeinde kann den Anteil an nicht-erneuerbarer Energie weiter beschränken.

Die Gemeinde Hasle b.B. verzichtet jedoch auf entsprechende Regelungen im Baureglement.

## 4.3 Kulturgüter

### 4.3.1 Ortsbild

#### Bauinventar

Neben den Siedlungsgebieten Hasle, Biembach, Schafhausen und Goldbach umfasst die Gemeinde Hasle b.B. eine Reihe von Einzelhöfen und Weilern, welche das Orts- und Landschaftsbild prägen. Darüber hinaus bestehen gemäss dem Bauinventar viele schützens- und erhaltenswerte Einzelobjekte. Diese werden oft durch gegenseitige Bezüge und die Wirkung im Ensemble aufgewertet und bilden Baugruppen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden für die Baugruppen grundeigentümergebundene Ortsbildschutzperimeter ausgedehnt. Die Objekte des Bauinventars werden hingegen nur als Hinweise in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft dargestellt. Die Überprüfung der Schutzwürdigkeit erfolgt im Baubewilligungsverfahren (Art. 13c Abs. 2 BauV).

Die kantonale Denkmalpflege hat Anfang 2016 mit der Überarbeitung des Bauinventars des Kantons Bern begonnen. In einem ersten Schritt werden sämtliche Baugruppen überprüft und gegebenenfalls angepasst. Derzeit läuft die Überprüfung der Einzelobjekte, beginnend mit den erhaltenswerten Bauten. Sie dauert mehrere Jahre. Die Baugruppenüberprüfung ist inzwischen abgeschlossen. Sie führte zu folgenden Änderungen:

Baugruppe	Ergebnis der Überprüfung
Baugruppe A (Tschamerie)	Wird aufgehoben
Baugruppe B (Mühle)	Wird aufgehoben
Baugruppe C (Dorf)	Wird verändert (Vergrösserung im Süden)
Baugruppe D (Nollen)	Wird aufgehoben
Baugruppe E (Obermüli)	Wird aufgehoben
Baugruppe F (Mädlee)	Wird aufgehoben
Baugruppe G (Insberg)	Verbleibt
Baugruppe H (Goldbach)	Wird verändert (Verkl. im Südosten, Vergröss. im Nordosten)
Baugruppe I (Bigel)	Verbleibt
Baugruppe K (Hueb, Usseri)	Wird aufgehoben
Baugruppe L (Hueb, Inneri)	Wird aufgehoben
Baugruppe M (Tal)	Wird aufgehoben
Baugruppe N (Gomerkinden, Ober-)	Verbleibt
Baugruppe O (Gomerkinden, Unter-)	Verbleibt
Baugruppe P (Schafhausen)	Wird verändert (Verkleinerung im Norden)
Baugruppe Q (Uetige)	Verbleibt
Baugruppe R (Dorfschwummen, Vord.)	Wird aufgehoben
Baugruppe S (Stampfi, Obere)	Wird aufgehoben
Baugruppe T (Stollenschür)	Wird aufgehoben
Baugruppe U (Löchli, Biembach)	Wird aufgehoben
Baugruppe V (Biembach)	Wird aufgehoben
Baugruppe W (Grossegg)	Wird aufgehoben

Tab. 2 Ergebnis Überprüfung Baugruppen durch Denkmalpflege

In Absprache mit der Denkmalpflege werden die angepassten Baugruppen bereits zum jetzigen Zeitpunkt in die Ortsplanung übernommen (Abb. 9; Baugruppen gelten als Grundlage für die Auscheidung von Ortsbildschutzperimetern. Ortsbildschutzperimeter können auch grösser als die Baugruppen definiert werden, jedoch mindestens im Umfang einer Baugruppe). Für die inventarisierten Einzelobjekte gilt nach wie vor das Bauinventar der Gemeinde Hasle b.B..

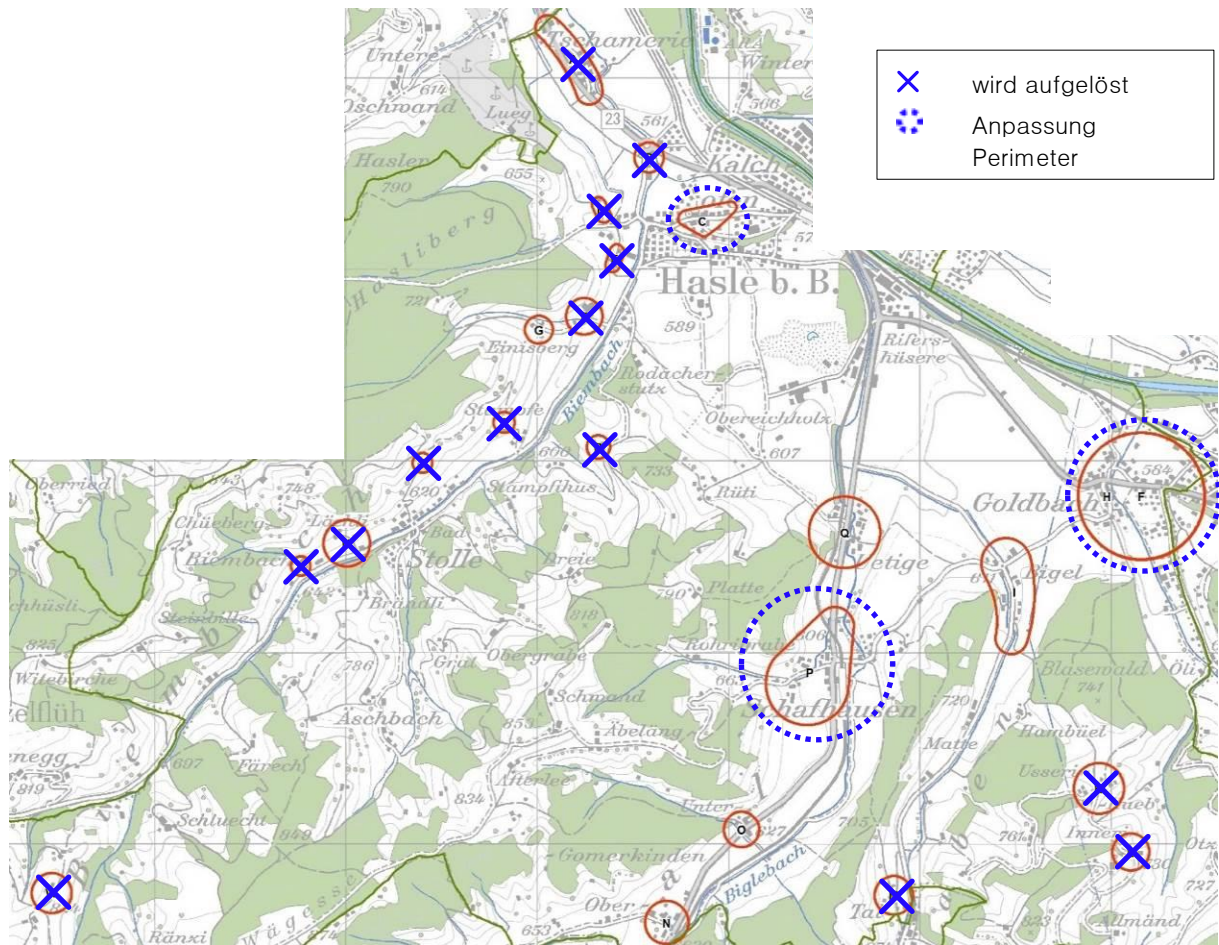


Abb. 9 Baugruppen (mit Änderungen 2018)  
Quelle: Geoportal des Kantons Bern und Denkmalpflege

**Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)**

Auf Gemeindegebiet von Hasle b.B. sind der Weiler Bigel und das Dorf Goldbach im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbilder von nationaler Bedeutung bezeichnet:

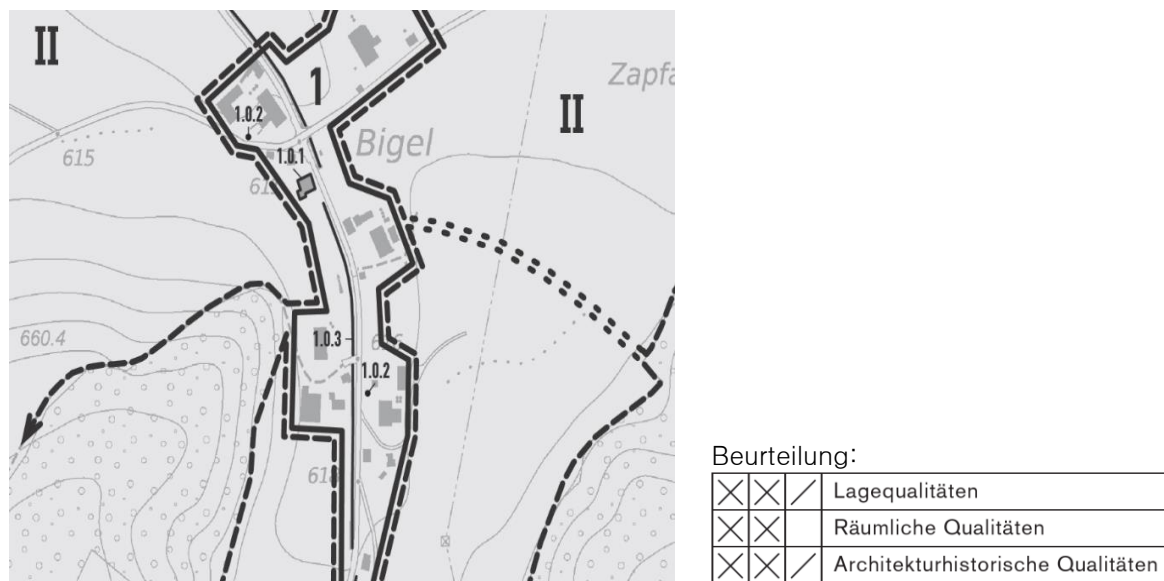


Abb. 10 Auszug ISOS Weiler Bigel  
Quelle: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Der **Weiler Bigel** besteht aus einer bäuerlichen Altbebauung mit beidseitig der Strasse sehr locker gereihten Gehöften. Die Siedlung weist dank den intakten bäuerlichen Bauten aus dem späten 18. Jahrhundert hohe architekturhistorische Qualitäten auf. Bemerkenswert sind die Lagequalitäten dank der am Ausgang des Tals zwischen den Waldsäumen eingebetteten unverbauten Dachlandschaft.

Die alte Strassenführung über den Bigelberg hat dem **Dorf Goldbach** seine charakteristische, bis heute erhaltene Sichelform gegeben. Die Bebauung besteht aus gut erhaltenen Bauernhäusern aus dem frühen 19. Jahrhundert und weist eine interessante und einzigartige Struktur auf. Eine detaillierte Analyse erfolgt in Kap. 7.1.1 (S. 37).

Fünf weitere Ortsbilder weisen eine regionale bzw. lokale Bedeutung auf:

- Hasle; Dorf von regionaler Bedeutung
- Ober- / Untergomerkinden; Weiler von regionaler Bedeutung
- Schafhausen; Dorf von lokaler Bedeutung
- Tschamerie; Weiler von regionaler Bedeutung
- Uetigen; Weiler von regionaler Bedeutung

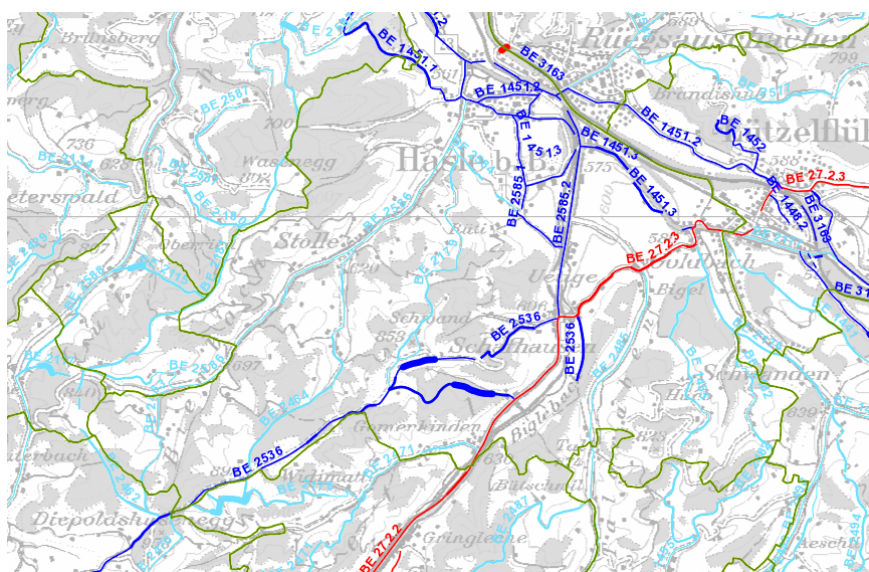
Bei Änderungen der Nutzungsplanung im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision fliessen die Interessen des ISOS in die Interessenabwägung mit ein.

#### 4.3.2 Historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege sind Strassen und Wege früherer Zeitepochen, die durch historische Dokumente nachweisbar und teilweise in ihrem traditionellen Zustand erhalten geblieben sind. Sie stellen wertvolle Kulturgüter dar und sind im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst. Es wird zwischen IVS-Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden.

In der Gemeinde Hasle b.B. bestehen drei Wege von nationaler Bedeutung und zahlreiche von regionaler und lokaler Bedeutung. Folgende Objekte weisen nationale Bedeutung mit oder mit viel Substanz auf:

- IVSFK 34758 Schafhausen – Lützelflüh
- IVSFK 38247 Hasle/Kalchofen – Und. Wintersey; Alte Haslebrücke
- IVSFK 33839 Boll – Schafhausen; Wägesse



Bedeutung:  
rot: national  
dunkelblau: regional  
hellblau: lokal

Abb. 11 Inventar der historischen Verkehrswege  
Quelle: Geoportail des Kantons Bern, 22.12.2017

### 4.3.3 Archäologie

In der Gemeinde Hasle b.B. sind zwei archäologische Schutzgebiete kartiert. Im Baureglement sind die dazugehörigen Schutzbestimmungen aufgeführt.

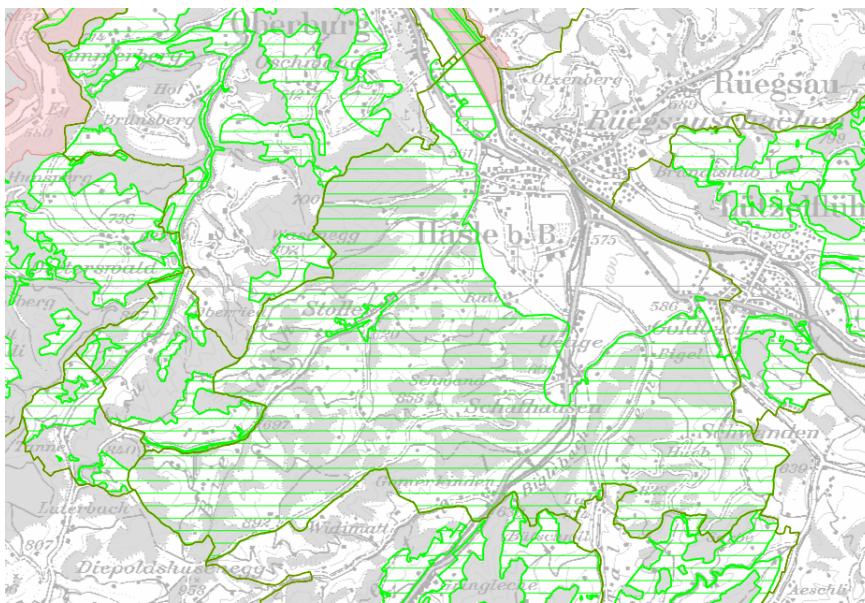
- ID 070.001 Heiden, Erdwerk / Burghügel Parzellen Nr. 585, 581, 587.01
- ID 070.002 Kirche Parzelle Nr. 119

## 4.4 Natur und Landschaft

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte sind im Inventarplan aufgeführt. Dieser umfasst Grundlagen des Bundes, des Kantons, der Region sowie der Gemeinde.

### 4.4.1 Landschaftsschutz

Die Landschaft der Gemeinde Hasle b.B. ist geprägt durch die vier Seitentäler Biembachtal, Biengental, Talgraben und Goldbachtal. Deren Bäche münden an der östlichen Gemeindegrenze in die Emme. Der westliche und südliche Teil des Gemeindegebiets wird durch zahlreiche Hügelkämme sowie Täler und Gräben zwischen dem Emmental und dem westlich gelegenen Aaretal charakterisiert. Wesentliche Teile des Gemeindegebiets werden im Teilrichtplan Landschaft Emmental 2015 und im Zonenplan Landschaft 2007 als Landschaftsschutzgebiete bezeichnet:



grün: Landschaftsschutzgebiete (regional, kommunal)

rot: Naturschutzgebiete

Abb. 12 Landschafts- und Naturschutzgebiete

Quelle: Geoportal des Kantons Bern, 21.12.2017

### 4.4.2 Naturschutz und Ökologie

Die wichtigsten ökologischen Werte sind im Inventarplan ersichtlich. Der Plan stützt sich im Wesentlichen auf die unter Kap. 1.1 aufgeführten Planungsinstrumente. Die Objekte gemäss Zonenplan Landschaft 2007 wurden im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision überprüft und mit regionalen Amphibienlaichstandorten (gemäss regionalem Teilrichtplan Landschaft Emmental 2015) ergänzt.

### 4.4.3 Gewässer

Das Gemeindegebiet von Hasle b.B. liegt südwestlich der Emme. Aus den vier Seitentälern fließen in östlicher bis nördlicher Richtung die Gewässer Biembach, Binglebach mit Talgrabenbach und

Goldbach in die Emme. Fast das ganze Einzugsgebiet des Biembachs liegt auf Gemeindegebiet von Hasle b.B.

#### 4.4.4 Boden und Kulturland (inkl. Fruchtfolgeflächen FFF)

Die besten Voraussetzungen für die Landwirtschaft in der Gemeinde Hasle b.B bestehen in den flachen Talböden und tieferen Lagen. In diesen Gebieten sind deshalb mehrheitlich Fruchtfolgeflächen ausgeschieden (Abb. 13). Die FFF sollen vor Überbauung geschützt werden und der langfristigen Versorgungssicherung erhalten bleiben.

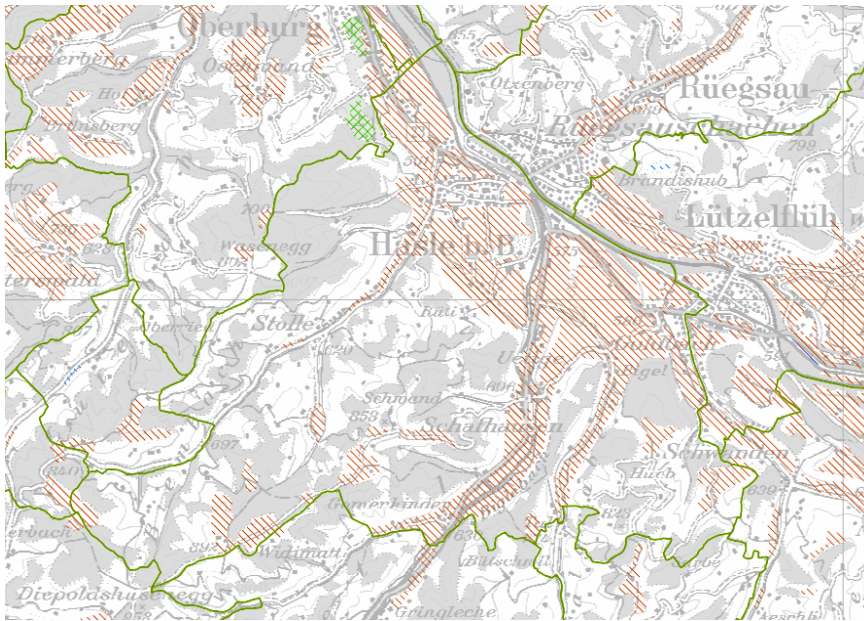


Abb. 13 Fruchtfolgeflächen

Quelle: Geoportail des Kantons Bern, 22.12.2016

Das BauG (Art. 8a und 9a) und die BauV (Art. 11a–g) des Kantons sowie die dazu erarbeitete Arbeitshilfe zum Umgang mit Kulturland (inkl. FFF) beschreiben das Vorgehen bei der Beanspruchung von Kulturland. Da das Siedlungsgebiet der Gemeinde Hasle b.B. teilweise von Kulturland (inkl. FFF) umgeben ist, sind diese Vorgaben im Rahmen der Ortsplanung zwingend zu berücksichtigen.

#### Kulturland (mit FFF)

Falls Einzonungen FFF betreffen, wird dies in Kap. 7 und Kap. 13.5 für jeden Einzelfall erläutert.

#### Kulturland ausserhalb der Bauzone (ohne FFF)

Die Schonung des Kulturlands wird in Art. 8a Abs. 2 BauG an zwei kumulativ zu erfüllende Voraussetzungen geknüpft:

- Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Standortnachweis).
- Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Damit wird erreicht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Dichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen erfüllt werden.

Falls weniger als 300 m<sup>2</sup> Kulturland beansprucht werden, fällt der erste Punkt weg; der zweite Punkt ist aber nach wie vor nachzuweisen.

Falls Kulturland (ohne FFF; ausserhalb der Bauzone) bei Einzonungen betroffen ist, wird der Einzelfall analysiert und im Baureglement die entsprechenden Festlegungen vorgenommen (siehe Kap. 7 und 11).

#### **Mindestdichte bei unüberbauten Flächen (haushälterische Bodennutzung/SEin):**

Im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 8a Abs. 1 und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) ist für die grössere unüberbaute Parzellen eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 (Dorf Hasle und Goldbach) resp. 0.5 (Tschamerie, Schafhausen, Biembach, Arbeitszonen) einzuhalten. Aus Gründen des Ortsbildschutzes wird bei einigen Parzellen die GFZo reduziert (siehe Begründungen). Die Festlegung der GFZo erfolgt im Baureglement (Art. 7 Abs. 3).

Parzellen Hasle Dorf/Goldbach:

- Parzelle Nr. 514: GFZo = 0.5 (Reduktion von 0.7 aufgrund Lage im Ortsbildschutzgebiet)
- Parzelle Nr. 299: GFZo = 0.5 (Reduktion von 0.7 aufgrund Lage im Ortsbildschutzgebiet)
- Parzelle Nr. 377: GFZo = 0.7
- Parzelle Nr. 1949: GFZo = 0.7
- Teilparzelle Nr. 1441: GFZo = 0.5 (Reduktion von 0.7 aufgrund der Lage abseits des Dorfs)
- Teilparzelle Nr. 465: GFZo = 0.5 (Reduktion von 0.7 aufgrund der baulichen Umgebung (ehemalige Bauernhäuser))
- Teilparzellen Nr. 1041, 1040, 1043: GFZo = 0.5 (Reduktion von 0.7 aufgrund der Lage im Bereich des Ortsbildes von nationaler Bedeutung)
- Parzelle Nr. 1592: GFZo = 0.5 (Arbeitszone)
- Parzelle Nr. 1598: GFZo = 0.5 (Arbeitszone)
- Parzelle Nr. 1769: GFZo = 0.5 (Arbeitszone)

Parzellen Biembach/Schafhausen :

- Parzelle Nr.1811: GFZo = 0.5
- Parzelle Nr. 1998: GFZo = 0.5
- Parzelle Nr. 2001 (Teilfläche ehemaliger Parzelle Nr. 1999): GFZo = 0.5
- Parzelle Nr. 2034: GFZo = 0.5

#### **4.4.5 Wald**

Die Gemeinde Hasle b.B. weist mit 698 ha einen Waldanteil von fast einem Drittel an der Gemeindefläche auf. Die Waldflächen liegen grösstenteils in den höheren Lagen der vier Seitentäler Biembachtal, Bigental, Talgraben und Goldbachtal.

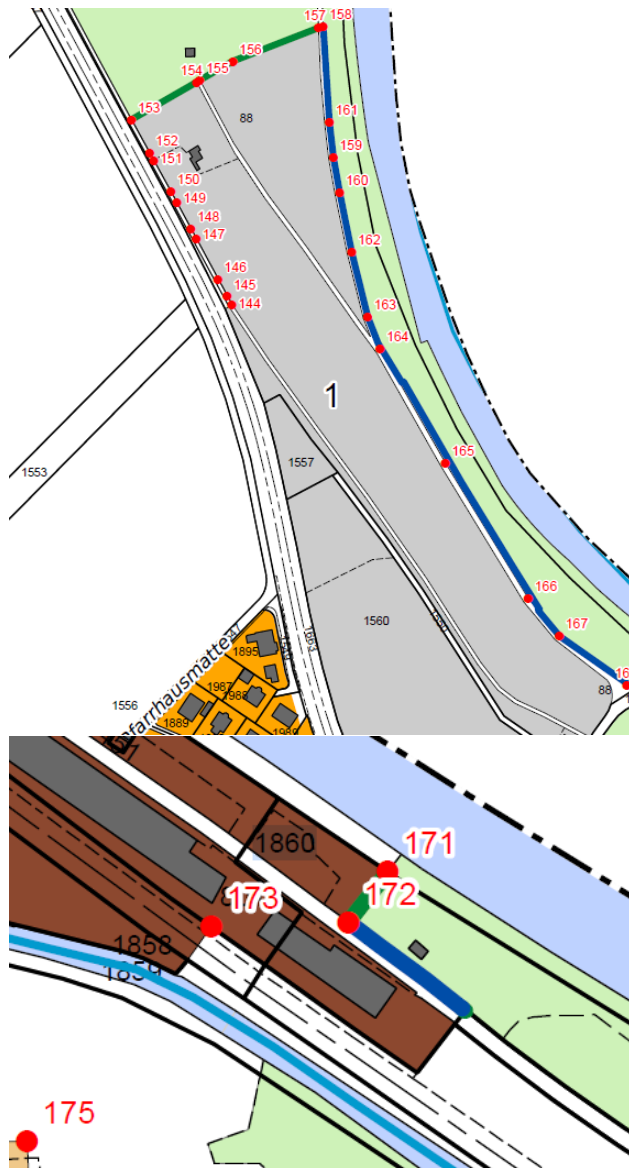
##### **Waldabstände**

Bauten müssen einen Mindestabstand zum Waldrand einhalten. Damit werden die Bewirtschaftung und Erhaltung des Waldes sichergestellt. Die Bauten selbst werden präventiv vor umstürzenden Bäumen geschützt. Der Mindestabstand beträgt im Kanton Bern 30 Meter. Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der gesetzliche Minimalabstand von 30 Meter in Überbauungsordnungen, Baureglementen oder Zonenplänen mittels Waldbaulinien verkürzt werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind keine verkürzten Wald-Baulinien vorgesehen.

##### **Waldfeststellung**

Dort wo Bauzonen an Wald grenzen, sind im Rahmen einer Waldfeststellung verbindliche Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WaG) festzulegen. Für die geltenden Bauzonen bestehen bereits verbindliche Waldgrenzen. Für die geplanten, an den Wald angrenzenden Einzonungen ist durch das Amt für Wald oder die Waldabteilung eine Waldfeststellung durchzuführen. Danach werden die neuen verbindlichen Waldgrenzen im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens durch das KAWA genehmigt. Im Zonenplan werden diese unter den Festlegungen, bereits genehmigte Waldgrenzen unter den Hinweisen aufgeführt.

Aufzuhebende verbindliche Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG werden im Zonenplan nicht aufgeführt. Folgende zwei Waldgrenzen werden aufgehoben:



Blaue Linie: Aufgehobene verbindliche Waldgrenze

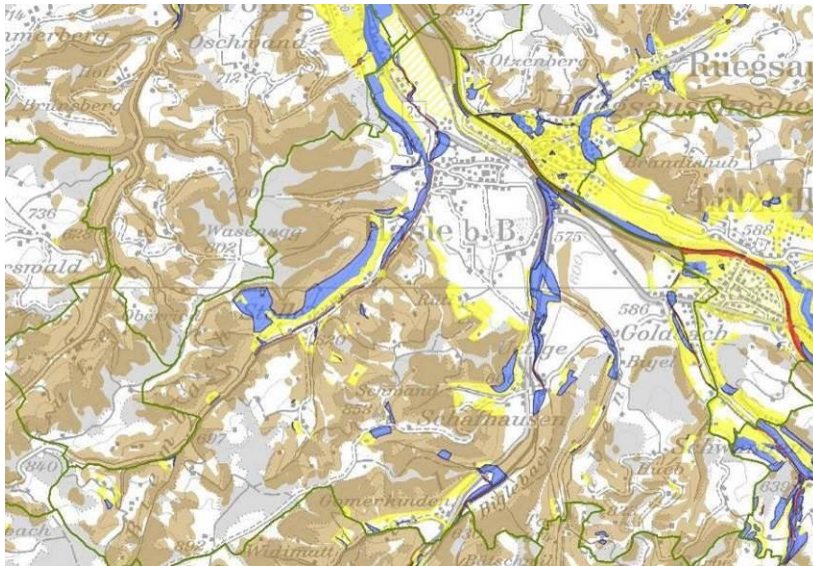
Abb. 14 Aufzuhebende Waldgrenzen

## 4.5 Umwelt

### 4.5.1 Gefahrenggebiete

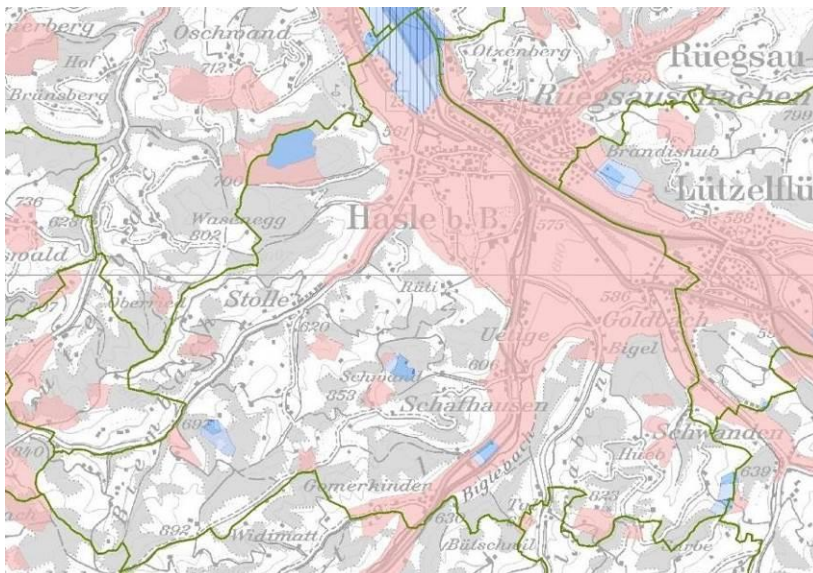
Die Gefahrenkarte der Gemeinde Hasle b.B. zeigt auf, dass auch Siedlungsgebiete von Naturgefahren betroffen sind. So befinden sich der Siedlungsraum entlang des Biembachs, Biglebachs und des Goldbachs teilweise in Gebieten mit geringer bis mittlerer Gefährdung. Die Gefahr geht dabei hauptsächlich von Hochwasser und Rutschungen aus. Bei allfälligen Einzonungsbegehren auf Grundstücken mit mittlerer Gefährdung sind die kantonalen Fachstellen beizuziehen. Im Zonenplan Naturgefahren sind die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden "Gefahrenhinweisgebiete mit unbestimmter Gefahrenstufe" braun eingetragen.

Im Gebiet des Biglebachs wurde 2018 die Gefahrenkarte überarbeitet. Dies führte zu einer Änderung der Gefahrenggebiete, die in der unten stehenden Abbildung (Geoportal des Kantons) noch nicht dargestellt sind, im Entwurf der Änderung Zonenplans Naturgefahren (Kap. 9.2) aber bereits umgesetzt sind.



- geringe Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- erhebliche Gefährdung
- Gefahrenhinweisgebiet mit unbestimmter Gefährdungstufe

Abb. 15 Naturgefahrenkarte Gemeinde Hasle b.B.  
Quelle: Geoportal des Kantons Bern, 24.01.2018



- rot: Gewässerschutzbereich
- blaue Kreise: Quellen / Fassungen
- blau abgestuft: Grundwasserschutzzonen S1-S3

Abb. 16 Grundwasserschutz  
Quelle: Geoportal des Kantons Bern, 24.01.2018

#### 4.5.2 Gewässer und Grundwasserschutz

Das Siedlungsgebiet in der Talau des Emmentals und auf der angrenzenden Geländeterrasse sowie Gebiete entlang des Biembachs, Biglebachs und des Goldbachs befinden sich im Gewässerschutzbereich Au (Abb. 16, oben). Das Gemeindegebiet von Hasle b.B. weist sieben Grundwasserschutzzonen auf, wobei sich die Schutzzonen Tschamerie und Oberburgschachen in der Nähe der Siedlung Tschamerie befinden.

Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen sind die nötigen Abklärungen im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit dem AWA durchzuführen.

#### 4.5.3 Lärm

Die Kantonsstrasse 23 wie auch die Bahnstrecke Burgdorf – Langnau verlaufen durch die Siedlungen Hasle und Goldbach. Entsprechend sind die umliegenden Gebiete einem gewissen Lärm ausgesetzt. Die Einhaltung der Lärmschutzverordnung – in Bezug auf alle Lärmquellen – wird im Baubewilligungsverfahren sichergestellt.

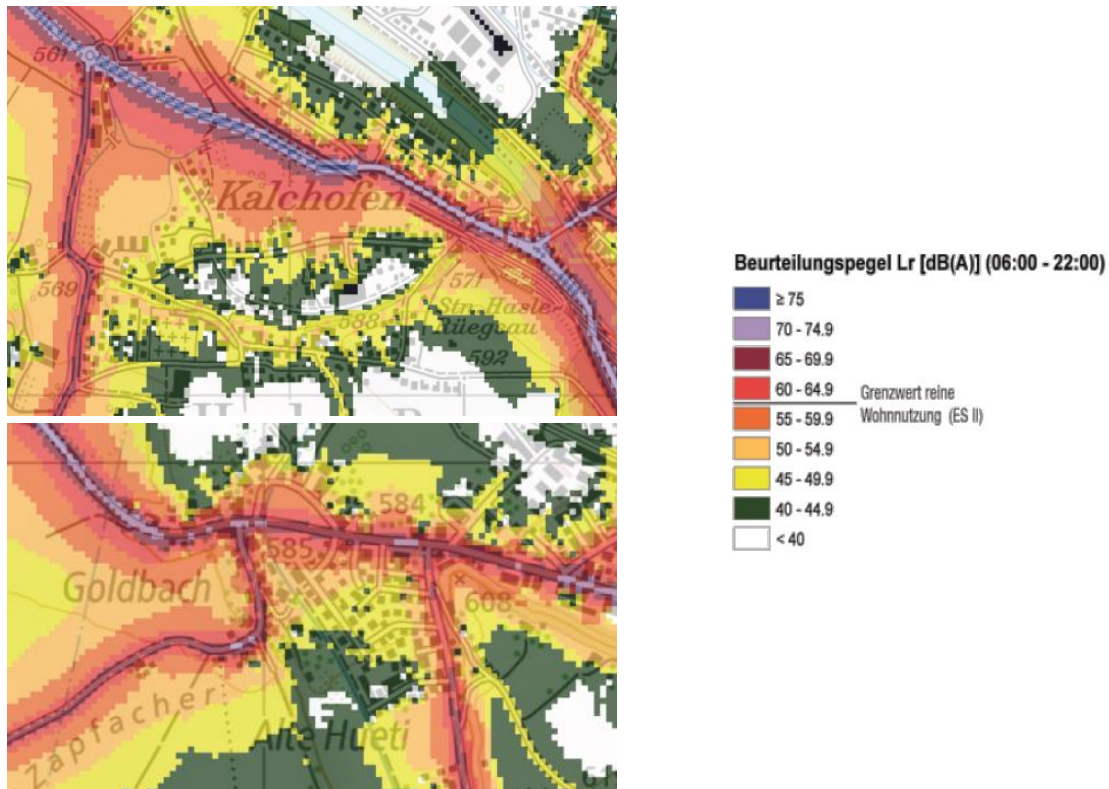
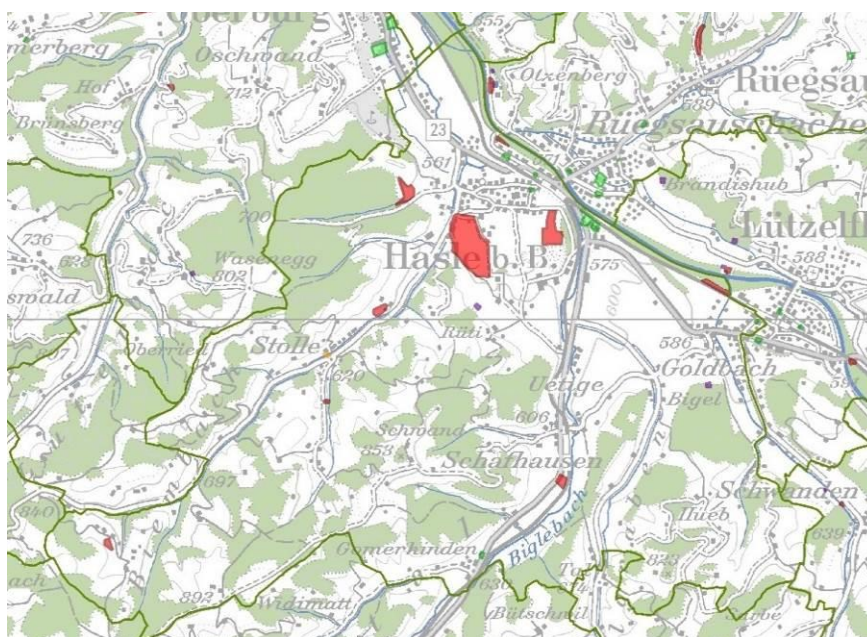


Abb. 17 Strassenverkehrslärm Tag in Hasle und Goldbach  
Quelle: map.geo.admin.ch, swisstopo, BAFU

#### 4.5.4 Altlasten

In der Gemeinde Hasle b.B. sind insbesondere um das Dorf Hasle einige Ablagerungs- und Betriebsstandorte im Kataster der belasteten Standorte bezeichnet (insbesondere die alten Abbaugebiete). Zudem weist die Gemeinde eine Schiessanlage und im Siedlungsgebiet von Biembach einen Unfallstandort auf.



rot: Ablagerungsstandort  
grün: Betriebsstandort  
orange: Unfallstandort  
violett: Schiessanlage

Abb. 18 Altlasten  
Quelle: Geoportal des Kantons Bern, 24.01.2018

#### **4.5.5 Störfallvorsorge**

Die Verwendung, Lagerung und der Transport von Triebstoffen, Brennstoffen, chemischen Grundstoffen oder Zubereitungen sowie gefährliche Organismen sind mit Risiken verbunden. Dabei eintretende ausserordentliche Ereignisse, welche ausserhalb eines Betriebsareals, auf oder ausserhalb eines Verkehrswegs sowie ausserhalb einer Rohrleitungsanlage erhebliche Einwirkungen auf die Bevölkerung und Umwelt haben können, werden als Störfälle bezeichnet. Im kantonalen Risikokataster sind die Gefahrenbereiche, welche durch allfällige Störfälle von Betrieben, Verkehrswegen und Gasleitungen betroffen sind, als sogenannte Konsultationsbereiche (KoBe) dargestellt.

In der Gemeinde Hasle b.B. sind keine Konsultationsbereiche bezeichnet.

## 5 Ermittlung der Bauzonenreserven anhand des AGR-Tools "Erhebung der unüberbauten Bauzonen"

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ermittelt im Rahmen der Berechnung des Wohnbaulandbedarfs Wohnen (nach Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans) die Bauzonenreserven und führt diese jährlich nach.

In der Gemeinde Hasle b.B. stehen gemäss Richtplan 2030 einem theoretischen Wohnbaulandbedarf von 6.5 ha zwar lediglich Reserveflächen von 3.9 ha gegenüber (Stand: 1. Mai 2017). Das AGR hat aber für die Gemeinde Nutzungsreserven in überbauten Wohn-, Misch und Kernzonen von 6.6 ha ermittelt, was dazu führt, dass kein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden kann. Neuzonungen bedingen daher eine flächengleiche Kompensation.

Die Bauzonenreserven sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überprüfen. Relevant für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs ist die Fläche an Bauzonenreserven zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch das AGR. Als Bauzonenreserven (unüberbaute Bauzonen) gelten ganze Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welcher unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann (Arbeitshilfe SEin, AGR, 2016).

### Merkmale von Bauzonenreserven

- Grösse: Die unüberbaute Parzelle bzw. der unüberbaute Parzellenteil ist grösser als ca. 500 m<sup>2</sup>. Je nach Form (Geometrie) und gemeinsame Betrachtung mit angrenzenden Baulandreserven kommen auch kleinere Parzellen bzw. Parzellenteile in Frage.
- Nutzungsart: Die effektiv vorhandene Nutzung entspricht nicht der in der entsprechenden Zone zulässigen Nutzung. Familiengärten auf einer Parzelle in der Wohnzone sind bspw. als Übergangsnutzung zu betrachten. Die entsprechende Parzelle wird daher als unüberbaut gewertet.

### Kriterien, die gegen die Bezeichnung als Bauzonenreserve sprechen

- Überbaut: Eine Parzelle bzw. ein Parzellenteil gilt als überbaut, sobald die Schnurgerüstabnahme erfolgt ist.
- Parzellenform (Geometrie): Die Fläche ist aufgrund der ungünstigen Geometrie nicht überbaubar (Bsp.: länglicher Zuschnitt ohne angrenzende Bauzonenreserve).
- Öffentlich-rechtliche Einschränkungen und Schutzbestimmungen: Abstandsvorschriften, Freihaltebereiche von Leitungen und planungsrechtliche Schutzbestimmungen auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene (Bsp.: Baulinien, Bauabstände, Waldabstände, Gewässerraum, Hecken, Denkmalschutz, etc.).  
Wenn aber auf der übrigen Fläche die Erstellung einer Hauptbaute möglich ist, gilt diese als Bauzonenreserve.
- Privat-rechtliche Einschränkungen: Nutzungsübertragungen mittels Dienstbarkeitsvertrag auf die unmittelbar angrenzende Bauparzelle.
- Weitere Flächen, die keiner Bauzonenreserve entsprechen:
  - Kinderspielplätze und Spielflächen in grösseren Überbauungen
  - Betriebsnotwendige und festangelegte Parkplätze, Lager-/Umschlagplätze, Retentionsanlagen sowie ErschliessungsflächenTemporär angelegte Parkplätze und Erschliessungen sowie Reserveflächen für Betriebserweiterungen werden dagegen als unüberbaut gewertet.

### Überprüfung der Bauzonenreserven der Gemeinde Hasle b.B.

Die Nutzungsreserven gemäss der kantonalen Grundlage wurden überprüft. Die Gemeinde Hasle b.B. verfügt über gewisse Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen. Diese stammen grösstenteils aus Einzonungen, welche vor der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2007 vorgenommen wurden.

Bei der Zusammenstellung der Reserven mittels dem AGR Tool "Erhebung der unüberbauten Bauzonen" werden auch die Grundstücke mit projektierten Gebäuden berücksichtigt, sofern die Schnurgerüstabnahme noch nicht durchgeführt wurde. Insgesamt bestehen aktuell in der Wohn-

und Dorfzone Bauzonenreserven von rund 41'000 m<sup>2</sup>, in der Industriezone 971 m<sup>2</sup> und in der Zone für öffentliche Nutzung 739 m<sup>2</sup> (siehe Anhang 1; Stand: Juli 2020 und Abb. 20 sowie Abb. 21).

Die Ergebnisse der Überprüfung wurden den betroffenen Grundeigentümern (Wohn- und Dorfzone) im Rahmen einer Befragung im September 2017 unterbreitet. Dabei hat sich die Gemeinde nach den Bauabsichten und Möglichkeiten für Auszonungen erkundigt. Aufgrund der Rückmeldungen hat die Ortsplanungskommission die Anordnung von Bauverpflichtungen geprüft (siehe nachfolgende Kapitel) und die Grundeigentümer an einem Informationsanlass vom 24.10.2017 über die Ergebnisse informiert. Anschliessend haben Mitglieder der Ortsplanungskommission mit ausgewählten Grundeigentümern persönliche Gespräche geführt.

Aufbauend auf der Erhebung der Bauzonenreserven werden im nächsten Kapitel die Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen dargelegt.

## 6 Siedlungsentwicklung nach innen

### 6.1 Grundlagen

#### 6.1.1 Begriffsklärung Nutzungsreserven und –potentiale

Es wird zwischen Nutzungsreserven und –potentialen unterschieden:

- **Nutzungsreserven** sind gemäss den heutigen Bau- und Zonenvorschriften realisierbar.
- **Nutzungspotentiale** sind mit den vorgesehenen Anpassungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision zusätzlich realisierbar.

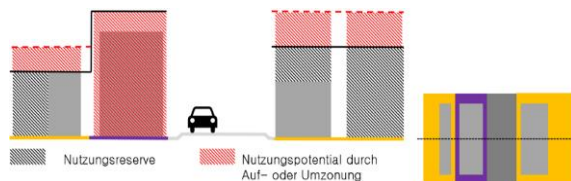


Abb. 19 Nutzungsreserven und –potentiale

#### 6.1.2 Statistische Grundlagen

Für die Herleitung der bestehenden Nutzungsreserven in unüberbauten und überbauten Gebieten und der zusätzlichen Nutzungspotentiale durch Massnahmen der Ortsplanungsrevision müssen verschiedene Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnungen in Hasle b.B. getroffen werden. Den Berechnungen liegen die folgenden Ausgangswerte zugrunde:

Kenngrösse	Wert	Quelle
Geschossfläche pro Raumnutzer (RN)	65 m <sup>2</sup>	Annahme: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche pro Person im Kanton Bern: 45 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Wohnungsfläche: bewohnbare Fläche (ohne der die nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume)</li> <li>▪ Bei der Geschossfläche werden hingegen auch die Nebennutzflächen, Verkehrsfläche, Funktionsfläche und Konstruktionsflächen angerechnet, weshalb der Wert rund 50 % grösser ist als die reine Wohnfläche.</li> </ul>
Massgebende Mindestdichte für den Raumtyp "Zentrum 4. Stufe" (Dorf Hasle und Goldbach)	0.6 GFZo	Richtplan Kanton Bern, GFZo für Nichtkulturland (Massnahmenblatt A_01)
Massgebende Mindestdichte für den Raumtyp "Zentrumsnahe ländliche Gebiete" (übriges Siedlungsgebiet)	0.45 GFZo	Richtplan Kanton Bern, GFZo für Nichtkulturland (Massnahmenblatt A_01)
Massgebende Raumnutzerdichte für den Raumtyp "Zentrum 4. Stufe" (Dorf Hasle und Goldbach)	57 RN/ha	Richtplan Kanton Bern (Massnahmenblatt A_01)
Massgebende Raumnutzerdichte für den Raumtyp "Zentrumsnahe ländliche Gebiete" (Übriges Siedlungsgebiet)	39 RN/ha	Richtplan Kanton Bern (Massnahmenblatt A_01)
Durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Gemeinde Hasle b.B.	2.29 Personen	BFS, 2016
Leerwohnungsbestand	0.69%	BFS, 2016

Tab. 3 Ausgangswerte für die Siedlungsentwicklung nach innen

## 6.2 Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven und -potentiale

*Datenstand: 1. Mai 2017 (vor Ermittlung der Bauzonenreserven gemäss Kap. 5 und ohne Zonenplanänderungen)*

### 6.2.1 Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen

Eine Annäherung an die bestehenden Nutzungsreserven in den unüberbauten Bauzonen erfolgt anhand von zwei Schätzmethode (Tab. 4). Für die darauf aufbauende Analyse werden deren Mittelwerte (258 = 174+84) verwendet:

- Schätzung 1: In den knapp 4 ha unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen besteht im Falle einer Überbauung mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.6 (Dorf Hasle und Goldbach) und 0.45 (übriges Siedlungsgebiet) sowie einer Geschossfläche pro Raumnutzer von durchschnittlich 65 m<sup>2</sup> eine Reserve für ca. 322 (215+107) zusätzliche Raumnutzer.
- Schätzung 2: Im Falle einer Nutzung mit der Raumnutzerdichte gemäss kantonalem Richtplan (Dorf Hasle und Goldbach: 57 RN/ha, übriges Siedlungsgebiet: 39 RN/ha) ergibt sich eine Reserve für ca. 194 (133+61) zusätzliche Raumnutzer.

Gebiet	Unüberbaute Wohn- Misch- und Kernzonen (Ist-Zustand)	Geschossfläche (berechnet aufgrund GFZo von 0.6 bzw. 0.45)	Schätzung 1: Raumnutzer (RN) (Grundlage: Geschossfläche pro Person: 65 m <sup>2</sup> )	Schätzung 2: Raumnutzer (RN) (Grundlage: Raumnutzerdichte * WMK)
Dorf Hasle und Goldbach	rund 23'400 m <sup>2</sup>	rund 14'000 m <sup>2</sup>	215 RN	133 RN
<b>Mittelwert Nutzungsreserven Dorf Hasle und Goldbach</b>			<b>174 RN</b>	
übriges Siedlungsgebiet	rund 15'600 m <sup>2</sup>	7'000 m <sup>2</sup>	107 RN	61 RN
<b>Mittelwert Nutzungsreserven übriges Siedlungsgebiet</b>			<b>84 RN</b>	
<b>Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen insgesamt</b>			<b>258 RN</b>	

Tab. 4 Nutzungsreserve in unüberbauten Bauzonen

### 6.2.2 Nutzungsreserve in überbauten Bauzonen

In den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen bestehen heute folgende Raumnutzerdichten (RND):

- Dorf Hasle und Goldbach: 55.0 RN/ha (bei einer überbauten Fläche von 43.2 ha)
- übriges Siedlungsgebiet: 39.8 RN/ha (bei einer überbauten Fläche von 13.4 ha)

Gebiet	Überbaute WMK (Ist-Zustand)	RND heute	RND angestrebt	Reserve insgesamt RN und GF (RND anges. – RND heute; RN * 65 m <sup>2</sup> )	Realisierbar bis 2030 (33%)
Dorf Hasle und Goldbach	43.2 ha	55.0 RN/ha (2'375 RN)	57 RN/ha (2'462 RN)	87 RN 5'655 m <sup>2</sup> GF	<b>29 RN</b> <b>1'885 m<sup>2</sup> GF</b>
übriges Siedlungsgebiet	13.4 ha	39.8 RN/ha (532 RN)	39 RN/ha (522 RN)	0 RN 0 m <sup>2</sup> GF	

Tab. 5 Nutzungsreserve in überbauten Bauzonen

Bei einer Verdichtung auf die vom kantonalen Richtplan vorgesehenen Raumnutzer pro Hektare ergibt sich eine Nutzungsreserve von zusätzlichen 87 Raumnutzern, wobei dieser Wert nur das Dorf Hasle und Goldbach betrifft (Tab. 5), da im übrigen Siedlungsgebiet die angestrebte Raumnutzerdichte bereits erreicht ist. Aufgrund der gebauten Strukturen, der tendenziellen Abnahme der Anzahl Personen pro Haushalt und der spezifischen Situation der Gemeinde Halse b. B. (siehe

Kap. 6.2.3) ist im Planungshorizont bis 2030 eine Ausnutzung von höchstens einem Drittel dieser Reserve, also 29 Raumnutzer, realistisch.

In den überbauten Gebieten kann die zusätzliche Nutzungsreserve nur über den Vergleich der heutigen und der angestrebten Raumnutzerdichte erfolgen. Ein Vergleich der heutigen Geschossflächenziffer zur angestrebten Geschossflächenziffer von 0.6 bzw. 0.45 ist mangels geeigneter Daten zu den bestehenden Geschossflächen nicht möglich.

### 6.2.3 Beurteilung der Nutzungsreserven durch die Gemeinde

In der Gemeinde Hasle b.B. wurden die Bauzonen in der Vergangenheit bedarfsgerecht ausgedehnt und mit der Bautätigkeit der vergangenen Jahre bestehen heute keine überdimensionierten Bauzonen. Die bestehenden Bauzonenreserven stammen aus früheren Ortsplanungsrevisionen, d.h. aus der Zeit vor der letzten Ortsplanungsrevision 2007.

Die grössten Nutzungsreserven resultieren in den heutigen Zonen D2, K2 und K3. Hier verwendet der Kanton als "Soll-Ausnutzung" eine Ausnutzungsziffer AZ von 1.0. Dieser Wert wird den ländlichen Gegebenheiten eines Zentrums im Emmental nicht gerecht. Aus Sicht der Gemeinde kann ein Zentrum im Emmental nicht mit den eher urbanen Zentren (Z34) im Mittelland gleichgesetzt werden (Beispiele: Belp, Herzogenbuchsee, Lyss, Münchenbuchsee, Worb, etc.). Daher sollten die Nutzungsreserven mit einer realistischen AZ von 0.6 (D2) bzw. 0.7 (K2 und K3) berechnet werden.

Das AGR lokalisiert zudem verschiedene Nutzungsreserven in Ortsbildschutzgebieten und Quartieren mit vielen schützenswerten Objekten aus dem Bauinventar, so u.a. im Dorf Hasle, in der Emmenau, in Goldbach (Ortsbild von nationaler Bedeutung) und in den Ortsteilen Schafhausen, Tscharmerie, Biembach, Talgraben. Die Gemeinde erachtet eine Verdichtung in diesen Gebieten nicht als realistisch.

Insgesamt erscheint daher die Annahme einer Nutzungsreserve in überbauten Bauzonen von 1'885 m<sup>2</sup> für 29 Raumnutzer als realistisch.

### 6.2.4 Beurteilung einzelner Quartiere hinsichtlich der Erhöhung der Raumnutzerdichte

Gebiet	Zone	Beurteilung / Massnahmen
Kalchofenstrasse	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mehrheitlich Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit wenig Gewerbe → Zukunft Gewerbe klären</li> <li>▪ Teilweise bereits dreigeschossige Gebäude vorhanden</li> <li>▪ Verschiedene ältere Liegenschaften, teilweise auch neuere Gebäude (Baujahr nach 2001) → Sanierungsbedarf ältere Gebäude klären</li> <li>▪ Nur zwei erhaltenswerte Gebäude → kaum Einschränkungen durch Schutzziele</li> <li>▪ Grösseres Aufwertungspotential gemeinsam mit Emmenstrasse (auch im Zusammenhang mit geplanter Umfahrungsstrasse)</li> </ul> <p>→ Aufzoning D2 in D3  → langfristige Erneuerung mit Erhöhung der Dichte anstreben  → <b>Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung nach innen</b></p>
Emmenstrasse	W2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfamilienhausquartier mit älterer Baustruktur</li> <li>▪ Teilweise bereits dreigeschossige Gebäude vorhanden</li> <li>▪ Aufgrund der Parzellenstruktur und heutiger Zone geringe Nutzungsreserven</li> <li>▪ Grösseres Aufwertungspotential gemeinsam mit Emmenstrasse (auch im Zusammenhang mit geplanter Umfahrungsstrasse)</li> </ul> <p>→ Aufzoning W2 in W3  → langfristige Erneuerung mit Erhöhung der Dichte anstreben  → <b>Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung nach innen</b></p>
Kalchofenstr. 18	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betrifft Parzelle Nr. 210, Hope &amp; Life Emmental</li> <li>▪ Aufgrund der heutigen Nutzung (freikirchliches Zentrum, Restaurant) kurz- und mittelfristig keine Verdichtungsmöglichkeit</li> </ul>

*Fortsetzung: siehe nächste Seite*

Gebiet	Zone	Beurteilung / Massnahmen
Obstgarten / Dorfstrasse (ausserhalb Ortsbildschutzgebiet)	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betrifft Parzellen Nrn. 1585, 317</li> <li>▪ Grössere unüberbaute Fläche auf Parzelle Nr. 317: Potential für ein Gebäude mit ähnlicher Dimension wie im Obstgarten</li> <li>▪ Obstgarten (neuere Überbauung): Erschliessung, Parkplatzsituation und genutzte Freiflächen erlauben keine weitere Überbauung mehr</li> </ul>
Dorf (Ortsbildschutzgebiet)	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortsbildschutzperimeter</li> <li>▪ Grössere Bauzonenreserve auf Parzellen Nr. 299 und 514 (2'200 m<sup>2</sup>) → im RGSK wird hier eine Potentialstudie verlangt (Massnahme S1 – Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete)</li> <li>▪ Gemeinsame Betrachtung mit möglicher Einzonung der weitgehend überbauten Fläche und der Einzonung auf Parzelle Nr. 421 sowie Bauzonenreserve auf Parzelle Nr. 1928 (3'300 m<sup>2</sup>)</li> </ul> <p>→ Ausscheidung ZPP (Priorität Wohnnutzung)</p>
Kirchmatte (ausserhalb Ortsbildschutzgebiet)	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mehrheitlich Einfamilienhäuser (Bauperiode bis max. 1980)</li> <li>▪ Keine Objekte im Bauinventar</li> </ul> <p>→ langfristig Erneuerung mit Erhöhung der Dichte anstreben</p>
Dorf (ausserhalb Ortsbildschutzgebiet)	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfamilienhausquartier, teilweise mit Doppel- und Dreifamilienhäusern</li> <li>▪ Grosser Anteil an Gebäuden aus der Bauperiode bis 1960</li> <li>▪ Wenig Gewerbenutzung</li> <li>▪ Wenig Objekte im Bauinventar</li> <li>▪ Aufgrund der Parzellenstruktur und heutiger Zone teilweise grössere Nutzungsreserven (vielfach als Gartenfläche genutzt)</li> </ul> <p>→ Langfristige Erneuerung mit Erhöhung der Dichte anstreben</p>
Eichholzstrasse linksseitig (bis Eichholzrain)	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortsbildprägende, teilweise grossvolumige ehemalige landwirtschaftliche Liegenschaften → keine Neu-, Anbauten anstreben, sondern langfristig Erhöhung Nutzungsdichte im bestehenden Gebäudevolumen</li> <li>▪ Grössere Nutzungsreserve auf Parzelle Nr. 465 (1'600 m<sup>2</sup>)</li> </ul> <p>→ keine Neu-, Anbauten anstreben, sondern langfristig Erhöhung Nutzungsdichte im bestehenden Gebäudevolumen</p>
Emmenau	K3 / K2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Areal Migros: Keine Nutzungsreserven aufgrund der Erschliessung der Parkplätze</li> <li>▪ Ehemaliges Industrieareal: heute genutzt als Gewerbe- und Wohngebiet (mit Lofts); Umnutzung neueren Datums, kein Verdichtungspotential</li> <li>▪ Übrige Gebiete (inkl. Lagerhallen): Restaurant Waldegg, Pferdezucht, mit verschiedenen geschützten Objekten aus dem Bauinventar; Gesuch für EFH eingereicht (widerspricht heutigen Zonenbestimmungen für K2)</li> </ul> <p>→ Aufhebung K2 bzw. Überführung in D2</p>
Goldbach (Ortsbildschutzgebiet)	LwZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ISOS-Objekt mit Umgebungsperimeter</li> </ul> <p>→ Interessenabwägung mit Zielen ISOS; Einzonung in D2</p>
Parketti, Goldbach	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mögliches Umstrukturierungsgebiet mit langfristiger Nutzungsentwicklung</li> <li>▪ Abparzellierte Grundstücke → Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen</li> </ul>
Bahnhofareal Schafhausen	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nicht geeignet für eine intensive Entwicklung der Wohnnutzung</li> </ul>
Biembach	W2 / D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verschiedene potentielle Auszonungsgebiete</li> <li>▪ Kein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung</li> </ul>
Übrige Quartiere	W2 / D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfamilienhausquartiere (teilweise neuerer Bauperiode, wie bspw. Eichholz, Goldbach)</li> <li>▪ Kaum Objekte im Bauinventar</li> </ul>

Tab. 6 Beurteilung einzelner Quartiere hinsichtlich der Erhöhung der Raumnutzerdichte

### Fazit

- Verschiedene Quartiere weisen ein gewisses Innenentwicklungspotential aus. Dieses kann mittel- bis langfristig ausgeschöpft werden.
- In der Regel sind dazu zusätzliche Analysen und (Um-)Nutzungskonzepte notwendig, welche unabhängig von der Ortsplanungsrevision erfolgen können.

- Im Rahmen der Ortsplanungsrevision bieten sich als kurzfristige Massnahmen die Anordnung von Bauverpflichtungen (für Bauzonenreserven), Umzonungen und die Erhöhung der Nutzungsmasse (insb. Grenzabstände) an.
- Es sind verschiedene Ortsbildschutzgebiete und Quartiere mit vielen schützenswerten Objekten aus dem Bauinventar zu verzeichnen (Dorf Hasle, Emmenau, Goldbach, Schafhausen, Tschamerie, Biembach, Talgraben). Im Dorf Hasle und in Goldbach ist die Erhöhung der Nutzungsdichte unter Berücksichtigung von denkmalpflegerischen Aspekten möglich. In den anderen Gebieten ist eine Verdichtung nicht realistisch.

### 6.2.5 Nutzungspotentiale mit Massnahmen der Ortsplanungsrevision

In einzelnen Gebieten werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision durch Massnahmen zusätzliche Nutzungspotentiale geschaffen:

Nr.	Massnahme	Fläche [m <sup>2</sup> ]	RND heute (Schätzung) [RN/ha]	RND angestrebt [RN/ha]	Zusätzliche RN	Realisierbar bis 2030 (%)	Bemerkungen
A	Einzonung weitgehend überbauter Gebiete in Regelbauzone	ca. 29'700	25	35	30	6 RN (20 %)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Einzonungen führen zwar kurzfristig zu einer Reduktion der durchschnittlichen Raumnutzerdichte innerhalb der Bauzonen (i.d.R. wenig Raumnutzer im bestehenden Gebäudevolumen). Mit den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten kann die Raumnutzerdichte aber längerfristig ansteigen.</li> </ul>
B	Aufhebung K2 und Umzonung in D2 (Emmenau)	ca. 12'000	25	57	38	8 RN (20%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestanteil Gewerbenutzung in heutiger K2 fällt weg (Art. 30 Abs. 2 in heutigem BauR)</li> </ul>
C	Aufzonung D2 in D3 (Kalchofenstrasse)	ca. 37'000	70	140	259	52 RN (20%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzungspotential v.a. im unteren Bereich der Kalchofenstrasse gross</li> <li>▪ <b>Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung nach innen</b></li> </ul>
D	Aufzonung W2 in W3 (Emmenstrasse)	ca. 31'000	45	57	37	7 RN (20%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelne dreigeschossige Gebäude bestehend</li> <li>▪ <b>Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung nach innen</b></li> </ul>
E	Einzonung Dorfstrasse in ZPP	ca. 7'000	–	57	40	40 (100%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzungspotenzial wird durch Lage im Ortsbildschutzperimeter eingeschränkt.</li> <li>▪ Angrenzende Nutzungsreserven unter unüberbaute Bauzonen erfasst</li> </ul>
<b>Total Nutzungspotential durch Massnahmen der OPR</b>					<b>404 RN</b>	<b>113 RN</b>	

Tab. 7 Nutzungspotentiale in Massnahmengebieten

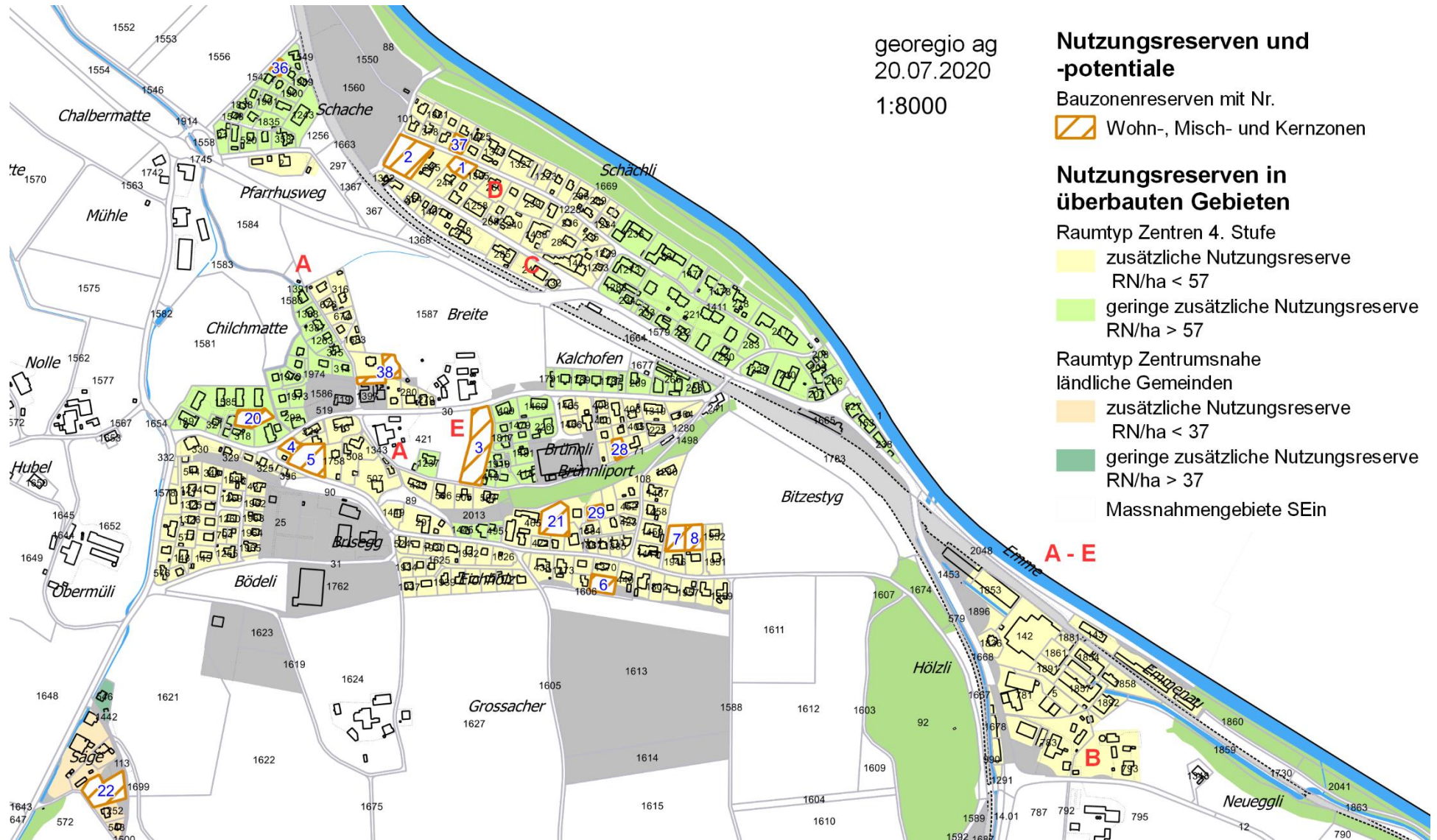


Abb. 20 Bauzonenreserven und Massnahmegebiete Siedlungsentwicklung nach innen (im Dorf Hasle und in Goldbach)



Abb. 21 Bauzonenreserven und Massnahmegebiete Siedlungsentwicklung nach innen (im übrigen Siedlungsgebiet)

## 6.2.6 Übersicht über die Innenentwicklungsreserven und –potentiale

<b>Reserven und Potentiale bis 2030</b>	<b>Total ca. 400 RN</b>		
<b>Reserven auf unüberbauten Flächen</b>	258 RN (Kap. 6.2.1)		
<b>Reserven auf überbauten Flächen (bis 2030)</b>		29 RN (Kap. 6.2.2)	
<b>Potential mit Massnahmen der OPR (bis 2030)</b>			113 RN (Kap. 6.2.5)

Tab. 8 Übersicht über die Innenentwicklungsreserven und –potentiale

Zwischen den Reserven auf überbauten Flächen und dem Potential mit Massnahmen der Ortsplanungsrevision besteht eine Überlappung, da verschiedene Massnahmen der Ortsplanungsrevision auch bereits überbaute Gebiete betreffen.

## 6.3 Aktivierung der Innenentwicklungsreserven und –potentiale

### 6.3.1 Unüberbaute Reserven

Die Nutzungsreserven werden durch die folgenden Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision aktiviert:

<b>Massnahme</b>	<b>Bemerkung / Stand</b>
Umfrage zur Überbauungsabsicht und Hindernissen für die Überbauung im Rahmen der Vorphase der Ortsplanungsrevision	Erfolgt im Herbst 2017
Informationsveranstaltung für Grundeigentümer mit Bauzonenreserven	24.10.2017
Gespräche in Bezug auf Auszonungsmöglichkeiten mit ausgewählten Grundeigentümern	Erfolgt 2017 / 2018
Überprüfung der Zonenzuteilung	Erfolgt 2017 / 2018; Überarbeitung Zonenplan Siedlung
Überprüfung der allgemeinen Zonenvorschriften (Abstände, Höhen etc.)	Erfolgt 2017 / 2018; Überarbeitung Baureglement
Prüfung von Mindestdichten für ausgewählte Reserven	Erfolgt 2017 / 2018; siehe 4.4.4
Prüfung von Bauverpflichtungen für ausgewählte Reserven	Erfolgt 2017 / 2018; siehe Kap. 6.4

Tab. 9 Massnahmen zur Aktivierung der unüberbauten Reserven

### 6.3.2 Überbaute Reserven

Die Nutzungsreserven in den bereits überbauten Gebieten werden durch die folgenden Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision aktiviert:

<b>Massnahme</b>	<b>Bemerkung / Stand</b>
Potentialstudie "Dorf": <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet gemäss RGSK Emmental (Massnahme S1)</li> <li>▪ betrifft Parzellen Nrn. 299 (416 m<sup>2</sup>) und 514 (1'804 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ verschiedene Eigentümer</li> <li>▪ Waldabstand zu klären</li> </ul>	Wird nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision erfolgen

Massnahme	Bemerkung / Stand
Überprüfung der Zonenzuteilung	siehe auch Massnahmen B–D in Kap. 6.2.5
Erneuerung mit Erhöhung Nutzungsdichte	Betrifft insb. die Quartiere Kirchmatte und Dorf (ausserhalb Ortsbildschutzgebiet) Eichholzstrasse linksseitig (bis Eichholzrain); langfristige Entwicklungsmöglichkeit
Überprüfung der allgemeinen Zonenvorschriften (Abstände, Höhen etc.)	Erfolgt 2017 / 2018; Überarbeitung Baureglement
Beratungsangebote durch die Gemeinde	Daueraufgabe der Bauverwaltung

Tab. 10 Massnahmen zur Aktivierung der überbauten Reserven

## 6.4 Bauverpflichtungen

### 6.4.1 Gesetzliche Regelung

Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, damit das Land in Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird, kann der Gemeinderat gemäss Art. 126d BauG eine Frist von fünf bis 15 Jahren anordnen, innert welcher eingezontes Land überbaut oder zonenkonform genutzt werden muss. Die Bauverpflichtung kann entweder im Nutzungsplanverfahren oder auch nachträglich erfolgen. Sie ist im Grundbuch anzumerken.

Verfällt die vom Gemeinderat festgelegte Frist aus Gründen, für welche der Grundeigentümer verantwortlich ist, schuldet er der Gemeinde eine jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe, die auf dem Verkehrswert des betroffenen Landes berechnet wird. Die Lenkungsabgabe beträgt im 1. Jahr nach Ablauf der Frist 1 Prozent des Verkehrswerts. Sie erhöht sich bis im 5. Jahr nach Ablauf der Frist jährlich um 1 Prozent.

Der Ertrag aus der Lenkungsabgabe kommt vollumfänglich der Gemeinde zu. Er ist in eine Spezialfinanzierung einzulegen und zweckgebunden zur Finanzierung folgender Massnahmen gemäss Art. 5 RPG zu verwenden:

- Entschädigungen von Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen
- Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG:
  - Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft
  - Freihaltung und Erleichterung der Zugänglichkeit von See- und Flussufern
  - Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume
  - Erfüllung der Waldfunktionen
  - Schutz und Aufwertung von Fruchtfolgeflächen
  - Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche
- Weitere Verwendungsmöglichkeiten:
  - Unterhalt von Fusswegen
  - Unterhalt von öffentlichen Anlagen und Spielplätzen
  - Erschliessung von Bauland

### 6.4.2 Kriterien für die Festlegung von Parzellen mit Bauverpflichtungen

Die Nutzungsreserven der Gemeinde Hasle b.B. eignen sich grösstenteils für die Überbauung. Sie sind erschlossen und es besteht auch eine Nachfrage nach Bauland. Dennoch sind verschiedene Parzellen, die in den Ortsplanungsrevisionen vor 2007 eingezont wurden, noch unüberbaut. An der

Überbauung dieser Parzellen ist zur Erreichung der Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen ein grosses öffentliches Interesse vorhanden (Ermöglichen einer massvollen Siedlungsentwicklung). Sie sollen einer Überbauung zugeführt werden.

Übergeordnete Kriterien für die Anordnung von Bauverpflichtungen sind:

- überwiegendes, öffentliches Interesse
- andere Massnahmen reichen nicht aus, damit das Land in Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird

Spezifische Kriterien für die Anordnung von Bauverpflichtungen sind:

- Baubereiche in der Regel grösser als +/- 500 m<sup>2</sup> (Einzelparzelle oder Parzellenteil); je nach Form der Parzelle und des Bezugs zu angrenzenden Bauzonenreserven können auch Flächen < 500 m<sup>2</sup> Sinn machen
- Bebaubarkeit gegeben („normale“ Parzellenform, Hangneigung nicht einschränkend, keine massiven Einschränkungen bezüglich Abstände, Gewässerräume, Schutzgebiete, etc.)



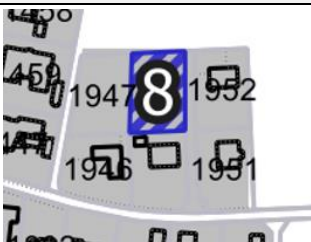
Gegen die Anordnung von Bauverpflichtungen sprechen folgende Gründe:

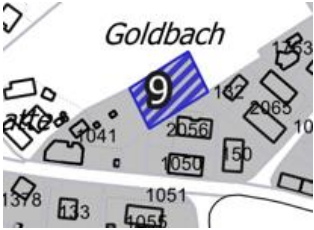
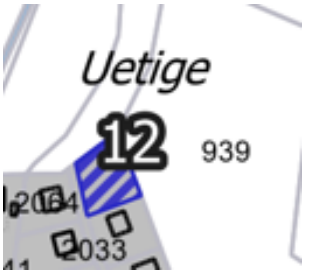

- Baudenkmäler in Umgebung: Freiflächen sind ein wichtiger Bestandteil des Eigen- resp. Situationswerts von erhaltens- und schützenswerten Gebäuden, Baugruppen (gemäss Bauinventar) oder Baudenkmälern (ISOS).
- Ortsbildschutz: Ortsbildprägende Freiflächen im Siedlungsgebiet sollen erhalten bleiben.
- Bestehende Nutzung durch den Grundeigentümer: Es bestehen baubewilligungspflichtige Kleinbauten (wie Garagen mit Zufahrten, Bauten von Freizeitanlagen) oder Nutzungen, welche der Parzelle (bei einer Reserve auf einer Teilfläche) bzw. der Nachbarparzelle (bei einer Reserve auf einer Gesamtparzelle) zugeordnet sind.
- Topografie (steile Hänge, Böschungen): Eine Überbauung ist bspw. nur mit grossem finanziellem Aufwand möglich (Auszonung prüfen).
- Erschliessung: Die Erschliessung ist nur mit grossem finanziellem Aufwand möglich (Auszonung prüfen).
- Lage: Die Wohnlage ist unattraktiv (Auszonung prüfen).

Bei der Beurteilung der Kriterien zur Anordnung von Bauverpflichtungen besteht für den Gemeinderat ein Ermessensspielraum. Das trifft auch auf vertragliche Bauverpflichtungen zu. Diese sind aber für den Gemeinderat von Hasle b.B. nicht zielführend. Bei der vertraglichen Bauverpflichtung geht es um einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft bezüglich des einzuzonenden oder schon eingezonten Landes. Im letzteren Fall ist der Anlass dazu in aller Regel eine Auf- oder Umzonung. Dies ist in Hasle b.B. nicht der Fall. Die Gemeinde hat deshalb keinen Hebel für eine vertragliche Lösung, da seitens der Grundeigentümerschaft meist kein konkretes Nutzungsinteressen oder keine Bereitschaft für eine Auszonung vorliegt (bzw. eine Auszonung nicht zweckmässig ist, da sie zu Zoneninseln führen würde). Die Möglichkeit einer vertraglichen Lösung ist daher nur theoretischer Art und kann in Hasle b.B. nicht umgesetzt werden.

Die in Tab. 11 bezeichneten sowie in Abb. 50 und Abb. 51 im Anhang 2 dargestellten Bauverpflichtungen werden vom Gemeinderat verfügt und im Grundbuch eingetragen.

## 6.4.3 Übersicht über die Bauverpflichtungen

Bildausschnitt	Parzelle Nrn. und Flächen	Zonenart aktuell	Lokalisierung
	1: 1918 (700 m <sup>2</sup> ) 2: 377 (2522 m <sup>2</sup> )	Wohnzone W2	Unteres Schächli, Hasle
	<b>Bemerkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung 1983</li> <li>▪ Umzonung in W3</li> </ul>	
	<b>Beurteilung Bebaubarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geeignete Form und Grösse</li> <li>▪ Keine Schutzgebiete</li> </ul>	
	<b>Rechtfertigung überwiegendes öffentliches Interesse</b>	<p>1 und 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle weist eine Grösse von &gt; 500m<sup>2</sup> auf und ist eine eigenständige Parzelle.</li> <li>▪ Parzelle ist seit über 20 Jahren eingezont, Grundbesitzer hat bisher keine Aktivitäten für die Veräußerung respektive Überbauung unternommen und war auch nicht bereit im Rahmen der Ortplanungsrevision die Parzelle auszuzonen.</li> <li>▪ Parzelle ist erschlossen und fördert die Siedlungsentwicklung nach innen, indem das Siedlungsgebiet qualitativvoll komplettiert wird.</li> <li>▪ Parzelle ist zentral gelegen (Schule und Bahnhof innert 10 Minuten zu Fuss erreichbar)</li> </ul>	
Bildausschnitt	Parzelle Nrn. und Flächen	Zonenart aktuell	Lokalisierung
	5: 514 (1804 m <sup>2</sup> )	Dorfzone D2	Haslestutz, Hasle
	<b>Bemerkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung 1983</li> <li>▪ Bezeichnung als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet im RGSK Emmental</li> </ul>	
	<b>Beurteilung Bebaubarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geeignete Form und Grösse</li> </ul>	
	<b>Rechtfertigung überwiegendes öffentliches Interesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle weist eine Grösse von &gt; 500m<sup>2</sup> auf und ist eine eigenständige Parzelle.</li> <li>▪ Parzelle ist seit über 20 Jahren eingezont, Grundbesitzer hat bisher keine Aktivitäten für die Veräußerung respektive Überbauung unternommen und war auch nicht bereit im Rahmen der Ortplanungsrevision die Parzelle auszuzonen.</li> <li>▪ Parzelle ist erschlossen und fördert die Siedlungsentwicklung nach innen, indem das Siedlungsgebiet qualitativvoll komplettiert wird.</li> <li>▪ Parzelle ist zentral gelegen (Schule und Bahnhof innert 10 Minuten zu Fuss erreichbar)</li> </ul>	
Bildausschnitt	Parzelle Nrn. und Flächen	Zonenart aktuell	Lokalisierung
	8: 1949 (899 m <sup>2</sup> )	Wohnzone W2	Eichholz, Hasle
	<b>Bemerkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung 2007</li> </ul>	
	<b>Beurteilung Bebaubarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geeignete Form und Grösse</li> </ul>	
	<b>Rechtfertigung überwiegendes öffentliches Interesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle weist eine Grösse von &gt; 500m<sup>2</sup> auf und ist eine eigenständige Parzelle.</li> <li>▪ Parzelle ist erschlossen und fördert die Siedlungsentwicklung nach innen, indem das Siedlungsgebiet qualitativvoll komplettiert wird.</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Parzelle ist zentral gelegen (Schule und Bahnhof innert 10 Minuten zu Fuss erreichbar)</li> </ul>	
<b>Bildausschnitt</b>	<b>Parzelle Nrn. und Flächen</b>	<b>Zonenart aktuell</b>	<b>Lokalisierung</b>
	9: 1040 (1771 m <sup>2</sup> )	Dorfzone D2	Goldbach, Chäschus
	<b>Bemerkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzonung 1998</li> <li>ISOS: Umgebungszone</li> </ul>	
	<b>Beurteilung Bebaubarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geeignete Form und Grösse</li> <li>Ortsbildschutzgebiet</li> </ul>	
	<b>Rechtfertigung überwiegendes öffentliches Interesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parzelle weist eine Grösse von &gt; 500m<sup>2</sup> auf und ist eine eigenständige Parzelle.</li> <li>Parzelle ist seit über 20 Jahren eingezont, Grundbesitzer hat bisher keine Aktivitäten für die Veräußerung respektive Überbauung unternommen und war auch nicht bereit im Rahmen der Ortplanungsrevision die Parzelle auszuzonen.</li> <li>Parzelle ist erschlossen und fördert die Siedlungsentwicklung nach innen, indem das Siedlungsgebiet qualitativvoll komplettiert wird.</li> <li>Parzelle ist zentral gelegen (Schule und Bahnhof innert 10 Minuten zu Fuss erreichbar)</li> </ul>	
<b>Bildausschnitt</b>	<b>Parzelle Nrn. und Flächen</b>	<b>Zonenart aktuell</b>	<b>Lokalisierung</b>
	12: 2034 (778 m <sup>2</sup> )	Wohnzone W2	Schafhausen
	<b>Bemerkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzonung 1998</li> <li>Grundeigentümer plant Überbauung innert 5–10 Jahren</li> </ul>	
	<b>Beurteilung Bebaubarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geeignete Form und Grösse</li> <li>Keine Schutzgebiete</li> </ul>	
	<b>Rechtfertigung überwiegendes öffentliches Interesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parzelle weist eine Grösse von &gt; 500m<sup>2</sup> auf und ist eine eigenständige Parzelle.</li> <li>Parzelle ist seit über 20 Jahren eingezont, Grundbesitzer hat bisher keine Aktivitäten für die Veräußerung respektive Überbauung unternommen und war auch nicht bereit im Rahmen der Ortplanungsrevision die Parzelle auszuzonen.</li> <li>Parzelle ist erschlossen und fördert die Siedlungsentwicklung nach innen, indem das Siedlungsgebiet qualitativvoll komplettiert wird.</li> </ul>	
<b>Bildausschnitt</b>	<b>Parzelle Nrn. und Flächen</b>	<b>Zonenart aktuell</b>	<b>Lokalisierung</b>
	13: 1998 (2'623 m <sup>2</sup> )	Dorfzone D2	Biembach
	<b>Bemerkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingezont 1983</li> </ul>	
	<b>Beurteilung Bebaubarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geeignete Form und Grösse</li> <li>Gefahrenbereich geringe Gefährdung nordwestlich</li> </ul>	
	<b>Rechtfertigung überwiegendes öffentliches Interesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parzelle weist eine Grösse von &gt; 500m<sup>2</sup> auf und ist eine eigenständige Parzelle.</li> <li>Parzelle ist seit über 20 Jahren eingezont, Grundbesitzer hat bisher keine Aktivitäten für die Veräußerung respektive Überbauung unternommen und war auch</li> </ul>	

		nicht bereit im Rahmen der Ortplanungsrevision die Parzelle auszuzonen. <ul style="list-style-type: none"> <li>Parzelle ist erschlossen und fördert die Siedlungsentwicklung nach innen, indem das Siedlungsgebiet qualitativvoll komplettiert wird.</li> </ul>		
<b>Bildausschnitt</b>	<b>Parzelle Nrn. und Flächen</b>	<b>Zonenart aktuell</b>	<b>Lokalisierung</b>	
	16: 1902 (567 m <sup>2</sup> ) 17: 1811 (781 m <sup>2</sup> )	16: Wohnzone W2 17: Wohnzone W2	Biembach	
	<b>Bemerkungen</b>	Nr. 16 <ul style="list-style-type: none"> <li>Einzonung 1998</li> <li>Auszonung nicht sinnvoll</li> <li>Mit Ausnahmegesuch Waldabstand überbaubar</li> </ul> Nr. 17 <ul style="list-style-type: none"> <li>Einzonung 1998</li> <li>Gespräch geführt; Grundeigentümer ist nicht zu Auszonung bereit</li> </ul>		
	<b>Beurteilung Bebaubarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geeignete Form und Grösse</li> <li>Nr. 16 westliche Fläche: Gefahrenbereich mittlere Gefährdung</li> </ul>		
	<b>Rechtfertigung überwiegendes öffentliches Interesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>16 und 17: Parzelle weist eine Grösse von &gt; 500m<sup>2</sup> auf und ist eine eigenständige Parzelle.</li> <li>Parzelle ist seit über 20 Jahren eingezont, Grundbesitzer hat bisher keine Aktivitäten für die Veräußerung respektive Überbauung unternommen und war auch nicht bereit im Rahmen der Ortplanungsrevision die Parzelle auszuzonen.</li> <li>Parzelle ist erschlossen und fördert die Siedlungsentwicklung nach innen, indem das Siedlungsgebiet qualitativvoll komplettiert wird.</li> </ul>		

Tab. 11 Übersicht über die Bauverpflichtungen

#### 6.4.4 Übersicht über die unüberbaute Parzellen ohne Bauverpflichtung

Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart aktuell	Lokalisierung	Bemerkungen
1928	3338	Wohnzone W2	Dorfstrasse	▪ Es existiert ein Infrastrukturvertrag
1369	855	Wohnzone W2	Eichholz	▪ Parzelle aufgelöst
1773	755	Dorfzone D2	Biembach	▪ Waldabstand lässt keine Überbauung zu
1776	879	Wohnzone W2	Biembach	▪ Wegdienstbarkeit zur Parzelle Nr. 1775 ▪ Steiles Gelände im Nordwesten
613	579	Wohnzone W2	Biembach	
1947	941	Wohnzone W2	Eichholz	▪ Bebaut seit 2022
137	692	Dorfzone D2	Goldbach, Chäshus	▪ Baubewilligung vorhanden (Baubeginn Sommer 2022)
1059	665	Wohnzone W2	Goldbach	▪ Bebaut seit 2021
2037	767	Wohnzone W2	Schafhausen	▪ Erstellt im 2020
2060	743	Wohnzone W2	Schafhausen	▪ Erstellt im 2021
2001	377	Wohnzone W2	Biembach, Stulle	
299	416	Dorfzone D2	Haslestutz	
1135	1'161	Dorfzone D2	Goldbach, Längmatte	▪ Baubeginn Sommer 2021
2108	463	Wohnzone W2	Schafhausen	▪ Im Bau
2109	381	Wohnzone W2	Schafhausen	▪ Im Bau
2110	273	Wohnzone W2	Schafhausen	▪ Im Bau
317	1'044	Dorfzone D2	Dorfstrasse	
465	1'674	Dorfzone D2	Eichholz	
1138	820	Dorfzone D2	Goldbach, Längmatte	▪ Wegen Gewässerabstand ist Überbauung kaum machbar
1389	333	Dorfzone D2	Schafhausen	–
147, 414	747	Dorfzone D2	Eichholz	–
455	421	Dorfzone D2	Eichholz	–
1043	483	Dorfzone D2	Goldbach	–
1052	848	Wohnzone W3	Goldbach	–
2086	1'750	Wohnzone W2	Biembach	▪ Unterstand wurde erstellt
1304	464	Wohnzone D2	Biembach	–
1829	395	Wohnzone D2	Biembach	–
1987	350	Wohnzone W2	Mühle	–
1426	500	Wohnzone W2	Unteres Schächli	–

Tab. 12 Übersicht über die unüberbaute Parzellen ohne Bauverpflichtung

#### 6.4.5 Umsetzung

Die Rahmenbedingungen der Bauverpflichtungen werden in einem Artikel des Baureglements festgelegt:

### ***Art. 3 Bauverpflichtungen***

*1 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, kann im Rahmen der Nutzungsplanung für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung angeordnet werden. Die mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücke sind im Anhang A2 bezeichnet.*

*2 Die Frist für die Bauverpflichtung beträgt 5 Jahre, die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nichtüberbauung richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.*

*3 Die Bauverpflichtung wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.*

*4 Die Verwendung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 142f Abs. 2 BauG.*

Alle Parzellen mit Bauverpflichtungen werden im Anhang zum Baureglement aufgeführt.

## **6.5 Monitoring / Controlling**

Der Umsetzungsstand der Massnahmen zur Innenentwicklung wird jeweils im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen geprüft.

## 7 Zonenplan Siedlung

Die vom Kanton festgelegte Raumnutzerdichte (gemäss Massnahmenblatt A\_01 kantonaler Richtplan) wird nicht erreicht. Deshalb erfolgt bei der Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs (gemäss kantonalem Richtplan) ausgehend vom theoretischen Wohnbaulandbedarf von 6.0 ha neben dem Abzug der unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) von 3.9 ha zusätzlich ein Abzug von einem Drittel der Nutzungsreserven in überbauten WMK (6.6 ha). Dies führt insgesamt dazu, dass nach den Richtlinien des Kantons insgesamt kein Wohnbaulandbedarf ausgewiesen werden kann und Neueinzonungen von WMK nur mit gleichzeitiger flächengleicher Kompensation erfolgen sollen.

Die Gemeinde Hasle ist mit der Festlegung der erforderlichen Raumnutzerdichte sowie der Beurteilung der Nutzungsreserven nicht einverstanden und erachtet einen tatsächlichen Baulandbedarf als gegeben (siehe auch Kap. 6.2.3). Gerade im Dorfkern von Hasle bietet sich an der Dorfstrasse die Einzonung einer bestens erschlossenen Fläche an, wodurch eine Siedlungslücke geschlossen und das Wachstum im Umfeld des Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebietes gemäss RGSK Emmental (Massnahme S1) konzentriert werden kann.

Nachfolgend werden die einzelnen Zonenplanänderungen beschrieben und begründet.

### 7.1 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke

Aus raumplanerischen Überlegungen ist es zweckmässig, überbaute Areale und Parzellen einer Bauzone zuzuführen. Zum einen liegt die Bewilligungskompetenz für Bauvorhaben in einer Nutzungszone bei der Gemeinde, zum anderen haben Bauwillige einen grösseren gestalterischen Spielraum bei Um- oder Ausbauten als in der Landwirtschaftszone. Für eine genehmigungsfähige Einzonung müssen allerdings gewisse Voraussetzungen erfüllt sein. Die Gemeinde Hasle b.B. hat sich bei der Einzonung weitgehend überbauter Gebiete auf folgende Rahmenbedingungen gestützt:

- Das Grundstück muss effektiv bereits weitgehend überbaut sein (inkl. Garten und Nebenbauten). Der Überbauungsgrad hängt dabei von der Nutzung und vom Siedlungstyp ab.
- Die neue Bauzone darf nicht zu einer inselhaften Siedlungsstruktur führen. Das heisst, die einzuzonende Fläche muss in unmittelbarer Nähe zu einer bestehenden Nutzungszone liegen.
- Falls nicht die ganze Parzelle überbaut ist, hat sich die neue Bauzone auf die für die Hauptbaute, An- und Kleinbauten sowie Nebennutzungen notwendige Fläche zu beschränken.
- Bei der Einzonung von (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Gebäuden wurde darauf geachtet, dass in Bezug auf die Geruchssituation keine Konflikte entstehen (keine Stallerweiterungen vorgesehen).

Die Grundeigentümer wurden bereits im Rahmen der Entwurfsphase auf diese eher zurückhaltende Strategie und auf die Möglichkeiten zur Einzonung überbauter Gebiete aufmerksam gemacht. Der Entscheid für einen Antrag wurde den Grundeigentümern überlassen. Die Gemeinde unterstützt die Anträge, wenn sie der aufgeführten Strategie entsprechen.

Weitgehend überbaute Gebiete können bei Zustimmung durch das AGR ohne Anrechnung an den Wohnbaulandbedarf eingezont werden. Allerdings ist zu beachten, dass die Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe zu leisten haben, falls ein solcher ausgewiesen ist (analog anderer Einzonungen).

#### 7.1.1 Ausscheidung einer Bauzone im Ortsteil Goldbach

##### Ortsbild von nationaler Bedeutung

Der Ortsteil Goldbach weist eine überdurchschnittlich hohe Zahl an wertvollen Gebäuden auf. Er ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild (Dorf) von nationaler Bedeutung aufgeführt.

Der 1139 erstmals erwähnte Ortsteil gehörte seit jeher zur Gemeinde Hasle b.B. und liegt an der seit dem 15. Jahrhundert begangenen Alten Landstrasse von Bern durch das Bigental ins

Emmental. Zur Überwindung des so genannten "Goldbacher Stutzes" holte die Strasse in der Ebene aus und erhielt dadurch ihren sichelförmigen Verlauf. Erst 1972 wurde die Kantonsstrasse begradigt und führt seither quer durch die ehemalige Strassenschlaufe.

Im 19. Jahrhundert erlebte Goldbach aufgrund der guten Verkehrslage einen bescheidenen wirtschaftlichen Aufschwung, der sich nach der Eröffnung der Bahnlinie ab 1881 fortsetzte. Im 20. Jahrhundert wuchs der Goldbach mehrheitlich in Richtung der Bahnstation an der Gemeindegrenze zu Lützelfüh. Einzonungen der vergangenen Ortsplanungsrevisionen lösten eine weitere bauliche Entwicklung aus, in einer ersten Phase etwas abgesetzt bei der ehemaligen Hutfabrik, danach auch am Rande des alten Dorfes und im inneren Freiraum der ehemaligen Strassenschlaufe.

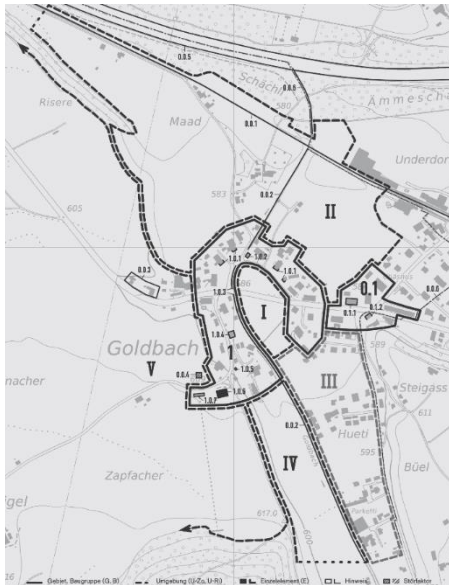


Abb. 22 ISOS-Gebiet 0678, Goldbach  
Quelle: ISOS, Flugaufnahme von 1979

Die alte Strassenführung über den Bigelberg ist aufgrund der sichelförmigen Anordnung der historischen Gebäude noch heute ablesbar. Die stattlichen Bauernhäuser in der Schlaufe liegen in der Landwirtschaftszone und stammen in ihrer heutigen Gestalt meist aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert. Ein kleines Feuerwehrdepot hebt sich von den Bauernhäusern ab. Ansonsten sind in der Ebene vorwiegend Giebfassaden prägend und im Hangabschnitt die übereinander gestaffelten grossen Dachflächen. Das auf der Hangkante gut sichtbare Schulhaus schliesst die historische Bebauung ab. In Richtung Lützelfüh besteht eine starke Durchmischung von Neubauten und Gebäuden aus dem frühen 20. Jahrhundert, darunter eine Heimatstilvilla mit Sandsteingliederungen und Mansarddach.

### Zonenplan 2007

Mit Ausnahme des nördlichen Bereichs der Gebäude an der ehemaligen Strassenschlaufe (Gebiet Erlismatt) ist Goldbach mehrheitlich der Bauzone zugewiesen (Dorfzone zweigeschossig und Wohnzone dreigeschossig).

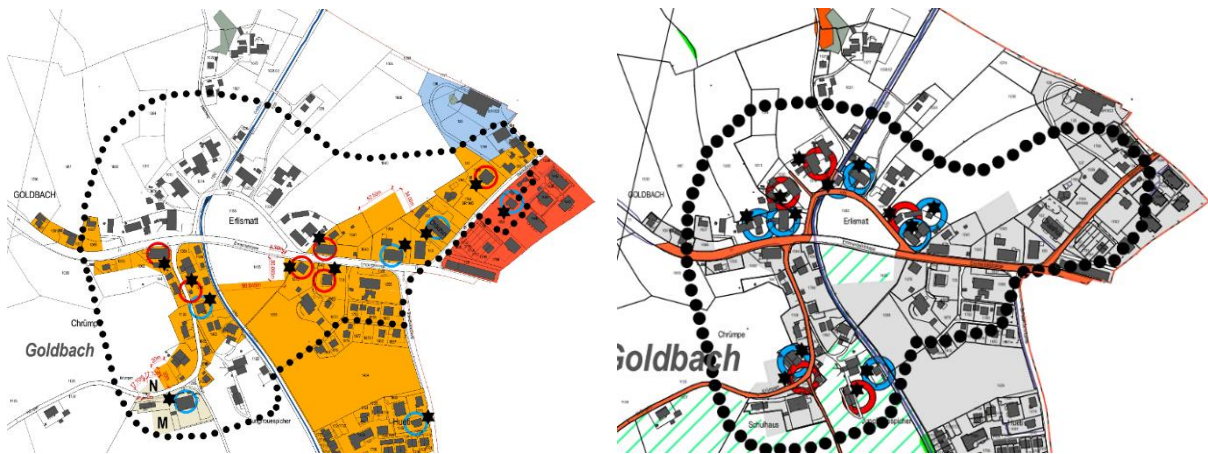
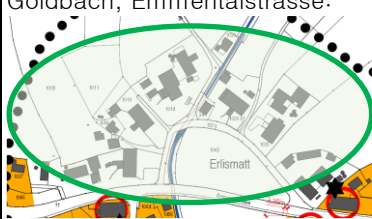


Abb. 23 Zonenpläne Siedlung und Landschaft 2007, Ortsteil Goldbach

### Einzonung als weitgehend überbautes Gebiet

Der in der Landwirtschaftszone liegende Siedlungsteil mit den Bauten an der ehemaligen Strassenschleife (Gebiet Erlismatt) hat von seiner Entstehungsgeschichte, der Erschliessung und den Infrastrukturen her den Charakter eines eigenständigen Siedlungskörpers, welcher überdies an bestehende Bauzonen anschliesst. Er wird als weitgehend überbautes Gebiet im Sinne des Raumplanungsgesetzes beurteilt und der Dorfzone zugewiesen. Weitgehend überbautes Gebiet kann auch landwirtschaftliche Bauten umfassen. Die landwirtschaftliche Nutzung im bestehenden Rahmen ist auch in der Dorfzone zulässig.

Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
1005, 1006, 1010, 1014, 1020, 1292, 24, 1028, 1035, 1040	22'470	Dorfzone D2	Goldbach, Emmentalstrasse: 	Einzonung erfolgt auf Gesuch von Grundeigentümern.

Tab. 13 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke in Dorfzone, Ortsteil Goldbach

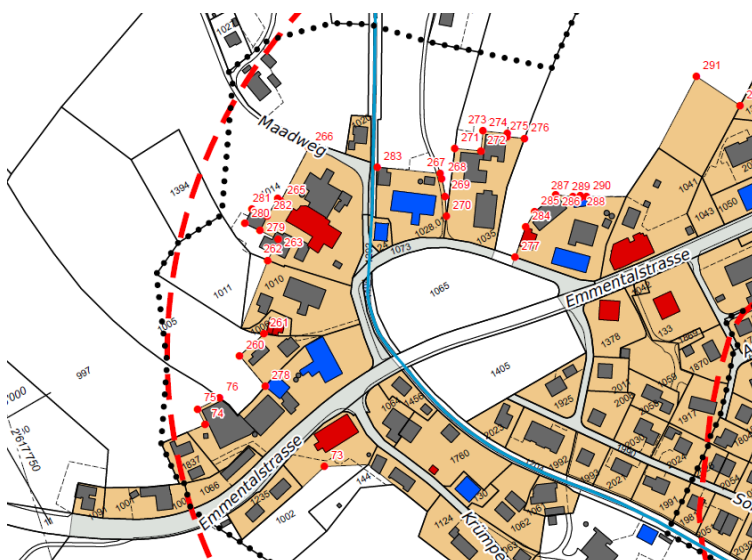


Abb. 24 Abgrenzung weitgehend überbautes Gebiet in Dorfzone, Ortsteil Goldbach

### Stellenwert des ISOS für kommunale Planungen

Dem ISOS kommt als Bundesinventar für kommunale Planungen keine unmittelbare Geltung zu. Es bildet eine Grundlage und ist damit noch nicht das Ergebnis einer Interessenabwägung. Entsprechend sind im ISOS die kommunalen Interessen an einem leichten Bevölkerungswachstum und der besseren Nutzung der Bauvolumen nicht berücksichtigt. In der folgenden Interessenabwägung wird aufgezeigt, wie in der Ortsplanung die Anliegen und Schutzziele des ISOS berücksichtigt werden. Dies entspricht dem Vorgehen gemäss dem Bericht der Arbeitsgruppe "ISOS und Verdichtung" des Bundesamtes für Raumentwicklung vom April 2016. Dass in ISOS-Gebieten eine Entwicklung möglich ist, zeigen unzählige Bauzonen im Kanton Bern. Auch die Bundesgerichtsentscheide der letzten Jahre wie Rüti ZH (BGE 135 II 209) und insbesondere zum Villenquartier Steig SH (BGer 1C\_130/2014) haben gezeigt, dass in ISOS-Gebieten eine Entwicklung möglich ist, wenn das ISOS entsprechend berücksichtigt wird.

### Interessenabwägung und Massnahmen zur Berücksichtigung des ISOS

Das ISOS-Inventarblatt 0678 Goldbach umfasst u.a. folgende Erhaltungsziele:

- Gebiet 1: Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz: Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen)
- Umgebungszone I: Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen)

Eine umfassende Umsetzung der Erhaltungsziele stellt eine grosse Herausforderung dar. Seit der Aufnahme in das ISOS erfolgten Entwicklungen mit landwirtschaftlichen Erweiterungen und Einzonungen. Zudem sind heute auch die Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen zu beachten. Weiter strebt die Gemeinde Hasle b.B. die langfristige Erhaltung der Bausubstanz an, was künftige Nutzungsmöglichkeiten voraussetzt. Allerdings werden im ISOS auch Schutzziele empfohlen, die als Grundlage für eine rücksichtsvolle Ausgestaltung der Bauvorschriften und Baueinschränkungen dienen. Im Folgenden wird aufgezeigt, wie diese Schutzziele in der Ortsplanung in Form von Qualitätszielen berücksichtigt werden.

### Berücksichtigung von Qualitätszielen

Das ISOS-Inventarblatt 0678 umfasst vier Empfehlungen im Sinne von Qualitätszielen:

- *Freihalten der nicht überbauten inneren Ebene (Umgebungszone I):*  
Der Erhalt der inneren Freifläche, welche einen wesentlichen Teil der ehemaligen Strassenschlaufe ausmacht, wird auch künftig sichergestellt (u.a. auch, weil sie Fruchtfolgeflächen umfasst). Sie wird keiner Bauzone zugeordnet. Der nicht überbaute Teilbereich südlich der Kantonsstrasse verbleibt weiterhin in einem Landschaftsschutzgebiet.
- *Erhalten von Zwischenbereichen wie eingezäunte Vorgärten, Hofplatzbäume, Hosteten in ihrer ursprünglichen Nutzung:*  
Die Zwischenbereiche werden mit den Bestimmungen der Dorfzone und der Ortsbildschutzgebiete geschützt. So sind in der Dorfzone bestehende Vorplätze und Vorgärten zu schonen. Veränderungen im den Strassenraum prägenden Gebäudevorland verlangen sorgfältige Massnahmen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die baulichen Schutzobjekte. Zudem gelten im Ortsbildschutzgebiet strenge Gestaltungsvorschriften.
- *Konzentrieren von Neubauten auf die etwas von der Altbebauung abgesetzten Neubaubereiche:*  
Durch die Einzonung als weitgehend überbautes Gebiet werden keine zusätzlichen Kapazitäten für Neubauten geschaffen. Die Bestimmungen in Ortsbildschutzgebieten verlangen zudem, dass sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung in das Ortsbild einfügen.

- *Sorgfältiges Gestalten auch kleiner Umbauten und Renovationen unter Beizug der Denkmalpflege:*

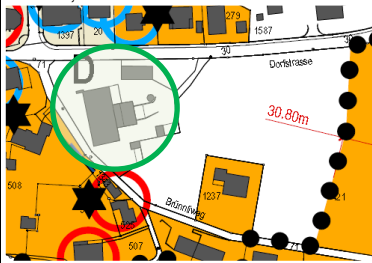
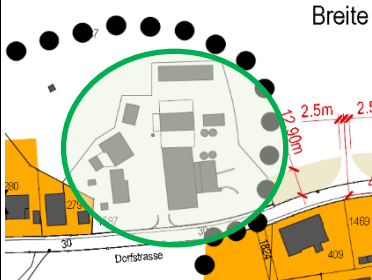
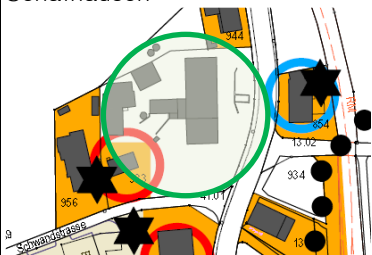
Die meisten Gebäude im neu einzuzonenden Gebiet sind im Bauinventar als erhaltenswert oder schützenswert eingetragen. Bei diesen Objekten in Ortsbildschutzgebieten ist die Denkmalpflege im Rahmen von baulichen Massnahmen beizuziehen.

**Fazit**

Veränderungen an bestehenden Bauten werden sich aufgrund der geltenden Bauvorschriften in Grenzen halten. So werden bspw. auch künftig keine grossflächigen Umgestaltungen von Dachflächen möglich sein. Allfällige Ergänzungs-, Klein- und Anbauten müssen überdies besonderen Bestimmungen genügen. Dabei ist der Einsatz zeitgemässer Formen und Materialien durchaus erwünscht – immer in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege.

**7.1.2 Weitere weitgehend überbaute Gebiete**

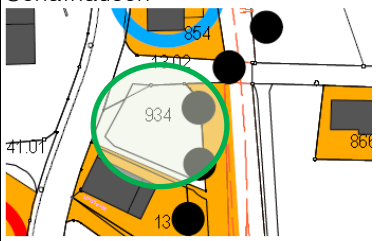
In der folgenden Tabelle werden weitere weitgehend überbaute Gebiete aufgeführt und die Zonenabgrenzungen begründet.

Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
421	2'924	Dorfzone D2	Hasle, Dorfstrasse: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesuch Grundeigentümer</li> <li>▪ Der bestehende Pferdebetrieb wird aufgegeben.</li> <li>▪ Das Potenzial für Wohnraum an zentraler Lage soll genutzt werden (Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung der Objekte im Bauinventar und des Ortsbildschutzperimeters sowie der geplanten Einzonung gemäss Kap. 7.5).</li> <li>▪ Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet gemäss RGSK Emmental; Potenzialstudie gefordert (Massnahme S1 – Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete)</li> </ul>
1587	4'980	Dorfzone D2	Hasle, Dorfstrasse: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesuch Grundeigentümer im Rahmen der Mitwirkung</li> <li>▪ Das Potenzial für Wohnraum an zentraler Lage soll genutzt werden (Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung der Objekte im Bauinventar und des Ortsbildschutzperimeters sowie der geplanten Einzonung gemäss Kap. 7.5).</li> </ul>
933	3'391	Dorfzone D2	Schafhausen: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesuch Grundeigentümer</li> <li>▪ Schliessen einer Siedlung an der Kantonsstrasse</li> <li>▪ Bestehender Zimmereibetrieb</li> </ul>

Tab. 14 Einzonung weiterer weitgehend überbauter Grundstücke

## 7.2 Einzonung in die Dorfzone

Im Dorfzentrum Schafhausen soll folgende Einzonung einer unüberbauten Fläche vorgenommen werden:

Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
934, 1728	469	Dorfzone D2	Schafhausen: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung von der Landwirtschaftszone</li> <li>▪ Gesuch Grundeigentümer</li> <li>▪ Nutzung für Garage, Parkplätze oder Abstellfläche</li> <li>▪ Da Wohnbaulandbedarf der Gemeinde beansprucht wird, muss die Um- und Einzonung von 469 m<sup>2</sup> kompensiert werden (Kompensation möglich, siehe Auszonungsfläche von 3'421 m<sup>2</sup> in Kap. 7.10)</li> <li>▪ Rechtliche Sicherstellung erfolgt mittels bedingter Einzonung (Frist 10 Jahre)</li> <li>▪ Verfügung Mehrwertabgabe erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> </ul>

Tab. 15 Einzonung in die Dorfzone

### 7.3 Einzonungen in die Arbeitszone

Im Gebiet Dicki erfolgen massvolle Anpassungen an der Arbeitszone:

Parzelle Nr.	Fall	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
1592	1	975	Arbeitszone A12		<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzonung von der Landwirtschaftszone</li> <li>Geringfügige Ergänzung bestehende Kompostanlage</li> <li>Gesuch Grundeigentümer (Buri AG)</li> <li>Kulturland betroffen</li> <li>Keine FFF beansprucht</li> <li>Arbeitszonenbewirtschaftung: siehe unten</li> </ul>
1592	2	rund 2'740	Arbeitszone A12	Dicki: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzonung von der Landwirtschaftszone</li> <li>Geplante Erweiterung Kompostanlage</li> <li>Gesuch Grundeigentümer (Buri AG)</li> <li>Kulturland betroffen</li> <li>Keine FFF beansprucht</li> <li>Arbeitszonenbewirtschaftung: siehe unten</li> </ul>
1598	3	3'087	Arbeitszone A12	Dicki: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzonung von der Landwirtschaftszone</li> <li>Einzonung bestehender Abstellplatz und bewilligter Schweinestall</li> <li>Gesuch Grundeigentümer (Buri AG)</li> <li>Kein Kulturland mehr</li> <li>Beanspruchte FFF: rund 2'130 m<sup>2</sup></li> <li>Arbeitszonenbewirtschaftung: siehe unten</li> </ul>
1598	4	333	Arbeitszone A18	Dicki: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzonung von der Landwirtschaftszone</li> <li>Nutzung als Lager-, Abstellplatz</li> <li>Einzonung erfolgt in Abhängigkeit des Gewässerraums und des Waldrandes</li> <li>Gesuch Grundeigentümer (Buri AG)</li> <li>Kulturland betroffen</li> <li>Beanspruchte FFF: 333 m<sup>2</sup></li> <li>Arbeitszonenbewirtschaftung: siehe unten</li> </ul>

Tab. 16 Einzonungen in die Arbeitszone

### 7.3.1 Arbeitszonenbewirtschaftung

Einzonungen von Arbeitszonen setzen gemäss Art. 30a Abs. 2 der revidierten eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) neu eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraus. Damit soll die Nutzung der Arbeitszonen im Sinn der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung aus einer übergeordneten, regionalen Sicht laufend optimiert werden. Ziel ist, vorhandene Arbeitszonen besser zu nutzen, bevor neue Arbeitszonen eingezont werden.

Bei den oben aufgeführten Einzonungen handelt es sich um Arbeitszonen von rein lokaler Bedeutung, welche als Betriebserweiterungen von untergeordneter Bedeutung gelten. Sie sollen dazu dienen, den bestehenden Betrieben eine massvolle Erweiterung zu ermöglichen. Die untergeordnete Bedeutung ist zu beurteilen aufgrund von Verhältnismässigkeitsüberlegungen (Verhältnis Grösse Neueinzonung zu Grösse bestehende Zone, Neuinvestition im Verhältnis zu bisheriger Investition, Verhältnis zwischen bestehenden und neu zu schaffenden Arbeitsplätzen, Arbeitsplatzdichte etc.).

Bei Begehren um Einzonungen von lokaler Bedeutung sind folgende Kriterien bei einem Einzonungsbegehren besonders darzustellen:

- *Ist die Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung?*
- *Besteht ein aktueller Bedarf des Betriebs (Realisierungshorizont max. fünf Jahre, keine Einzonung "auf Vorrat")?*
- *Liegt die Fläche angrenzend an den bestehenden Betrieb?*

Die Zonenplanänderungen werden ausgelöst durch die betriebliche Weiterentwicklung der Fr. Blaser AG (Kiesabbau) und der Buri AG (Milchkühanlagen, Milchpulverproduktion und -handel, Stalleinrichtungen, Staubbindung & Industriebefeuchtung, Kühlräume, Servicewerkstatt, Handwerkershop) mit dazugehörigem Landwirtschaftsbetrieb. Das Familienunternehmen Buri ist in den letzten Jahren stark gewachsen und beschäftigt heute rund 30 Mitarbeitende.

#### Fall 1: Teilparzelle Nr. 1592 (Ergänzung bestehende Kompostanlage)



Abb. 25 Einzonung Teilparzelle Nr. 1591/1592 (Ergänzung bestehende Kompostanlage)

- *Ist die Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung?*

Ja. Die Ergänzung ist nur geringfügig und dient der Arrondierung der bereits eingezonten Fläche auf Parzelle Nr. 1592 für die bestehende Kompostanlage.

- *Besteht ein aktueller Bedarf des Betriebs (Realisierungshorizont max. fünf Jahre, keine Einzonung "auf Vorrat")?*

Ja. Um den Fortbestand der Kompostieranlage mit den stetig zunehmenden Mengen sowie den Ansprüchen an die Qualitätssicherung (Siebanlage, Hygienisierung) zu genügen, besteht der Bedarf an einer Erweiterung der Fläche.

Die bestehenden Bauten wurden längs der Strasse platzsparend errichtet und weisen eine hohe Nutzungsdichte auf.

- *Liegt die Fläche angrenzend an den bestehenden Betrieb?*

Ja, siehe Abb. 25

## Fall 2: Teilparzelle Nr. 1592 (Erweiterung Kompostanlage)

- *Ist die Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung?*

Die Mengenzunahme des anfallenden Grüngutes erfordert in absehbarer Zeit eine Vergrößerung der Siebanlage und zusätzlichen Lagerplatz. Dies ist aus betrieblichen Gründen (Bearbeitungsabläufe) nur angrenzend an der bestehenden Anlage möglich.

Mit der Erweiterung ist kein relevanter Ausbau an Arbeitsplätzen verbunden. Die Nutzungsdichte orientiert sich aber an der bestehenden Anlage.



Abb. 26 Einzonung Teilparzelle Nr. 1591/1592 (Erweiterung Kompostanlage)

- *Besteht ein aktueller Bedarf des Betriebs (Realisierungshorizont max. fünf Jahre, keine Einzonung "auf Vorrat")?*

Ja. In der Region Emmental/Berner Mittelland findet sich immer mehr Rasen von Schulhäusern, Sport- und Golfanlagen, welcher nach Gebrauch fachgerecht entsorgt und wiederverwendet werden muss. Gegenwärtig wird der Rasen oft nicht wiederverwendet, was einem Verlust von wertvollem Humus gleichkommt. Um eine Möglichkeit zur fachgerechten Entsorgung zu bieten, soll die Kompostieranlage auf der Parzelle Nr. 1592 erweitert werden. Derzeit ist ein Projekt der sinnvollen Kreislaufwirtschaft der Sportrasenentsorgung in Hasle b.B. im Gang. Die Einzonung ermöglicht dieses umzusetzen.

- *Liegt die Fläche angrenzend an den bestehenden Betrieb?*

Ja. Die neu einzuzonende Fläche kommt angrenzend an die Kompostieranlage im Osten der Parzelle Nr. 1592 zu liegen. Somit kann die Einzonung als Betriebserweiterung im Sinne einer neuen Entsorgungsmöglichkeit betrachtet werden.

**Fall 3: Teilparzelle Nr. 1598 (Schweinestall, Lagerplatz, Erschliessung)**

Abb. 27 Einzonung Teilparzelle Nr. 1598 (Schweinestall, Lagerplatz, Erschliessung)

- *Ist die Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung?*

Ja. Die Fläche entspricht zwar 3'087 m<sup>2</sup>. Da es sich aber um weitgehend überbautes Gebiet in der Landwirtschaftszone handelt (zonenkonform erstellt), kann sie als untergeordnet bezeichnet werden.

- *Besteht ein aktueller Bedarf des Betriebs (Realisierungshorizont max. fünf Jahre, keine Einzonung "auf Vorrat")?*

Ja. Anhand der Einzonung wird der 3. Stock des neuen Gebäudes Nr. 193i innerhalb des Gewerbezopfs Dicki auf Parzelle Nr. 1953 erschlossen und damit gleichzeitig die interne Erschliessung optimiert. Durch die Einzonung besteht die Möglichkeit zur Zu- und Wegfahrt der Lastwagen zum Schweinestall und zur 3. Etage der Lagerhalle. Würde die 3. Etage nicht erschlossen, wären angrenzend an das Betriebsareal zusätzliche Flächen erforderlich.

- *Liegt die Fläche angrenzend an den bestehenden Betrieb?*

Ja, siehe Abb. 27

**Fall 4: Teilparzelle Nr. 1598 (Lager-, Abstellplatzplatz für Rubble Master AG [Tochterfirma der R. Buri AG])**

Abb. 28 Einzonung Teilparzelle Nr. 1598 (Lagerplatz)

- *Ist die Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung?*

Ja. Die Fläche entspricht ca. 330 m<sup>2</sup>, was einer sehr kleinen Fläche im Vergleich mit der bereits einzonzten Fläche der Parzelle Nr. 1998 entspricht.

- *Besteht ein aktueller Bedarf des Betriebs (Realisierungshorizont max. fünf Jahre, keine Einzonung "auf Vorrat")?*

Ja. Die Buri AG betreibt auf der Parzelle Nr. 1953 einen Lager-/Abstellplatz für mobile Grossbrechanlagen. Der Bedarf nach neuen Lagerflächen steigt. Die Einzonung ermöglicht auf externe Lagerung der Grossbrecheranlage zu verzichten und so weniger umweltschädliche Schwertransporte auf die Strasse zu bringen. Zudem entstehen durch die Lagerung vor Ort weniger lange Transportwege und eine direkte Lieferung auf die Baustellen wird ermöglicht.

- *Liegt die Fläche angrenzend an den bestehenden Betrieb?*

Ja. Die neu einzuzonende Fläche kommt südlich der Parzelle Nr. 1953 zu liegen. Somit kann die Einzonung als Betriebserweiterung betrachtet werden.

### **Nachtrag aufgrund der Vorprüfungsberichte des AGR**

Die Gemeinde Hasle b. Burgdorf unterstützt das Anliegen der R. Buri AG, respektive die Einzonungen und hat diese in der laufenden Ortsplanungsrevision aufgenommen. Die R. Buri AG ist für die Gemeinde Hasle ein wichtiger Arbeitgeber.

Das AGR hat in seiner Vorprüfung vom 16. Januar 2020 dazu wie folgt Stellung genommen:

#### ***Kulturlandschutz:***

*Gemäss der AHOP «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» sind die nötigen Nachweise für diese Flächen zu erbringen: Den Anforderungen für den Kulturlandschutz muss beispielsweise bei einer Einzonung von Kulturland im Umfang von mehr als 0.5 ha gemäss Art. 11d Abs. 2 BauV eine Erschliessungsgüteklasse D nachgewiesen werden.*

Wenn man die Karte des ÖVB Kataster (siehe Abb. 29) genauer betrachtet, zeigt sich im Gebiet der vorgesehenen Einzonung eine «merkwürdige» Einschnürung. Nach Rücksprache mit dem BVD\_AOEV entsteht diese Einschnürung, weil das GIS-Programm die Höhenquote des Geländes im theoretischen Radius berücksichtigt und entsprechend korrigiert. Somit kommt diese markante Einschnürung wegen der Kiesgrube zustande und hat mit der eigentlichen Erschliessung nichts zu tun.

Für die Beurteilung der Einzonung ist somit nicht nur der Plan der EGK Zonen (theoretischer Ansatz) zu berücksichtigen, sondern primär die effektive Erschliessung.

Dies führt dazu, dass die minimale Distanz von 1'000 m (gemäss EGK Massnahmenblatt B\_10) für Punkt B und weitere Gebiet in der Kategorie D überschritten wird, auf der anderen Seite die Distanz ab Bahnhof bis zur gelb markierten Parzelle (Punkt C) effektiv genau 1'000 m beträgt und somit die Anforderungen der Erschliessung gemäss EGK erfüllt sind.

Auf Grundlage eines Bereinigungsgesprächs am 20. Oktober 2020 und im Fachbericht des zweiten Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 2021 bestätigte das Amt für öffentlichen Verkehr (AÖV), dass im Gebiet der beantragten Einzonungen die EGK D eine Einschnürung aufweist. Entgegen dem Fachbericht des AÖV anerkannte das AGR den Nachweis bezüglich der EGK nicht als erfüllt.

Ein Teil der Fläche ist bereits rechtmässig überbaut und wird somit nicht mehr in die Gesamtfächenbilanz der Einzonungen aufgeführt. Somit ist die Fläche der Neueinzonung kleiner als 5'000 m<sup>2</sup> und die Anforderung an die Erschliessungsgüteklasse entfällt. Nach einem Bereinigungsgespräch mit dem AGR am 30. August 2021 wurde in Aussicht gestellt, dass der Entscheid seitens AGR nochmals überprüft wird.

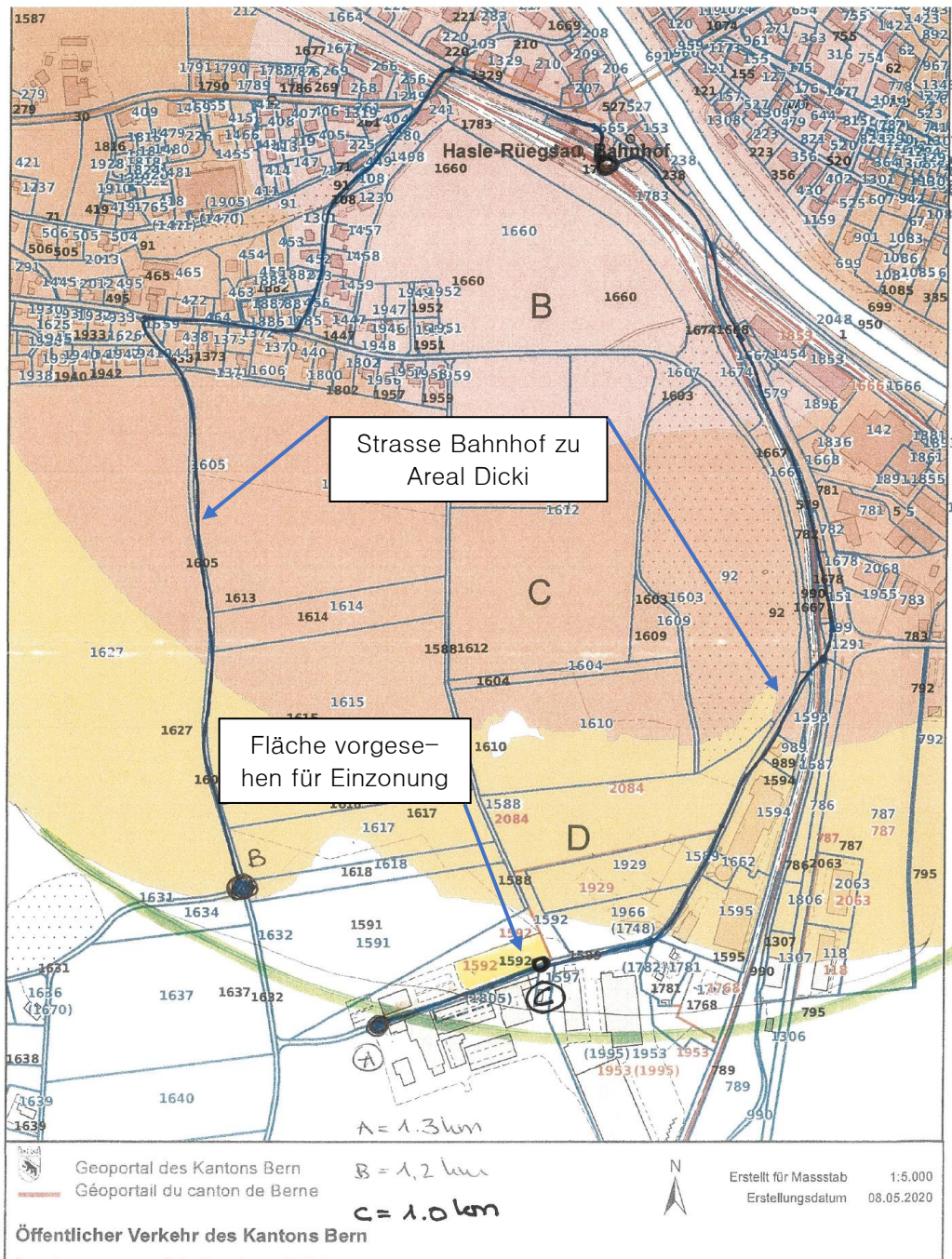



Abb. 29 Auszug Erschliessungsgüteklassen

### 7.3.2 Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Zonenplanänderungen tangieren FFF von insgesamt rund 2'463 m<sup>2</sup>. Gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A\_06) und der dazugehörigen Arbeitshilfe des AGR handelt es sich nicht um eine geringfügige Beanspruchung von FFF, womit eine Kompensation notwendig wird.

Angrenzend an die betroffenen Zonen können auf einer rekultivierten Fläche des Abbaugbietes neue FFF von zur Verfügung gestellt werden. Die bodenkundliche Beurteilung für die Aufnahme in das Inventar FFF liegt vor (siehe Kap. 13.5 und Anhang 3).

## 7.4 Einzonung in die Zone für Sport und Freizeit (ZSF)

Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
88	300	ZSF 1	Hasle, Schachen: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung von der Landwirtschaftszone</li> <li>▪ Bestehende Nutzung als Schrebergarten</li> <li>▪ Die Fläche stellt Kulturland nach Art. 8a BauG dar. Damit Kulturland bei einer Einzonung einer ZSF möglich wird, müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein.*</li> </ul>
<p>*Zum einen muss der Nachweis erbracht werden, dass der Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Standortnachweis):</p> <p><b>Standortnachweis:</b> Die einzuzonende Fläche auf Parzelle Nr. 88 kommt angrenzend an die bereits bestehende Bauzone der Parzelle Nr. 88 (ZSF Familiengärten) zu liegen. Die Fläche wird als Schrebergarten genutzt – somit handelt es sich bei der Einzonung um die Zuführung der Fläche zu einer zonenkonformen Nutzung.</p> <p><b>Interessenabwägung:</b> Die Ermittlung der einzelnen Interessen ergibt sich aus den verschiedenen raumplanerischen Sachthemen, die sich an diesem Standort als wichtig herauskristallisieren. Diese einzelnen Sachthemen werden nachfolgend beurteilt:</p> <p><b>Ortsbild:</b> Die Parzelle Nr. 88 befindet sich weder in einer kantonalen Baugruppe noch in einem Ortsbildschutzgebiet. Die geplante ZSF liegt am Siedlungsrand und hat einen geringen Einfluss auf die Veränderung des Ortsbilds. Zudem wird die Fläche nicht überbaut.</p> <p><b>Boden/Landwirtschaft:</b> Es wird zwar Kulturland beansprucht, dieses wird aber bereits heute als Schrebergarten genutzt und nicht überbaut. Zudem liegt die Fläche eingebettet zwischen weiteren Gärten, einer unüberbauten ZSF und dem Bahngleis.</p> <p><b>Landschaft:</b> Der Standort ist von keinen Landschaftsschutzgebieten umgeben. Mit der Zonenplanänderung wird der raumplanerisch erwünschte kompakte Siedlungskörper erhalten.</p> <p>Zum anderen muss gemäss Art. 11c Abs. 5 BauV bei Einzonungen von Kulturland für Arbeitszonen und übrige Bauzonen die <b>besonders hohe Nutzungsdichte</b> qualitativ sichergestellt werden, beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen. Da der einzuzonende Parzellenteil als Schrebergarten genutzt wird, wird aus technischen Gründen keine Mindestdichte festgelegt.</p>				

Tab. 17 Einzonung in die Zone für Sport und Freizeit

## 7.5 Einzonungen in Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Hinweis zur Nummerierung der ZPP: Die ZPP A Dickimatte ist bestehend (Kiesabbau). Die Erarbeitung der Überbauungsordnung für die "Erweiterung Grossacher" (Kiesabbau) erfolgt parallel zur Ortsplanungsrevision.

### 7.5.1 ZPP A Dickimatte

Die ZPP A Dickimatte ist bestehend (Kiesabbau). Aufgrund von geänderten Gegebenheiten ist die BLH Belagswerke Hasle AG darauf angewiesen, dass bei der aktuellen Ortsplanung in Form einer Zonenplanänderung eine Gebäudehöhe von 36 Metern ermöglicht und der Perimeter angepasst wird.

Die BLH Belagswerke Hasle AG wurde 1994 gegründet und produziert Normbeläge für den Strassen- und Infrastrukturbau mit Spezialisierung auf Color-Asphalt in diversen Farben.

Asphalt wird mit Primärmaterial (Gesteinskörnungen) aus der Abbaustelle Dicki, mit Bitumen (ein Abfallprodukt bei der Destillierung von Rohöl zu Diesel, Benzin, Heizöl usw.) und einigen Zusatzstoffen wie Fasern, Farbe oder ähnlichem hergestellt. Mit vielen unterschiedlichen Rezepturen wird sichergestellt, dass der Asphalt den hohen Anforderungen als Strassenbelag, als Foundation oder als Abdichtung genügt.

Mit der Einführung der VVEA (Verordnung über die Verhinderung und Entsorgung von Abfällen), wurde die Wiederverwertung von Ausbauasphalt zur Pflicht erklärt. Es ist festzustellen, dass die von den Auftraggebern (Bund, Kantone, Gemeinden) geforderten höheren RC-Quoten, dazu führen, dass immer mehr Recyclingmaterial verwendet und produziert wird. Hieraus ergibt sich die Hauptforderung für fertiges Mischgut und heisses RC-Material, dass die Transportwege möglichst kurzgehalten werden.

Darüber hinaus ergibt sich ist die technisch und energetisch beste Lösung sämtliches Material ohne Umlenkung mit Hilfe der Gravitation von oben nach unten zu fördern. Um dies zu erreichen, wurden im Vergleich zu den bisherigen Anlagen, entsprechende Anstrengungen und Verbesserungen unternommen. Im Gegenzug musste die Bauhöhe angepasst werden.

Heute liegt der RC-Anteil bei der BLH im Durchschnitt bei ca. 18%. Von den ca. 65'000 Tonnen Belag jährlich, sind also nur knapp 12'000 To RC-Asphalt. Mit den entsprechenden Anlagen ist es aber möglich, bis zu 95% RC-Asphalt zu verarbeiten. Dies hat den Vorteil, dass die Rohstoffe (Primärmaterial, Steine aus Abbau Dicki) geschont werden, ebenfalls die Deponievolumen und auch der Bitumenanteil, welcher im RC-Asphalt noch vorhanden ist, kann weiterverwendet und ressourcenschonend eingesetzt werden.

Für die BLH ist es essenziell, dass die Anlage erneuert werden kann und die vorhandenen Gesteinskörnungen geschont und vor allem die Deponievolumen günstig beeinflusst werden können, was auch für die Region von Bedeutung ist. Aus diesem Grund ist die BLH darauf angewiesen, dass bei der aktuellen Ortsplanung einer Gebäudehöhe von 36 Metern Rechnung getragen wird.


Das Vorhaben ist noch nicht im Detail projektiert und dadurch der exakte Standort der neuen Anlage noch nicht abschliessend geklärt. Als möglicher Standort für das Belagswerk (36 m) kommen die Parzellen in Frage, welche an die Parzelle mit dem Standort des Kieswerks grenzen. Zulässig ist das Belagswerk aber nur auf den Parzellen Nrn. 1595, 1768 und 1781.



Abb. 30 Planausschnitt mögliche Standorte Belagswerk (36m) = violette Fläche

Dementsprechend wird der ZPP A Perimeter um die südöstlich liegenden angrenzenden Parzellen Nrn. 1595, 1768 und 1781 erweitert. Damit wird einer nötigen Flexibilität (Ersatz Kieswerk, Schlammpresse, mögliche Aufbereitungsanlage für Recycling Materialien) Rechnung getragen. Gleichzeitig beschränkt sich die Erhöhung der Gebäudehöhe auf 36 Meter nur auf diesen Bereich und wird entsprechend im Baureglement vermerkt.

Die Änderungen dieses ZPP A Artikels wurden mittels ergänzendem Vorprüfungsbericht vom 21. April 2022 beim Kanton geprüft. Die Genehmigungsvorbehalte wurden gemäss Anhang 6 umgesetzt. Insbesondere wird in den Vorschriften festgehalten, dass auf den Parzellen 1595, 1768 und 1781 kein Abbau erlaubt ist.

Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
2084, 1929, 1966, 1781, 1595, 1768	rund 12'800	ZPP A Dickimatte		<ul style="list-style-type: none"> <li>Umzonung der Parzellen Nrn. 1595, 1768 und 1781 von der Arbeitszone (A18) in die ZPP A Dickimattelm Baureglement ist festgelegt, dass nur auf der neu umgezonten Fläche eine Höhe von 36 m realisiert werden darf.</li> </ul>

Tab. 18 Erweiterung Zone mit Planungspflicht (ZPP) A Dickimatte

### 7.5.2 ZPP B Dorfstrasse

Entlang der Dorfstrasse soll eine verdichtete Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung der Lage im Ortsbildschutzperimeter und der bestehenden Quartierstruktur geschaffen werden. Neben der Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets soll dazu auf der Parzelle Nr. 421 eine Neueinzonung und auf der Parzelle Nr. 1928 eine Umzonung erfolgen und damit eine Baulücke an bester Lage geschlossen werden.

Gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGE) 132 || 218 vom 18. April 2006 handelt es sich bei einer Baulücke um eine allseitig von Bauzone umschlossene Fläche unter 1 ha, die keine eigenständige Funktion aufweist (Bsp. für eine Fläche mit eigenständiger Funktion: FFF). Bei der Einzonung einer Baulücke ist die Einzonung nicht dem Wohnbaulandbedarf anzurechnen. Da die nordöstliche Fläche (Parzelle Nr. 1587) als weitgehend überbautes Gebiet in die Dorfzone D2 eingezont wird (vgl. Kapitel 7.1.2), sind die Parzellen Nr. 421 und 1928 allseitig von Bauzonen umschlossen. Einzonungen von weitgehend überbauten Gebieten gelten nicht als neue Bauzonen. Dies leitet sich aus dem RPG und RPV ab, gemäss welchen weitgehend überbauten Gebieten zur Bauzone gehören (vgl. Arbeitshilfe AGR: «Strassenlärm in der Nutzungsplanung», S. 6). Der isolierten und sich aktuell noch im FFF-Inventar befindlichen Fläche kommt keine FFF-Qualität zu. Die Untersuchung mittels Baggerprofile am 23. Juni 2022 erfolgte zusammen mit zwei Fachleuten der kantonalen Fachstelle Boden (vgl. Anhang 4). Die pflanzennutzbare Gründigkeit liegt in der Untersuchungsfläche deutlich unter den für FFF-Qualität nötigen 50 cm. Die Fläche muss daher aus dem Inventar entlassen werden und die Gemeinde kann die Fläche beanspruchen.

Das Gebiet im Dorfzentrum von Hasle wurde im genehmigten RGSK Emmental 2021 als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet (S-UV.1.14) bezeichnet und festgesetzt. Das heisst, die Region verlangt in diesem Gebiet Massnahmen, damit das Potenzial an zentraler Lage optimal genutzt werden kann. Durch die Bewilligung des RGSK (behördenverbindlich) durch den Kanton, kann die Beanspruchung der FFF gemäss Art. 11f Abs. 1 Bst. c BauV als wichtiges kantonales Ziel betrachtet werden.

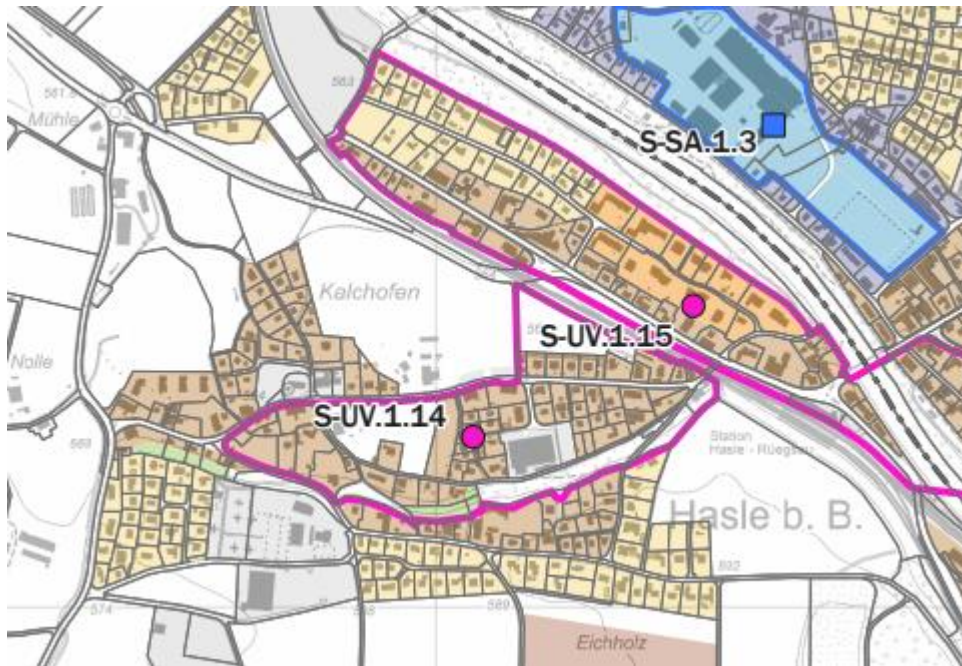
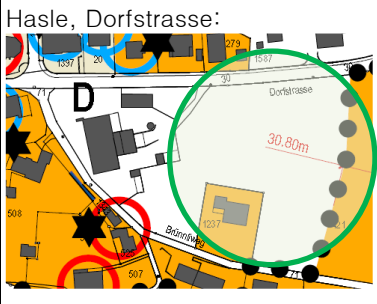


Abb. 31 Ausschnitt RGSK-Karte Siedlungsmassnahmen  
 Quelle: RGSK 2021: Beilage 3 Zooms Perimeter Siedlungsmassnahmen (14.02.2022)

Art und Mass der Nutzung sollen sich nach den Vorschriften der Dorfzone D2 richten. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über die gesamte Fläche muss mindestens 0.6 betragen. Die festgelegte GFZo wird anstelle der vorgegebenen GFZo von 0.7 auf 0.6 reduziert, da sich die Fläche in einem Ortsbildschutzgebiet befindet sowie von schützens- und erhaltenswerten Bauten umgeben ist. Die geplante Überbauung kann mit der nahe gelegenen Überbauung Obstgarten verglichen werden (Parzelle Nr. 1585). Da diese eine GFZo von 0.6 aufweist, wird in der ZPP Dorfstrasse die gleiche GFZo festgelegt. Die GFZo von 0.6 ist in einem ländlichen Gebiet bereits sehr dicht, zumal es sich noch um ein Gebiet mit ortsbildprägender Bedeutung handelt. Die Überbauung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen (mit Etappierung), welches das gewachsene Ortsbild berücksichtigt. Der Dorfcharakter wird durch eine sorgfältige Verteilung öffentlicher und privater Bereiche, durch die Integration der bestehenden Bauten sowie durch die hohe Bau- und Aussenraumqualität erhalten.

Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
421 1928	rund 10'000	Dorfzone D2	Hasle, Dorfstrasse: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung von der Landwirtschaftszone und Umzonung von der Dorfzone</li> <li>▪ Kulturland und Fruchtfolgeflächen betroffen (Kompensation FFF: siehe unten, Kap. 13.5 und Anhang 3)</li> <li>▪ Gesuch Grundeigentümer</li> <li>▪ Pferdebetrieb wird aufgegeben</li> <li>▪ Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet gemäss RGSK</li> </ul>

Tab. 19 Zone mit Planungspflicht (ZPP) B Dorfstrasse

**Erschliessung**

Gemäss Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans müssen Einzonungen ausreichend mit dem ÖV erschlossen oder die ÖV-Erschliessung der Areale sichergestellt sein (die ÖV-Linie ist im Grundangebot aufgenommen bzw. die Finanzierung der Linie oder Haltestelle ist längerfristig

gesichert). Bei Einzonungen von Kulturland im Sinn der Baugesetzgebung gelten die Anforderungen der Baugesetzgebung (Art. 8a und 8b BauG, Art. 11a ff. BauV).



Abb. 32 ÖV-Erschliessung Areal Dorfstrasse  
Quelle: Geoportail des Kantons Bern, 20.11.2018

Das Areal an der Dorfstrasse liegt vollständig innerhalb der Erschliessungsgütekategorie C (Abb. 32) und ist damit ausreichend mit ÖV erschlossen. Das durch die Überbauung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch die Dorfstrasse und die Kapazität der künftigen "Erschliessung Emmental" (siehe Kap. 4.1.3) aufgenommen werden. Schliesslich ist auch eine gute Erreichbarkeit für den Langsamverkehr gegeben (Abb. 33).

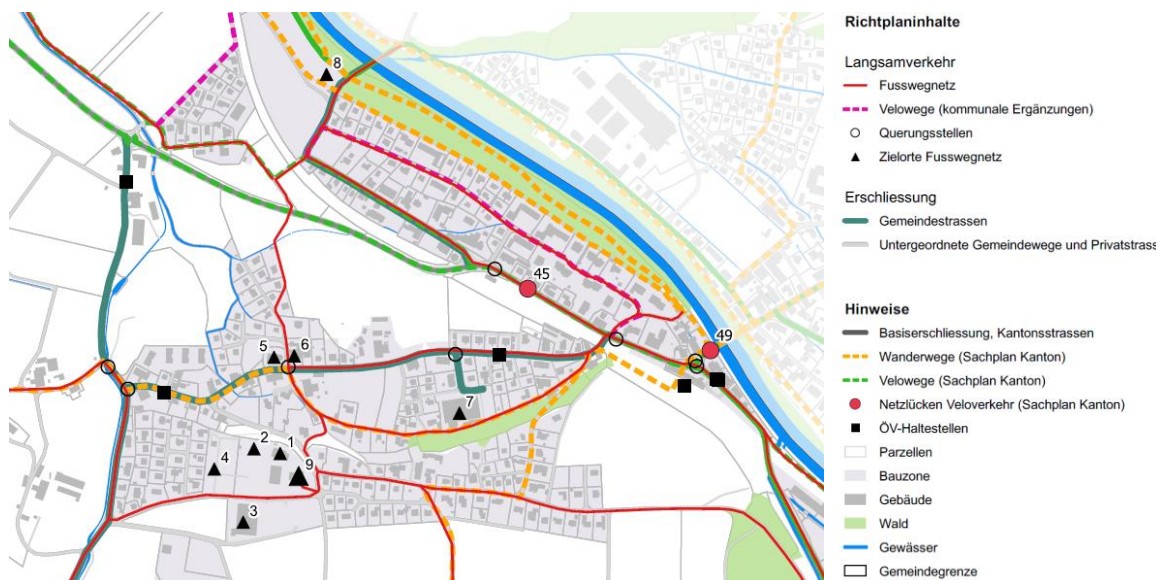


Abb. 33 Erschliessung Langsamverkehr Areal Dorfstrasse (Auszug Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr)

### Umgang mit Kulturland

Das Gebiet liegt innerhalb einer Fruchtfolgefläche (und gilt als Kulturland). Gemäss Arbeitshilfe "Umgang mit Kulturland" sind daher folgende Anforderungen kumulativ zu erfüllen:

#### ■ Standortnachweis

Die Schliessung der Siedlungslücke und damit das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen können ohne die Beanspruchung der Fruchtfolgefläche (FFF) nicht erreicht werden. Jede alternative Einzonung im Umfeld der Dorfstrasse, d.h. am Siedlungsrand, würde ebenfalls FFF tangieren und darüber hinaus zu einer Zersiedlung führen. Die vorhandenen Möglichkeiten der Aktivierung und Mobilisierung der Reserven unter Erhaltung der Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine räumliche Analyse des Siedlungsgebiets mit Formulierung von Entwicklungszielen ist in Kap. 6.3 zu finden.

Das Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet (Massnahme S1) ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) mit dem Koordinationsstand "Festsetzung" festgelegt. Daher kann gemäss Arbeitshilfe "Umgang mit Kulturland" davon ausgegangen werden, dass die Prüfung von Standortalternativen im Rahmen der Erarbeitung des RGSK erfolgt ist.

- Geringe Beanspruchung

Die tangierte FFF umfasst rund 6'200 m<sup>2</sup>. Sie liegt allerdings isoliert und ist von überbautem Gebiet bzw. Bauzonen umgeben:



Abb. 34 Fruchtfolgefläche an der Dorfstrasse

Quelle: Geoportail des Kantons Bern, 21.11.2018

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A\_06) und der dazugehörigen Arbeitshilfe des AGR handelt es sich nicht um eine geringfügige Beanspruchung von FFF und nicht um eine vorübergehende Nutzung der FFF, womit eine Kompensation notwendig wird.

Als Kompensation für den Verlust der FFF stehen auf der Parzelle Nr. 1612 Flächen mit Fruchtfolgequalität zur Verfügung. Eine Kompensation der FFF an einem geeigneteren Standort etwas ausserhalb des Siedlungsgebietes bietet die Möglichkeit die FFF auch gemäss ihrer Funktion entsprechend zu nutzen. Das erforderliche bodenkundliche Fachgutachten liegt vor (siehe Kap. 13.5 und Anhang 3).

- Ein für ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel

Als ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel gilt die Siedlungsentwicklung in den prioritären Siedlungsentwicklungsgebieten. Diese umfassen u.a. die in den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK) mit dem Koordinationsstand "Festsetzung" genehmigten Vorranggebiete Siedlungsentwicklung (gemäss Art 11f Abs. 1c der Bauverordnung BauV). Das Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet (gemäss Massnahme S1 im RGSK) erfüllt nach Ansicht der Gemeinde Hasle b.B. diese Voraussetzung auch. Weiter erfolgt die Einzonung hinsichtlich der Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers und des Auffüllens einer Baulücke gemäss Art 11f Abs. 1d BauV.

- Optimale Nutzung

Die optimale Nutzung wird durch die Zuweisung zu einer Zone mit Planungspflicht (mit der Pflicht zur Erarbeitung einer Überbauungsordnung UeO) und der Festlegung einer minimalen GFZo gewährleistet.

### 7.5.3 ZPP C Kalchofenfeld

Der nachfolgend eingerahmte Text betrifft die Ausgangslage und den Bedarf für die ZPP D. Er wurde durch den Oberingenieurkreis IV redigiert.

Im Gebiet Kalchofenfeld sind mehrere Parzellen in der Bauzone (Nr. 266, 256, 1249) von der geplanten Umfahrungsstrasse (Erschliessung Emmental) betroffen. Ausserhalb der Bauzone sind unter anderem die Parzellen 212 sowie 1677 betroffen, welche teilweise mit Treibhäusern und Gartenbeeten überbaut sind. Die Beanspruchung der Liegenschaften und Grundstücke ist nach heutigem Zeitplan für die Realisierung der Umfahrungsstrasse ab 2024/2025 geplant. Das bedeutet, dass die Inanspruchnahme voraussichtlich wenige Jahre nach der Ortsplanungsrevision stattfinden wird.

Auf den Parzellen 266, 1677 und 212 befindet sich seit Jahrzehnten der Gärtnereibetrieb Morgenthaler. Die Beanspruchung dieser Parzellen durch den Strassenbau erlaubt die Weiterführung der Gärtnerei nicht. Um dem Gärtnereibetrieb dennoch eine langfristige Perspektive zu bieten, beabsichtigt die Gemeinde, dem Betreiber die Weiterführung auf angrenzendem Land zu ermöglichen (Existenzsicherung durch Planungssicherheit). Das bedingt eine zusätzliche Einzonung.

Der Gärtnereibetrieb umfasst heute 1'423 m<sup>2</sup> Produktionsfläche (Treibhäuser, Gartenbeete, Büro und Lagerräume sowie übrige Betriebsräume) zuzüglich der erforderlichen Erschliessung durch Fahr- und Fusswege (Betriebswege). Der Gärtnereibetrieb umfasst heute auf den Parzellen 266, 1677 und 212 eine Betriebsfläche von rund 2'900 m<sup>2</sup>. Durch den Strassenbau werden auf den Parzellen 266, 1677 und 212 ca. 2'000 m<sup>2</sup> der heutigen Betriebsfläche beansprucht. Auf den Restparzellen (Nr. 266 und 1677) kann der Gärtnereibetrieb nicht mehr sinnvoll weiterbetrieben werden. Aus diesem Grund soll eine neue Zone mit Planungspflicht ZPP (in der Abb. 36 grün dargestellt) in unmittelbarer Umgebung zur Einzonung vorgesehen werden. Die ZPP soll auch in Zukunft der Nutzung als Gärtnerei dienen mit den dazu erforderlichen Bauten und Anlagen. Die heutige Produktionsfläche von 1'423 m<sup>2</sup> zuzüglich den erforderlichen Betriebswegen soll erhalten bleiben. Die vorgesehene Ersatzfläche erlaubt (gemeinsam mit der Restfläche der Parzelle 266) einen 1:1-Ersatz für den heutigen Zustand (Saatbeete, Treibhäuser, Lagerräume, Büro- und Arbeitsfläche). Der Bau einer Wohnung für den Betriebsleiter soll möglich sein. Da die heutigen Bauten direkt an die nördliche Parzellengrenze gebaut wurden und durch das Strassenprojekt für die Gärtnerei nicht nutzbare Böschungen entstehen, wird der Betrieb für einen 1:1 Ersatz ein grösseres Areal benötigen als heute.

Die Parzelle 266 bleibt unverändert in der Zone D2.

Ob die Umfahrungsstrasse dereinst realisiert werden kann, steht heute nicht mit Sicherheit fest. Die Überbauung des Ersatzstandorts muss und soll jedoch nur erfolgen, wenn die Strasse realisiert wird. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision soll die Fläche des Ersatzstandorts deshalb in eine ZPP eingezont werden; diese soll vorsehen, dass die erforderliche Überbauungsordnung nur unter Einhaltung von drei Voraussetzungen genehmigt werden darf:

- das Strassenprojekt für die Umfahrungsstrasse muss rechtskräftig genehmigt und seine Finanzierung sichergestellt sein;
- das Strassenprojekt für die Umfahrungsstrasse erfordert nach wie vor so viel Land von den Parzellen der Gärtnerei Morgenthaler, dass ein Weiterbetrieb am bisherigen Standort nicht zweckmässig ist;
- das einzuzonende Land muss für seine Zweckbestimmung rechtlich sichergestellt sein (z.B. Kaufrecht zu Gunsten des Gärtnereibetriebs).

#### Zu prüfende raumplanerische Themen:

- Wohnbaulandbedarf
- Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit
- ÖV-Erschliessungsgüteklasse: EGK B/EGK C
- Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.7
- Fruchtfolgeflächen (inkl. Interessenabwägung und Standortalternativenprüfung)
- Ortsbildschutz
- Natur-, Landschaftsschutz
- Naturgefahren: nicht relevant
- Gewässer: nicht relevant

#### ▪ Wohnbaulandbedarf:

Da die ZPP als Mischzone gilt, ist die Fläche dem Wohnbaulandbedarf anzurechnen. In den ZPP-Bestimmungen wird als Vorgabe für die UeO zwischen den Bereichen A und B unterschieden. Da nur der Sektor B dem Erstellen von Gebäuden dient, ist auch nur der Sektor B dem Wohnbaulandbedarf anzurechnen. Der Sektor A dient als Pflanzland, Treib- und Gewächshäuser. In den ZPP-Bestimmungen werden die Sektoren A und B bereits verbindlich

vorgegeben (vermasste Skizze im Baureglement). Der Sektor für Wohn- und Betriebsbauten wurde somit präzise ausgewiesen. Die Fläche, die an den Wohnbaulandbedarf angerechnet werden muss, beträgt 270 m<sup>2</sup>. Diese muss kompensiert werden, was gemäss Kap. 7.10 möglich ist.

- **Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit:**  
Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit erfolgt über die bedingte Einzonung (siehe Art. 3 Abs. 2 BauR).
- **ÖV-Erschliessungsgüteklasse:**  
Die öV-Erschliessungsgüteklasse ist mit den Klassen B und C erreicht.
- **Kulturland:**  
Dort, wo in der ZPP Wohngebäude erstellt werden können, ist eine Mindestdichte in Form einer Ziffer festzulegen. Dies betrifft den Sektor B, während die Mindestdichte im Sektor A umschrieben werden kann (siehe Abb. 36). In Art. 20 Abs. 4 BauR wurde demnach für den Sektor B als Mindestdichte eine GFZo von 0.7 festgelegt. Für den Sektor A wurde eine qualitative Sicherstellung der Nutzungsdichte vorgeschrieben.
- **Fruchtfolgeflächen:**  
Einzonungen von Fruchtfolgeflächen (FFF) sind nur möglich, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel vorliegt. Das AGR anerkennt das Vorliegen eines kantonalen Ziels für die Einzonung der FFF, wenn das Strassenbauprojekt rechtskräftig ist oder mindestens so weit fortgeschritten ist, dass es zum Zeitpunkt der Genehmigung der ZPP öffentlich aufgelegt hat. Weiter sind die beanspruchten Fruchtfolgeflächen zu kompensieren (siehe dazu Kap. 13.5 und Anhang 3). Die Gemeinde ist in der Lage die Fläche kompensieren. Zudem sind bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen eine Interessenabwägung und eine Standortalternativenprüfung erforderlich:
  - **Interessenabwägung:** Die Ermittlung der einzelnen Interessen ergibt sich aus den verschiedenen raumplanerischen Sachthemen, die sich an diesem Standort als wichtig herauskristallisieren. Diese einzelnen Sachthemen werden nachfolgend beurteilt:
    - **Ortsbild:**  
Die Parzellen Nrn. 22 und 1677 befinden sich weder in einer kantonalen Baugruppe noch in einem Ortsbildschutzgebiet. Die geplante ZPP liegt am Siedlungsrand und hat einen geringen Einfluss auf die Veränderung des Ortsbilds.
    - **Boden/Landwirtschaft:**  
Es wird zwar Kulturland/Fruchtfolgefläche beansprucht, jedoch kann durch die Einzonung an dieser Stelle ein Teil der bereits beanspruchten Fläche für die Umfahrung verwendet werden. Zudem erfolgt die Einzonung angrenzend an die bestehenden Betrieb.
    - **Landschaft:**  
Der Standort ist von keinen Landschaftsschutzgebieten, Naturgefahren oder Gewässern umgeben. Mit der Zonenplanänderung wird der raumplanerisch erwünschte kompakte Siedlungskörper erhalten.
- **Standortalternativenprüfung:**  
Damit sich der Betrieb nicht anderswo in der Gemeinde neu ansiedeln muss, ist es am geeignetsten, die neue Einzonung angrenzend an den heutigen Betriebsstandort vorzunehmen. So kann zudem die heutige Produktionsfläche von 1'423 m<sup>2</sup> zuzüglich den erforderlichen Betriebswegen und des Verkaufsladens erhalten bleiben, was insgesamt zu einer kleineren benötigten Ersatzfläche führt. Eine weitergehende Prüfung von Standortalternativen erübrigt sich damit.



Abb. 35 Prinzip der vorgesehenen Verschiebung des Gärtnereibetriebs Morgenthaler (inkl. vorgesehener Landerwerb)

Die Fläche der neuen ZPP D Kalchofenfeld beträgt 3'081 m<sup>2</sup>. Davon sind auf der Parzelle Nr. 12 Fruchtfolgefleichen im Umfang von 2'514 m<sup>2</sup> betroffen.

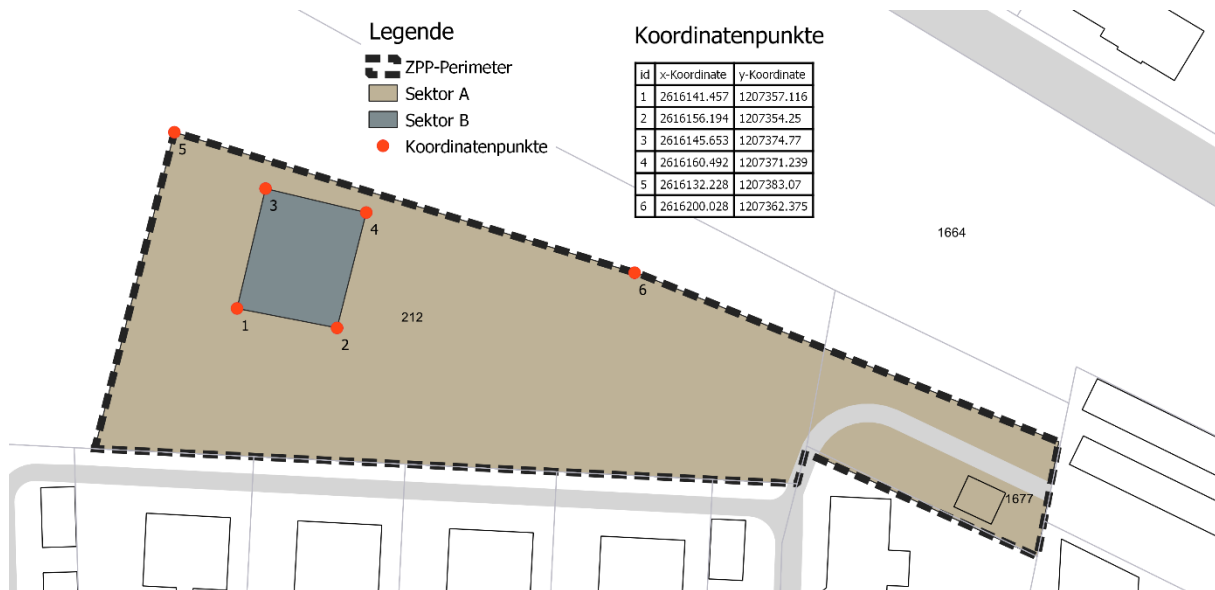



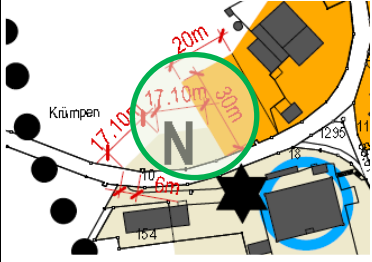

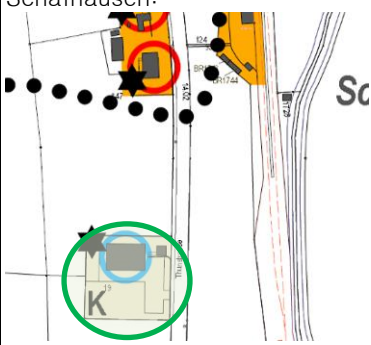
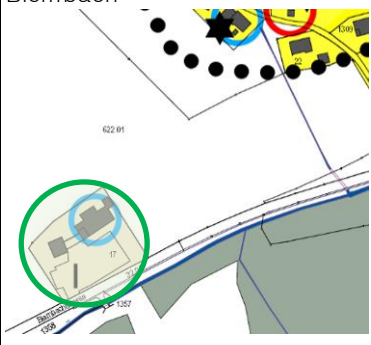


Abb. 36 Zone mit Planungspflicht (ZPP) D Kalchofenfeld

### 7.6 Umzonungen

Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
783, 793	ca. 12'000	Dorfzone D2	Hasle, Emmenau:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umzonung von Kernzone K2 in Dorfzone D2</li> <li>Kernzone K2 wird aufgehoben</li> <li>Interessenabwägung: siehe Kap. 6 (Siedlungsentwicklung nach innen)</li> </ul>

Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
				
div.	ca. 37'000	Dorfzone D3	Hasle, Kalchofenstrasse: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umzonung von Dorfzone D2 in Dorfzone D3</li> <li>Interessenabwägung: siehe Kap. 6 (Siedlungsentwicklung nach innen)</li> </ul>
div.	ca. 31'000	Wohnzone W3	Hasle: Emmenstrasse: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umzonung von Wohnzone W2 in Wohnzone W3</li> <li>Interessenabwägung: siehe Kap. 6 (Siedlungsentwicklung nach innen)</li> </ul>
1924	280	Dorfzone D2	Goldbach, Krümpen: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktuelle Wohnnutzung beansprucht Fläche in der Landwirtschaftszone</li> <li>Zwischen Parzelle und Parkplatz (ZöN) besteht ein schmaler Streifen in der Landwirtschaftszone. Das Land kann aber nicht genutzt werden.</li> <li>Einzonung von der Landwirtschaftszone (180 m<sup>2</sup>) und teilweise Umzonung ZöN N (nicht benötigte Fläche von 100 m<sup>2</sup>) in Dorfzone</li> <li>Da Wohnbaulandbedarf der Gemeinde beansprucht wird, muss die Um- und Einzonung von 280 m<sup>2</sup> kompensiert werden (dies ist möglich, siehe Auszonungsfläche von 3'421 m<sup>2</sup> in Kap. 7.10)</li> <li>Keine bedingte Einzonung notwendig, da Fläche weniger als 280 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
1773, 23	730	Dorfzone D2	Biembach: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umzonung der ZöN J Feuerwehr Magazin</li> <li>Fläche wird von der Feuerwehr (mit Ausnahme der Garage, Gebäude Nr. 23) nicht beansprucht.</li> <li>Bestehende Dorfzone auf der Parzelle Nr. 1773 heute kaum überbaubar.</li> <li>Gesuch Grundeigentümer mit Überbauungskonzept vorliegend</li> <li>Positiver Gemeinderatsbeschluss zur Umzonung vom 14.05.2018</li> </ul>


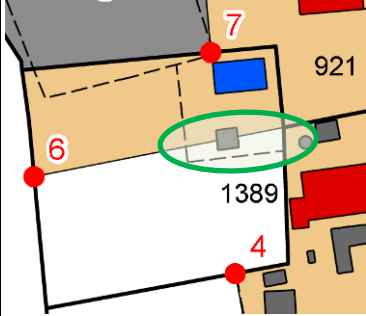
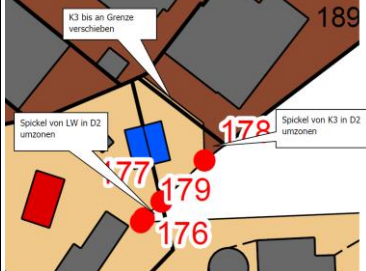
Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
				<ul style="list-style-type: none"> <li>Da Wohnbaulandbedarf der Gemeinde beansprucht wird, muss die Um- und Einzonung von 730 m<sup>2</sup> kompensiert werden (siehe Auszonungsfläche von 3'421 m<sup>2</sup> in Kap. 7.10)</li> <li>Rechtliche Sicherstellung Parzelle Nr. 1773 erfolgt mittels bedingter Einzonung (Frist 10 Jahre)</li> </ul>
19	2'713	Dorfzone S	Schafhausen: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Schulgebäude in Schafhausen und Biembach werden langfristig nicht mehr für schulische Zwecke gebraucht. Die Gebäude (mit Aussonanlagen) sollen deshalb von der ZÖN in eine neue Dorfzone S umgezont werden.</li> <li>Das Schulgebäude Schafhausen wird bereits als Asylunterkunft genutzt. Die Bestimmungen der Dorfzone S berücksichtigt diese Nutzung.</li> <li>Die Schliessung der Schule Biembach ist bis Ende 2018 vorgesehen. Das Nebengebäude wurde im Jahr 2005 verkauft.</li> <li>Beim Schulhaus Schafhausen handelt es sich bei der Rasenfläche um eine technisch verbaute Sportanlage. Unter dem Rasen befindet sich Sand und Kies, weswegen es sich ebenfalls um eine befestigte Fläche handelt.</li> <li>Beide Umzonungen betreffen Schulhäuser, die mit einem massiven Zaun und Stützmauern umzäunt sind (siehe dazu einzelne Fotos der Schulhäuser in Anhang 4).</li> </ul>
17, 1908	2'361	Dorfzone S	Biembach: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beim Schulhaus Schafhausen handelt es sich bei der Rasenfläche um eine technisch verbaute Sportanlage. Unter dem Rasen befindet sich Sand und Kies, weswegen es sich ebenfalls um eine befestigte Fläche handelt.</li> <li>Beide Umzonungen betreffen Schulhäuser, die mit einem massiven Zaun und Stützmauern umzäunt sind (siehe dazu einzelne Fotos der Schulhäuser in Anhang 4).</li> </ul>

Tab. 20 Umzonungen

## 7.7 Bereinigung Zonengrenzen

In folgenden Gebieten werden die Zonengrenzen auf die Parzellengrenzen abgestimmt:

Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
2023, 1925	rund 350	Dorfzone D2	Goldbach, Sonnenfeldstrasse: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kulturland und Fruchtfolgeflächen bereits an Parzellengrenze abgegrenzt</li> <li>Da Wohnbaulandbedarf der Gemeinde beansprucht wird, muss die Um- und Einzonung von 350 m<sup>2</sup> kompensiert werden (siehe Auszonungsfläche von 3'421 m<sup>2</sup> in Kap. 7.10)</li> <li>Keine bedingte Einzonung</li> </ul>

Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
				notwendig, da Fläche mit 350 m <sup>2</sup> nur geringfügig grösser als 300 m <sup>2</sup> ist.
1660, 1951	siehe rechts	Wohnzone W2 bzw. Landwirtschaftszone LWZ	Hasle, Bitzestyg: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parzelle Nr. 1660: Bereinigung von rund 120 m<sup>2</sup></li> <li>Parzelle Nr. 1951: Bereinigung von rund 100 m<sup>2</sup></li> </ul>
1389	siehe rechts	Dorfzone D2	Goldbach, Schwandstrasse: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bereinigung von rund 100 m<sup>2</sup></li> <li>Da Wohnbaulandbedarf der Gemeinde beansprucht wird, muss die Um- und Einzonung von rund 100 m<sup>2</sup> kompensiert werden (siehe Auszonungsfläche von 3'421 m<sup>2</sup> in Kap. 7.10)</li> <li>Keine bedingte Einzonung notwendig, da Fläche weniger als 300 m<sup>2</sup></li> </ul>
783, 793, 1892	siehe rechts	Dorfzone D2 bzw. Kernzone K3	Riefershäusern 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parzelle Nr. 783: Einzonung 13 m<sup>2</sup></li> <li>Parzelle Nr. 793: Umzonung 16 m<sup>2</sup> von Kernzone K3 in Dorfzone D2</li> <li>Parzelle Nr. 1892: Umzonung 16 m<sup>2</sup> von Dorfzone D2 in Kernzone K3</li> </ul>

Tab. 21 Bereinigung Zonengrenzen

## 7.8 Auszonung unüberbauter Grundstücke

Aufgrund der Umfrage bei den Eigentümern mit Bauzonenreserven, des Informationsanlasses vom 24.10.2017 und den persönlichen Gesprächen von Mitgliedern der Ortsplanungskommission mit Grundeigentümern erfolgen die nachfolgend aufgeführten entschädigungslosen Auszonungen von Grundstücken von der Bau- in die Landwirtschaftszone.

Die Auszonungen von insgesamt 2'300 m<sup>2</sup> dienen als Kompensation für die vorgesehenen Neueinzonungen.

Nr *	Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart heute	Lokalisierung	Bemerkungen
33	694	2'300	Wohnzone W2	Biembach, Aeschbachstrasse:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingezont 1998</li> <li>Parzellenteil, Teilauszonung</li> <li>Zustimmung Grundeigentümer: 03.01.2018</li> </ul>

Nr *	Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart heute	Lokalisierung	Bemerkungen

\* siehe Abb. 20 (S. 27) und Abb. 21 (S. 28)

Tab. 22 Übersicht über die Auszonungen

## 7.9 Abgrenzung Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)

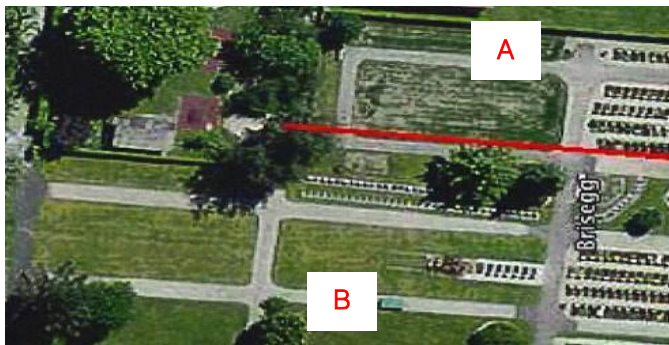


Abb. 37 Abgrenzung zwischen ZöN A und B

Aufgrund der Aufhebung eines Teils der Gräberfelder erfolgt eine neue Definition der Grenze zwischen den ZöN A (Schulhaus Preisegg mit Aussensportanlagen) und B (Friedhof mit Abdankungshalle).

## 7.10 Überblick über Ein-, Um- und Auszonungen (Flächenbilanz)

- Einzonungen:
  - Schafhausen: Parzellen Nrn. 934, 1728 (469 m<sup>2</sup>)
  - Goldbach, Krümpen: Parzelle Nr. 1924 (280 m<sup>2</sup>)
  - Biembach: Parzellen Nrn. 1773, 23 (730 m<sup>2</sup>)
  - Goldbach, Sonnenfeldstrasse: Parzellen Nrn. 2023, 1925 (350 m<sup>2</sup>)
  - Goldbach, Schwandstrasse: Parzelle Nr. 1389 (100 m<sup>2</sup>)
  - Dorf, Dorfstrasse: Parzelle Nr. 212 (270 m<sup>2</sup>)
 Total an Einzonungen: 2'199 m<sup>2</sup>
- Auszonungen:
  - Biembach, Aeschbachstrasse: Parzelle Nr. 694 (2'300 m<sup>2</sup>)
 Total an Auszonungen: 2'300 m<sup>2</sup>



Da mehr Flächen aus- als eingezont werden, sind die Kompensationen betreffend den Wohnbau- landbedarf erfüllt. Denn die Gemeinde muss Einzonungen von unüberbauten Gebieten gemäss A\_01 Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Hasle b.B. flächengleich kompensieren.

## 7.11 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen (mit Ausnahme von Hauszufahrten) werden im Zonenplan als eigenständige Verkehrszonen festgelegt.

## 7.12 Geprüfte, aber nicht weiterverfolgte Zonenplanänderungen

### 7.12.1 Nicht weiterverfolgte Einzonung weitgehend überbaute Gebiete


Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
1391	500	Dorfzone D2	Hasle, Kirchmatte: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung von der Landwirtschaftszone</li> <li>▪ Gesuch Grundeigentümer</li> <li>▪ Parzellenteil ist rechtskräftig überbaut (bewilligte Kleinbaute mit Baujahr 1980) und wird als Garten genutzt (siehe Baubewilligung im Anhang 2)</li> <li>▪ Parzelle wurde bereits vor über 40 Jahren nicht landwirtschaftlich genutzt</li> </ul>  <p>(Luftbild swissimage, 1982)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fruchtfolgefläche (überbaut → keine Kompensation nötig)</li> <li>▪ Entspricht einer Flächenbereinigung</li> </ul>

Tab. 23 Nicht weiterverfolgte Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke

### 7.12.2 Nicht weiterverfolgte Einzonung ZPP Maadweg

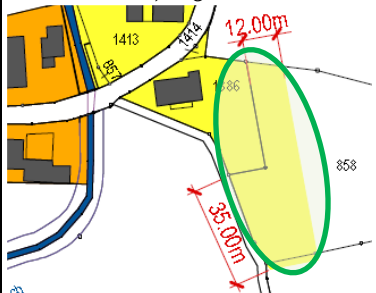
Die Gfeller Gartenbau AG ist auf den Parzellen Nrn. 1077 und 2066 eingemietet und pachtet zudem Teile der Parzelle Nr. 1028. Anfang 2016 erfolgte die Betriebsübergabe des Grundeigentümers auf einen neuen Firmeneigentümer. In den letzten Jahren ist die Firma auf rund 20 Mitarbeitende gewachsen und ist in der Region bestens verankert.

Da die gesamte Betriebsfläche in der Landwirtschaftszone liegt und diese seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, wurde die Ausscheidung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) geprüft. Diese wurde im Laufe des Planungsprozesses nicht mehr weiterverfolgt.

Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
1077, 2066, 1021, 1027  Er- schlies- sung: 1078, 2046, 1014	7'462	ZPP	Goldbach, Maadweg: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Perimeter der ZPP umfasst:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Baubereich Gfeller Gartenbau AG: 3'694 m<sup>2</sup></li> <li>– weitgehend überbaute Fläche (Wohngebäude): 2'333 m<sup>2</sup></li> <li>– Erschliessung des Areals von Goldbach her: 1'435 m<sup>2</sup> (Ausbau Erschliessung auf 4.2 m Breite)</li> </ul> </li> <li>▪ Schraffiert: Fruchtfolgeflächen</li> </ul>

Tab. 24 Nicht weiterverfolgte Zone mit Planungspflicht (ZPP) C Maadweg, Goldbach

### 7.12.3 Nicht weiterverfolgte Auszonung unüberbaute Grundstücke

Nr *	Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart heute	Lokalisierung	Bemerkungen
32	858, 860	1'121	Wohnzone W2	Schafhausen, Bigelhüsli: 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingezont 1998</li> <li>▪ Grundstück hat keine rechtsgültige Erschliessung</li> <li>▪ Zustimmung Grundeigentümer ausstehend</li> </ul>

Tab. 25 Übersicht über die nicht weiterverfolgten Auszonungen

## 8 Zonenplan Gewässerräume (Nord und Süd)

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgedehnt wird. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG, SR 814.20) sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) konkretisiert. Diese sind auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt worden.

Das GSchG und die GSchV sind grundsätzlich umfassend und abschliessend. Mit der neuen bundesrechtlichen Regelung zum Gewässerraum wurden die kantonalen Festlegungen im Wasserbaugesetz (WBG, 751.11) und im Baugesetz (BauG, 721.0) zum geschützten Uferbereich abgelöst. Das WBG und das BauG sind auf den 1. Januar 2015 angepasst worden.

Für die Festlegung des Gewässerraumes sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen grundeigentümergebunden festzulegen. Nach wie vor bildet die sogenannte Schlüsselkurve die Basis zur Ermittlung des Gewässerraumes. Der Gewässerraum bildet an Fliessgewässern einen Korridor. Nach den neuen Bestimmungen muss auch an stehenden Gewässern ein Gewässerraum ausgedehnt werden.

Wie bisher sind im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. In dicht überbauten Gebieten können für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Bei offenen Gewässern darf der Gewässerraum sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden – im Gegensatz zu den eingedolten Gewässern, wo der Gewässerraum weiterhin intensiv genutzt werden darf. Auch im Siedlungsgebiet sind entlang von offenen Gewässern intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt (Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV).




Rechtmässig erstellte und genutzte Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV).

Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist (Art. 41c Abs. 5 GSchV).

### 8.1 Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreiten

Der Gewässerraum wird nach GSchG bestimmt. Die Ermittlung erfolgt auf der Basis der Breitenvariabilität der betroffenen Fliessgewässer (natürliche Gerinnesohlenbreiten). Die Breite des Gewässerraums orientiert sich an der etablierten Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fliessgewässer. In wichtigen Schutzgebieten kommt dabei die Biodiversitätskurve zum Einsatz, ausserhalb von Schutzgebieten die Hochwasserschutzkurve.

Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fliessgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraums ist die *natürliche* Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die *effektive* Gerinnesohlenbreite (eGSB) beinträchtigt oder kanalisierter Gerinne wird mit einem Korrekturfaktor gemäss folgender Tabelle und Abbildung multipliziert.

Beispielbild	Breitenvariabilität	Faktor
	Klasse 1: grosse Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse</li> <li>▪ unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite</li> </ul>	x 1
	Klasse 2: eingeschränkte Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse</li> <li>▪ teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden</li> </ul>	x 1.5
	Klassen 3 und 4: fehlende Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3)</li> <li>▪ begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4)</li> </ul>	x 2

Tab. 26 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite



effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) = 1.5 m  
 Breitenvariabilität = Faktor 2 (Klasse 4)

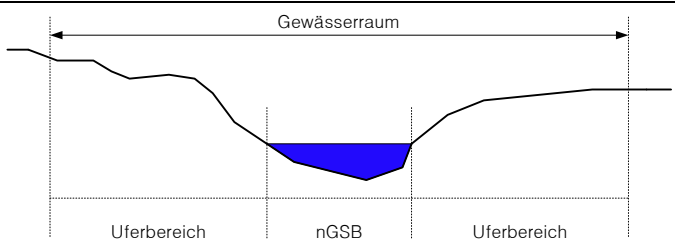
$1.5 \text{ m} \times 2 = 3 \text{ m}$

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) = 3 m

Abb. 38 Beispiel einer Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

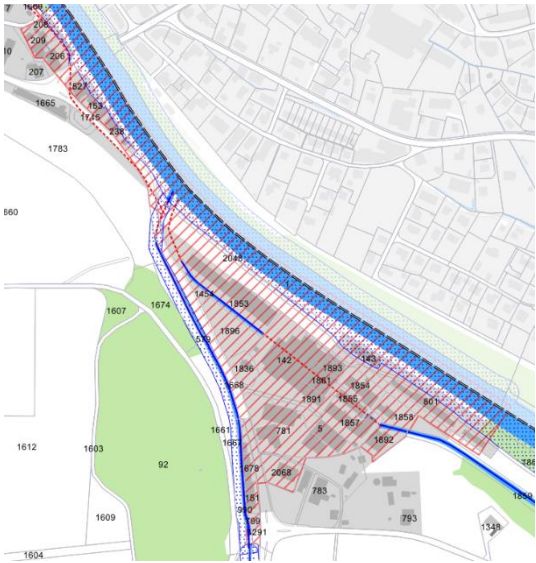
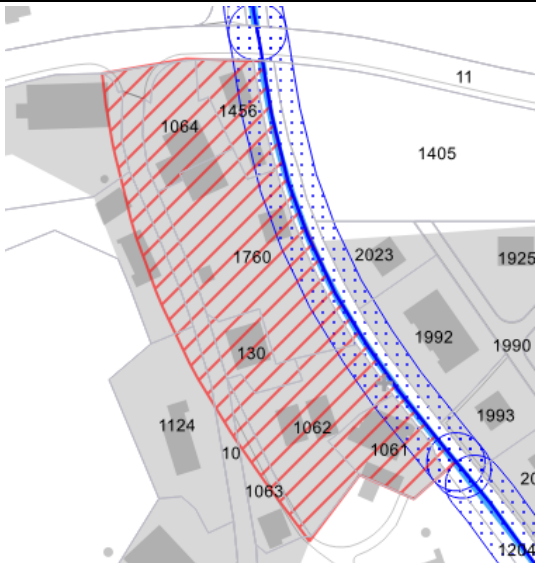
## 8.2 Ermittlung Gewässerraumbreiten

Die minimale Breite des Gewässerraums beträgt für Fließgewässer bis 2 m natürliche Gerinnesohlenbreite insgesamt 11 Meter. Für Fließgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 2 bis 15 m beträgt der Gewässerraum die 2.5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohlenbreite plus 7 Meter:

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite	
kleiner 2 m	11 m	
2 m bis 15 m	$2.5 \times \text{nGSB} + 7 \text{ m}$	
grösser als 15m (grosse Flüsse)	eGSB + 30 m mindestens 45 m	

Tab. 27 Berechnung der Gewässerraumbreite (Hochwasserkurve)

In der Gemeinde Hasle b.B. wurden für Gebiete mit keinen gewässerbezogenen Schutzziele folgende Gewässerraumbreiten festgelegt:

Gewässer	eGSB	Ökomorphologie-Klasse	nGSB	Gewässerraum (Korridor)
Biembach (ab Zufluss Egggrabe)	1.5–2	2	3	14
Biembach (ab Zufluss Einiisberggrabe)	2–2.5	2	3–3.5	16
Biembach (ab Parzelle Nr. 1581), siehe dazu auch Tab. 30 «Besonderheiten»	2.5–3	2	3.5–4	18
Biglebach (bis Zufluss Rohrigrabe)	2–2.5	2	3–3.5	16
Biglebach (ab Zufluss Rohrigrabe)	2.5–3	2	3.5–4	18
Biglebach (ab Zufluss Talgrabe)	4	2	6	22
Biglebach (dicht überbautes Gebiet) Siehe auch Kap. 8.5	Die Abgrenzung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet orientiert sich: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ an Gebäuden</li> <li>■ am überbauten Gebiet</li> </ul> Masse des Gewässerraums: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2 – 16 m</li> </ul> Der Zugang zum Gewässer ist insb. strassenseitig gut gewährleistet.			
Goldbach	2.2	3	4–4.5	18
Goldbach (dicht überbautes Gebiet) Siehe auch Kap. 8.5	Der Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet wird nicht reduziert. Im Einzelfall ist ein Amtsbericht Wasserbaupolizei beim OIK IV einzuholen.			
Talgrabe (ab Zufluss Hambüelgrabe)	2	2	3	14
übrige Gewässer	0–2	1–2	1–2	11


Tab. 28 Gewässerräume in der Gemeinde Hasle b.B.

### Gewässerraum der Emme

Die Emme ist ein Gewässer mit erhöhtem Koordinationsbedarf. Der Gewässerraum muss diejenigen Bereiche umfassen, die für den Hochwasserschutz notwendig sind. Aus diesem Grund wird der Gewässerraum entlang der Dämme wo möglich bis zum äusseren (luftseitigen) Dammfuss ausgedehnt und – wo notwendig – an die Gegebenheiten vor Ort angepasst. Dadurch variiert die Gewässerraumbreite entlang der Gemeindegrenzen zwischen 25 und 270 m. Das Naturschutzgebiet Oberburger Schachen im nördlichen Gemeindegebiet wurde als Gewässerraum ausgedehnt. In diesem Fussabschnitt bestehen deshalb Gewässerraumbreiten von 150 bis 270 m.



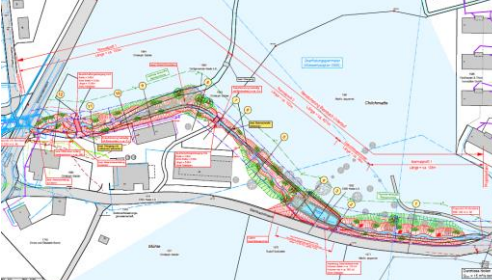
Im der folgenden Tab. 29 werden die Teilabschnitte der Emme mit den jeweiligen Gewässerraumbreiten näher beschrieben.

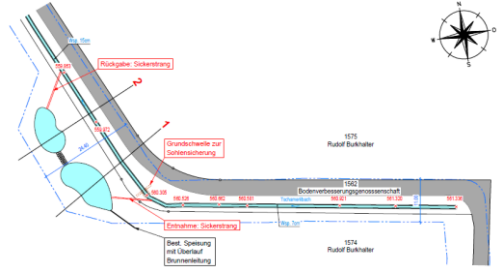

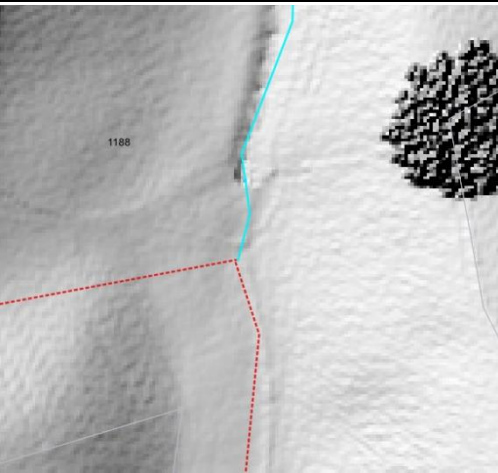

Gewässerabschnitt	Abgrenzung Gewässerraum	Planausschnitt
Gemeindegrenze Lützelflüh bis Emmenau	Massgebend: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Äusserer Dammfuss</li> <li>▪ Mind. 20 m ab Uferlinie</li> </ul> Die Gewässerraumgrenze wird grösstenteils entlang der Emmenastrasse (ausen) festgelegt, da diese mehrheitlich mit dem äusseren Dammfuss übereinstimmt. Eine weitere Erhöhung bildet die Bahnlinie. Der Gewässerraum wird zwischen der Fassung Emmenaukanal und der Entlastung bis zur Bahnlinie ausgedehnt.	
Dicht überbautes Gebiet Hasle	Massgebend: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überbautes Gebiet (Gebäude, Strassen, Parkplätze etc.)</li> <li>▪ Verkleinerung Gewässerraum aufgrund dicht überbautes Gebiet</li> </ul> In Kap. 8.5 werden die dicht überbauten Gebiete näher beschrieben.	
Emmenstrasse bis Naturschutzgebiet	Massgebend: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Äusserer Dammfuss</li> </ul> Der Gewässerraum dieses Teilabschnittes wird entlang des äusseren Dammfusses festgelegt. Südlich davon befindet sich das Siedlungsgebiet im Bereich der Emmenastrasse. Bis zum Naturschutzgebiet führt der äussere Dammfuss (Abgrenzung Gewässerraum) entlang einer Strasse und an Schrebergärten vorbei. Die Schrebergärten auf Parzelle Nr. 88 werden einem Freihaltegebiet (gepunktet) zugewiesen. Im Freihaltegebiet gelten aber keine Bewirtschaftungseinschränkungen.	

Gewässerabschnitt	Abgrenzung Gewässerraum	Planausschnitt
<p>Naturschutzgebiet Oberburger Schachen</p>	<p>Massgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abgrenzung Naturschutzgebiet</li> </ul> <p>Das gesamte Naturschutzgebiet auf Gemeindegebiet von Hasle wird als Gewässerraum ausgedehnt.</p>	

Tab. 29 Gewässerraum Emme

**Besonderheiten**

Gewässer	Änderung	Planausschnitt
<p>Emmenauüberleitung</p>	<p>Die Emmenauüberleitung ist eine künstlich angelegte Überleitung vom Emmenaukanal in den Biembach. Es bestehen keine natürlichen Zuflüsse in die Emmenauüberleitung. Die Emmenauüberleitung wird vorerst noch nicht aus der Gewässernetzkarte des Kantons gelöscht. Da es sich aber um ein künstlich angelegtes Gewässer handelt, wird kein Gewässerraum ausgedehnt. Das Gewässer wird jedoch im Zonenplan Gewässerräume als Gewässer dargestellt. Daher wurde der Verlauf bereinigt und gekennzeichnet wo das Gewässer eingedolt oder offen verläuft (unteres Bild). Im Falle einer zukünftigen Umwandlung in eine Sauberwasserleitung kann das Gewässer in der nächsten OPR gelöscht werden, sofern die Sauberleitung bis dann auch in den Leitungskataster der Gemeinde resp. den GEP übernommen wird.</p>	
<p>Emmenaukanal</p>	<p>Der Emmenaukanal ist ein künstliches Gewässer. Die Wasserbaupflicht liegt beim Konzessionär ADEV-Energiegenossenschaft (mit Sitz in Liestal BL). Es wird kein Gewässerraum ausgedehnt.</p>	
<p>Biembach</p>	<p>Bei der Mühle Stalder ist ein Wasserbauprojekt vorgesehen. Im Bereich der Mühle wird der Gewässerraum gemäss Projekt übernommen und vermasset (18.0 m). Die Gewässerlinie wurde entsprechend angepasst.</p>	

Gewässer	Änderung	Planausschnitt
Tschameriibach	Beim Biotop Nolle wurde der GWR auf das Biotop gemäss den von c+s ingenieure zur Verfügung gestellten Daten ausgeweitet.	
Biembach	Der offene Verlauf des Biembachs beginnt gemäss Luftaufnahmen rund 50 m weiter westlich, als gemäss Datensatz des Kantons GNBE.	
Fischbach	Der offene Verlauf des Fischbachs beginnt gemäss Luftaufnahmen rund 15 m nördlicher, als gemäss Datensatz des Kantons GNBE.	
Gomerchingegrabe	Der Gomerchingegrabe verläuft weiter südlich. Dadurch verkürzt sich das eingedolte Stück im Südosten um rund 15 m. Der Gewässerraum wird um eine Zerstückelung zu vermeiden aber ohnehin auch beim eingedolten Gewässer ausgeschieden.	

Gewässer	Änderung	Planausschnitt
Namenloses Gewässer	Gemäss Datensatz des Kantons GNBE verläuft das namenlose Gewässer bei 2'617'511, 1'203'922 für 8 m offen. Das ist gemäss Luftaufnahmen nicht der Fall.	
Namenloses Gewässer	Der offene Verlauf des namenlosen Gewässers bei 2'614'176, 1'204'806 beginnt gemäss Luftaufnahmen rund 15 m weiter nordöstlich, als gemäss Datensatz des Kantons GNBE.	

Tab. 30 Besonderheiten im Gewässernetz von Hasle b.B.

### Darstellung im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren und Regelung im Baureglement

Die Gewässerräume werden im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren als punktierte Überlagerung dargestellt und mit roten Pfeilen und Striche vermasst.

Im Baureglement werden die Details zu den Gewässerräumen und zum Freihaltegebiet geregelt. Grundsätzlich wird der Musterartikel des Kantons übernommen. Diese neuen Festlegungen gehen den Festlegungen in bestehenden Planungen (Überbauungsordnungen und Uferschutzplanungen) vor (Lex-posterior-Grundsatz). Eine Anpassung der bestehenden Planungen ist nicht notwendig.

## 8.3 Lage der eingedolten Gewässer

Die eingedolten Gewässer werden in den Plänen als Hinweise dargestellt.

### Eingedolte Gewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets

Gemäss Bundesrecht (Art. 41a Abs. 5 GSchG) kann – sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen – bei eingedolten Fliessgewässern auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Überwiegende Interessen, die eine Festlegung erfordern, sind namentlich Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekte, Zugänglichkeiten für den baulichen Unterhalt, Interessen des Naturschutzes oder Vernetzungsvorhaben. Der Verzicht ist möglich, da im Gegensatz zum Baugebiet der Verlauf eingedolter Gewässer ausserhalb der Siedlung oft nicht im Detail bekannt ist. Die Festlegung eines verbindlichen Gewässerraums wäre dementsprechend enorm aufwändig. Zudem würde ein revitalisiertes Gewässer anschliessend in der Regel einen neuen Verlauf ausweisen. Aus diesen Gründen kann in der Landwirtschaftszone in der Regel auf eine Ausscheidung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern verzichtet werden. Überall dort, wo der Gewässerraum in der Landwirtschaftszone nicht ausgeschieden worden ist, ist dieser somit nicht im Detail bekannt.

Nach Bundesrecht kann neben den eingedolten in der Landwirtschaftszone auch bei weiteren Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden:

- Gewässer im Wald und im Sömmerungsgebiet
- Künstlich angelegte Gewässer (z. B. Be- und Entwässerungskanäle, Teiche)
- Stehende Gewässer mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha

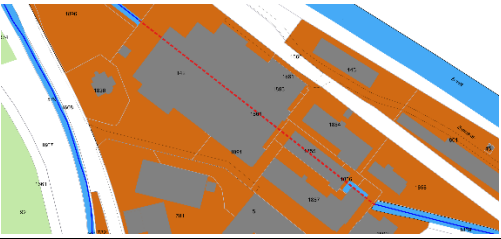
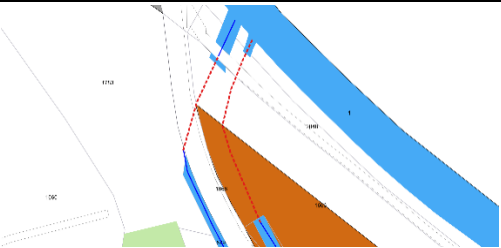
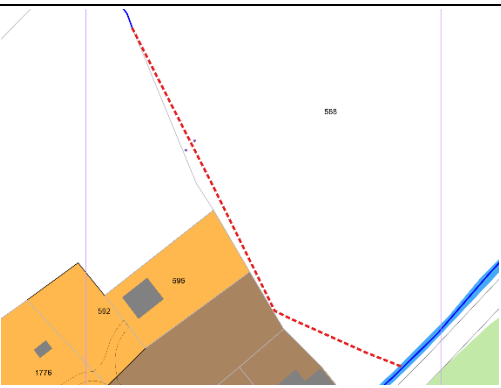
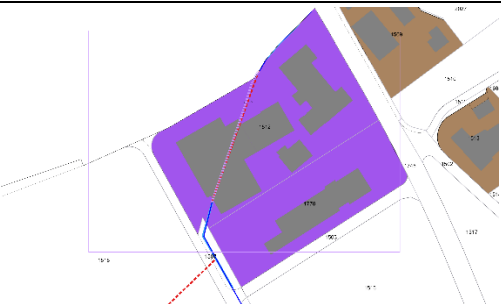
Nichtsdestotrotz sind beim Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums die übergeordneten Vorschriften wie ChemRRV, DZV, NHG, Fischereigesetz, WBG usw. einzuhalten.


Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung der Gewässerräume für eingedolte Abschnitte ausserhalb der Siedlung (solange sie nicht entlang von Gebäuden, anderen Infrastrukturen oder Strassen verlaufen oder falls Zerstückelungen daraus resultieren) und für sämtliche Gewässer im Wald.

### Eingedolte Gewässer im Siedlungsgebiet

Grundsätzlich wird auch hier für die Lage der eingedolten Gewässerabschnitte auf den Datensatz GNBE des Kantons Bern abgestützt. Für verschiedene Abschnitte bestehen aber in den kantonalen Grundlagen keine Informationen zum genauen Verlauf. In diesen Fällen wurde der Verlauf aus der amtlichen Vermessung entnommen, im Feld erhoben oder aus dem Leitungskataster oder weiteren Grundlagen der Gemeinde Hasle b.B. übernommen.

In den in der folgenden Tabelle abgebildeten Fällen wurde der Verlauf der eingedolten Gewässer (rot gepunktet) überprüft. Die Daten werden dem Kanton im Rahmen der Genehmigung zur Verfügung gestellt und können so in den Datensatz des Kantons übernommen werden.

Gewässer	Änderung	Planausschnitt
Emmenaukanal; Emmenau	Der Verlauf im kantonalen Datensatz ist korrekt.	
Emmenaukanal/ Biglebach; Emmenau	Der Emmenaukanal und der Biglebach fliessen südöstlich des Bahnhofs Hasle-Rüegsau in die Emme. Die genauen Verläufe der Zuflüsse wurden vor Ort überprüft. Der Verlauf im kantonalen Datensatz kann wie vorliegend verwendet werden.	
Stolleschürgräbli; Biembach	Der Verlauf des Stolleschürgräbli in Biembach wurde durch eine Bachortung überprüft. Die Daten im kantonalen Datensatz sind nicht korrekt und sollten angepasst werden. Die Gemeinde kann die entsprechenden Daten zur Verfügung stellen.	
Tschameriebach; Tschamerie	Auch der Verlauf des Tschameriebachs wurde mittels einer Bachortung überprüft. Die Daten im kantonalen Datensatz sind nicht korrekt und sollten angepasst werden. Die Gemeinde kann die entsprechenden Daten zur Verfügung stellen.	

Gewässer	Änderung	Planausschnitt
Färechgrabe	Die Überprüfung mit Luftaufnahmen zeigte, dass der Färechgraben während knapp 200 m eingedolt verläuft. Da er aber teilweise nahe an Infrastrukturen verläuft und eine Zerstückelung vermieden werden soll, wird der Gewässerraum trotzdem ausgeschieden.	
Brännlibach	Der südliche Verlauf des Brännlibachs wurde durch die GU Kühni AG überprüft. Die Daten im kantonalen Datensatz sind in diesem Bereich lückenhaft und sollten angepasst werden.	

Tab. 31 Überprüfter Verlauf eingedolter Gewässer

#### 8.4 Gewässer mit erhöhtem Gewässerraum zum Schutz der Ufervegetation:

Die ANF verlangt im Rahmen der Vorprüfung, dass der Gewässerraum auf die Ufervegetation abgestützt wird und daher geprüft werden soll, ob der Gewässerraum erhöht werden muss. Nach einer erneuten Prüfung kam man zum Entschluss, dass die gewählten Breiten die Ufervegetation vollumfänglich umfassen. Oftmals handelt es sich um Waldflächen, die im Gewässerraum enthalten sind, nicht aber Ufergehölz.

#### 8.5 Dicht überbaute Gebiete

In "dicht überbauten Gebieten" kann gestützt auf Art. 41c GSchV der Gewässerraum im Interesse einer städtebaulichen Entwicklung in einem gewissen Rahmen reduziert werden. Der Zugang zum Gewässer muss in diesen Gebieten dennoch gewährleistet sein. In diesen Gebieten können für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

In der Gemeinde Hasle b.B. werden untenstehende dicht überbauten Gebiete (Tab. 32) im Zonenplan Gewässerräum und Gefahren definiert. Diese sind jedoch nicht abschliessend. Die Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch weitere Gebiete als dicht überbaut bezeichnen. Darüber entscheidet im Einzelfall erneut das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Für die im Zonenplan Gewässerräume ausgeschiedenen "dicht überbauten Gebiete" wird jedoch der Einbezug des AGR nicht mehr benötigt.

##### Nachweis für die Einstufung als dicht überbaute Gebiete

- Betrachtungsperimeter

- Makrolage: Die Bauzonen der Gemeinde Hasle b.B. sind aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der Nähe für die Siedlungsentwicklung nach innen prädestiniert.
- Mikrolage: Die Gewässer in den Gebieten Emmenau, Hasle Dorf und Goldbach fliessen zum Teil entlang von Strassen oder bzw. sehr nahe an bestehenden Bauten und Anlagen.
- Kriterien / Begründung
  - Die Gebiete liegen in der Dorf- bzw. Kernzone mit hoher Ausnützung;
  - die Gebiete tangieren keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume;
  - eine Revitalisierung der gesamten Gewässer ist langfristig unverhältnismässig (bebaute Situation inkl. Verkehrswege).

Gewässer	Begründung und Umgang mit dem Gewässerraum	Planausschnitt
Emme; Emmenau, Hasle Dorf	Der Binglebach mündet östlich des Bahnhofs Hasle-Rüegsau in die Emme. Im Gebiet zwischen dem Binglebach und der Emme sowie zwischen der Emme und dem Bahnhof befinden sich verschiedene Gebäude im Gewässerraum. Im Sinne der Weiterentwicklung (Siedlungsentwicklung nach innen) des Dorfzentrums und der Kernzone in der Emmenau wird das Gebiet als dicht überbaut ausgeschieden. Die Gewässerraumbreiten der Emme sowie des Binglebachs können somit reduziert werden. In Kap. 8.2 sind die jeweiligen Gewässerräume aufgeführt.	
Goldbach	Der Goldbach fliesst durch die Siedlung Goldbach und mündet anschliessend in die Emme. Im südlichen Siedlungsgebiet von Goldbach auf der westlichen Seite entlang des Baches befinden sich einige Gebäude im Gewässerraum. Um das Siedlungsgebiet erhalten und weiterentwickeln zu können, wird das Gebiet als dicht überbaut ausgeschieden. Der Gewässerraum wird nicht reduziert. Im Einzelfall kann beim OIK IV ein Fachbericht zur Unterschreitung des Gewässerräume eingeholt werden.	
Brännlibach	Der Brännlibach fliesst durch die Siedlung Hasle entlang der Chilchmatte. Gemäss Beurteilung des AGR gelten die Parzellen Nr. 508 und 2104 als dicht überbaut. Der Gewässerraum wird nicht reduziert. Im Einzelfall kann beim OIK IV ein Fachbericht zur Unterschreitung des Gewässerräume eingeholt werden.	

Tab. 32 Dicht überbaute Gebiete in der Gemeinde Hasle b.B.

## 8.6 Massnahme im Gewässerentwicklungskonzept Kanton Bern (GEKOBÉ 2014)

Im kantonalen Gewässerentwicklungskonzept (GEKOBÉ) wird die Emme in Hasle b.B. als Abschnitt mit hoher Priorität bezeichnet (Revitalisierungsmassnahmen an noch nicht bekannten Teilstrecken). Der Gewerbekanal, der Goldbach und der Talgrabe werden als Abschnitt mit mittlerer Priorität (gesamte Strecke) bezeichnet, während der Biglebach als Gewässer mit mittlerer Priorität (Massnahmen an noch nicht bekannten Teilstrecken) bezeichnet wird.

## 8.7 Gewässerraum entlang von Wegen

Gemäss Art. 41 c Abs. 4bis der Gewässerschutzverordnung gilt beim Gewässerraum entlang von Wegen Folgendes: *«Reicht der Gewässerraum bei Strassen und Wegen mit einer Tragschicht oder bei Eisenbahnlínien entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinaus, so kann die Behörde für den landseitigen Teil des Gewässerraums Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen ... bewilligen, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können.»* Damit eine Ausnahmebewilligung eingeholt werden kann, braucht es eine einzelfallweise Ausnahmebewilligung oder eine Festlegung im Zonenplan. Die Gemeinde Hasle holt bei Bedarf eine Ausnahmebewilligung ein und verzichtet auf eine Festlegung im Zonenplan Gewässerräume.

## 9 Zonenplan Naturgefahren

Die Teilrevision der Ortsplanung 2015 umfasste die Integration der Naturgefahrenkarte in die baurechtliche Grundordnung. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen daher mit Ausnahme des Biglenbachs keine Änderungen.

### 9.1 Interessenabwägung Naturgefahren

Eine umfassende Interessenabwägung hinsichtlich der unüberbauten und teilweise unüberbauten Bauzonen in Gefahrengebieten ist 2015 erfolgt und erübrigt sich im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision. Die folgende Übersicht listet die aktuelle Gefahrensituation von Bauzonenreserven auf:

Parzelle Nr.	Ortsteil	Gefahrenstufe	Beurteilung
1777	Biembach	gelb	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Objektschutzmassnahmen liegen im Ermessen des Grundeigentümers</li> </ul>
592	Biembach	gelb	
1998	Biembach	gelb	
2001	Biembach	gelb	
1773	Biembach	gelb	
1902	Biembach	blau/rot	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siehe Abb. 39;</li> <li>▪ Auszonung nicht sinnvoll (mehrheitlich von Bauzonen umgeben);</li> <li>▪ Bauverpflichtung mit Frist von 5 Jahren (siehe Kap. 6.4);</li> <li>▪ Erstellen eines Gefahrengutachtgens im Rahmen eines Bauvorhabens</li> </ul>
1829	Biembach	gelb	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Objektschutzmassnahmen liegen im Ermessen des Grundeigentümers</li> </ul>
1138	Goldbach	gelb	

Tab. 33 Beurteilung Naturgefahren



Abb. 39 Gefahrensituation Parzelle Nr. 1902

Quelle: Geoportal des Kantons Bern, 17.05.2018

Weitere Massnahmen drängen sich nicht auf, respektive werden im Rahmen eines allfälligen Bau- bewilligungsverfahrens geprüft bzw. beurteilt und wenn nötig angeordnet.

### 9.2 Änderung Zonenplan Naturgefahren

Im Gebiet des Biglebachs wurde die Gefahrenkarte überarbeitet (Abb. 40; ohne Auswirkungen auf Bauzonenreserven). Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung erfolgt mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

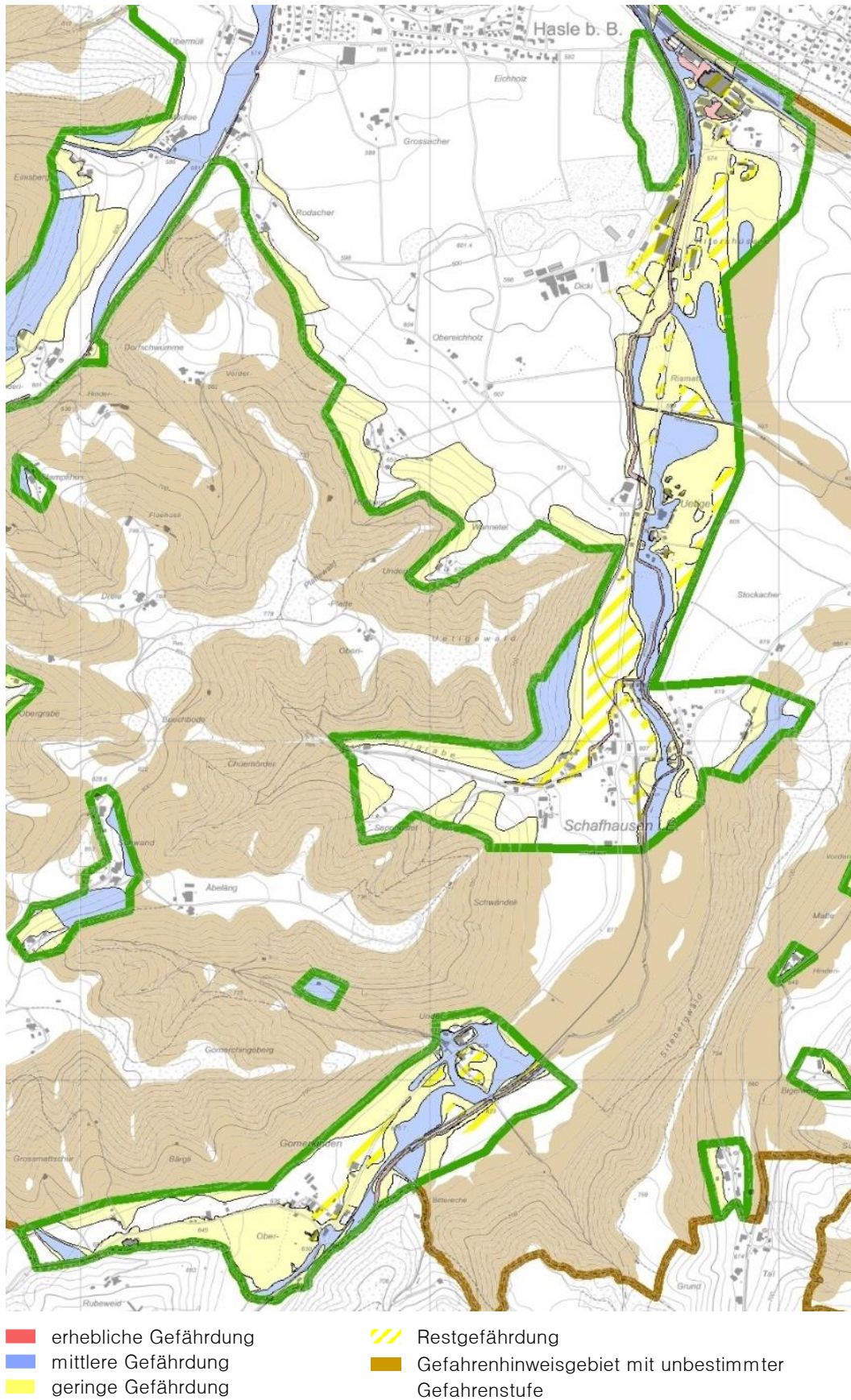


Abb. 40 Revision Gefahrenkarte, Biglenbach

## 10 Zonenplan Landschaft

Der Schutzzonenplan aus dem Jahr 2007 wurde in den neuen Zonenplan Landschaft überführt.

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte der Gemeinde Hasle b.B. sind im Inventarplan aufgeführt. Dieser umfasst die landschaftsrelevanten Grundlagen von Bund, Kanton und Region sowie die kommunalen Objekte. Mit dem Zonenplan Landschaft wird eine Auswahl wichtiger Elemente aus dem Inventarplan Landschaft in die baurechtliche Grundordnung aufgenommen und grundeigentümerverbindlich geschützt.

### 10.1 Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete

Mit der Bezeichnung von Landschaftsschutzgebieten wird das Freihalten von landschaftsästhetisch empfindlichen Lagen vor störender baulicher Nutzung und damit das Bewahren des wertvollen Landschaftsbildes und des Erholungswertes bezweckt. Die normativen Inhalte werden im Baureglement festgelegt (siehe Kap. 11).

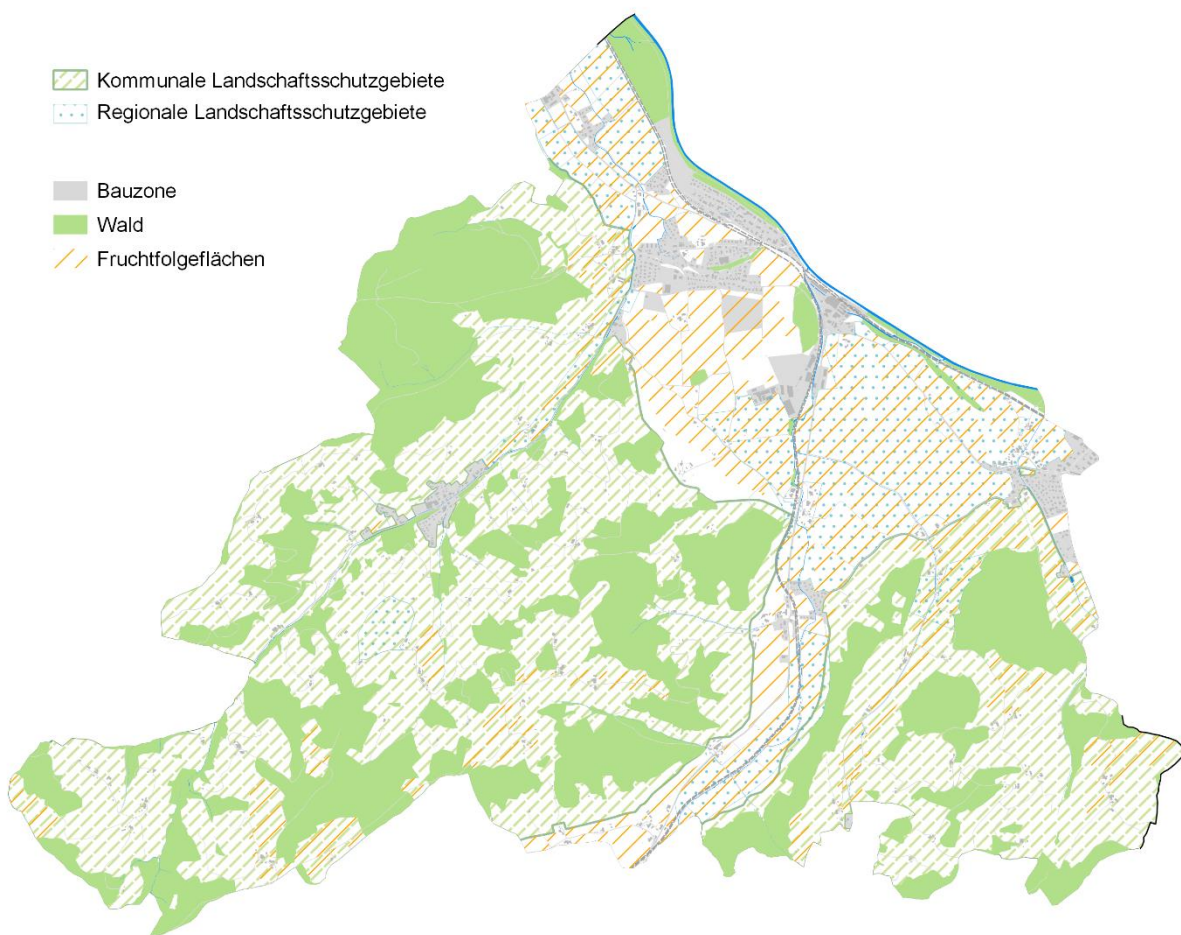


Abb. 41 Landschaftsschutzgebiete

Bei der Festlegung der Gebiete müssen sich die Gemeinden an die übergeordneten Grundlagen von Region, Kanton und Bund halten. Bei der Abgrenzung, Kategorisierung und Definition der einzelnen Landschaftsschutzgebiete bleibt ihnen ein gewisser Spielraum. Abweichungen müssen jedoch begründet werden.

Im regionalen Teilrichtplan Landschaft der Regionalkonferenz Emmental sind die eben gelegenen Gebiete westlich von Goldbach, entlang des Biglebachs sowie in der Umgebung der Tschamerie als regionale Landschaftsschutzgebiete ausgeschieden (Abb. 41; blau gepunktet). Diese wurden nicht in den Zonenplan Landschaft übernommen. Bei den drei genannten Gebieten handelt es sich um grossflächige Fruchtfolgeflächen, die von grosser Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung sind und aufgrund des Kulturlandschutzes vor Überbauung geschützt sind (insb. auch der regionale Siedlungstrenngürtel L1-1.04 Undernolle gemäss Massnahme Nr. L1 im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK). Deshalb sollen in diesen Gebieten der Landwirtschaft die nötigen Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin gegeben werden, selbstverständlich unter Berücksichtigung von Bau- und Planungsgrundsätzen, die eine gute Einpassung in die Landschaft und die Berücksichtigung der angrenzenden Landschafts- und Ortsbildschutzgebiete gewährleisten sowie unter Berücksichtigung der ökologischen Vernetzung.

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzgebiete im Talboden des Biglebachs erfolgte anhand der topographischen Gegebenheiten des Gebiets. Der flache Talboden wurde aufgrund des Durchgangs der Kantonsstrasse und der Bahnlinie in Richtung Thun und wegen seiner Wichtigkeit für die Landwirtschaft (Fruchtfolgeflächen) nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden.

Weiterhin als Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden ist die Freifläche südlich der Kantonsstrasse in Goldbach (ISOS-Perimeter).

## 10.2 Kulturobjekte

Die in der Gemeinde vorhandenen Kulturobjekte sind Zeugen der Raumentwicklung und sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Gemäss dem Bauinventar handelt es sich bei verschiedenen Orten oder Ortsteilen der Gemeinde Hasle b.B. um Baugruppen mit schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden. Baugruppen in Bauzonen werden Ortsbildschutzgebieten zugewiesen.

Der Zonenplan Landschaft umfasst im Weiteren die archäologischen Fundstellen sowie historische Verkehrswege (IVS).

## 10.3 Naturobjekte

Die ökologische Weiterentwicklung der Landschaft soll in erster Linie durch die Aufwertung und Erhaltung bestehender Strukturen und deren Vernetzung erfolgen (Landwirtschaftspolitik des Bundes und des Kantons). Im Vordergrund stehen Massnahmen auf freiwilliger Basis im Rahmen des Vernetzungsprojektes gemäss ehemaliger Öko-Qualitätsverordnung.

Für Lebensräume wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Fliessgewässer und Quellfluren gelten grundsätzlich die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung. Die Gemeinde kann diese Elemente bei Bedarf mit zusätzlichen Instrumenten sichern, so bspw. im Rahmen von Überbauungsordnungen und Strassenplänen.

Der grundeigentümergebundene Schutz von Naturobjekten, welcher über die geltenden Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung hinausgeht, erfolgt für folgende Elemente:

- Markante Einzelbäume
- Trockenstandorte
- Feuchtstandorte
- Aussichtspunkte

Diese sind im Zonenplan Landschaft aufgeführt. Von den im Inventarplan bezeichneten Einzelbäumen wurde eine Auswahl in den Zonenplan Landschaft übernommen.

## 11 Baureglement

### 11.1 Aufbau Baureglement (BauR)

Als Grundlage für das neue Baureglement dienten das Muster des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georegio ag. Die Umsetzung der BMBV erfordert eine neue Gliederung des Baureglements, weshalb die Vergleichbarkeit mit dem bisherigen Baureglement nicht mehr gegeben ist.

Aufgrund der Fokussierung auf die bestehenden Bauzonen konnte das Reglement einfach gehalten werden. Auf Doppelregelungen wurde bewusst verzichtet. Das Baureglement besteht aus

- einer Lesehilfe (einleitende Erläuterungen),
- einem normativen Teil (Festlegungen, erläutert mit Fussnoten; inkl. Hinweise auf übergeordnetes Recht)
- und einem Anhang mit
  - Skizzen zum normativen Teil
  - Abkürzungen der verwendeten Gesetze
  - Wichtigste eidgenössische und kantonale Erlasse im Bauwesen
  - Nützliche Web-Adressen

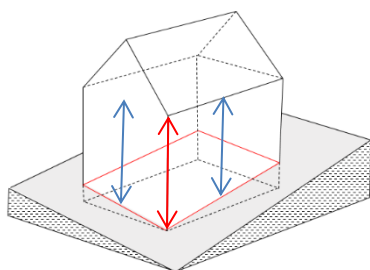
Insgesamt konnte die Anzahl der Artikel im Baureglement von 54 auf 44 reduziert werden, was zu einer einfacheren Anwendung in der Praxis führen soll.

### 11.2 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Seit 2012 gilt im Kanton Bern die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Ziel der Verordnung ist es, in allen Gemeinden vergleichbare Messweisen und Baubegriffe zu verwenden und damit die Planungssicherheit für Investoren und Bauherren zu erhöhen. Die Gemeinden haben bis im Jahr 2020 Zeit, um ihre baurechtliche Grundordnung an die Begriffe der BMBV anzupassen. Mit der vorliegenden Revision kommt die Gemeinde Hasle b.B. diesem Auftrag nach.

#### Fassadenhöhe traufseitig

Die Fassadenhöhe traufseitig  $F_h t$  ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Diese veränderte Messweise hat insbesondere bei Gebäuden am Hang erhebliche Auswirkungen auf die tatsächliche Gebäudehöhe. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe wird deshalb 1.0 m höher ausgeschieden als die bisherige Gebäudehöhe (ausser in der D2 wird die  $F_h t$  nur auf 8.5 m erhöht (plus 0.5 m). Beispiel: Gebäude 15 m lang an einem 6° geneigten Hang:



blau: bisherige Messweise  
rot: neue Messweise

- gemessene Höhe bisher: 7 m
- gemessene Höhe neu: 7.78 m

Für Bauten am Hang gilt folgende Regelung (Art. 4 Abs. 2):

- Neigung mind. 10%: Mehrhöhe von max. 1.0 m (wie bisher)

Abb. 42 Messweise Gebäudehöhe (bisher) und Fassadenhöhe traufseitig (neu)

Für An- und Kleinbauten wird die  $F_h t$  auf 4.0 m festgelegt (heute: 3.0 m).

### Fassadenhöhe giebelseitig

Das Mass der Fassadenhöhe giebelseitig  $F_h g$  (ehemals Gebäudehöhe) wird ebenfalls gemäss BMBV definiert.

### Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Die Kniestockhöhe wird auf 1.6 m festgelegt (Art. 8 Abs. 7), die bisherige Kniewand betrug 1.2 m. Diese Erhöhung ergibt sich einerseits aus der veränderten Messweise ab dem Boden im Rohbau, andererseits soll damit eine gute Belichtung der Räume im Dachgeschoss ohne grosse Dachaufbauten ermöglicht werden. Die Massnahme dient somit auch der Siedlungsentwicklung nach innen.

## 11.3 Weitere wichtige Inhalte des Baureglements

Das Baureglement wurde bezüglich der möglichen Hindernisse für die Siedlungsentwicklung nach innen überprüft. Bei der Lockerung der Bauvorschriften muss zwischen dem Ziel, die bestehenden Bauzonen besser auszunutzen, und dem Schutz des Ortsbildes abgewogen werden.

Neben dem Verzicht auf Festlegungen, die bereits übergeordnet geregelt sind und den oben aufgeführten Punkten zählen zu den wesentlichen inhaltlichen Änderungen:

Artikel	Inhalt
Art. 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regelung des Ausgleichs von Planungsvorteilen</li> </ul>
Art. 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regelung Bauverpflichtungen</li> </ul>
Art. 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regelung der Spezialfinanzierung aus der Mehrwertabgabe und der Lenkungsabgabe aus den Bauverpflichtungen.</li> </ul>
Art. 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedingte Einzonungen (rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit)</li> </ul>
Art. 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kernzone K2 und Dorfzone D2 werden zur Dorfzone zusammengeführt. Gründe: Zonenplan wird übersichtlicher, das Unterscheiden dieser zwei Zonen hat keine Vorteile zur Folge.</li> <li>▪ Vorschriften über gewerbliche Mindestflächen sind nicht mehr enthalten.</li> <li>▪ Kernzone 3: Detailhandelseinrichtungen nach Art. 20 Abs 3 BauG: bedürfen einer Überbauungsordnung.</li> </ul>
Art. 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Gebäudelängen wurden folgenderweise angepasst: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnzone W2: von 25 m auf 30 m</li> <li>– Wohnzone W3: von 30 m auf 35 m</li> <li>– Dorfzone D2: von 30 m auf 35 m</li> <li>– Kernzone K3: von 30 m auf 35 m</li> </ul> </li> <li>▪ Der kleine Grenzabstand (kA) wurde folgenderweise angepasst: <ul style="list-style-type: none"> <li>– zweigeschossige Zonen: von 4 m auf 3 m</li> <li>– Wohnzone W3: von 5 m auf 4 m</li> <li>– Kernzone K3 und Arbeitszonen: keine Reduktion</li> </ul> </li> <li>▪ Der grosse Grenzabstand (gA) wurde folgenderweise angepasst: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnzone W2: von 8 m auf 6 m</li> <li>– Wohnzone W3: von 9 m auf 7 m</li> <li>– Dorfzone D2: von 7 m auf 6 m</li> <li>– Kernzone K3: neu 7 m</li> <li>– Arbeitszonen: neu <math>\frac{1}{2} F_h t</math>, mind. 4 m</li> </ul> <p>Beim gA handelt es sich um den Eigenschutz. Den Eigentümern soll aber ein grösserer Spielraum bei der Bebauung seiner Parzelle zugestanden werden.</p> </li> <li>▪ Mit der Anpassung der Masse kann die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden.</li> <li>▪ Aufnahme einer oberirdischen Geschossflächenziffer als Mindestdichte bei grösseren unüberbauten Parzellen</li> <li>▪ A12 und A18: Grenzabstände werden durch Brandschutzvorschriften beeinflusst.</li> </ul>
Art. 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorspringende Gebäudeteile (unabhängig ob offen oder geschlossen) tangieren bis zur zulässigen Tiefe von 1.0 m die Fassadenlinie nicht. Dementsprechend dürfen sie im selben Mass in den Grenzabstand hineinragen und gelten nicht als Bauten gemäss Zivilrecht</li> </ul>

Artikel	Inhalt
	(EGzZGB). Bei den Zonen W2, D2 und DS mit einem Grenzabstand von 3.0 m werden die zivilrechtlichen Abstände somit nicht unterlaufen. <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Staffelung von Gebäuden in der Situation soll 4.0 m nicht unterschreiten, damit eine klare Abstufung ersichtlich wird.</li> <li>Gestützt auf die konsolidierte Praxis wird auf eine prozentuale Regel zur Breite von Abgrabungen auf einer Fassadenseite verzichtet.</li> </ul>
Art. 9	Die Vorschriften über die Ausrichtung des grossen und kleinen Grenzabstands werden auf ein Minimum reduziert, damit Parzellen besser bebaut werden können. Die Vorschrift, dass der Grenzabstand nicht im Norden liegen darf, wird beibehalten.
Art. 11	Mit der Zustimmung bzw. mit Dienstbarkeiten des benachbarten Grundeigentümers soll das Unterschreiten der Gebäudeabstände ermöglicht werden.
Art. 13	Neu werden Abstandsvorschriften für Zonengrenzen erlassen. Weil diese Bestimmung im heutigen Gemeindebaureglement fehlt, wurden Gebäude teilweise fast auf der Zonengrenze errichtet (mit zonenfremden Bauten wie Sitz-, Park-, Spielplätze, Pflanzungen etc. in der angrenzenden Landwirtschaftszone)
Art. 14	ZÖN I, Schulhaus Biembach und ZÖN K, Schulhaus Schafhausen: gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 19. Februar 2018 erfolgt die Umzonung beider Schulhäuser
Art. 15	ZSF 1 Schachen: Neue Umschreibung der Nutzung und der baupolizeilichen Masse
Art. 18	Neu: Verkehrszone
Art. 19–22	Bestehend: ZPP A: Dickimatte; Erhöhung Fh g auf 32 m, für Betonwerk, Kieswerk, Erhöhung Fh g für Belagswerk auf 36 m (es gelten die Bestimmungen von Art. 19f BauG sowie Art. 22 und 60 BauV für Hochhäuser) <ul style="list-style-type: none"> <li>Neu: ZPP B Dorfstrasse (Areal Klötzli)</li> <li>Neu: ZPP C Kalchhofenfeld</li> </ul>
Art. 27	Die Gesamtlänge von Dachaufbauten auf 75% bzw. für Gebäude in Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten, Baudenkmälern wird auf 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses beschränkt. Damit wird ermöglicht, dass die Dachgeschosse entsprechend ausgebaut werden können, die kantonalen wohnhygienischen Vorschriften eingehalten werden und zur Siedlungsentwicklung nach innen beitragen. <ul style="list-style-type: none"> <li>Mit den neuen Regelungen für Dachaufbauten wird der heutigen Architektur und den Bedürfnissen der Bewohner entsprochen.</li> </ul>
Art. 39	Bestimmungen für die Landschaftsschutzgebiete, so dass die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin gewährleistet bleibt
Art. 49	Die Überbauungsordnung «Nr. 1 Dorfstrasse Hasle» und der Überbauungsplan «Gehweganlage Schafhausen – Uetigen» wurden 1987 bzw. 1982 von der Gemeindeversammlung genehmigt und werden mit der Genehmigung des BauR durch das Stimmvolk aufgehoben.

Tab. 34 Wichtigste Änderungen im neuen Baureglement

### Weitere Hinweise

- Die Bewilligungskompetenzen werden in der Lesehilfe geregelt.
- Die Dachneigung wird nicht beschränkt. Es wird davon ausgegangen, dass diese durch die Höhenmasse traufseitig genügend reglementiert wird.
- Der Waldabstand wird nicht mehr aufgeführt. Dieser wird im übergeordneten Recht reglementiert.
- Die Beschränkung der Einfahrtstiefe von Autos vor Garagen wird nicht mehr reglementiert. Eine allfällige Beschränkung erfolgt im Rahmen der Prüfung der Verkehrssicherheit.

### Fazit

Infolge der Übernahme der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), die von den Gemeinden bis am 31. Dezember 2020 obligatorisch umgesetzt werden müssen, sind die Abweichungen hinsichtlich der Gestaltung, der Bezeichnungen und der Massvorschriften recht gross. Ein direkter Vergleich zwischen dem alten und dem neuen Baureglement ist daher kaum möglich.

Im neuen Baureglement wurden die Grenzabstände zum Teil verkleinert und die Vorschriften für Dachaufbauten gelockert, damit auf einer Parzelle mehr Wohnfläche erstellt werden kann und entsprechend auch die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert wird. Dazu tragen auch die Erhöhung des Masses für den Kniestock (unter Einhaltung der kantonalen Vorschriften betreffend Belichtung, Raumhöhen und Zimmergrössen) und die Verkleinerung der Grenzabstände wie auch die Lockerung der Vorschriften über die Gebäudeausrichtungen bei.

## 12 Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

Der bestehende kommunale Richtplan Erschliessung wird mit dem Fusswegnetz der Gemeinde Hasle b.B. ergänzt und umbenannt in "Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr". Damit erfüllt die Gemeinde den kantonalen Auftrag gemäss Art. 27 Strassenverordnung (SV), das Fuss- und Wanderwegnetz in der Richt- oder Nutzungsplanung festzulegen.

Entsprechend dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) wird die Fusswegnetzplanung im Kanton Bern in die kommunale Richt- oder Nutzungsplanung integriert. Im Fusswegnetzplan werden das bestehende Fusswegnetz, das dem FWG unterstellt ist und erhalten werden soll, sowie geplante Anpassungen dargestellt. Die Gemeinden können in der Fusswegnetzplanung wichtige Fusswegverbindungen bezeichnen und sie damit dem FWG unterstellen, gleichzeitig aber unbedeutende streichen und so aus der Unterhaltungspflicht entlassen. Bis zum Inkrafttreten der Pläne gelten sämtliche begehbaren Wege als Bestandteil des Wegnetzes (nach Artikel 61 Strassenverordnung). Sie sind daher dem FWG unterstellt und müssen alle erhalten werden.

Als Grundlage für die Analyse des Fusswegnetzes durch die Gemeinde Hasle b.B. dienten die Erhebung der Schulwege aus dem Jahr 2013 im Auftrag des Tiefbauamts Bern (Erhebung der Schulwege unter den Gemeinden, TBA 2013) sowie Daten der amtlichen Vermessung und des kantonalen Sachplans Wanderroutennetz. Mit Hilfe dieser Grundlagen wurde das Fusswegnetz definiert und mit Inhalten wie beispielsweise die wichtigen Zielorte ergänzt.

Im Rahmen der Vernehmlassung zum Neubau des Radwegs Oberburg–Hasle hat der Gemeinderat von Hasle b.B. Stellung genommen. Im Schreiben vom 21.03.2018 an das Tiefbauamt wird dargestellt, dass aus Sicht der Gemeinde der Bau eines separaten Radwegs zwischen Schafhausen und Hasle von grösserer Priorität sei, da es sich dort um einen gefährlichen Schulweg ohne alternative Route handelt.

Auf Grundlage des Sachplans Veloverkehr (Version vom 27. Mai 2020) wurden die Routen mit kantonomer Netzfunktion sowie die Netzlücken abgebildet. Dazu wurden kommunale Verfeinerungen ergänzt. Beispielsweise besteht im nördlichen Gemeindegebiet eine Veloroute, welche im Sachplan Veloverkehr aktuell als Netzlücke (roter Punkt) dargestellt wird.

Gemäss Empfehlung des OIK IV im Rahmen der Stellungnahme zur Überbauungsordnung Kiesabbau Dicki, dass während der Dauer des Abbau- und Auffüllbetriebes der Wanderweg in Richtung Hasle b. B. über das bestehende befestigte Wegnetz westlich um die Grube herum umgeleitet wird. Dies wird sowohl im Zonenplan Landschaft, als auch im Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr so umgesetzt.



Abb. 43 Darstellung Velorouten nach Sachplan Veloverkehr mit kommunalen Verfeinerungen

Wanderwege sowie Velofreizeit- und Alltagsrouten gemäss kantonalem Sachplan Veloverkehr werden im Zonenplan Landschaft hinweisend dargestellt.

## 13 Besondere Themen

### 13.1 Entwicklung von Arbeitsgebieten

Die Gemeinde Hasle b.B. hat mit ihrer guten Verkehrsanbindung an die Zentren Bern, Burgdorf, Langnau im Emmental und Langenthal gute Voraussetzungen für die Entwicklung von Arbeitsgebieten. Im Herbst 2018 wurde die Überarbeitung der 3. Generation der Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepte (RGSK) im Kanton Bern eingeleitet. Der Gemeinderat von Hasle b.B. hat die Absicht, den Arbeitsplatzstandort weiterzuentwickeln.

Aktuell ist der Standort S3-07 Riefershäusern im RGSK Emmental als Vorranggebiet Arbeiten (Massnahmenblatt S3 – Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen und Arbeiten; geplante Einzonungen) ausgeschieden. Die Region erachtet es als Gebiet mit guten Voraussetzungen für den Koordinationsstand Festsetzung. Ausstehend sind noch die Nachweise der Verfügbarkeit und die Kompensation der beanspruchten FFF.

Die Verfügbarkeit wird durch die Gemeinde im Rahmen der Überarbeitung des RGSK nachgewiesen. Die Kompensation der beanspruchten FFF kann sichergestellt werden (siehe Anhang 3).

### 13.2 Modell Mehrwertabgabe

Im Rahmen der am 3. März 2013 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde unter anderem die Bestimmung über den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe) präzisiert (Art. 5 RPG). Der Kanton Bern hat diesen Gesetzgebungsantrag mit der Teilrevision der Baugesetzgebung (BauG) umgesetzt (Art. 142–142f BauG). Dabei hat die Mehrwertabgabe bei Einzonungen (dauerhafte Zuweisung von Land zur Bauzone) zwischen 20–50% zu betragen.

Die Gemeinde entscheidet innerhalb dieser Bandbreite über den Abgabesatz und erlässt ein Reglement über die Mehrwertabgabe. Bei Um- und Aufzonungen (Bauzone mit anderer Nutzungsmöglichkeit) regelt die Gemeinde, ob eine Abgabe zwischen 20–40% erhoben oder darauf verzichtet wird. Zudem sind zeitlich ansteigende (progressive) Abgabesätze möglich. Damit werden die Grundeigentümer für eine zügige Überbauung motiviert.

Der Mehrwert, der durch eine Planungsmassnahme entsteht, entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung:

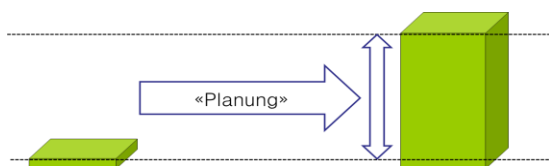


Abb. 44 Entstehung eines planungsbedingten Mehrwerts

Die exakte Bestimmung des Mehrwerts erfolgt durch eine anerkannte Methode. Falls sich die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft über den Verkehrswert des Landes einigen können, kann allenfalls auf eine Schätzung durch eine Fachperson verzichtet werden. Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000.–, wird keine Abgabe erhoben. Die Kosten für Leistungen Dritter im Zusammenhang mit der Erhebung der Mehrwertabgabe werden der Grundeigentümerschaft weiterverrechnet.

Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt. Die Verfügung liegt im Entwurf bis spätestens zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision vor. Der Erlass der Verfügung erfolgt nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision und ist beim Regierungsstatthalteramt anfechtbar.

90% des Mehrwerts fallen der Gemeinde zu, 10% gehen an den Kanton. Die Mittel sind für raumplanerische Massnahmen einzusetzen (z.B. Erstellung von Erschliessungen). Die Gemeinde schafft

eine entsprechende Spezialfinanzierung. Bemerkung: Bereits in der Vergangenheit konnte die Gemeinde mit Infrastrukturverträgen einen Teil der Erschliessungskosten an die Grundeigentümer überwälzen.

Die Mehrwertabgabe wird erst dann zur Zahlung fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird. Sie kann bei der Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer als Aufwendung in Abzug gebracht werden.

Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat haben im Rahmen der laufenden Arbeiten an der Revision der Ortsplanung verschiedene Modelle geprüft. Der Gemeinderat entschied, bei Einzonungen 20% festzulegen. Bei Um- und Aufzonungen soll dagegen auf eine Mehrwertabgabe verzichtet werden.

Das Verfahren, die Fälligkeit sowie die Verwendung der Abgabe und deren Sicherung richten sich nach Art. 142c–142f BauG.

### 13.3 Kiesabbau

Aufgrund des Inkrafttretens des neuen kantonalen Sachplans ADT im Jahr 2012 hat die Regionalkonferenz Emmental ihren Teilrichtplans ADT anzupassen (Beschluss Regionalkonferenz: 2017). Die folgenden Gebiete in der Gemeinde Hasle b.B. sind im Massnahmenblatt 201.1 aufgeführt:

- Dicki / Eichholz (Ausgangslage)
- Grossacher (Festsetzung)
- Obereichholz (Festsetzung)
- Heipnis (Zwischenergebnis)

Für die Gemeinde Hasle b.B. ergeben sich daraus folgende Koordinationsaufgaben:

- Berücksichtigung der Erweiterungsgebiete Grossacher, Obereichholz und Heipnis in allen raumwirksamen Tätigkeiten.
- Einleiten Nutzungsplanung Erweiterung Grossacher und mittelfristig der Erweiterung Obereichholz.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Erweiterungsgebiete berücksichtigt. In einem separaten raumplanerischen Verfahren erfolgt die Erweiterung des Gebietes Grossacher (Erlass einer Überbauungsordnung). Die rechtskräftig ausgeschiedenen Abbaugelände sind im Zonenplan Landschaft dargestellt.

### 13.4 Umsetzung regionaler Teilrichtplan Windkraftanlagen, 2011

Der Raum Vechigen (Gemeinden Vechigen, Walkringen, Hasle b.B.) wurde im regionalen Teilrichtplan Windkraftanlagen (2011) und im kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt C\_21) als regionales Windenergiegebiet aufgenommen.

Gemäss kantonalem Richtplan ist im Rahmen des kommunalen Nutzungsplanverfahrens zur Festlegung der Standorte einzelner Anlagen ein Vollausbaukonzept für das gesamte zusammenhängende regionale Windenergiegebiet zu erarbeiten. Die Anordnung der einzelnen Windenergieanlagen ist dabei so zu wählen, dass die Windkraft optimal genutzt werden kann (z.B. Minimierung des Windschattens). Aufgrund einer Änderung des Massnahmenblatts C\_21 sind in besonderen Fällen nun auch Windpärke mit weniger als drei Anlagen und Anlagen im Wald möglich.

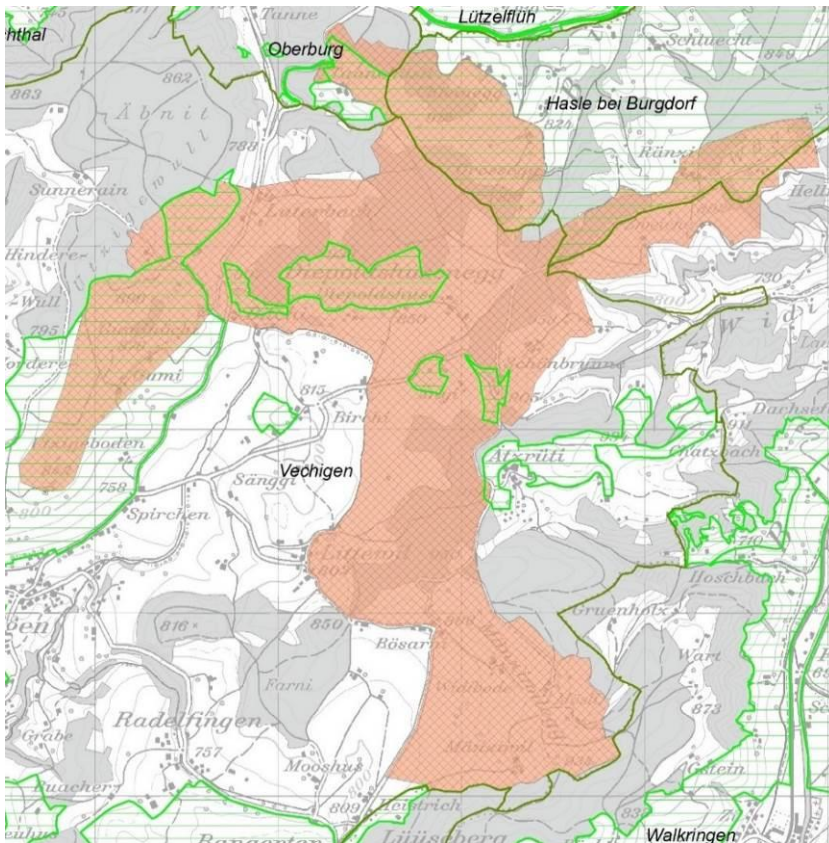


Abb. 45 Regionales Windenergiegebiet Vechigen  
Quelle: Geoportal des Kantons Bern, 17.05.2018

Im regionalen Windenergiegebiet Vechigen wird zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision ein Windenergieprojekt geplant. Die vorgesehenen Standorte der Windenergieanlagen liegen nicht auf dem Gemeindegebiet von Hasle b.B. Die Gemeinde Hasle b.B. unterstützt die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energie, erachtet aber die in der Gemeinde liegenden Flächen als nicht geeignet für die Windenergieproduktion. Die bestehenden kommunalen Landschaftsschutzgebiete innerhalb des regionalen Windenergiegebiets werden deshalb nicht angepasst.

## 13.5 Kompensation Fruchtfolgeflächen

### 13.5.1 Grundsätze

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind der landwirtschaftlich besonders wertvolle, vielseitig nutzbare und ertragreiche Teil des Kulturlandes. Sie umfassen ackerfähiges Kulturland (Ackerland und Kunstwiesen in Rotation sowie ackerfähige Naturwiesen). Die Kriterien für die Bestimmung von FFF ergeben sich aus Art. 26 der Raumplanungsverordnung (RPV) und der Vollzugshilfe des Bundes zum Sachplan FFF. Massgebend sind demnach folgende Kriterien:

- Klimaeignung A bis D1–4 gemäss Klimaeignungskarte Bund (A, B, C: Vegetationsperiode mind. 180 Tage, alle Niederschlagsverhältnisse; D1–4: Vegetationsperiode mind. 170 Tage, Niederschlagsverhältnisse trocken bis mässig feucht)
- Hangneigung  $\leq 18\%$
- Gründigkeit  $\geq 0.5$  m bzw. ackerfähiger Boden
- Mindestfläche, i.d.R.  $\geq 1$  ha zusammenhängende Fläche und geeignete Parzellenform

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden in folgenden Fällen Fruchtfolgeflächen beansprucht:

- Einzonung Arbeitszone Gebiet Dicki
- Einzonung ZPP C Kalchhofenfeld

Nach Art. 8b Abs. 4 BauG müssen durch Einzonung oder andere bodenverändernde Nutzungen beanspruchte FFF grundsätzlich kompensiert werden. Die Kompensation kann auf drei Arten erfolgen:

- Auszonung von Bauzonen mit Fruchtfolgequalität
- Erhebung von noch nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen
- Aufwertung von anthropogen degradierten Böden in Flächen mit FFF-Qualität

Der Gemeinderat hat sich für die Variante «Erhebung von noch nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen» (siehe Bericht im Anhang 3) in Kombination mit «Aufwertung von anthropogen degradierten Böden in Flächen mit FFF-Qualität» entschieden.

### 13.5.2 Erforderliche Dokumentation bei der Kompensation von Fruchtfolgeflächen

Gemäss Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» des AGR (2017) ist bei der Kompensation von Fruchtfolgeflächen durch Erhebung neuer FFF folgende Dokumentation notwendig:

- Karte der beanspruchten Fruchtfolgefläche (i.d.R. 1:5'000) mit Angabe der betroffenen Grundstücke und der Flächengrösse
- Karte der vorgesehenen Kompensationsfläche (i.d.R. 1:5'000) mit Angabe zum Umfang der Fläche und der betroffenen Grundstücke
- Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche (Beurteilung der FFF-Kriterien, insbesondere der pflanzenverfügbaren Gründigkeit durch eine ausgewiesene Bodenkartiererin / einen ausgewiesenen Bodenkartierer)
- Falls eine Biodiversitätsförderfläche betroffen ist: Aufzeigen der notwendigen Ersatzmassnahmen durch eine ökologische Fachperson (z.B. landwirtschaftliche Kontrollorganisation)
- Stellungnahme der Standortgemeinde der vorgesehenen neuen FFF.

### 13.5.3 Karte der beanspruchten Fruchtfolgeflächen

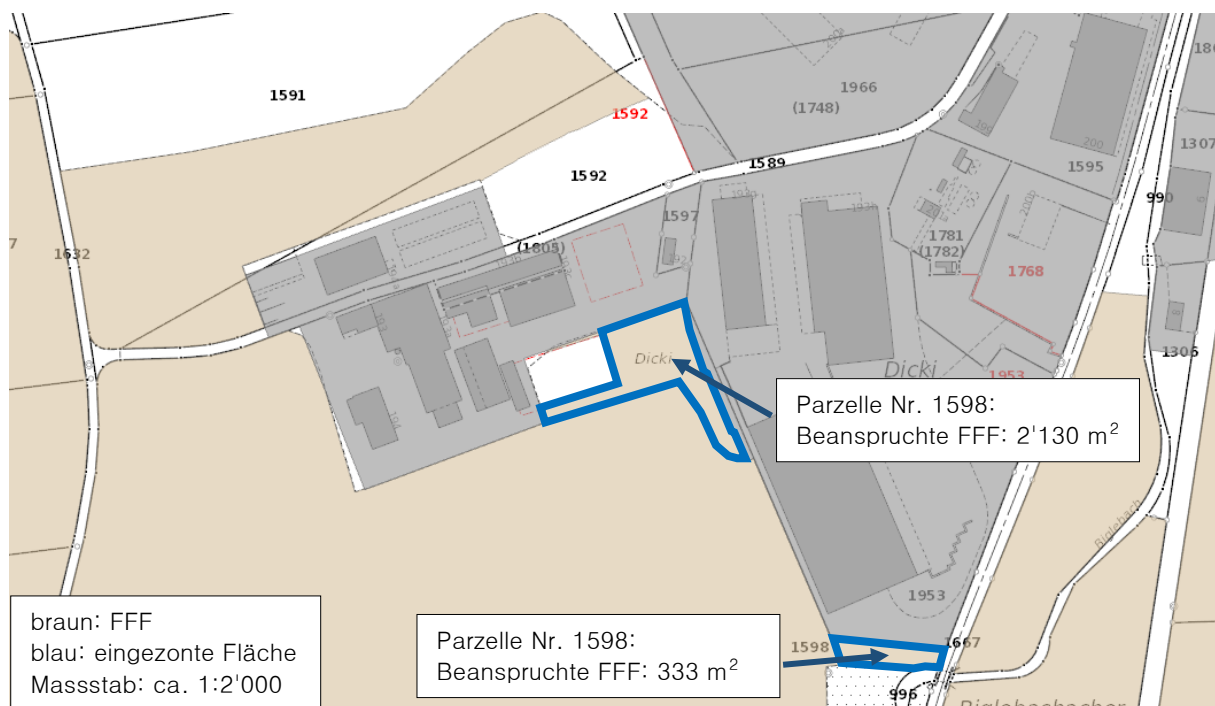


Abb. 46 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für Parzelle Nr. 1598

Quelle: Geoportal des Kantons Bern

Parzelle Nr.	Beanspruchte Fruchtfolgefläche [m <sup>2</sup> ]
1598 Teil 1	2'130
1598 Teil 2	333

Tab. 35 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für Parzelle Nr. 1598

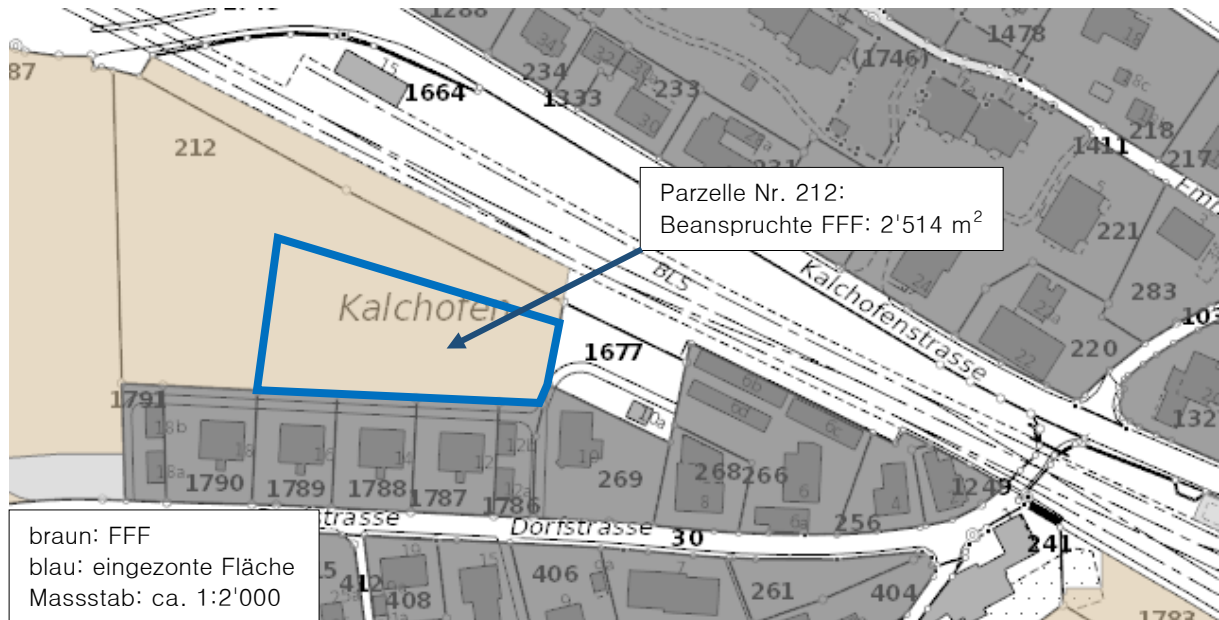


Abb. 47 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für Parzelle Nr. 212

Parzelle Nr.	Beanspruchte Fruchtfolgefläche [m <sup>2</sup> ]
212	2'514

Tab. 36 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für Parzelle Nr. 212

Insgesamt werden mit der Einzonung in die Arbeitszone, der Einzonung in die ZPP B Dorfstrasse und der Einzonung in die ZPP C Kalchhofenfeld 4'977 m<sup>2</sup> FFF beansprucht.

### 13.5.4 Erhebung von noch nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen

Die Erhebung der Fruchtfolgeflächen betrifft die Rekultivierung betrifft die rekultivierten Flächen auf der Teilparzelle Nr. 1612. Siehe dazu den ausführlichen Bericht in Anhang 3.

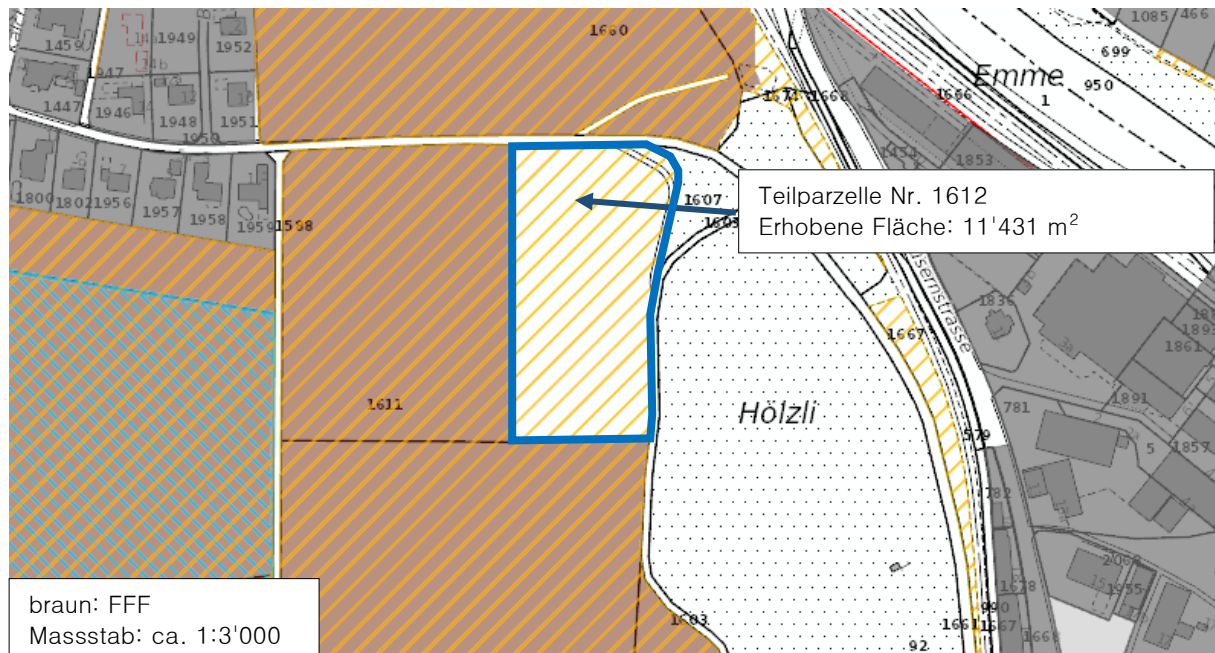


Abb. 48 Perimeter Bodenuntersuchung

Parzelle Nr.	erhobene Fläche [m <sup>2</sup> ]
1612	11'431

Tab. 37 Übersicht erhobene FFF

Insgesamt wurden 11'431 m<sup>2</sup> Flächen rekultiviert und neu erhoben. Diese dienen als Kompensation der beanspruchten FFF gemäss Kap. 13.5.3. **Gegenüber der beanspruchten Fläche von 4'977 m<sup>2</sup> resultiert ein positiver Saldo von 6'454 m<sup>2</sup>.** In der untenstehenden Tabelle findet sich die m<sup>2</sup>-genaue Gegenüberstellung der Beanspruchung und Kompensation der FFF auf den einzelnen Parzellen:

Parzelle, beansprucht	Beanspruchte FFF [m <sup>2</sup> ]:	Parzelle, kompensiert	Erhobene Fläche [m <sup>2</sup> ]:
1598 Teil 1	2'130	1612	2'130
1598 Teil 2	333	1612	333
212	2'514	1612	2'514
	<b>Summe = 4'977</b>		<b>Summe = 4'977</b>
			<b>Restfläche: 6'454</b>

Tab. 38 Gegenüberstellung Beanspruchte und kompensierte FFF

### 13.5.5 Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche

Die Beurteilung der FFF-Kriterien erfolgt im Bericht vom Januar 2022 (Anhang 3).

Die im Bericht ausgewiesenen Flächen (siehe oben) wurden durch das Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern im Rahmen einer ergänzenden Vorprüfung als Kompensationsflächen geprüft.

### 13.5.6 Umgang mit Biodiversitätsförderflächen

Auf den beanspruchten Fruchtfolgeflächen befinden sich Biodiversitätsförderflächen. Gemäss Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» des AGR (2017) sind notwendige Ersatzmassnahmen durch eine ökologische Fachperson aufzuzeigen.

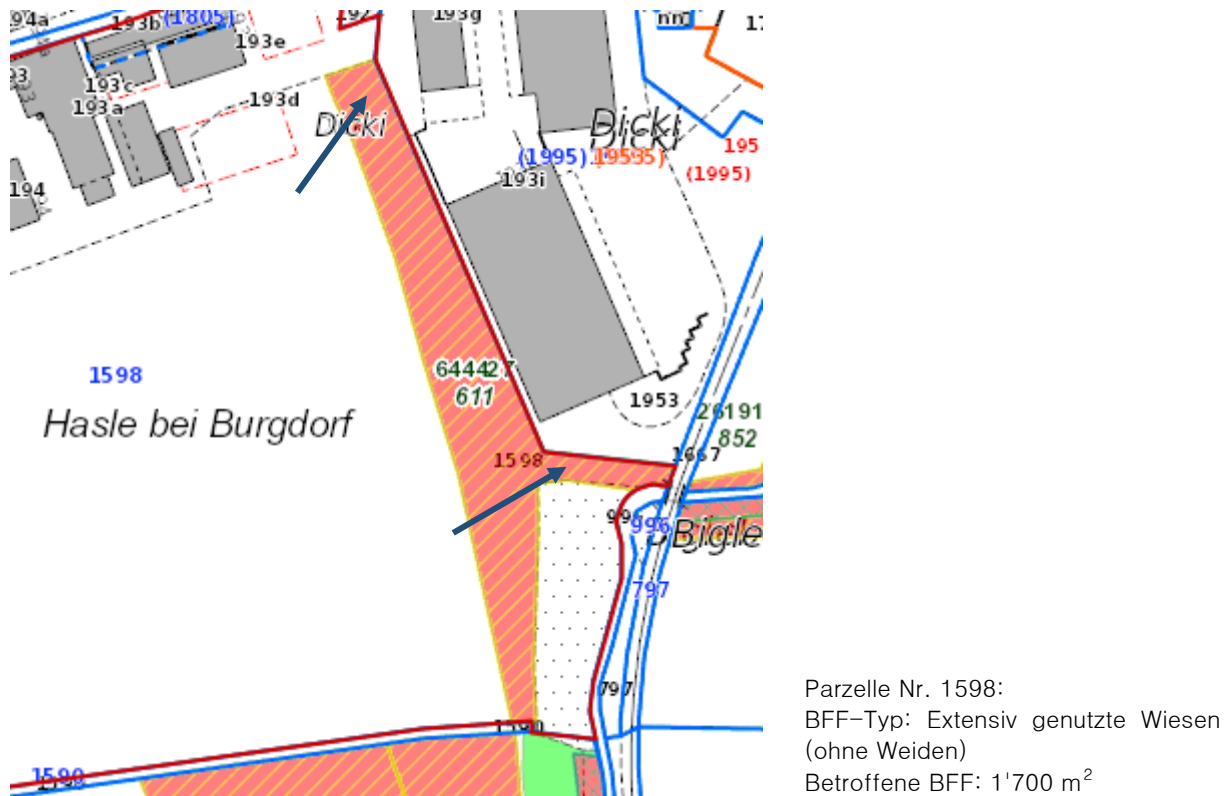


Abb. 49 BFF auf den beanspruchten Fruchtfolgeflächen für Parzelle Nr. 1598

Quelle: Geoportail des Kantons Bern, Juni 2020

### Beurteilung:

Die Beurteilung erfolgte durch Th. Frei, georegio ag (Raumplaner FSU und Ökologe SVU).

Im Gebiet Dicki bestehen keine Lebensräume (Biotop) von nationaler oder regionaler Bedeutung und mit Ausnahme zweier Hecken entlang des Biblebachs keine geschützten oder schützenswerten Lebensräume (Biotop) im Sinne von Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV. Zudem sind auch keine Vorkommen von seltenen, gefährdeten oder geschützten Pflanzen oder Tieren bekannt.

Hecken sind auf kantonaler Ebene gemäss Art. 27–28, Art. 43–46 und Art. 57 NSchG sowie Art. 13 und Art. 16–17 NSchV geschützt. Im Rahmen der Überbauung der Fläche ist darauf Rücksicht zu nehmen bzw. entsprechende Ersatzmassnahmen vorzusehen.

Weitergehende Ersatzmassnahmen sind im Gebiet Dicki nicht erforderlich. Die extensiv genutzten Wiesen und Weiden können durch die Bewirtschafter im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises in anderen Gebieten ersetzt werden.

### 13.5.7 Stellungnahme der Standortgemeinde der vorgesehenen neuen FFF

Mit Beschluss des Gemeinderats von Hasle b.B. vom 31. August 2020 (Überweisungsbeschluss zu abschliessender Vorprüfung) heisst die Gemeinde die Kompensation der Fruchtfolgeflächen innerhalb des Gemeindegebiets gut.

## 14 Verfahren

### 14.1 Allgemeines

Die speziell für die Revision der Ortsplanung eingesetzte Ortsplanungskommission hat den Planungsprozess zusammen mit dem Ortsplaner geführt. Das Zusammenspiel zwischen dem Gemeinderat, der Ortsplanungskommission, der Verwaltung und dem beauftragten Planer hat bestens geklappt. Die Sitzungen konnten dank der jeweils sehr guten Vorbereitung durch alle Teilnehmenden effizient durchgeführt werden.

Zwecks Abklärung der Weiterentwicklungsmöglichkeiten haben am 24. August 2017 und am 1. März 2019 Koordinationssitzungen mit den zuständigen Fachleuten des AGR stattgefunden.

### 14.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Bevölkerung der Gemeinde Hasle b.B. wurde im Frühling 2017 eingeladen, Eingaben und Anregungen für die Ortsplanung einzureichen. Sie wurde danach regelmässig über den Stand der Arbeiten informiert (an den Einwohnergemeindeversammlungen und auf der Website der Gemeinde). Weiter wurden Gespräche mit ausgewählten Grundeigentümern geführt (inkl. einer Informationsveranstaltung für Grundeigentümer mit Bauzonenreserven vom 24. Oktober 2017).

Die Mitwirkung zur Information der gesamten Bevölkerung über die Ziele und Resultate der Planung findet vom 10. Januar bis 11. Februar 2019 statt. An einem öffentlichen Anlass vom 24. Januar 2019 wird die Bevölkerung über die Revisionsarbeiten informiert. Am 23. April 2019 fand zudem eine Informationsveranstaltung über die Mehrwertabgabe statt.

Die Ergebnisse aus der Mitwirkung werden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und kommentiert (Anhang 6).

### 14.3 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht und der abschliessende Vorprüfungsbericht des Kantons sind am 16.01.2020 bzw. 23.02.2021 eingetroffen. Die genannten Vorbehalte wurden aufbauend auf dem Bereinigungsgespräch mit dem AGR für die öffentliche Auflage bereinigt. Die Resultate sind den Planungsunterlagen zu entnehmen. Das Umsetzungsprotokoll ist im Anhang 7 aufgeführt.

### 14.4 Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 17. Juni 2022 bis am 2. August 2022 sind 5 Einsprachen eingegangen. Während 3 Einsprachen bereinigt werden konnten, konnten 2 Einsprachen nicht bereinigt werden.

Die Einsprachen, welche zu Plan- oder Reglementanpassungen geführt haben, werden nachfolgend aufgelistet.

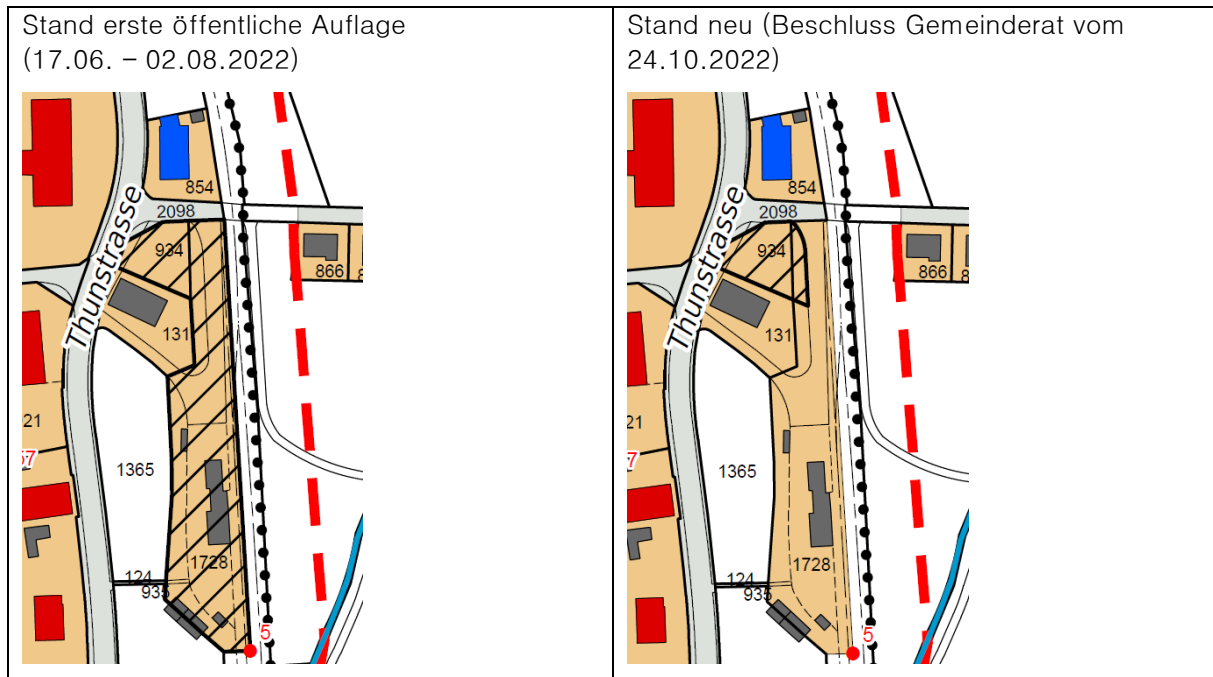
#### Änderung Perimeter «bedingte Einzonung» auf Parzelle Nr. 1728

##### **Anliegen**

- Der Perimeter für die bedingte Einzonung betrifft fälschlicherweise auch bereits eingezontes Bauland. Es sollen nur eingezonte Flächen von der bedingten Einzonung betroffen sein.

##### **Umsetzung**

- Der Perimeter für die bedingte Einzonung wird auf die neu eingezonte Fläche festgelegt.



Verzicht Mindestdichte auf Parzelle Nr. 1591

**Anliegen**

- Aufgrund einer Mutation der Parzellengrenzen befindet sich auf der Parzelle Nr. 1591 keine Bauzone, womit eine Mindestdichte nicht notwendig ist.

**Umsetzung**

- Im Baureglement wird die Mindestdichte für die Parzelle Nr. 1591 in Art. 7 Abs. 3 aus der Liste gestrichen.

Stand erste öffentliche Auflage (17.06. – 02.08.2022)			
(Teil-)Parzelle Nr.	Zone	ÜZ	Bemerkungen
1999	W2	0.5	-
2034	W2	0.5	-
2060	W2	0.5	-
1591	AZ	0.5	-
1592	AZ	0.5	-
1598	AZ	0.5	-
1769	AZ	0.5	-

Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 24.10.2022)			
(Teil-)Parzelle Nr.	Zone	ÜZ	Bemerkungen
1999	W2	0.5	-
2034	W2	0.5	-
2060	W2	0.5	-
<del>1591</del>	<del>AZ</del>	<del>0.5</del>	=
1592	AZ	0.5	-
1598	AZ	0.5	-
1769	AZ	0.5	-

Verzicht Bauverpflichtung auf Parzelle Nr. 1776**Anliegen**

- Infolge der Last einer Wegdienstbarkeit auf die benachbarte Parzelle Nr. 1775 und dem steilen Gelände im Nordwesten sind die Kriterien für die Anordnung einer Bauverpflichtung für die Parzelle Nr. 1776 nicht voll–umfänglich gegeben.

**Umsetzung**

- Die Parzelle Nr. 1776 wird aus der Liste der Bauverpflichtungen gemäss Anhang A2 im Bau–reglement gestrichen.

Stand erste öffentliche Auflage (17.06. – 02.08.2022)		
Parzelle Nr.	Zonenart	Lokalisierung
1918	Wohnzone W3	Unteres Schächli, Hasle
377	Wohnzone W3	Unteres Schächli, Hasle
1949	Wohnzone W2	Eichholz, Hasle
514	Dorfzone D2	Haslestutz, Hasle
1040	Dorfzone D2	Goldbach
2034	Wohnzone W2	Schafhausen
1902	Wohnzone W2	Biembach
1811	Wohnzone W2	Biembach
1998	Dorfzone D2	Biembach
1776	Wohnzone W2	Biembach

Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 24.10.2022)		
Parzelle Nr.	Zonenart	Lokalisierung
1918	Wohnzone W3	Unteres Schächli, Hasle
377	Wohnzone W3	Unteres Schächli, Hasle
1949	Wohnzone W2	Eichholz, Hasle
514	Dorfzone D2	Haslestutz, Hasle
1040	Dorfzone D2	Goldbach
2034	Wohnzone W2	Schafhausen
1902	Wohnzone W2	Biembach
1811	Wohnzone W2	Biembach
1998	Dorfzone D2	Biembach
<del>1776</del>	<del>Wohnzone W2</del>	<del>Biembach</del>

Weiterführende Änderungen, die sich ohne Anträge durch Einsprachen ergeben haben, sind nachfolgend aufgelistet.

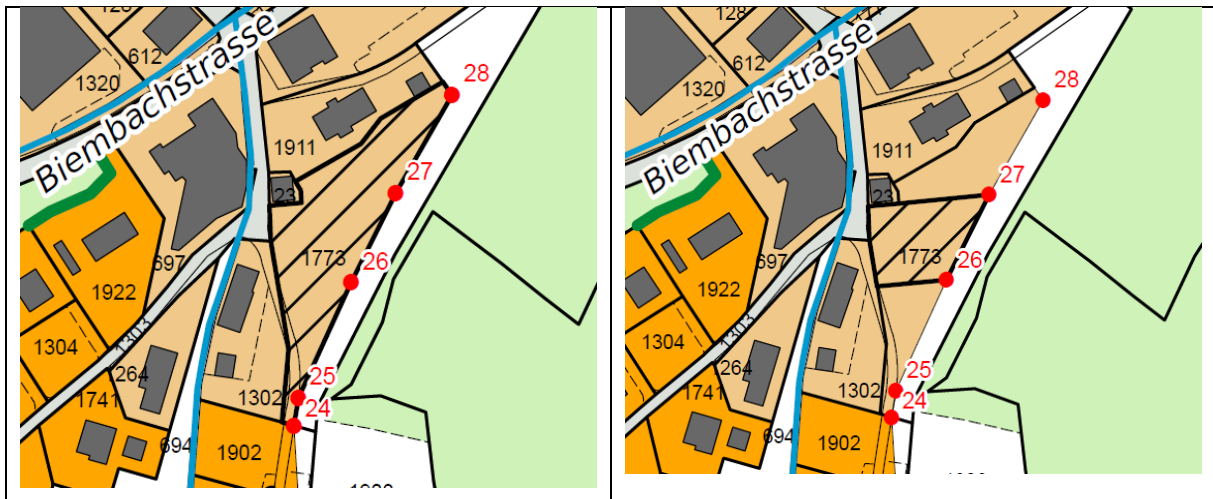
Änderung Perimeter «bedingte Einzonung» auf Parzelle Nr. 1773**Anliegen**

- Der Perimeter für die bedingte Einzonung betrifft fälschlicherweise auch bereits eingezontes Bauland. Es soll nur die umgezonte Flächen von der bedingten Einzonung betroffen sein

**Umsetzung**

- Der Perimeter für die bedingte Einzonung wird auf die neu eingezonte Fläche festgelegt.

Stand erste öffentliche Auflage (17.06. – 02.08.2022)	Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 24.10.2022)
--	---



Verzicht Mindestdichte auf Parzellen Nrn. 1947 und 2060

**Anliegen**

- Die Parzellen Nrn. 1947 und 2060 sind mittlerweile bebaut bzw. abgenommen (Frühling/Sommer 2022).

**Umsetzung**

- Im Baureglement wird die Mindestdichte für die Parzellen Nrn. 1947 und 2060 in Art. 7 Abs. 3 aus der Liste gestrichen.

Stand erste öffentliche Auflage (17.06. – 02.08.2022)

(Teil-)Parzelle Nr.	Zone	GFZo	Bemerkungen
514	D2	0.5	Reduktion Mindestdichte von 0.7 aufgrund
299	D2	0.5	der Lage im Ortsbildschutzgebiet
377	W3	0.7	Umzonung von W2 in W3
1947	W2	0.7	-
[...]			
(Teil-)Parzelle Nr.	Zone	ÜZ	Bemerkungen
1999	W2	0.5	-
2034	W2	0.5	-
2060	W2	0.5	-
[...]			

Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 24.10.2022)

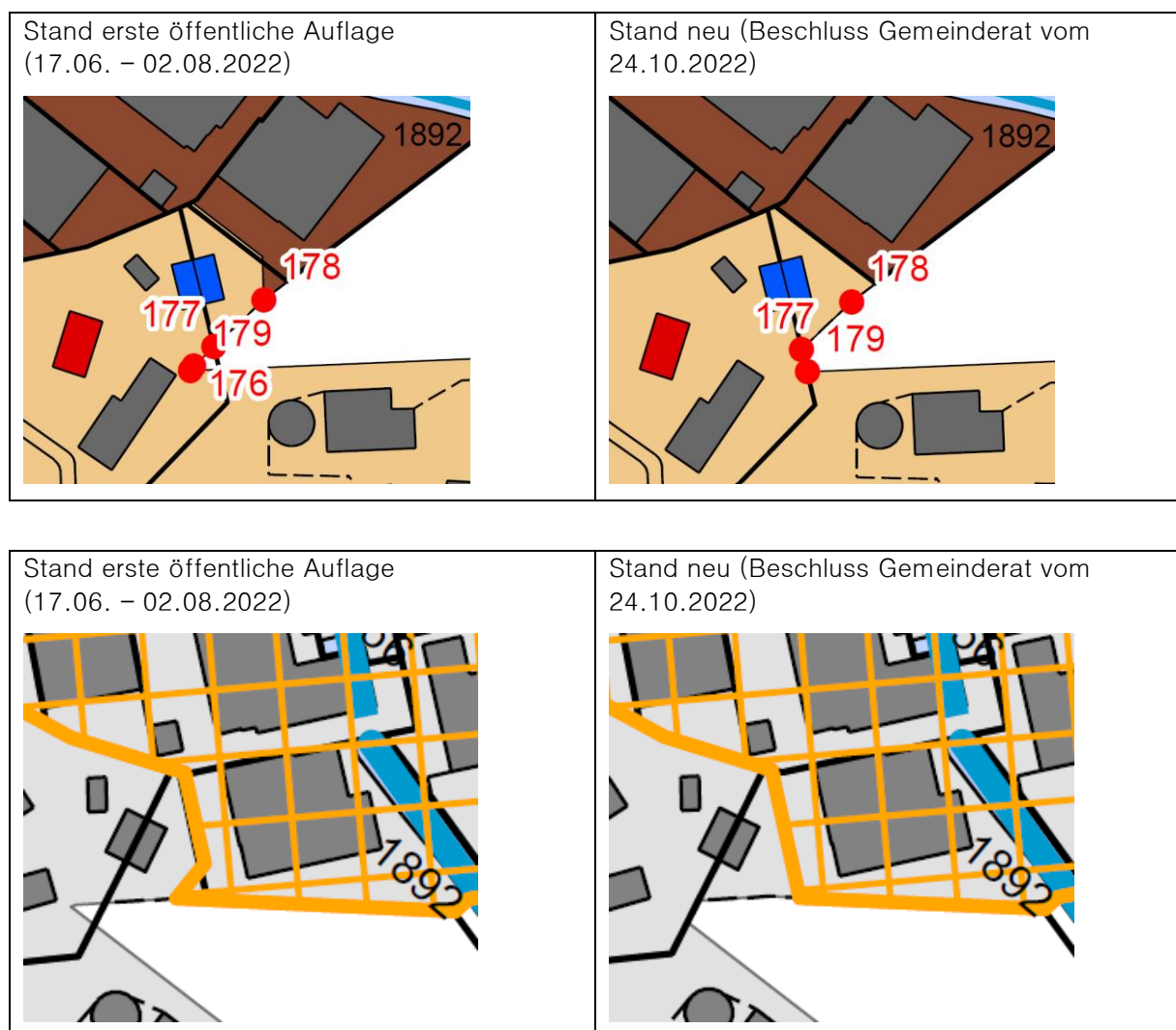
(Teil-)Parzelle Nr.	Zone	GFZo	Bemerkungen
514	D2	0.5	Reduktion Mindestdichte von 0.7 aufgrund
299	D2	0.5	der Lage im Ortsbildschutzgebiet
377	W3	0.7	Umzonung von W2 in W3
<del>1947</del>	<del>W2</del>	<del>0.7</del>	=
[...]			
(Teil-)Parzelle Nr.	Zone	ÜZ	Bemerkungen
1999	W2	0.5	-
2034	W2	0.5	-
<del>2060</del>	<del>W2</del>	<del>0.5</del>	=
[...]			

Planbereinigung Riefershausen auf Parzellen Nrn. 783, 793, 1892**Anliegen**

- Gemäss Grundstück-Informationssystem (Grudis) hat es im Jahr 2011 eine Grenzbereinigung zwischen den Parzellen Nrn. 793 und 1892 gegeben. Im Sinne einer Planbereinigung sollen die Zonengrenzen an die Parzellengrenzen angepasst werden.

**Umsetzung**

- Dies entspricht einer Einzonung in die Dorfzone von 13 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Nr. 783, einer Umzonung von 16 m<sup>2</sup> von der Kernzone in die Dorfzone auf der Parzelle Nr. 793 und einer Umzonung von 16 m<sup>2</sup> von der Dorfzone in die Kernzone auf der Parzelle Nr. 1892. Entsprechend wird auch das «dicht überbaute Gebiet nach Art. 41a GSchV» im Zonenplan Gewässerräume (Teil Nord) leicht angepasst.

**14.5 Zweite Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG**

Der Gemeinderat beschloss am 24.10.2022 die Umsetzungen gemäss vorherigem Kapitel 14.4 nach Art. 60 Abs. 3 BauG öffentlich aufzulegen. Während der zweiten öffentlichen Auflage zu den im Kapitel 14.4 aufgelisteten Änderungen sind keine neuen Einsprachen eingegangen.

## 14.6 Beschluss und Genehmigung

*Text folgt*

## Anhang

### Anhang 1: Übersicht Bauzonenreserven, Stand Juli 2020

Siehe auch Berichte im AGR-Tool "Erhebung der unüberbauten Bauzonen"

Nr. *	Parzelle Nr.	Zone (aktuell)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bemerkungen
1	1918	Wohnzone 2-geschossig	713	
2	377	Wohnzone 2-geschossig	2'522	Minstdichte: siehe BauR
3	1928	Dorfzone 2-geschossig	3'311	Neu ZPP
4	299	Dorfzone 2-geschossig	369	Minstdichte: siehe BauR
5	514	Dorfzone 2-geschossig	2'147	Minstdichte: siehe BauR
6	1369	Wohnzone 2-geschossig	855	
8	1949	Wohnzone 2-geschossig	889	Minstdichte: siehe BauR
9	1040	Dorfzone 2-geschossig	1'772	Minstdichte: siehe BauR
10	137	Dorfzone 2-geschossig	693	
11	1135	Dorfzone 2-geschossig	1'159	
20	317	Dorfzone 2-geschossig	934	
21	465	Dorfzone 2-geschossig	1'650	Minstdichte: siehe BauR
22	1441	Dorfzone 2-geschossig	2'268	Minstdichte: siehe BauR
23	1138	Dorfzone 2-geschossig	820	
28	147, 414	Dorfzone 2-geschossig	747	
29	455	Dorfzone 2-geschossig	421	
30	1043	Dorfzone 2-geschossig	483	Minstdichte: siehe BauR
31	1052	Wohnzone 3-geschossig	848	
33	1130	Dorfzone 2-geschossig	1'277	
37	1426	Wohnzone 2-geschossig	469	
38	1994	Dorfzone 2-geschossig	1'093	
<b>Zwischentotal Dorf Hasle und Goldbach</b>			<b>26'375</b>	
12	2034	Wohnzone 2-geschossig	776	Minstdichte: siehe BauR
13	1998	Dorfzone 2-geschossig	2'626	Minstdichte: siehe BauR
14	2001	Wohnzone 2-geschossig	377	Minstdichte: siehe BauR (für Teilfläche der ehemaligen Parzelle Nr. 1999)
15	1773	Dorfzone 2-geschossig	1'057	
16	1902	Wohnzone 2-geschossig	703	
17	1811	Wohnzone 2-geschossig	781	Minstdichte: siehe BauR
18	613	Wohnzone 2-geschossig	592	
24	1389	Dorfzone 2-geschossig	333	
25	592	Dorfzone 2-geschossig	1'564	
26	592a	Dorfzone 2-geschossig	1'586	
27	617	Dorfzone 2-geschossig	1'209	
32	858	Wohnzone 2-geschossig	1'121	
34	1304	Wohnzone 2-geschossig	464	
35	1829	Wohnzone 2-geschossig	395	
36	1987	Wohnzone 2-geschossig	350	
<b>Zwischentotal übriges Siedlungsgebiet</b>			<b>14'677</b>	
<b>Total Nutzungsreserven Wohn- und Dorfzone</b>			<b>41'053</b>	<b>-</b>

\* Nr. gemäss siehe Abb. 20 (S. 27) und Abb. 21 (S. 28)

Tab. 39 Nutzungsreserven Wohn- und Dorfzone

Nr.	Parzelle Nr.	Zone (aktuell)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bemerkungen
	1769	Industriezone I 18	971	
<b>Total Nutzungsreserven Industriezone</b>			<b>971</b>	<b>–</b>

Tab. 40 Nutzungsreserven Industriezone

Nr.	Parzelle Nr.	Zone (aktuell)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bemerkungen
	1773	Zone für öffentliche Nutzung	739	
<b>Total Nutzungsreserven Zone für öffentliche Nutzung</b>			<b>739</b>	<b>–</b>

Tab. 41 Nutzungsreserven Zone für öffentliche Nutzung

## Anhang 2: Übersichtsplan Bauverpflichtungen

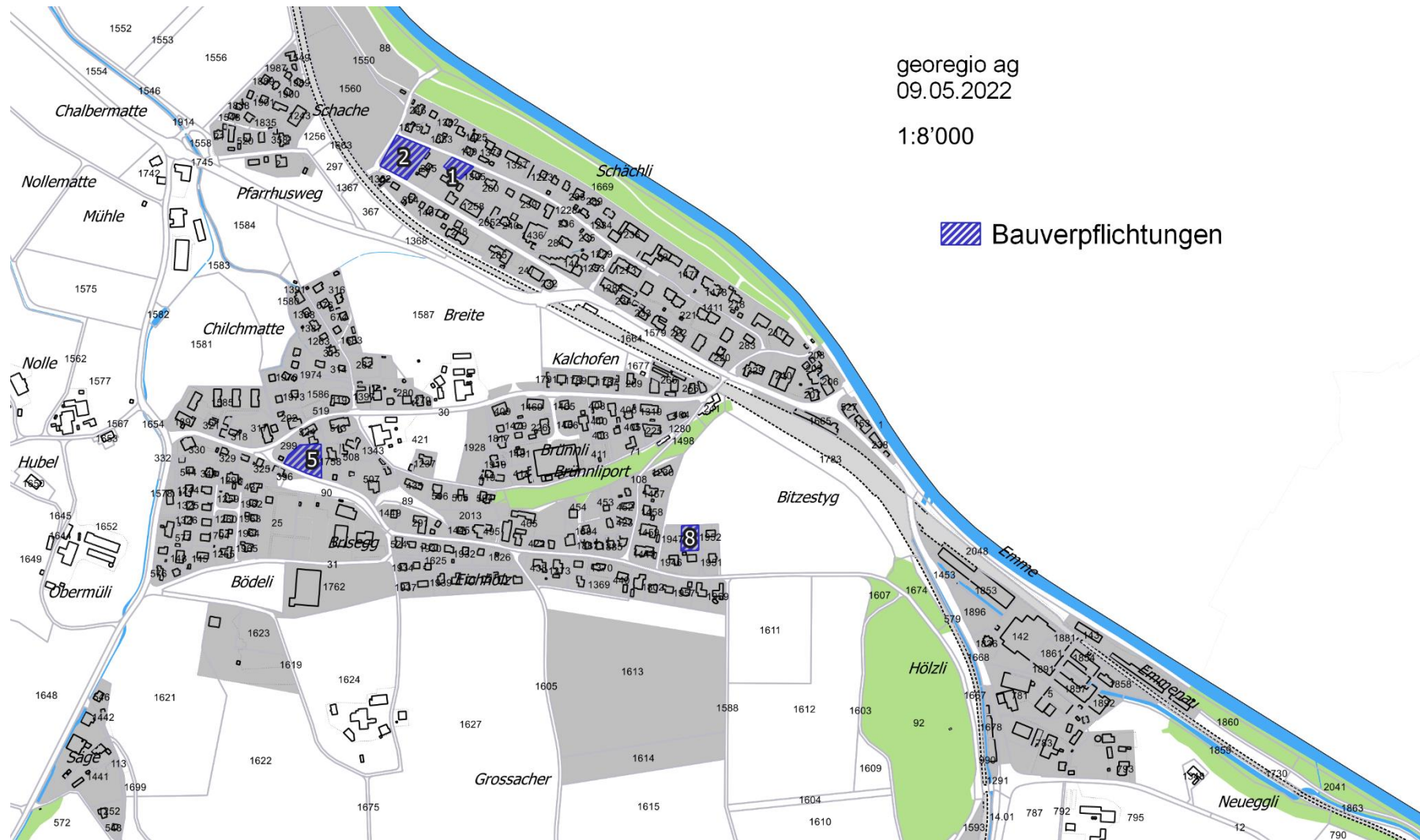


Abb. 50 Bauverpflichtungen (im Dorf Hasle und in Goldbach)



## Anhang 3: Erhebung der Fruchtfolgeflächequalität im Gebiet Dicki



Gemeinde Hasle b. B.

**georegio**  
atelier für raumentwicklung

# Dokumentation FFF–Qualität PN 1612

## 1 Ausgangslage

Die Gemeinde Hasle b. B. möchte in der Ortsplanungsrevision Fruchtfolgeflächen (FFF) beanspruchen und muss diese kompensieren. Mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern wurde die Teilparzelle 1612 als Kompensationsfläche festgelegt, sofern die Fläche die FFF–Qualität erreicht. Der nachfolgende Bericht dokumentiert die FFF–Qualität.

### 1.1 Untersuchungsfläche

Die Untersuchungsfläche befindet sich auf der Parzelle Nr. 1612 und misst 11431 m<sup>2</sup>. Sie liegt am Waldrand südöstlich des Dorfkerns. Vom Wald wird sie durch einen Forstweg getrennt. Der Nordteil wurde zum Untersuchungszeitpunkt als Kunstwiese bewirtschaftet, der Südteil mit Wintergetreide. Entlang des ganzen Forstwegs wird eine Fläche als «Ökostreifen» bewirtschaftet.

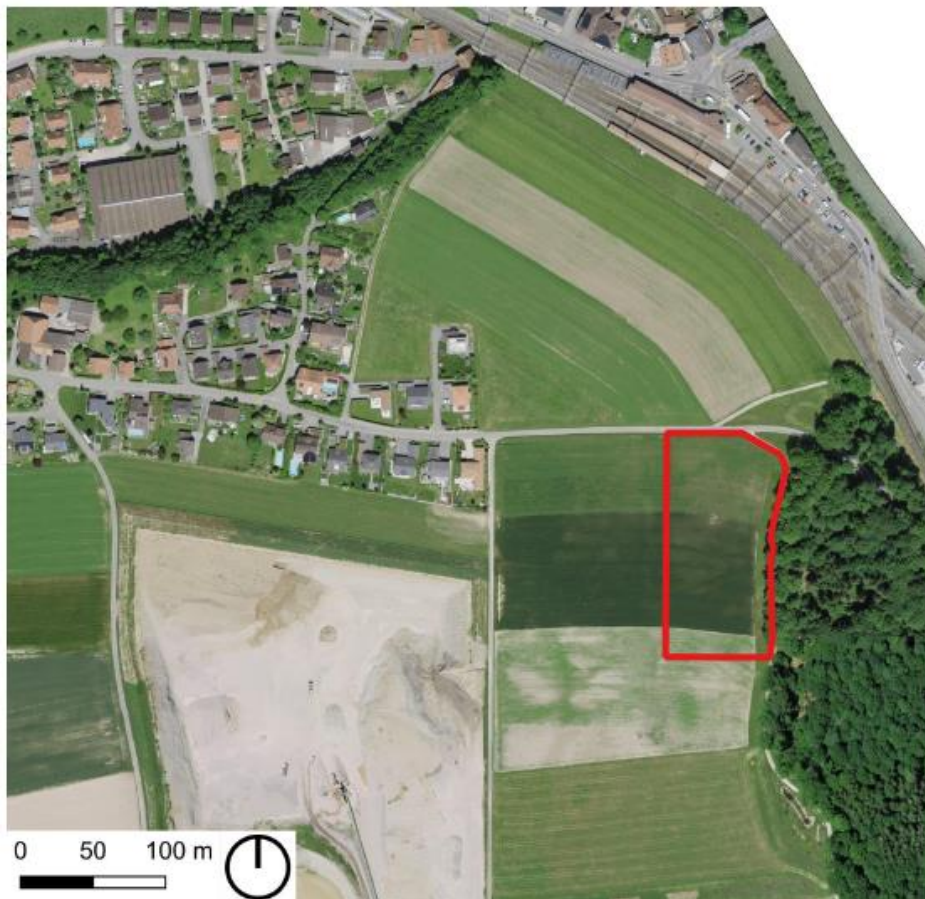


Abb. 1 Untersuchungsfläche im Orthofoto

georegio ag ■ Bahnhofstrasse 35 ■ 3400 Burgdorf ■ 034 423 56 38 ■ info@georegio.ch ■ www.georegio.ch

## 1.2 Rekultivierung der Fläche

Die Fläche wurde laut historischen Karten ab den 70er-Jahren bis 2008 als Kiesgrube genutzt. 2008 wurde die Fläche rekultiviert und mit Drainagen entwässert. Dabei wurde ungewöhnlicherweise eine dicke Oberbodenschicht direkt auf den C-Horizont aufgetragen.

Im Gespräch mit dem Bewirtschaftenden zeigte sich, dass die rekultivierte Fläche 2019 bereits untersucht wurde, um den Rekultivierungserfolg zu prüfen. Damals wurde der Boden mit sechs gebaggerten Bodenprofilen untersucht. Die ermittelte pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG) der Profile reicht von 51 cm bis 61 cm mit einem positiven Ausreisser von 74 cm im Südwesten. Die Rekultivierungsfläche wurde damals als vollständig FFF-tauglich bewertet.

## 1.3 Kompensation von Fruchtfolgeflächen

Gemäss der Arbeitshilfe „Umgang mit Kulturland“ des AGR vom April 2017 können FFF grundsätzlich eingezont werden, wenn dies der Verwirklichung eines aus der Sicht des Kantons wichtigen Ziels dient, wie z.B. der Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers. Dabei muss jedoch eine optimale Nutzung gewährleistet sein und die beanspruchten Flächen sind zu kompensieren. Als Kompensation gelten:

1. die Auszonung einer Bauzone mit Fruchtfolgeflächenqualität
2. die Aufwertung degradierter Landwirtschaftsböden zu Fruchtfolgeflächen
3. die Erhebung neuer Fruchtfolgeflächen (ausserhalb des aktuellen FFF-Katasters)

Im vorliegenden Fall geht es um eine Kompensation gemäss Punkt 3.

## 1.4 FFF-Kriterien

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPV hat die Zuteilung von FFF unter Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse (ausreichende Vegetationsdauer), der Beschaffenheit des Bodens (Bearbeitbarkeit, Nährstoff- und Wasserhaushalt) und der Geländeform zu erfolgen.

Im Erläuterungsbericht zum Sachplan Fruchtfolgeflächen (ARE, BLW, BAFU, BWL 2020, Tab. 1, S. 16) werden die Minimalanforderungen für die Ausscheidung als FFF wie folgt konkretisiert:

- Klimazone: A / B / C / D1-4 (gemäss Klimaeignungskarte des Bundes)
- Hangneigung:  $\leq 18\%$
- Pflanzennutzbare Gründigkeit:  $\geq 50$  cm (mindestens «mässig tiefgründig»)
- Schadstoffe gemäss VBBö:  $\leq$  Prüfwert für Nahrungspflanzenanbau
- Zusammenhängende Fläche:  $\geq 1$  ha, geeignete Parzellenform

## 2 Voruntersuchungen

### 2.1 Klimazone

Die gesamte Untersuchungsfläche liegt in der Klimaeignungszone B4 und erfüllt somit das erste FFF-Kriterium.

### 2.2 Hangneigung

Eine Berechnung der Hangneigung aus dem Datensatz Swisalti3d (50cm-Raster) zeigt, dass die Untersuchungsfläche nicht zu steil für FFF ist. Der Augenschein im Feld bestätigt dies. Eine Karte und Fotos sind im Anhang.

## 2.3 Schadstoffe

Es gibt bei der rekultivierten Fläche keinen konkreten Verdacht einer stofflichen Belastung. Der Augenschein vor Ort brachte ebenfalls keine Hinweise hervor. Es sind daher keine weiteren Untersuchungen notwendig.

## 2.4 Zusammenhängende Fläche

Die Untersuchungsfläche selber erreicht mit 11'431 m<sup>2</sup> die Mindestgrösse. Zudem grenzt die Fläche an bestehende FFF. Die Parzellenform ist für die Bewirtschaftung geeignet. Dieses Kriterium ist deshalb erfüllt.

## 3 Felduntersuchung

### 3.1 Vorgehen

Die Untersuchungsfläche wurde mittels Bodensondagen und Methode FAL 24 (Forschungsanstalt Agroscope, 1997) beurteilt. Die Fläche wurde zuerst gleichmässig mit einem Pürckhauer bis zu einer Tiefe von max. 100 cm beprobt (6 Proben, also ca. 1 Probe pro 20 Aren). Anschliessend werden an repräsentativen Stellen per Flügelbohrer 2 Bodenprofile gezogen und der Boden bis auf eine Tiefe von max. 100 cm untersucht und beschrieben (Profilblätter und -fotos siehe Anhang). Dieses wird durch ein Spatenprofil bis ca. 30 cm ergänzt. Dieses Vorgehen ist mit der Fachstelle Boden des Kantons Bern abgesprochen.

Die Untersuchung wurde am 14. Januar 2022 durchgeführt. Das Wetter war trocken, wie an den vorangehenden 3 Tagen. Am Morgen lag Raureif, der im Verlauf des Tages taute.

### 3.2 Pürckhauer

Diese Punkte wurden vor der Untersuchung provisorisch in einem 40 x 50 m Raster festgelegt, der die Untersuchungsgenauigkeit von 1 Probe pro 20 Aren garantiert. Im Feld wurden die Punkte bei Bedarf angepasst, wenn sie z.B auf einer Fahrspur zu liegen kamen. Zudem wurde Punkt 2 nach Osten verschoben, so dass die Ökofläche ebenfalls beprobt wurde.

Punkt	x-Koordinate	y-Koordinate	PNG
1	2616651	1206903	58 cm
2	2616657	1206966	62 cm
3	2616649	1207013	64 cm
4	2616604	1207006	57 cm
5	2616606	1206964	62 cm
6	2616603	1206903	74 cm

Tab. 1 Messpunkte Pürckhauer

### 3.3 Flügelbohrer mit Spatenprofil

Die beiden Standorte mit dem Flügelbohrer wurden im Feld gesetzt. Die Standorte wurden so gewählt, dass sie zwischen den Pürckhauer-Bohrungen liegen. Zudem wurden sie eher in Senken gewählt, im Gedanken, dass dort der A-Horizont möglicherweise weniger hoch geschüttet wurde und dass da möglicherweise eine stärkere Vernässung vorhanden ist. Trotz dieser konservativen Standortwahl konnte auch mit dem Flügelbohrer eine PNG von über 50 cm festgestellt werden. In den begleitenden Spatenprofilen wurde lockeres Gefüge, starke Wurmtätigkeit und gleichmässiges Wurzelwachstum festgestellt. Aufgrund des Untersuchungszeitpunktes im Januar erreichten die

georegio ag, Januar 2022

Wurzeln aber noch nicht ihre finale Tiefe und wurden nicht als Hinweis zur Verifizierung der PNG genutzt.

Punkt	x-Koordinate	y-Koordinate	PNG
1	2616522	1206981	63 cm
2	2616519	1206927	67 cm

Tab. 2 Messpunkte Flügelbohrer und Spatenprofil

### 3.4 Berechnung pflanzennutzbare Gründigkeit

Bei der Rekultivierung wurden gemäss Bericht 2019 rund 60 cm Oberboden direkt auf den C-Horizont geschüttet. Im Südwesten ist der A-Horizont sogar deutlich mächtiger, was sich im Ausreisser in der PNG abzeichnet. Diese Schicht zeigt starke Wurmtätigkeit, ist nicht verdichtet und weist kaum Vernässungsmerkmale auf. Nur der Skelettanteil wurde von der PNG abgezogen.

Die darunter liegende Schicht ist heute nicht mehr direkt typischer C-Boden, sondern eine verbaunte Schicht von 15–30 cm die teilweise einem C/B-Boden, teilweise einem B/C-Boden entspricht. Diese wurde mit einer Korrektur von 0.5 (C/B) respektive 0.1 (B/C) an die PNG angerechnet. Diese Schicht wies in vier Bohrungen ab 65–75 cm Vernässungsmerkmale auf, deren Berücksichtigung jedoch zu keinem stärkeren Abzug als die Korrektur für den Horizont führen würden.

### 3.5 pH und Kalktest

Im Landwirtschaftsland ist kein tiefer pH zu erwarten. Stichprobenartige pH-Messungen mit Helliglösung bei Prückhauer Messpunkt 5 und in der ersten Flügelbohrerprobe ergaben wenig überraschend einen pH im Bereich von ungefähr 7. Der Kalktest zeigte bei beiden ein schwaches Schäumen in 30 cm Tiefe und ein kräftiges Schäumen in 60 cm Tiefe.

### 3.6 Fazit Bodenkundliche Untersuchung

Die PNG über die ganze Fläche liegt über den für FFF-Qualität nötigen 50 cm. Die aktuelle Untersuchung bestätigt somit die Untersuchungsergebnisse von 2019. Die Rekultivierungsfläche erreicht trotz des unkonventionellen Bodenaufbaus vollständig FFF-Qualität.

## 4 Gesamtfazit

Die gesamte Untersuchungsfläche erfüllt alle fünf FFF-Kriterien. Der Gemeinde stehen somit 11431 m<sup>2</sup> zur Kompensation von beanspruchten FFF zur Verfügung.

Anhang 1

Übersichtskarte

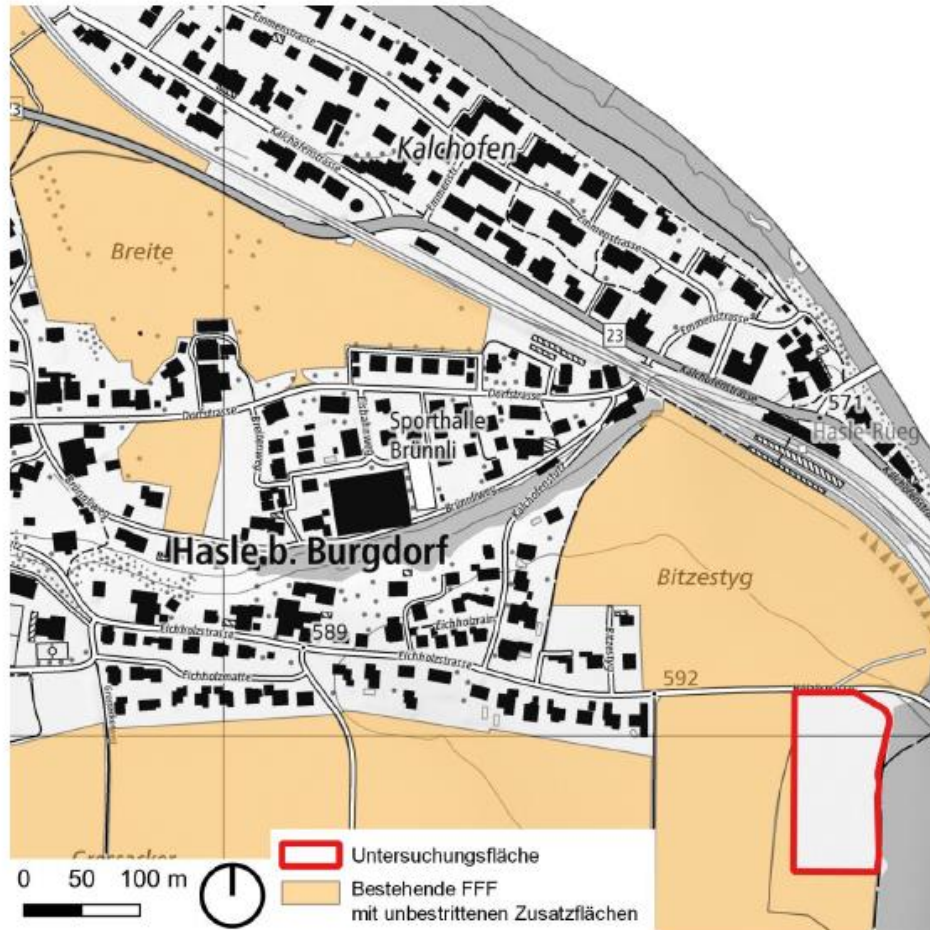


Abb. 2 Lokalisierung Untersuchungsfläche

georegio ag, Januar 2022

## Bohrpunkte

Die genauen Koordinaten sind in Tabellen im Kapitel 3 zu finden.

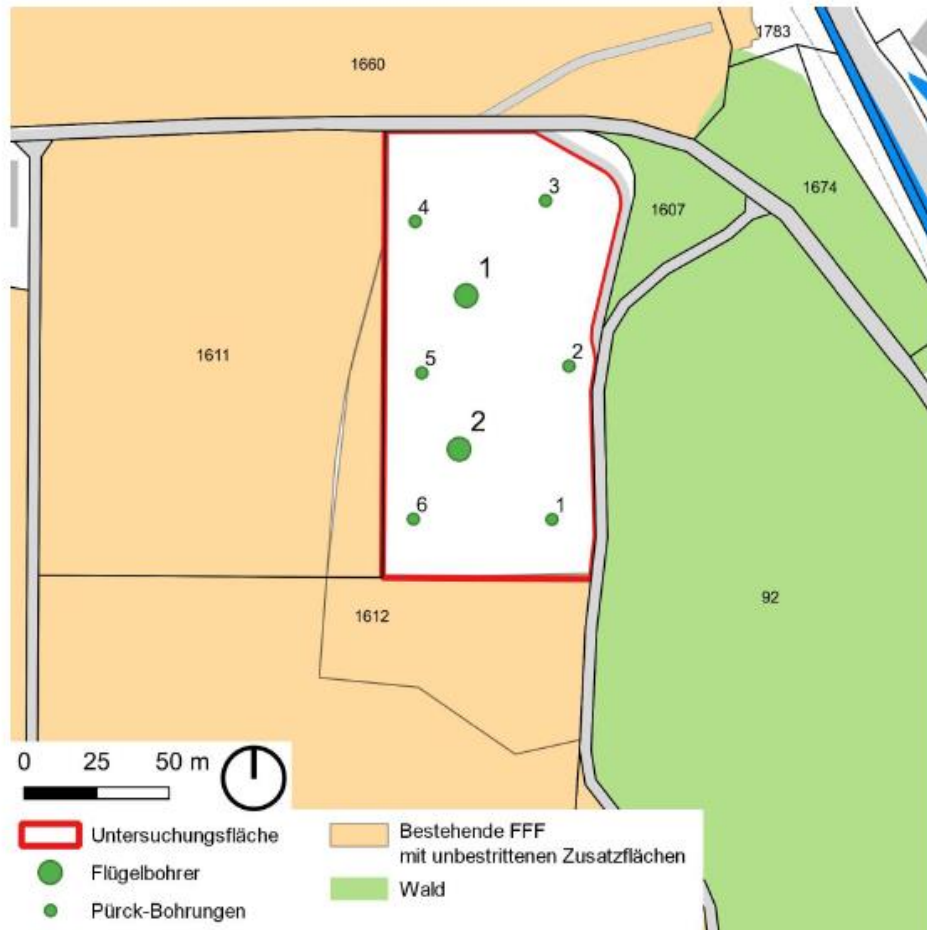


Abb. 3 Übersicht Bohrpunkte

## Neigung

Eine Hangneigung von  $10.204^\circ$  entspricht einem Gefälle von 18% und damit der Grenze für das entsprechende Kriterium für FFF-Qualität.

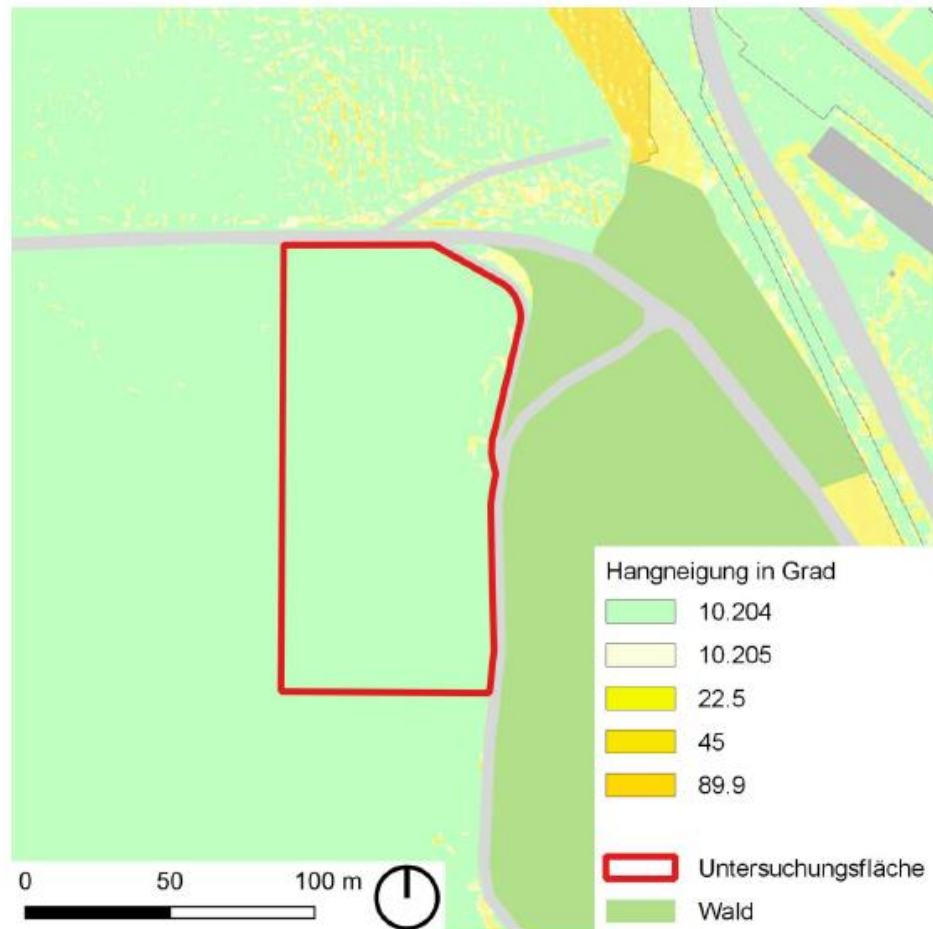


Abb. 4 Untersuchungsfläche mit Hangneigungen



Abb. 4 Foto der Untersuchungsfläche

georegio ag, Januar 2022

Flügelbohrung



Profilnr. 1



Profilnr. 2

georegio ag, Januar 2022

Projekt Hasle PN 1612

Skizze Topo	Gemeinde:	Hasle b.B.	Profilnr.	1	Datum:	14.1.
	Flurname:	Eichholz			Bodenk.	ne
	Koordinaten:	2616522 / 1206981				
Bodenbeschreibung:						
					Wasserhaushaltsgruppe	
					Pflanzennutzbare Gründigkeit in cm	
					63	

Profilmfoto	Profilskizze	Tiefe cm	Ton %	Schluff %	Sand%	Skelettgehalt %	Bodenart	Nässezeichen	Kalk	pH	Humus %	Gefüge
	Horizontegrenzen und Bezeichnungen											
	A	0 10 20 30 40 53 cm	18	40	42	1/1	sL	-	+	~7	2-	Kr
	C/B (g)	60 78 cm	21	40	39	6/6	L	(g)	+++	~7		Po4
	C	80 90 100 110 120										

Bemerkungen:  
 Regenwürmer, ab 80 cm stehendes Wasser  
 PNG = 52 + 11 = 63 cm

georegio ag, Januar 2022

Projekt Hasle PN 1612

Skizze Topo	Gemeinde:	Hasle b.B.	Profilnr.	2	Datum:	14.1.
	Flurname:	Eichholz			Bodenk.	ne
	Koordinaten:	2616519 / 1206927				
	Bodenbeschreibung:					
			Wasserhaushaltsgruppe			
			Pflanzennutzbare Gründigkeit in cm			67

Profilfoto

Profilskizze

Horizontegrenzen und Bezeichnungen	Tiefe cm	Ton %	Schluff %	Sand%	Skelettgehalt %	Bodenart	Nässezeichen	Kalk	pH	Humus %	Gefüge
A	0										
	10										
	20	19	40	41	2/2	sL	-			2-	Kr
	30										
	40										
50 cm	50										
	60										
A (g)	73	22	40	38	4/4	L	(g)				Po4
	70										
C	80										
	90										
	100										
	110										
	120										

Bemerkungen:

Regenwürmer

PNG = 48 + 19 = 67 cm

georegio ag, Januar 2022

## Anhang 4: Untersuchung FFF–Qualität PN 421



Gemeinde Hasle b. B.

**georegio**  
 atelier für raumentwicklung

## Untersuchung FFF–Qualität PN 421

### 1 Ausgangslage

Die Gemeinde Hasle b. B. plant in der laufenden Ortsplanungsrevision eine Baulücke auf der Parzelle Nr. 421 aufzufüllen, die heute noch im Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist. Die Gemeinde bestreitet, dass diese Fläche FFF–Qualität erreicht.

#### 1.1 Untersuchungsfläche

Die Untersuchungsfläche befindet sich auf der Parzelle Nr. 421 und misst 6106 m<sup>2</sup>. Sie liegt umgeben von Bauzonen im Dorfkern. Die Fläche wird seit längerem nur als Pferdeweide genutzt. Ein Teil des Perimeters ist befestigt.



Abb. 1 Links: Untersuchungsfläche im Orthofoto, FFF in orange. Rechts: mit Bauzonen in grau

#### 1.2 FFF–Kriterien

Die Kriterien für eine Überprüfung bereits inventarisierter Flächen sind im kantonalen Merkblatt vom 20. Januar 2021 «Überprüfung von inventarisierten Fruchtfolgeflächen» festgehalten.

- Klimazone: A / B / C / D1–4 (gemäss Klimaeignungskarte des Bundes)
- Hangneigung:  $\leq 18\%$ , sowie maximal  $\frac{1}{3}$  der Fläche zwischen 18 und 25 %
- Pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG):  $\geq 50$  cm (mindestens «mässig tiefgründig»), sowie maximal  $\frac{1}{3}$  der Fläche zwischen 30 und 50 cm
- Schadstoffe gemäss VBBö:  $\leq$  Prüfwert für Nahrungspflanzenanbau
- Zusammenhängende Fläche:  $\geq 0.25$  ha, geeignete Parzellenform

Geprüft werden damit die gleichen Kriterien wie für die Neuaufnahme von Flächen, die Grenzwerte sind aber anders.

## 2 Weitere Untersuchungen

Dieser Bericht fokussiert sich auf die bodenkundliche Untersuchung. Der Vollständigkeit halber sind die anderen Kriterien nachfolgend kurz zusammengefasst.

### Klimazone

Die gesamte Untersuchungsfläche liegt in der Klimaeignungszone B4 und erfüllt somit das erste FFF–Kriterium.

### Hangneigung

Eine Berechnung der Hangneigung aus dem Datensatz Swissalti3d (50cm–Raster) zeigt, dass die Untersuchungsfläche nicht zu steil für FFF ist. Der Augenschein im Feld bestätigt dies.

### Schadstoffe

Der Kataster belasteter Standorte gibt keinen Hinweis auf eine stoffliche Belastung. Der Augenschein vor Ort brachte ebenfalls keine Hinweise hervor. Es sind daher keine weiteren Untersuchungen notwendig.

### Zusammenhängende Fläche und Parzellenform

Die Untersuchungsfläche ist kleiner als 1 ha und könnte somit nicht neu ins Inventar aufgenommen werden. Sie erreicht mit 6'106 m<sup>2</sup> aber die Mindestgrösse für die Überprüfung bereits inventarierter Flächen.

Die Parzellenform eignet sich nur eingeschränkt für Ackerbau, was sich auch in der aktuellen Bewirtschaftung abzeichnet. Dieses Kriterium gilt gemäss einer ersten Begehung mit kantonalen Vertretung trotzdem als erfüllt, weil die Bewirtschaftbarkeit nicht gänzlich ausgeschlossen ist.

## 3 Bodenkundliche Untersuchungen

### 3.1 Erste Untersuchung

Die erste Untersuchung wurde am 27. Mai 2022 durchgeführt. Die Untersuchungsfläche wurde an 7 Stellen mit Pürckhauer und Flügelbohrer beprobt (Siehe Abb. 2) und mit der Methode FAL 24 (Forschungsanstalt Agroscope, 1997) beurteilt. Ergänzend wurde ein Spatenprofil angelegt. Diese Untersuchungen deuteten auf eine PNG klar unter 50 cm hin.

Aufgrund des teilweise bereits 30 cm unter Grund startenden (A)C–Horizonts mit sehr hohem Skelettanteil kamen aber sowohl die Bohrproben als auch das Spatenprofil an ihre Grenzen. Mit einer Untersuchungstiefe von teilweise nur 35 cm ist die Aussagekraft dieser ersten Untersuchung beschränkt.

### 3.2 Untersuchung Baggerprofile

In Absprache mit der kantonalen Fachstelle Boden wurden deshalb zur Bestätigung dieser Ergebnisse zwei Baggerprofile angelegt (siehe Abb. 3 – Abb. 6). Zwei Fachleute des Kantons begleiteten die bodenkundliche Ansprache der Baggerprofile am 23. Juni 2022. Entsprechend wird die Dokumentation kurzgehalten.

Bei der gemeinsamen Untersuchung wurde der gemäss kantonalen Bodenkarte auch nordöstlich angrenzende, ziemlich flachgründige Fluvisol angesprochen. Er weist verdichtete und stauwasserbeeinflusste Horizonte auf. Der (A)C–Horizont war zwar bis auf eine Tiefe von 65–80 cm durchwurzelt, die Wurzeln beschränken sich in diesem Horizont aber auf Wurmgänge. So steht den Pflanzen lediglich ein Bruchteil des Volumens zur Verfügung, was sich im starken Korrekturfaktor bei der Berechnung der PNG abbildet.

Bei der Bestimmung der PNG konnte festgestellt werden, dass die Fläche die nötige PNG mit 38 und 40 cm klar nicht erreicht.

Untersuchung FFF-Qualität PN 421

3

#### 4 Schlussbemerkungen

Die pflanzennutzbare Gründigkeit liegt in der Untersuchungsfläche deutlich unter den für Fruchtfolgeflächequalität nötigen 50 cm. Die Fläche muss daher aus dem Inventar entlassen werden. Die Gemeinde kann die Fläche beanspruchen.

Burgdorf, 6 Juli 2022  
georegio ag



Nicolas Erzer

georegio ag, Juli 2022

Untersuchung FFF-Qualität PN 421

4

Anhang

Übersicht Untersuchungen



Abb. 2 Bohrstandorte Erstuntersuchung



Abb. 3 Standorte Baggerprofile

georegio ag, Juli 2022

Untersuchung FFF–Qualität PN 421

6

### Fotos Profile



Abb. 4 Profil Süd

georegio ag, Juli 2022

Untersuchung FFF-Qualität PN 421

6



Abb. 5 Profil Nord

georegio ag, Juli 2022

Untersuchung FFF-Qualität PN 421

7

Profilblätter

Skizze Topo	Gemeinde: <i>Hösgen b.B.</i>	Profilnr. <i>1 Süd</i>	Datum: <i>23.6.22</i>
	Flurname: <i>Küstel, m.H.</i>		Bodenk. <i>ne</i>
	Koordinaten: <i>siehe Abb.</i>		
Bodenbeschreibung: <i>Streuwasserbeeinträchtigt</i>		Wasserhaushaltsgruppe <i>A</i>	
<i>h Fa</i>		Pflanzennutzbare Gründigkeit in cm	<i>90</i>

Profilskizze Horizontgrenzen und Bezeichnungen	Tiefe cm	Ton %	Schluff %	Sand %	Skeletgehalt %	Bodenart	Nässezeichen	Kalk	pH	Humus %	Gefüge
<i>Ansprobe</i>	0	<i>19</i>	<i>28</i>		<i>3%</i>						<i>kr</i>
<i>yA</i>	10										
<i>27</i> <i>y(A)</i>	20						<i>(9)</i>				<i>(2)</i>
<i>37</i> <i>yAC</i>	30	<i>21</i>	<i>20</i>		<i>20%</i>						
<i>40</i> <i>yAC</i>	40										<i>X</i>
<i>69</i> <i>yL</i>	50	<i>12</i>	<i>14</i>		<i>0%</i>		<i>3(A)</i>				
	60										
	70										
	80										
	90										
	100										
	110										
	120										

Bemerkungen: \*A in Wurmängen, Feinanteil entspricht yA

cm	Skelett	Abzugfak-	
		tor	PNG
27	0.97	1	26
10	0.8	0.7	6
27	1	0.3	8
<b>Total</b>			<b>40</b>

georegio ag, Juli 2022

Untersuchung FFF-Qualität PN 421

8

Skizze Topo	Gemeinde: <i>Hausle B.B.</i>	Profilnr. <i>2 Nord</i>	Datum: <i>23.6.22</i>
	Flurname: <i>Klätlimat</i>		Bodenk. <i>ne</i>
	Koordinaten: <i>Siehe Abb.</i>		
Bodenbeschreibung: <i>Streuweide beeinflusst</i>		Wasserhaushaltsgruppe <i>A</i>	
<i>hFa</i>		Pflanzennutzbare Gründigkeit in cm <i>38</i>	

Profildaten	Profilskizze											
	Horizontgrenzen und Bezeichnungen	Tiefe cm	Ton %	Schluff %	Sand %	Skeletgehalt %	Bodenart	Nährstoffgehalt	Kalk	pH	Humus %	Gefüge
	A	0	23	35		3%						<i>κ</i>
	-	10										
	AC	20										
	-	30	23	10		3%		3(g)	-			(X)
	45-	40										
	AC	50										
	-	60				50%						
	AC	70										
	-	80										
	AC	90										
	-	100										
		110										
	120											

Bemerkungen:

cm	Skelett	Abzugfaktor	PNG
22	0.97	1	21
23	0.97	0.5	11
40	0.5	0.3	6
<b>Total</b>			<b>38</b>

georegio ag, Juli 2022

## Anhang 5: Fotodokumentation Umzonungen Schulhäuser

### Schulhaus Biembach





Schulhaus Schafhausen:





Anhang 6: Mitwirkungsbericht

Ortsplanungsrevision Hasle b.B. – Mitwirkungsbericht

Stand:13. Mai 2019 (verabschiedet durch OPK am 26.03.2019)

Nr.	Eingang	betroffene Parzelle(n)	Anliegen	Stellungnahme Ortsplanungskommission (OPK)	Beschluss OPK (Sitzung vom 28.02.2019 und 26.03.2019) ; inkl. Orientierung an Absender → Info an Gemeinderat für Freigabe an Vorprüfung AGR
1	22.1.2019 Brief und Fragebogen	858, 940 (Schafhausen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antrag, die vorgesehene Auszonung rückgängig zu machen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voraussetzung für das Belassen in der Bauzone: Erschliessung ist rechtsgültig gesichert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weiterhin als Auszonung behandeln, definitiver Entscheid nach Vorliegen Vorprüfungsergebnis</li> </ul>
2	28.1.2019 Mail	694 (Biembach)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Änderung des Auszonungsperimeters der Parzelle 694, Aeschbachstrasse 33</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wird gemäss Antrag angepasst (Verkleinerung der Auszonungsfläche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wird gemäss Antrag angepasst (Verkleinerung der Auszonungsfläche)</li> </ul>
3	29.1.2019 Fragebogen per Mail	diverse Parzelle auf Kalchofen- und Emmen- strasse (Hasle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antrag das Verkehrsregime auf Tempo 30 herabzusetzen auf der Kalchofenstrasse und Emmenstrasse, für die Verkehrssicherheit von Fussgängern, insbesondere Schulkinder</li> <li>Antrag um Tempo 30 im ganzen Quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tempo-30-Zonen sind nicht Teil der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Das Thema kann im Nachgang zur Ortsplanungsrevision aufgegriffen werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tempo-30-Zonen sind nicht Teil der Ortsplanungsrevision.</li> <li>Eine von der Ortsplanung unabhängige Arbeitsgruppe hat ihre Arbeit aufgenommen und erarbeitet ein Verkehrskonzept für das gesamte Gemeindegebiet.</li> </ul>
4	31.1.2019 Brief	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Art. 4 des BauR "Mass der Nutzung" ist ein Mehrlängenzuschlag für die Grenzabstände einzubauen, zum Schutz der bestehenden Liegenschaften (konkreter Vorschlag zur Ergänzung des BauR im Antrag).</li> <li>BauR Seite 23, die Skizzen zur Kniestockhöhe stimmen nicht mit den Bestimmungen der BMBV überein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäss BSIg Nr. 7/721.3/1.1 kann die Gemeinde einen Mehrlängenzuschlag definieren, ist jedoch nicht dazu verpflichtet. Die Ortsplanungskommission verzichtet auf den Mehrlängenzuschlag, da diese Regelung nur eine geringfügige Änderung des Grenzabstands erzeugt.</li> <li>Die Skizze wird gemäss Antrag und gestützt auf BSIg Nr. 7/721.3/1.1 angepasst.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäss BSIg Nr. 7/721.3/1.1 kann die Gemeinde einen Mehrlängenzuschlag definieren, ist jedoch nicht dazu verpflichtet. Die OPK verzichtet auf den Mehrlängenzuschlag, da diese Regelung nur eine geringfügige Änderung des Grenzabstands erzeugt.</li> <li>Zudem steht er im Widerspruch zur Siedlungsentwicklung nach Innen und ist daher heute nicht mehr üblich</li> <li>Kniestockhöhe: Skizze wird gem. BSIg angepasst</li> <li>Der Grundeigentümer wird schriftlich orientiert.</li> </ul>

## Ortsplanungsrevision Hasle b.B. – Mitwirkungsbericht

2

Nr.	Eingang	betroffene Parzelle(n)	Anliegen	Stellungnahme Ortsplanungskommission (OPK)	Beschluss OPK (Sitzung vom 28.02.2019 und 26.03.2019) ; inkl. Orientierung an Absender → Info an Gemeinderat für Freigabe an Vorprüfung AGR
5	4.2.2019 Brief und Fragebogen	1929, 1966 (Dickli)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antrag um Erhöhung der Gesamthöhe in der ZPP A Dickmatte auf 32 m (oder zumindest für das Betonwerk)</li> <li>Umzonung der ZPP A Dickmatte in eine reguläre Industriezone</li> <li>Die beiden UeO "Erweiterung Dickli" und "Erweiterung Grossacker" werden im ZP Landschaft als Bauzonen festgelegt. Dieser kann den Eindruck erwecken, mit der Planung werde permanent neues Bauland geschaffen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im ZP Landschaft wird der Hinweis "Bauzonen" geändert in "Bauzonen und Überbauungsordnungen".</li> <li>Im Zonenplan Siedlung bleiben die UeO "Erweiterung Dickli" und UeO "Erweiterung Grossacker" weiterhin als unter der Festlegung "Überbauungsordnungen" aufgeführt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industriezone kann auch für anderes Gewerbe genutzt werden, was nicht im ursprünglichen Sinne der ZPP ist.</li> <li>ZPP wird beibehalten nach Vorbesprechung mit dem AGR vom 01.03.2019.</li> <li>A. Zurflüh und U. Buri haben am 26.03.2019 das Vorgehen mit der Firma Blaser besprochen, d.h. ZPP wird unverändert beibehalten und die Gesamthöhe wird auf 32 m angepasst.</li> <li>UeO Erweiterung Grossacker müsste entfernt werden, falls die Abstimmung über die Ortsplanung zeitlich vor der Abstimmung über die UeO Grossacker erfolgen würde.</li> </ul>
22	11.2.2019 Telefonisch	88, 1557, 1560 (Hasle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antrag um Bezeichnung der Erweiterung Grossacker im Zonenplan Siedlung als Hinweis und nicht als Festlegung, da nicht Gegenstand der regulären Ortsplanungsrevision.</li> <li>Antrag die UeO "Erweiterung Dickli" und UeO "Erweiterung Grossacker" im ZP Landschaft nicht als Bauzonen zu bezeichnen.</li> <li>Auf einer Erhebung der Mehrwertabgabe, bei der Umzonung der ZPP A Dickmatte, in eine regulären Industriezone soll verzichtet werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Eingabe Nr. 5</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Eingabe 5</li> </ul>
6	5.2.2019 Brief	1027 (Maadweg)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möchten nicht einzonen, Maadweg 16</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A. Zurflüh wird Hr. Tomal besuchen. Situation sollte als Ganzes beurteilt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A. Zurflüh hat die Situation am 21.03.2019 mit dem Grundeigentümer telefonisch besprochen, er ist einverstanden, dass sein Haus eingezont wird → keine Änderung</li> </ul>
7	5.2.2019 Brief	881, 870 (Unergomerkinden)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fragen wegen Schutzzone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst keine Veränderung von Grundwasserschutzzonen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Änderung</li> </ul>
8	5.2.2019 Brief	1224, 1398 (Hasle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möchten keine Aufzoning entlang der Emmenstrasse. Grund: Schattenwurf auf Solaranlage, Wohnhygiene, Waldabstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Aufzoning der Wohnzone (W2) zur Wohnzone (W3) im Gebiet entlang der Emmenstrasse wird als raumplanerisch sinnvoll erachtet und dient der Siedlungsentwicklung nach Innen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Änderung</li> </ul>

## Ortsplanungsrevision Hasle b.B. – Mitwirkungsbericht

3

Nr.	Eingang	betroffene Parzelle(n)	Anliegen	Stellungnahme Ortsplanungskommission (OPK)	Beschluss OPK (Sitzung vom 28.02.2019 und 26.03.2019) ; inkl. Orientierung an Absender → Info an Gemeinderat für Freigabe an Vorprüfung AGR
9	6.2.2019 Persönlich	1052 (Goldbach)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möchten, dass im Erläuterungsbericht, die Nr. 31 aus der Liste der unüberbauten Parzellen ohne Bauverpflichtung gestrichen wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Parzelle Nr. 1052 gilt gemäss Methodik des Kantons als teilweise unüberbautes Baugelände (Bauzonenreserve auf Parzellenteil). Die Gemeinde verzichtet hier aber auf eine Bauverpflichtung (Kriterien sind nicht erfüllt).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Änderung</li> </ul>
10	7.2.2019 Per Mail	div.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antrag um vollständige Erfassung der Velowege (3 spezifische lokale Velowege)</li> <li>Anregung hinsichtlich übersichtlicher Gestaltung der Karte</li> <li>Stellungnahme zu den geplanten Radwegen Hasle nach Schafhausen und Hasle nach Oberburg</li> <li>Siehe Eingabe VCS (Nr. 23)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ortsplanungskommission hat entschieden, sich beim Thema Langsamverkehr auf die Fusswegnetzplanung zu beschränken.</li> <li>Die Darstellung und Gestaltung der Pläne liegt – sofern nicht gesetzlich vorgegeben – im Ermessen des Gemeinderats.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Zonenplan Landschaft werden die Velofreizeit- und Alltagsrouten als Hinweis aufgeführt.</li> <li>Der Radstreifen Schafhausen – Hasle ist beim Kanton in Planung</li> </ul>
23	11.2.2019 Per Mail	div.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Eingabe Pro Velo (Nr. 10)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Eingabe Pro Velo (Nr. 10)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Antworten zu Punkt 10</li> </ul>
11	8.2.2019 Brief	588 (Biembach)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antrag um Aufhebung Landschaftsschutzgebiet auf der Parzelle 588 um eine zukunftsorientierte Planung für den Landschaftsschutzbetrieb zu ermöglichen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Landschaftsschutzgebiet in Biembach wurde aus dem Zonenplan Landschaft 2007 übernommen. Entlang des Biembachs wurde von der RK Emmental zudem ein regionales Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden. Falls dieses verkleinert wird, kann eine Aufhebung geprüft werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorerst keine Änderung</li> <li>Walter Scheidegger klärt die Möglichkeit der Verkleinerung bei der RK Emmental ab (Juni 2019)</li> <li>Baur Art. 34 Abs. 5 wird im folgenden Sinn ergänzt: bei Realisierung der Intensivlandwirtschaftszone wird das Landschaftsschutzgebiet entsprechend reduziert.</li> </ul>
12	8.2.2019 Brief	1021, 1027, 1077 und 2066 (Maadweg)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht einverstanden mit der Fläche der ZPP</li> <li>Frage zum Mehrwert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche der ZPP ist nach Einschätzung der OPK zweckmässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wurde bereits mit dem Antragsteller persönlich besprochen; der Grundeigentümer wird schriftlich orientiert.</li> </ul>
13	8.2.2019 Brief	1587 (Hasle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Folgen einer möglichen Einzonung Dorfstrasse 30 / 32</li> <li>Wünscht persönliches Gespräch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzonung als weitgehend überbautes Gebiet ist möglich; Festlegung des Mehrwerts muss durch Schätzung erfolgen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es erfolgt eine Einzonung als weitgehend überbautes Gebiet</li> <li>A. Zürlföh hat die Grundeigentümer am 25.03.2019 besucht, sie sind einverstanden mit der Einzonung in D2.</li> </ul>
14	8.2.2019 Fragebogen	1077 (Goldbach)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fragen zur ZPP Maadweg: Unterhalt Trockenstandort, Mehrwertabgabe und Umsetzung mit UeO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fragen können mehrheitlich durch Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung beantwortet werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe links</li> </ul>

## Ortsplanungsrevision Hasle b.B. – Mitwirkungsbericht

4

Nr.	Eingang	betroffene Parzelle(n)	Anliegen	Stellungnahme Ortsplanungskommission (OPK)	Beschluss OPK (Sitzung vom 28.02.2019 und 26.03.2019) ; inkl. Orientierung an Absender → Info an Gemeinderat für Freigabe an Vorprüfung AGR
15	10.2.2019 Mail	1040 (Goldbach)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wünscht eine Verschiebung sowie eine Drehung um 180 Grad der neu eingezonten Parzelle Nr. 1040, direkt an die Parzellen Nr. 137 und 1954.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der betreffende Parzellenteil wurde nicht neu eingezont, sondern ist eine Bauzonenreserve. Eine Umlagerung an die Parzellen Nr. 137 und 1954 ist nicht möglich, da dadurch Fruchtfolgefleichen betroffen wären.</li> <li>Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A. Zurflüh hat die Situation mit dem Grundeigentümer am 21.03.2019 telefonisch besprochen, eine Verlegung der bestehenden Parzellen ist aufgrund der fehlenden Erschliessung und der Situation FFF nicht machbar. Der Grundeigentümer hat dies so akzeptiert.</li> <li>Die neue Parzelle Nr. 1370 wird nach erfolgtem Grundbucheintrag von der Bauverpflichtung Kat. I in die Kat. II verschoben.</li> </ul>
16	10.2.2019 Mail	1370 (Hasle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Parzellen 1369 und 1370 sind neu zur Parzelle 1370 vereinigt worden. Die mit einer Bauverpflichtung aufgetragene Parzelle 1369 besteht folglich nicht mehr. Eine Nachführung der Unterlagen ist somit nötig.</li> <li>Antrag auf Bauverpflichtung in die Kategorie II aufzunehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Gewässerraum wurde in Absprache mit dem zuständigen Oberingenieurkreis IV hinsichtlich des Hochwasserschutzes, der Ökologie und Gewässernutzung ausgediebt. Eine Vergrößerung an der genannten Stelle ist nach Ansicht der Gemeinde nicht erforderlich.</li> <li>Bei den naturschutzrechtlichen Anliegen hat sich die Gemeinde auf die aus ihrer Sicht umsetzbaren grundeigentümergebündlichen Festlegungen konzentriert.</li> <li>Die Höhe der Mehrwertabgabe entspricht einem Konsens.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Änderungen</li> </ul>
17	11.2.2019 Fragebogen per Mail	88, 1669 (Hasle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbreitung des Gewässerraumes der Emme im Bereich zwischen Emmenstrasse (Spielplatz) bis zum Naturschutzgebiet und im Bereich der Schrebergärten.</li> <li>Förderung von lokal bedeutenden Naturschutzobjekten</li> <li>Erhöhung der Mehrwertabgabe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abtausch FFF: Dies ist so vorgesehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf diese Auszonung wird verzichtet, die Zone wird wie bisher belassen.</li> </ul>
18	11.2.2019 Brief	1560, 421 (Hasle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Abtausch der Fruchtfolgefleichen hat flächengleich zu erfolgen.</li> <li>Anliegen für eine spätere Einzonung einer Wohnzone entlang der Brückenstrasse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschaffung der aktuellen Geodaten der UeO (Stand der Planung?)</li> <li>Die Darstellung der Objekte aus dem kant. Bauinventar hat in den Zonenplänen einen informativen Charakter und weist auf die übergeordneten Planungsgrundlagen des Kantons Bern hin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die aktuellen Geodaten der UeO werden durch das Büro CSD zur Verfügung gestellt und sind in den Zonenplänen (Stand: Vorprüfung) abgebildet.</li> <li>Der Antrag zur Umwandlung der "schützenswerte Objekte" in "erhaltenswerte Objekte" kann nicht im Rahmen der OPR umgesetzt werden.</li> <li>Handhabung Mehrwertabgabe analog Goldbach</li> </ul>
19	11.2.2019 Brief mit Fragebogen	1591, 1592 und 1598 (Dickli)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 1592 soll nicht durch den angrenzenden Förderbandkorridor der Fr. Blaser AG beeinflusst werden.</li> <li>Die UeO Fr. Blaser AG ist zudem im neuen Zonenplan Siedlung zu gross eingetragen.</li> </ul>		

## Ortsplanungsrevision Hasle b.B. – Mitwirkungsbericht

5

Nr.	Eingang	betroffene Parzelle(n)	Anliegen	Stellungnahme Ortsplanungskommission (OPK)	Beschluss OPK (Sitzung vom 28.02.2019 und 26.03.2019) ; inkl. Orientierung an Absender → Info an Gemeinderat für Freigabe an Vorprüfung AGR
20	11.2.2019 Mail	1389 (Schathausen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Änderung des Schutzstatus der Liegenschaft Dickli 194 sowie Riefershäuserstrasse 17, 17A und 1)</li> <li>▪ Die Mehrwertabgabe bei Einzonung von überbauten Landwirtschaftlichen Gebieten nicht einfordern.</li> <li>▪ Antrag um Einzonung Parzelle 1389 in Schathausen beim Rest. Rössli um ca. 10 Meter auf der ganzen Länge.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Umsetzung der Mehrwertabgabe erfolgt gemäss kantonalem Baugesetz.</li> <li>▪ Am östlichen Parzellenrand kann die Bauzone angepasst werden (Abgrenzung an bestehendem Kleingebäude). Der übrige Parzelleanteil ausserhalb Bauzone ist eine Fruchtfolgefläche und kann nicht eingezont werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unter dem Titel "Bereinigung Zonengrenzen" kann der östliche Parzellenrand im überbauten Bereich angepasst werden.</li> </ul>
21	11.2.2019 Mail	847 (Schathausen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Änderung des Schutzstatus der beiden Liegenschaften Thunstrasse 62 und 64</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Antrag zur Umwandlung der "schützenswerte Objekte" in "erhaltenswerte Objekte" kann nicht im Rahmen der OPR umgesetzt werden. Die Darstellung der Objekte aus dem kant. Bauinventar hat in den Zonenplänen einen informativen Charakter und weist auf die übergeordneten Planungsgrundlagen des Kantons Bern hin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Änderung</li> </ul>
24	11.2.2019 Mail / Fragebogen	1028 (Goldbach)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung weitgehend überbautes Gebiet Goldbach: Sollte eine Mehrwertabgabe anfallen, dann soll die Einzonung nicht weiterverfolgen werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Besprechung mit den Eigentümern der Emmentalstrasse / Goldbach findet noch statt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orientierung über Mehrwertabgabe: 26.04.2019</li> </ul>
25	12.11.2019 Brief	1727, 1728 (Schathausen), div. (Emmenau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonenplan Siedlung: Das Ortsbildschutzgebiet darf neu nicht auf den Bahnhof Schathausen ausgedehnt werden.</li> <li>▪ Antrag um Umzonung des BLS Areals von der Kernzone zur Arbeitszone mit ES IV.</li> <li>▪ Der Gewässerraum soll die Gleislagen nicht tangieren.</li> <li>▪ Die Landschaftsschutzzone kurz vor Schathausen sollte max. bis an die BLS Parzelle reichen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Ortsbildschutzgebiet Schathausen wird entsprechend angepasst.</li> <li>▪ Emmenau: es erfolgt keine Umzonung. Hinsichtlich der Nutzungsart ergeben sich in der Kernzone breitere Möglichkeiten.</li> <li>▪ Der Gewässerraum wurde in Absprache mit dem zuständigen Oberingenieurkreis IV hinsichtlich des Hochwasserschutzes, der Ökologie und Gewässernutzung ausgedehnt.</li> <li>▪ Das Landschaftsschutzgebiet wurde im Gebiet Schathausen / Gomerkinden bereits angepasst und kann nicht weiter verkleinert werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung Ortsbildschutzgebiet Schathausen</li> <li>▪ Orientierung der BLS mit einem separaten Schreiben.</li> </ul>

## Ortsplanungsrevision Hasle b.B. – Mitwirkungsbericht

6

Nr.	Eingang	betroffene Parzelle(n)	Anliegen	Stellungnahme Ortsplanungskommission (OPK)	Beschluss OPK (Sitzung vom 28.02.2019 und 26.03.2019) ; inkl. Orientierung an Absender → Info an Gemeinderat für Freigabe an Vorprüfung AGR
26	12.11.2019 Brief	902	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antrag das Landschaftsschutzgebiet, in Gomerkinden Parzelle Nr. 902 um 200 m den Hügel hinauf Richtung Norden zu verschieben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Landschaftsschutzgebiet wird im Gebiet Gomerkinden an die baulichen Gegebenheiten angepasst. Eine Verschiebung um 200 m ist aber nicht möglich, da bereits eine Anpassung und Verkleinerung erfolgt ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe links</li> </ul>
27	12.11.2019 Brief	142, 1896	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Beschränkung der Verkaufsnutzung von 1'000 m<sup>2</sup> soll gestrichen werden, beim bestehenden Standort in der Kernzone. Der heutige Betrieb umfasst 1'833 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, mit den neuen Nutzungsvorschriften werden Erweiterungspläne am bestehenden Migros-Standort verunmöglichlicht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m<sup>2</sup> ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Gemäss Art. 19 Abs. 1 sind für solche besondere Bauten und Anlagen eine Überbauungsordnung erforderlich. Daher die Formulierung im Baureglement. Für bestehende Betriebe gilt die Besitzstandgarantie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 3 des BauR wird folgenderweise geändert: Kernzone K3: Verkauf bis 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche <del>chh</del> Geschäftsgebiet: Detailhandelseinrichtungen<sup>1</sup> grösser als 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind zugelassen</li> <li><sup>1</sup> Siehe Art. 19 Abs. 2 BauG und Art. 20 Abs. 4 Bst. a BauG</li> <li>Orientierung der Migros mit einem separaten Schreiben.</li> </ul>
28	13.02.2019 Brief	421, 1237, 1928 (Hasle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Erarbeitung der UeO sind auch die die Parzellen 1237 und 1928 einzubeziehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Erweiterung des Perimeters der UeO ist nach Ansicht der Ortsplanungskommission möglich und sinnvoll.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 17 Abs. 7 des Baur wird folgenderweise geändert: Bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung sind nach Möglichkeit auch die die Parzellen Nrn. 1237 und 1928 einzubeziehen. Eine etappenweise Realisierung ist möglich, wenn ein Gesamtkonzept über die gesamte Fläche besteht.</li> </ul>
29	15.02.2019	1512,1507	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Tschameriebach verläuft heute quer durch die Parzelle 1512 und verunmöglicht einen Ausbau dieser Parzelle. Deshalb und zur Sicherung des Baches sowie dessen Unterhalt soll eine Umleitung geprüft werden.</li> <li>Es soll geprüft werden, ob die Zulieferung für LKW's sowie die Erschliessung der Grundstücke über die heute landwirtschaftlich genutzte Erschliessungstrasse (Parzelle 1507) erfolgen kann, anstelle der Hauptstrasse (welche zulasten der Parzelle 1512 verbreitert wird).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein wasserbauliches Projekt zur Verlegung des Tschameriebachs nach Ansicht der Ortsplanungskommission nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision und kann nach deren Abschluss geprüft werden.</li> <li>Die Frage der Erschliessung muss auch im Zusammenhang mit der Parzelle Nr. 1503 diskutiert werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe links</li> <li>Die Offenlegung und Umleitung eines Gewässers kann auch ausserhalb einer Ortsplanung beantragt werden.</li> <li>A. Zürlföh hat am 21.03.2019 telefonisch die Situation mit der Firma Phytomed besprochen und ihm erklärt, dass sein Anliegen nicht Teil der Ortsplanung ist. Er wird zu einem runden Tisch mit allen Beteiligten einladen.</li> </ul>

## Anhang 7: Umsetzung kantonale Vorprüfung 1 und 2

Die Auswertung ist nach der Kapitelstruktur des Vorprüfungsberichts 1 vom 16.01.2020 (linke Seitenhälfte) und des Vorprüfungsberichts 2 vom 23.02.2021 (rechte Seitenhälfte) strukturiert.

Es werden nur jene Genehmigungsvorbehalte (GV) aufgeführt, die vom AGR im Vorprüfungsbericht 2 noch einmal aufgenommen bzw. neu formuliert wurden (alle übrigen Themen aus dem Vorprüfungsbericht 1 werden als erledigt betrachtet). Die GV werden einander gegenübergestellt.

*Erklärung der Farbwahl:*

Neuer Genehmigungsvorbehalt gemäss Vorprüfungsbericht 2

Wird gemäss Vorprüfungsbericht umgesetzt

Wird gemäss Vorprüfungsbericht nicht umgesetzt

### Kap. 3. VPB (Vorprüfungsbericht) Allgemeine Themen

#### Kap. 3.1 Erhebung unüberbaute Bauzonenreserven

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Um-, Ein- und Auszonungen erfassen (GV)</li> </ul>	<p>Ergebnis Bereinigungsgespräch mit AGR vom 27.05.2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auszonungen: 3'421 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Einzonungen: 1'929 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Saldo: 1'492 m<sup>2</sup></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonungen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schafhausen: Parzellen Nrn. 934, 1728 (469 m<sup>2</sup>)</li> <li>– Goldbach, Krümpen: Parzelle Nr. 1924 (280 m<sup>2</sup>)</li> <li>– Biembach: Parzellen Nrn. 1773, 23 (730 m<sup>2</sup>)</li> <li>– Goldbach, Sonnenfeldstrasse: Parzellen Nrn. 2023, 1925 (350 m<sup>2</sup>)</li> <li>– Goldbach, Schwandstrasse: Parzelle Nr. 1389 (100 m<sup>2</sup>)</li> </ul> </li> <li>▪ Auszonungen:</li> </ul>	<p>Überblick über die Ein-, Um-, und Auszonungen mit Flächenbilanz (Erläuterungsbericht Seite 60) nicht vollständig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonungen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Parzelle Nr. 421 in die ZPP B (beansprucht Wohnbaulandbedarf) ist nicht aufgeführt (7'185 m<sup>2</sup>)</li> </ul> </li> <li>▪ Auszonungen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schafhausen: Parzellen Nr. 858, 860 (1'121 m<sup>2</sup>): Gemeinde verzichtet auf Auszonung (gemäss Mail)</li> </ul> </li> </ul> <p>Mit geplanter Auszonung von total 3'421 m<sup>2</sup> (resp. aufgrund Verzichtes auf Auszonung neu nur noch 2'300 m<sup>2</sup>) können die geplanten Einzonungen (Total 9'384 m<sup>2</sup>) nicht kompensiert wer-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Einzonung der ZPP B Dorfstrasse auf der Parzelle Nr. 421 (7'185 m<sup>2</sup>) wurde in der ersten Vorprüfung als «Schliessung einer Siedlungslücke» anerkannt, die kompensationslos erfolgen kann (siehe Kap. 4.4). Deshalb ist die Fläche auch nicht in die Bilanz aufzunehmen.</li> <li>▪ Dasselbe gilt für die Einzonung der ZPP D Kalhofenfeld auf den Parzellen Nrn. 212 und 1677. Diese Einzonung erfolgt im Sinne einer vorgezogenen Kompensation der aufgrund der geplanten Umfahrungsstrasse wegfallenden Betriebsfläche der Gärtnerei Morgenthaler.</li> <li>▪ Trotz Verzicht auf Auszonung Parzellen Nrn. 858, 860 sind mit 2'300 m<sup>2</sup> aber</li> </ul>

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schafhausen, Bigelhüsli: Parzellen Nrn. 858, 860 (1'121 m<sup>2</sup>)</li> <li>– Biembach, Aeschbachstrasse: Parzelle Nr. 694 (2'300 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ Beanspruchte Fläche für ZPP D Kalchhofenfeld: 3'081 m<sup>2</sup></li> </ul>	den.	genügend Kompensationsflächen für restliche Einzonungen (2'199 m <sup>2</sup> ) vorhanden.

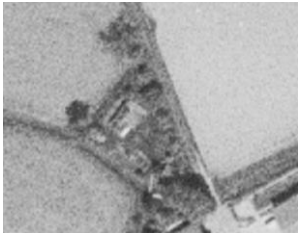
### Kap. 3.2 Siedlungsentwicklung nach innen


Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauverpflichtungen: Ausgang der Grundeigentümergegespräche und die parzellenweisen Überlegungen, die den Ausschlag für eine Festlegung gaben, sind im Erläuterungsbericht nicht dargestellt → nachweisen, damit öffentliches Interesse und die Verhältnismässigkeit der Massnahmen genügend dargestellt sind (<b>GV</b>)</li> </ul>	<p>Ergebnis Bereinigungsgespräch mit AGR vom 27.05.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das AGR erarbeitet zum Thema Bauverpflichtungen momentan ein internes Merkblatt</li> <li>▪ Am Bereinigungsgespräch vom 27.05.2020 hat das AGR erläutert, dass das Instrument der angeordneten Bauverpflichtung gemäss Art. 126d nur subsidiär eingesetzt werden soll, d.h. wenn die anderen Instrumente zur Baulandverflüssigung nach Art. 126a ff BauG (namentlich die vertragliche Bauverpflichtung) nicht eingesetzt werden können bzw. nicht zum Erfolg führen. Zudem ist ein überwiegendes öffentliches Interesse erforderlich.</li> <li>▪ Gemäss Kommentar zum BauG (Zaugg/Ludwig) geht es aber bei der vertraglichen Bauverpflichtung in der Regel um Auf- oder Umzonung. Dies trifft in Hasle nicht zu, weshalb Th. Frei das AGR im Nachgang zur Besprechung um zusätzliche Erläuterungen gebeten hat. Das AGR stellt sich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauverpflichtung: Gemeinde muss Voraussetzungen gemäss neuem Merkblatt «Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland» nochmals überprüfen (<b>mGV</b>). <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aus Merkblatt: <i>«die angeordnete Bauverpflichtung ist ein einschneidender Eingriff ins Grundeigentum und darf deshalb nur angewendet werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt, andere Massnahmen zur Baulandverflüssigung nicht ausreichen und entweder das Angebot an verfügbaren Bauland besonders knapp ist oder sonst ein gewichtiges öffentliches Interesse an einer (raschen) Überbauung oder zonenkonforme Nutzung besteht (z.B. bei sogenannten Schlüsselgrundstücken).»</i></li> <li>– Liegen bei allen betroffenen Parzellen ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Massnahme vor?</li> <li>– Die betroffenen Parzellen im Zonenplan festlegen (gemäss Merkblatt)</li> </ul> </li> </ul>	<p>Umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Rechtfertigung durch überwiegendes öffentliches Interesse parzellenweise überprüft und in Kapitel 6.4.3 dokumentiert.</li> <li>▪ Gemäss Merkblatt kann auch alternativ zur Festlegung im Zonenplan im Anhang des Erläuterungsberichts ein Planausschnitt der jeweiligen Parzellen mit angeordneter Bauverpflichtung aufgenommen werden. Der Planausschnitt ist im Anhang 2 dargestellt.</li> </ul>

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
	<p>weiterhin auf den Standpunkt, dass Bauverpflichtungen erst als letztmögliches Instrument eingesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weiter erwartet das AGR, dass im Anhang zum EB alle Bauverpflichtungen auf einem Übersichtplan dargestellt werden (mit Angabe zum Stand der amtlichen Vermessung).</li> <li>▪ Die Gemeinde wird die Bauverpflichtungen der Kategorie II noch einmal prüfen (inkl. Darstellungsmöglichkeiten im Plan).</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kommunale Grundsätze für die Verkehrsentwicklung in Bezug auf Siedlungsentwicklung klarer im EB hervorheben (<b>Empfehlung AöV</b>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nicht umgesetzt</li> </ul>

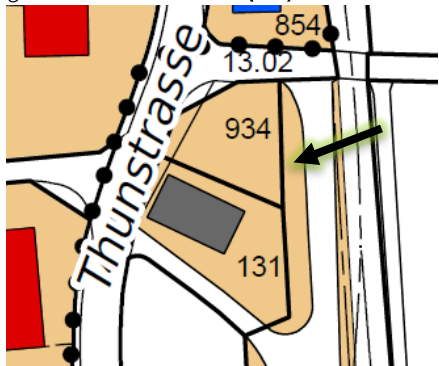
## Kap. 4. VPB: Einzonungen, Umzonungen, Auszonungen

### Kap. 4.1 Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 1391: Entweder nur Kleinbaute mit kleinem Grenzabstand einzonen oder aufzeigen, welche Gebäude und Anlagen sich auf der Parzelle befinden und ob bzw. als was diese rechtmässig bewilligt wurden, dann folgt Entscheid ob dies Fläche aus FFF-Inventar entlassen werden (<b>GV</b>)</li> </ul>	<p>Ergebnis Bereinigungsgespräch mit AGR vom 27.05.2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzellenteil wurde bereits vor über 40 Jahren nicht landwirtschaftlich genutzt:</li> </ul>  <p>(swissimage, 1982)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ So in Erläuterungsbericht aufnehmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilfläche von 100 m<sup>2</sup> kann aus FFF-Inventar entlassen werden (Bestätigung an Gemeinde mit Mail vom 28.07.2020)</li> <li>▪ Einzonung als weitgehend überbautes Gebiet wird zugestimmt, aber nur auf Kleinbaute und der Teilfläche von 100 m<sup>2</sup> (<b>mGV</b>).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf die Einzonung wird verzichtet</li> </ul>


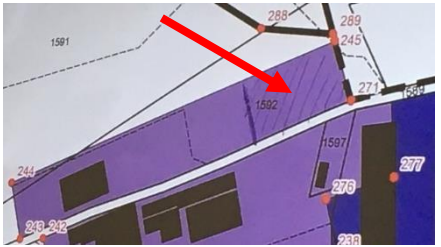
Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
			

Kap. 4.2 Einzonung in die Dorfzone

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parzelle Nr. 934 und 1728 (Schafhausen): keine Schliessung der Siedlungslücke → Kompensation sicherstellen und rechtliche Sicherstellung gemäss Art. 15 RPG (GV)</li> </ul> 	<p>Umgesetzt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auszonungsfläche total: 3'421 m<sup>2</sup> → Fläche von 469 m<sup>2</sup> kann kompensiert werden (siehe Kap. 4.6)</li> <li>Rechtliche Sicherstellung: Als bedingte Einzonung aufnehmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Angaben Kompensation, rechtliche Sicherstellung und Aufführung im BauR korrekt</li> <li>Allerdings fehlt Festlegung im Zonenplan Siedlung (z.B. mit Schraffur).</li> <li>Gemäss Merkblatt «Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland» kann alternativ auch im Anhang des EB ein Planausschnitt der bedingten Einzonung aufgenommen werden (mGV).</li> </ul>	<p>Umgesetzt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung im Zonenplan Siedlung mittels Schraffur</li> </ul>

Kap. 4.3 Einzonung in die Arbeitszone

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kulturlandschutz: Fall 1–3 umfasst 6802 m<sup>2</sup> Kulturland → EGK D muss dafür vorhanden sein, Gebiet befindet</li> </ul>	<p>Ergebnis Bereinigungsgespräch mit AGR vom 27.05.2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinde (A. Zurflüh) nahm mit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antwort AöV (FB vom 22.10.20)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebiet weist Einschränkung, bedingt durch unterschiedliche</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die OPK entschied sich aufgrund der unterschiedlichen Auffassungen innerhalb des Kantons (AGR und AÖV), an</li> </ul>

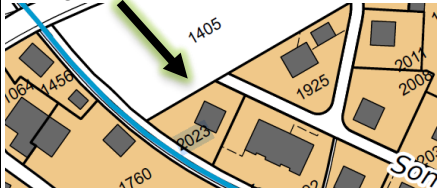
Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<p>sich jedoch in keiner EGK → falls die gesamte Fläche von der Buri-AG beansprucht wird, Fläche auf unter 0.5 ha reduzieren, ansonsten ist die Einzonung nicht genehmigungsfähig (GV)</p> 	<p>dem AöV Kontakt auf und klärt die Frage der EGK. Eine Antwort liegt per 23.06.2020 noch nicht vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Allenfalls die Einzonung auf Parzelle Nr. 1592 verkleinern, so dass max. 5'000 m<sup>2</sup> eingezont werden.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>A. Zurflüh wird sich am 02.04.2020 mit Herrn Buri treffen und diese Lösung diskutieren.</li> </ul>	<p>Höhenverhältnisse. Würden diese Verhältnisse nicht berücksichtigt, könnte EGK D sich besser ausbreiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>EGK D würde sich jedoch kaum so weit ausdehnen, dass alle 4 Teilflächen abgedeckt sind.</li> <li>Bauverordnung erlaubt keinen Spielraum: Entgegen FB des AöV wird Nachweis EGK als nicht erfüllt betrachtet (mGV).</li> </ul>	<p>der Einzonung festzuhalten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AöV stellte in ihrem Fachbericht folgendes fest: <i>«Es kann aufgrund der knapp verfehlten Distanzen und der angestrebten Nutzungen (Kompostanlage und Schweinestall inkl. Lagerplatz) innerhalb eines bereits weitgehend überbauten Gebietes gleichzeitig davon ausgegangen werden, dass die geplanten Arrondierungen aus Sicht des öffentlichen Verkehrs zweckmässig sind und die nur knapp verfehlten EGK für den Standort von untergeordneter Bedeutung ist.»</i></li> </ul>

Kap. 4.4 Einzonung in Zonen mit Planungspflicht

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<p><b>ZPP B Dorfstrasse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufzeigen, warum eine GFZo von 0.7 nicht erreicht werden kann (GV)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Kap. 7.5 im Erläuterungsbericht ergänzt</li> <li>GFZo von 0.6 festgelegt (Anlehnung an Überbauung Obstgarten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es handelt sich um eine «Siedlungslücke» und ist deshalb dem Wohnbau- landbedarf anzurechnen (Parzelle ist nicht vollständig von bebauter Bauzone umgeben und es sind FFF und Kulturland betroffen → hat eigenständige Funktion)</li> <li>Parzelle Nr. 421 ist nicht in der Übersicht Ein-, Um- und Auszonungen aufgeführt</li> <li>Mit vorgesehenen Auszonungen kann die Einzonung nicht kompensiert werden (mGV).</li> <li>Haltung KDP</li> </ul>	<p>An der Einzonung wird aus folgenden Gründen festgehalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In der ersten Vorprüfung wurde die kompensationslose Einzonung nicht in Frage gestellt (d.h. kein GV formuliert). Das AGR gab dem Planer auch auf mehrfache Nachfrage nicht bekannt, wieso dieser neue GV formuliert wurde.</li> <li>Zudem kann in Frage gestellt werden, dass das Gebiet im Nordosten nicht an überbautes Gebiet grenzt. Es handelt sich um eine Fläche, die im Rahmen der OPR als weitgehend</li> </ul>

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vertiefte Auseinandersetzung mit Ortsbild notwendig</li> <li>– Abklärung inwieweit Freifläche für die ungeschmälernte Erhaltung des Ortsbildes unbebaut bleiben muss</li> <li>– Erwähnte Ortsbildvorgaben der KDP und qualitätssicherndes Verfahren sind in ZPP-Vorschriften festzulegen (keine oder sehr kleine Mindestdichte) (<b>mGV</b>).</li> </ul>	<p>überbautes Gebiet eingezont wird. Einzonungen von weitgehend überbauten Gebieten gelten nicht als neue Bauzonen. Dies leitet sich aus RPG und RPV ab, gemäss welchen weitgehend überbaute Gebiete zur Bauzone gehören (siehe Arbeitshilfe AGR: «Strassenlärm in der Nutzungsplanung», S. 6).</p>
<p><b>ZPP D Kalchofenfeld:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Erlass dieser ZPP ist rechtlich nicht möglich, da die Einzonung unter mehreren Voraussetzungen erfolgen soll, die noch nicht abschliessend klar sind (siehe Strassenprojekt). Eine Regelung, dass die ZPP erst bebaut werden kann, wenn das Strassenprojekt rechtskräftig wird, ändert nichts an dem Fakt. Das AGR sieht die Einzonung als <b>nicht genehmigungsfähig</b> an.</li> </ul>	<p>Ergebnis Bereinigungsgespräch mit AGR vom 27.05.2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art. 19 Abs. 7 BauR (Zonenabgrenzung) wird ersatzlos gestrichen (ist nicht genehmigungsfähig).</li> <li>▪ Im EB ist aufzuführen, dass es sich bei der Umfahrung um eine bedeutende öffentliche Infrastruktur handelt (Input folgt durch RA A. Danzeisen).</li> <li>▪ Es sind keine Standortalternativen erforderlich. Alle Themenbereiche der Einzonungsvoraussetzung sind aber kurz abzuhandeln.</li> <li>▪ Einzonung muss an den Baulandbedarf angerechnet werden.</li> <li>▪ Das AGR klärt bis Mitte Juli ab, ob eine Einzonung auch möglich ist, wenn der Baulandbedarf nicht gegeben ist (siehe Flächenbilanz in Kap. 3, S. 1).</li> <li>▪ Umgang mit der Auszonungsfläche (im Perimeter der Umfahrung) ist noch nicht klar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorbehalte zur Kompensation der FFF (vgl. Kapitel 4.3)</li> <li>▪ Das Vorliegen eines kantonalen Ziels für die Einzonung der FFF, wenn das Strassenbauprojekt rechtskräftig ist oder mindestens so weit fortgeschritten ist, dass es zum Zeitpunkt der Genehmigung der ZPP öffentlich aufgelegt hat, wird anerkannt.</li> <li>▪ Noch keine Umsetzung der Rückmeldung wonach auch der Verzicht auf UeO lediglich unter denselben Bedingungen zulässig ist, unter denen die UeO genehmigt werden kann. Mit jetziger Formulierung (wonach auf den Erlass einer UeO verzichtet werden kann) wäre es möglich, die für die Genehmigung der UeO genannten Bedingungen ohne Weiteres zu umgehen. Evtl. Missverständnis. Formulierung ist anzupassen (<b>mGV</b>).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kenntnisnahme</li> <li>▪ Besprechung Gemeinde bzgl. Stand Strassenbauprojekt an Koordinations-sitzung vom 17. Juni 2021</li> <li>▪ Umformulierung letzter Satz von Art. 20 Abs. 6 BauR: Der Verzicht auf den Erlass der Überbauungsordnung ist nur unter denselben Bedingungen zulässig, unter denen die Überbauungsordnung genehmigt werden kann. <del>Auf den Erlass der Überbauungsordnung kann verzichtet werden, wenn die Bedingungen gemäss Art. 93 Abs. 1 BauG eingehalten werden.</del></li> </ul>

#### Kap. 4.6 Bereinigung Zonengrenzen

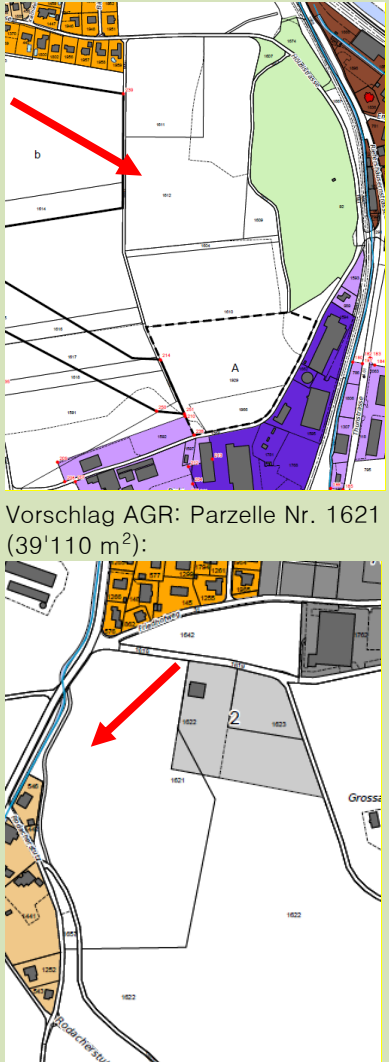
Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parzellen Nrn. 2023 und 1925: Flächengleiche Kompensation (da Wohnbaulandbedarf beansprucht wird) sicherstellen und rechtliche Sicherstellung nachweisen (GV)</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt, siehe Kap. 7.7</li> <li>Ergebnis Bereinigungsgespräch mit AGR vom 27.05.2020: Rechtliche Sicherstellung nicht notwendig, da Flächenkorrektur (unter 300 m<sup>2</sup>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wieso wird eingangs von einer Um- und Einzonung von 350 m<sup>2</sup> gesprochen?</li> </ul>	<p>Umgesetzt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anpassung Erläuterungsbericht (Kap. 7.7): keine bedingte Einzonung notwendig, da Fläche <del>weniger als 300 m<sup>2</sup></del> nur mit 350 m<sup>2</sup> nur geringfügig grösser als 300 m<sup>2</sup> ist.</li> <li>Es handelt sich um eine Flächenkorrektur (Bereinigung Zonengrenzen). Daher macht eine rechtliche Sicherstellung der Fläche keinen Sinn.</li> </ul>

#### Kap. 4.7 Auszonungen

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenbilanz erstellen, inwiefern Auszonungen für die Einzonungen unter 4.5 genügen (H)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt: siehe Kap. 7.8</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vgl. Ausführungen Kapitel 3.1 VPB Bauzonengrösse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Kap. 3.1 VPB</li> </ul>

#### Kap. 5. VPB: Fruchtfolgeflächen

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>FFF-Gutachten: Um die Kompensationswürdigkeit der Parzellen Nrn. 1591 und 1618 abschliessend beurteilen zu können, benötigt das LANAT noch Unterlagen, die aufzeigen, mit welchen Auflagen der Kiesabbau auf den Parzellen Nrn. 1591 und 1618 bewilligt wurde und wie der Umsetzungsstand ist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>So umgesetzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäss FB des LANAT ist auf den vorgesehenen Parzellen eine Kompensation nicht möglich.                         <ul style="list-style-type: none"> <li>Für die zur Kompensation vorgesehenen Flächen besteht eine Rekultivierungspflicht.</li> <li>Flächen, welche bereits einmal im FFF-Inventar waren und für welche Rekultivierungspflicht aufgeführt ist, können nicht kompensiert werden.</li> <li>Rekultivierungspflicht dient lediglich Herstellung des</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kenntnisnahme</li> <li>Umsetzen: Geeignete Fläche zur Kompensation erheben.</li> <li>Vorschlag AGR: Parzelle Nr. 1612 (42'566 m<sup>2</sup>):</li> </ul>

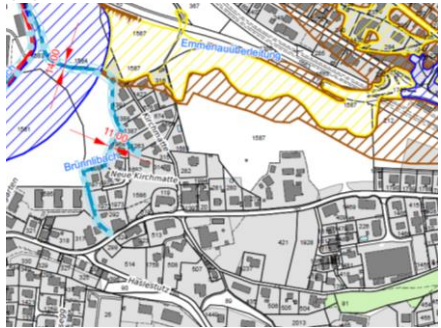
Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
		<p>Ausgangszustandes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind geeignete Flächen zur Kompensation der Einzonungen zu erheben (<b>mGV</b>)</li> <li>▪ Vorschlag AGR: Als Kompensationsflächen geprüft werden können (sofern Kriterien für FFF gemäss Sachplan FFF erfüllt sind und dokumentiert werden können), die Parzellen Nrn. 1612 und 1621 (waren vor und während Erarbeitung des Inventars FFF bereits Kiesgrube)</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorschlag AGR: Parzelle Nr. 1621 (39'110 m<sup>2</sup>):</li> </ul>


## Kap. 6. VPB: Ortsbildschutz

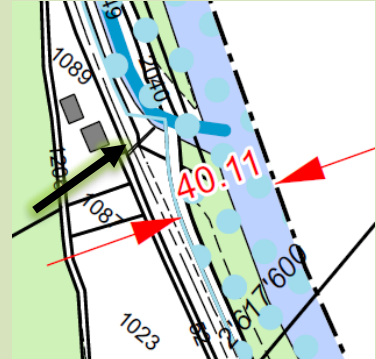
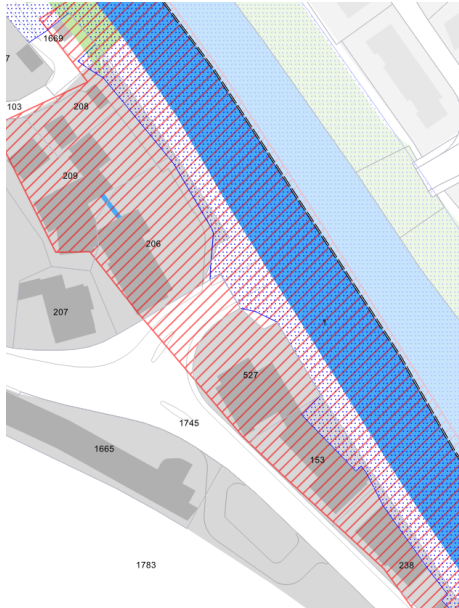
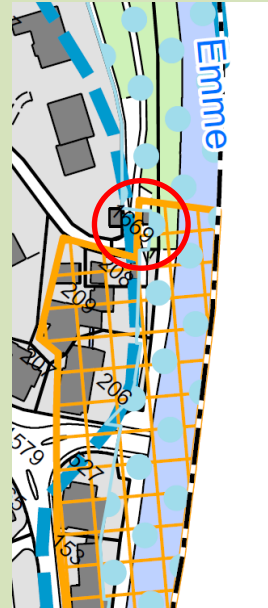
Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugruppe Mühle wird aufgehoben, aus Zonenplan und Erläuterungsbericht streichen (GV)</li> <li>Baugruppen ausserhalb der Bauzone auch als Ortsbildschutzgebiete im Zonenplan Landschaft (nicht im Zonenplan Siedlung) umsetzen (GV)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt, siehe Kap. 4.3 und ZP</li> <li>Umgesetzt, siehe Kap. 4.3 und ZP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugruppen B, D, F, G als Ortsbildschutzgebiete im Zonenplan festlegen.</li> <li>Umgesetzt für Baugruppe G, aber für Baugruppen B, D und F nicht (mGV) – &gt; siehe FB der KDP (dort auch Baugruppe A erwähnt)</li> <li>Ortsbildschutzperimeter nur in einem grundeigentümergebundenen Instrument (Bsp. Zonenplan Siedlung) als Festsetzung (in den Übrigen als Hinweis)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es sind für alle Baugruppen Ortsbildschutzgebiete ausgeschieden (gemäss Vorprüfungsbericht 1). Der mGV der KDP muss ein Irrtum sein.</li> <li>Die Gemeinde stellt die Baugruppen ausserhalb der Bauzone im Zonenplan Landschaft (nicht im Zonenplan Siedlung) als Ortsbildschutzgebiete dar, wie in der Vorprüfung 1 verlangt.</li> </ul>

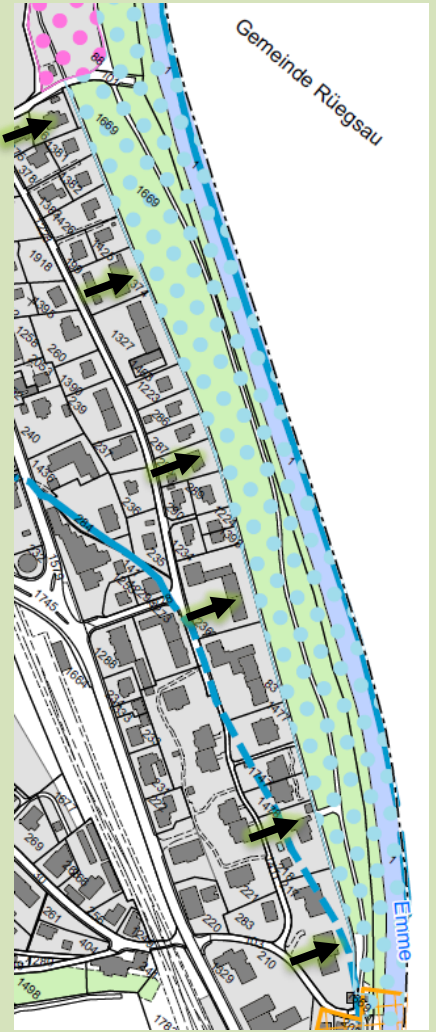
## Kap. 7. VPB: Gewässerräume und Naturgefahren

### Kap. 7.1 Gewässerräume

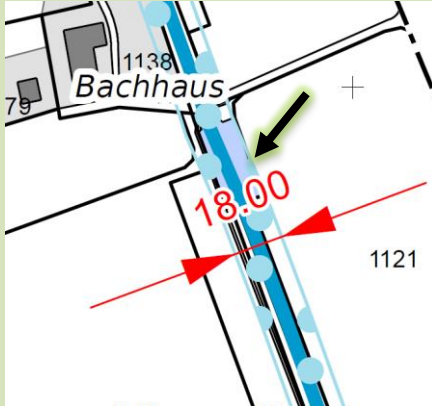
Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlauf Emmenauüberleitung und südlicher Verlauf des Brännlibachs im Zonenplan Gewässerräume darstellen (Gewässerraum jedoch nicht nötig) (H)</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Erläuterungsbericht (Tab. 28) korrigiert, Zonenplan Gewässerräume angepasst</li> </ul>	<p><b>Gewässernetz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Südlicher Verlauf des Brännlibachs vervollständigen (der oberste Teil bis und mit Parzelle Nr. 1343) -&gt; Nur Gewässernetz (mGV).</li> <li>Im EB unter Tab. 28 (S. 65) korrigieren, dass es sich um ein Gewässer nach WBG handelt. Verzicht auf Ausscheidung GWR entsprechend in Tabelle begründen (mGV).</li> </ul>	<p>Umgesetzt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anpassung Verlauf im Zonenplan Gewässerraum Nord</li> <li>Für den Brännlibach wird neu ein Gewässerraum festgelegt</li> <li>Anpassung im Erläuterungsbericht</li> </ul>

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
			
		<p><b>Lage der Gewässer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestützt auf FB OIK IV ist die exakte Lage sämtlicher GWR zu überprüfen, so dass diese symmetrisch auf der tatsächlichen Gewässerachse zu liegen kommen (GNBE-Daten nicht als Grundlage, Fehler dürfen nicht mehr als wenige Dezimeter betragen) (GV)</li> </ul>	Umgesetzt
<ul style="list-style-type: none"> <li>Emme, Emmenaukanal: Von der Gemeindegrenze bis zur Fassung des Emmenaukanals Reduktion auf das emmenseitige Bankett i.O., max. Reduktion jedoch 15.0 m. (GV)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>An der schmalsten Stelle wird auf rund 20 m reduziert. Keine Anpassungen nötig.</li> </ul>	<p><b>Anpassung Gewässerraumbreiten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der GWR der Emme ist oberhalb der Fassung des Emmenaukanals analog zum Bereich unterhalb der Fassung auszuscheiden, daher bis unmittelbar an die Bahnlinie (mGV).</li> <li>Im EB unter Tab. 27 (S. 64f) wird aufgeführt, dass für Abgrenzung GWR von der Gemeindegrenze Lützelflüh bis zum Emmenaukanal mind. 20 m ab Uferlinie ausgeschieden wird. Das OIK</li> </ul>	Umgesetzt

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
		<p>IV weist darauf hin, dass dies im Bereich ca. 50 m oberhalb des Emmenaukanal-Einlasses nicht zutrifft. EB gestützt auf FB OIK IV anpassen (<b>Hinweis</b>).</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Rüegsau-Brücke: Reduktion des Gewässerraums überprüfen und Linie den baulichen Begebenheiten anpassen (<b>GV</b>)</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt, siehe Zonenplan Gewässerräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Parzelle Nr. 208 ist GWR für das emmeseitige Kleingebäude nicht auszusparen (<b>mGV</b>).</li> </ul>	<p>Umgesetzt</p> 
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Abschnitt von Parzelle Nr. 217 bis 101</li> </ul>	<p>Umgesetzt</p>


Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
		<p>ist der GWR bis auf den luftseitigen Emme-Dammfuss um mind. 3 m auf die angrenzenden Parzellen zu erweitern (mGV).</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parzelle Nr. 88 (oberer Teil): entweder Ausdehnung des Gewässerraums auf äusseren Dammfuss ausweiten und</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt, siehe Zonenplan Gewässerräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Parzelle Nr. 88 kann das Freihaltegebiet teilweise geringfügig auf den Emme-Dammfuss verkleinert werden</li> </ul>	<p>Umgesetzt</p>



Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
		<p>Sammlers mind. 3 m zum GWR gehören.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der GWR ist im Bereich des Geschiesammlers rechtsseitig (asymmetrisch) um 3 m auf 21 m zu erhöhen (mGV).</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Tschameribach: Beim Biotop Nolle ist GWR auf das Biotop gemäss Wasserbaubewilligung (25.01.21) auszuweiten (mGV).</li> <li>FB OIK IV: «ohne die entsprechende Ausweitung des GWR kann die bewilligte neue Wasserspeisung zum Erhalt des Biotops nicht umgesetzt werden, da das AWA ansonsten eine Konzessionierung der Wasserentnahme verlangt. Die Gewässerraumerweiterung ist eine Bedingung in der Wasserbaubewilligung vom 25.01.21 und wurde seitens Schwellenkorporation Hasle mit der Gemeinde abgesprochen.»</li> </ul>	<p>Umgesetzt</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Zonenplänen Gewässerräume Nord und Süd: Legendenbeschriftung ändern von «Gewässerschutzzone» zu «Grundwasserschutzzone» (Hinweis).</li> </ul>	<p>Umgesetzt</p>

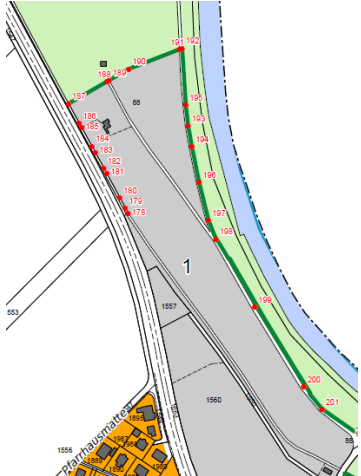
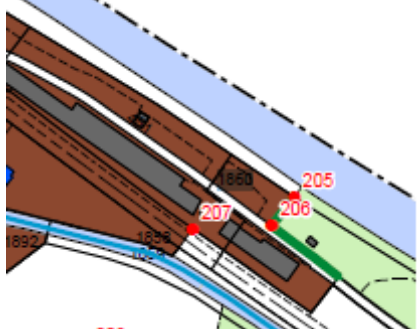
Kap. 7.2 Naturgefahren

Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ OIK IV hält fest, dass im Änderungsperimeter neben Wassergefahren auch Hangmuren enthalten sind, diese aber im Zonenplan Änderung Naturgefahren nicht mehr enthalten sind. Unveränderte Hangmuren, Rutsch- und Sturzprozesse weiterhin festhalten (mGV).</li></ul>	Umgesetzt

Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innerhalb der Gefahrengebiete (gelb, blau, rot) sind weitere Flächen ersichtlich, welche umrandet sind. Es handelt sich um Indizes gemäss Gefahrenmatrix. Die Gefahrengebiete sind jedoch pro Farbe homogen und ohne Umrandung der jeweiligen Indizes darzustellen (mGV).</li> </ul>	Umgesetzt
 <p data-bbox="1137 949 1720 976">Links: Geoportal, Rechts: Zonenplan Naturgefahren</p>	

### Kap. 8. VPB: Landschaft

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonenplan Landschaft: Wald aus dem Landschaftsschutzgebiet aussparen (GV)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt, siehe Zonenplan Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Korrekt, entsprechend auch im Inventarplan umsetzen (<b>Hinweis</b>).</li> </ul>	Umgesetzt
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 88: Keine Waldgrenze notwendig beim Weg/Hochwasserschutzdamm, im Zonenplan Siedlung als «aufgehobene verbindliche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt, siehe Zonenplan Siedlung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Korrekt, aber Umgang mit aufzuhebenden Waldgrenzen hat geändert (FB AWN): – Aufzuhebende Waldgrenzen nur</li> </ul>	Umgesetzt <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die aufzuhebende Waldgrenze ist aus dem Zonenplan gelöscht und unter Kapitel 4.4.5 mit einem</li> </ul>

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<p>Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG» mit einer neuen Farbe darstellen (GV)</p> 		<p>noch im EB mit Kartenausschnitt aufführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Zonenplan nicht mehr aufführen.</li> <li>▪ Die aufzuhebenden Waldgrenzen sind aus dem Zonenplan zu löschen und stattdessen nur noch im EB mit Kartenausschnitt inkl. eingezeichneter aufzuhebender Waldgrenze aufzuführen (mGV).</li> </ul>	<p>Kartenausschnitt aufgeführt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 1860: Keine Waldgrenze notwendig, im Zonenplan Siedlung als «aufgehobene verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG» mit einer neuen Farbe darstellen (GV)</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt, siehe Zonenplan Siedlung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Korrekt, aber Umgang mit aufzuhebenden Waldgrenzen hat geändert (FB AWN): <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufzuhebende Waldgrenzen nur noch im EB mit Kartenausschnitt aufführen.</li> <li>– Im Zonenplan nicht mehr aufführen.</li> </ul> </li> <li>▪ Die aufzuhebenden Waldgrenzen sind aus dem Zonenplan zu löschen und stattdessen nur noch im EB mit Kartenausschnitt inkl. eingezeichneter aufzuhebender Waldgrenze aufzuführen (mGV).</li> </ul>	<p>Umgesetzt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die aufzuhebende Waldgrenze ist aus dem Zonenplan gelöscht und unter Kapitel 4.4.5 mit einem Kartenausschnitt aufgeführt.</li> </ul>

## Kap. 9. VPB: Baureglement

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<p><b>Art. 2 Abs. 1</b> Mehrwertabgabereglement konnte nicht gefunden werden. <b>(H)</b></p>	<p>Ergebnis Bereinigungsgespräch mit AGR vom 27.05.2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mehrwertabgabereglement besteht, muss aber von der Gemeindeversammlung vor dem Beschluss zur OPR beschlossen werden.</li> <li>▪ Für die Gemeindeversammlung vom 07.12.2020 traktandieren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spätestens bei Einreichung der Genehmigung ist das kommunale MWAR beizulegen <b>(Hinweis)</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kenntnisnahme</li> </ul>
<p><b>Art. 3 Kernzone</b> Es muss der Nachweis erbracht werden, dass es sich hierbei wirklich um ein Geschäftsgebiet nach Art. 20 Abs. 2 BauG handelt. <b>(GV)</b></p>	<p>Ergebnis Bereinigungsgespräch mit AGR vom 27.05.2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzung Migros und Denner</li> <li>▪ Wird in der OPK noch einmal diskutiert (Regelung Geschäftsgebiet besagt, dass bei Änderungen / Erweiterungen keine UeO erforderlich ist; dies muss aber gemäss AGR umfassend dokumentiert werden).</li> </ul>	<p><b>Art. 4 Kernzone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Interessenabwägung zur Festlegung des Geschäftsgebietes hat nicht stattgefunden, es ist immer noch nicht ersichtlich, inwiefern Abklärungen bzgl. Versorgungsstruktur und Erreichbarkeit stattgefunden haben. Zwingend nachholen <b>(mGV)</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umformulierung in: «Verkauf bis 1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von über 1000m<sup>2</sup> bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).)»</li> <li>▪ Aus Merkblatt Kapitel 3.1: «Mit der Ausscheidung eines Geschäftsgebietes hat die Gemeinde die Interessenabwägung in Bezug auf die Versorgungsstruktur sowie die Erreichbarkeit bereits abschliessend vorgenommen. Bei der Bezeichnung von Geschäftsgebieten ist auf eine den vorhandenen Verhältnissen angepasste öV-Er-schliessung zu achten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese speziell ausgewiesenen Gebiete mit dem öffentlichen Verkehr ortsüblich erreicht werden können»</li> </ul>
<p><b>Art. 4 Abs. 3</b> Verweis auf Art. 11c Abs. 3 BauV und nicht auf Art. 28 BMBV <b>(GV)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt</li> </ul>	<p><b>Art. 5 Abs. 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verweis auf Art. 28 BMBV nicht schlüssig, da dort GFZ definiert wird, ohne zwischen ober- und unterirdisch zu unterscheiden. Eine grundeigentü-merverbindliche Definition der GFZo muss im BauR definiert sein <b>(mGV)</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung: «Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch ange-rechnet, sofern sie im Mittel aller Fas-saden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die</li> </ul>

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
			<i>Fassadenlinie hinausragen. Skizze und Messweise im Anhang A1.»</i>
<p><b>Art. 5 Abs. 4</b> Dachvorsprünge ist der korrekte Begriff – die sind in der Breite nicht beschränkt (H)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt</li> </ul>	<p><b>Art. 6 Abs. 4</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Definieren, ob offene oder geschlossene Gebäudeteile gemeint sind (mGV).</li> <li>▪ Wenn geschlossene: Dann besteht die Gefahr, dass in gewissen Zonen mit einem kleinen Grenzabstand von 3 m die zivilrechtlichen Abstände unterlaufen werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der kleine Grenzabstand von 3.0 m gilt für die Zonen W2, D2 und D3.</li> <li>▪ Vorspringende Gebäudeteile (unabhängig ob offen oder geschlossen) tangieren bis zur zulässigen Tiefe von 1.0 m die Fassadenlinie nicht, d.h. sie dürfen sie im selben Mass in den Grenzabstand hineinragen und gelten nicht als Bauten gemäss Zivilrecht (EGzZGB).</li> <li>▪ Daher ist keine Anpassung notwendig.</li> </ul>
		<p><b>Art. 6 Abs. 6 Staffelung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Staffelungsmass in der Höhe auf mind. 2 m festlegen, damit optisch klar wahrnehmbar (mGV).</li> </ul>	<p>Umgesetzt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Staffelung auf 2 m festgelegt.</li> </ul>
<p><b>Art. 5 Abs. 8</b> Nach BSIG BMBV S. 7 sind Abgrabungen nur für Hauseingänge und Garagen-einfahrten möglich. «Verladerampen usw.» sind zu streichen. Zudem müssen die privilegierten Abgrabungen gemäss konsolidierter Praxis des AGR auf eine Fassadenseite beschränkt werden und dürfen max. 5.0 m breit sein (GV).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt</li> </ul>	<p><b>Art. 6 Abs. 8 Abgrabungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Korrekt, dass Abgrabungen auf einer Fassadenseite auf 5 m zu beschränken. Aber die 50% Regel hätte nicht gelöscht werden dürfen.</li> <li>▪ Der Absatz hat folgendermassen zu lauten: «(...) <i>sofern deren Breite 50% oder max. 5.0 m der Fassadenseite nicht überschreitet.</i>» (mGV)</li> <li>▪ Entsprechend ist auch Skizze im Anhang A1 zu ergänzen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine solche Anpassung liegt allerdings in der Kompetenz der Gemeinde und kann nicht ein Vorbehalt sein. Bis jetzt wurde einzig das Mass bemängelt (darf max. 5.0 m betragen), es wurde aber keine prozentuale Regel verlangt.</li> </ul>

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<b>Art. 17 Abs. 3</b> Es ist der Nachweis zu erbringen, dass eine GFZo von 0.7 nicht erreicht werden kann. Eine pauschale Reduktion aufgrund des Ortsbildschutzgebietes ist nicht möglich. <b>(GV)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt, siehe Erläuterungsbericht Kap. 7.5</li> </ul>	<b>Art. 18 Abs. 3</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GFZo von 0.7 kann nicht erreicht werden (Reduktion aufgrund Ortsbildschutzgebietes). Siehe dazu Abschnitt 4.4 VPB zur ZPP B.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich im BauR bereits Reduktion von GFZo 0.7 auf 0.6 enthalten!</li> <li>▪ Die Beibehaltung dieses Art. im BauR ist allerdings abhängig von der Genehmigungsfähigkeit der Einzonung.</li> </ul>
<b>Art. 19 ZPP Kalchhofenfeld</b> Nicht genehmigungsfähig, Art. streichen <b>(GV)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siehe Kap. 4.4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Art. 20 ZPP D Kalchhofenfeld</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vgl. Kapitel 4.4 zur ZPP D.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umformulierung letzter Satz von Art. 20 Abs. 6 BauR: Der Verzicht auf den Erlass der Überbauungsordnung ist nur unter denselben Bedingungen zulässig, unter denen die Überbauungsordnung genehmigt werden kann. <del>Auf den Erlass der Überbauungsordnung kann verzichtet werden, wenn die Bedingungen gemäss Art. 93 Abs. 1 BauG eingehalten werden.</del></li> </ul>
		<b>Art. 44 Bauen in Gefahrengebieten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweise zu sensiblen Bauten (Fussnote 2) gehören zu Abs. 4 und nicht zu Abs. 2 <b>(Hinweis)</b>.</li> </ul>	Umgesetzt
<b>Art. 45</b> Welche UeO und welcher UeP werden aufgehoben? Grundsätzlich werden diese im gleichen Verfahren aufgehoben wie sie erlassen werden. Wer hat diese beschlossen? <b>(H)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ UeO und UeP aufheben</li> <li>▪ «Integration Naturgefahren vom 24.04.2015» wird nicht aufgehoben</li> </ul>	<b>Art. 47 Aufhebung von Vorschriften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei der Aufhebung von «UeO Nr. 1» sowie UePlan «Gehweganlage Schafhausen – Uetigen» ist zu beachten, dass diese im gleichen Verfahren von derselben Behörde aufzuheben sind, in dem bzw. von der sie erlassen wurden.</li> <li>▪ Handelt es sich bei den genannten Plänen um Pläne, die die Stimmberechtigten beschlossen haben? <b>(Hinweis)</b>.</li> </ul>	Kenntnisnahme <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschrieb im Kapitel 11.3 (Wichtige Inhalte BauR)</li> </ul>
<b>A3</b> Siehe Kap. 3.2 des VP-Berichtes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt</li> </ul>	<b>A2 Anordnung von Bauverpflichtungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siehe Kap. 3.2 des VP-Berichtes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vgl. Bereinigungsvorschlag in Kap. 3.2 VPB</li> </ul>

Kap. 10. VPB: Zonenplan

Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsflächen: Gemäss Vorgaben des DM 16 sind sie im ÖREB-Kataster einer Nutzung zugewiesen worden. Sie sind auch analog im Zonenplan entweder als eigenständige Verkehrsflächen festzulegen oder hälftig der jeweils angrenzenden Nutzungszone zuzuweisen (analog ÖREBK) (fGV).</li> </ul>	<p>Umgesetzt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Neue Zone (Verkehrszone) aufgenommen mit Artikel im BauR</li> </ul>

Kap. 11. VPB: Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlauf der Routen mit kantonaler Netzfunktion wie auch der kommunalen Verfeinerungen sind gestützt auf den Fachbericht vom 11.09. anzupassen (OIK)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> </ul>	<p>Angepasster Sachplan Veloverkehr umsetzen (mGV)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Routen mit kantonaler Netzfunktion sind korrekt nach Sachplan Veloverkehr abzubilden.</li> <li>Kommunale Verfeinerungen sind auch anzugeben.</li> <li>Netzlücken im Gemeindegebiet sind gemäss Sachplan Veloverkehr abzubilden.</li> </ul> <p>FB AöV (Empfehlungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>P+R, welches im RGSK 2021 vorgesehen ist, ist aufzunehmen.</li> <li>Herleitung Netzlücken im Veloverkehrsnetz aufführen und aufzeigen, wie diese geschlossen werden sollen</li> <li>Falls auch im Fusswegnetz Lücken, sollten diese auch aufgeführt werden.</li> <li>Veloabstellanlagen abbilden.</li> </ul>	<p>Umgesetzt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aktualisierung Routen mit kant. Netzfunktion</li> <li>Aktualisierung kant. Netzlücken</li> <li>Angabe von kommunalen Verfeinerungen als eigener Legendeneintrag</li> </ul> <p>Empfehlungen des FB vom AöV wurden nicht umgesetzt</p>

## Kap. 12. VPB: Fruchtfolgeflächen

Thema Vorprüfungsbericht 1	Bereinigung z.Hd. Vorprüfung 2	Thema Vorprüfungsbericht 2	Bereinigung z. Hd. öffentliche Auflage
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der Genehmigung ist eine Übersicht mit folgenden Angaben abzugeben: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Einzonung beanspruchte Gesamtfläche</li> <li>- Die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.</li> <li>- Die beanspruchten Flächen FFF</li> <li>- Allfällige FFF, die wegfallen, dass sie &lt; 1 ha Grösse aufweisen</li> <li>- Parzellen-Nrn. der Kompensationsflächen</li> <li>- Fläche der Kompensationsfläche</li> <li>- Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung)</li> <li>- Ein Plan im Massstab 1:5000</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsetzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zur Genehmigung Übersicht mit folgenden Angaben einreichen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Einzonung/das Vorhaben (KRP MB A_06 Grundsatz 3) beanspruchte Gesamtfläche</li> <li>- Die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.</li> <li>- Die beanspruchten Flächen FFF</li> <li>- Allfällige FFF, die wegfallen, dass sie &lt; 1 ha Grösse aufweisen</li> <li>- Parzellen-Nrn. der Kompensationsflächen</li> <li>- Fläche der Kompensationsfläche</li> <li>- Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung)</li> <li>- Ein Plan im Massstab 1:5000</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angaben aktualisieren aufgrund Umsetzung Kap. 5 VPB</li> </ul>

## Umsetzung Ergänzende Vorprüfung ZPP A „Dickmatte“

Vorbehalt	Umsetzung
Der Artikel ist dahingehend anzupassen, dass auf den Parzellen Nrn. 1595, 1768 und 1781 kein Abbau erlaubt ist. (GV)	Umgesetzt. Art und Mass der Nutzung 2 Zulässig sind ein Betonwerk, Kieswerke für den Abbau sowie zur Verarbeitung von Primär- und Sekundärbaustoffen notwendige Bauten und Anlagen. Ein Belagswerk zur Herstellung von Asphalt ist nur auf den Parzellen Nrn. 1595, 1768 und 1781 zulässig, der Abbau ist auf diesen Parzellen nicht zulässig.
In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob die Anpassung von Abs. 1 gegenüber dem bereits vorgeprüften Stand gewollt ist. Der bisherige Wortlaut kann auch so verstanden werden, dass der Abbau nur in den angrenzenden Kiesabbau-UeO's stattfindet und die ZPP A hauptsächlich die betrieblichen Abläufe sicherstellt. Nochmals überprüfen, ob für die ZPP A gemäss aktueller Abs. 1 wirklich ein Abbau vorgesehen ist. (H)	Nicht umgesetzt. Der Planungszweck wurde mit den Betreibenden so abgestimmt.

Vorbehalt	Umsetzung
Das Wort «namentlich» in Abs. 2 streichen. Es ist abschliessend aufzulisten, welche Art der Nutzung zulässig sein soll. (GV)	Umgesetzt.
Der Abbau ist gemäss Abs. 1 Planungszweck, weshalb dieser auch bei der Art der Nutzung in Abs. 2 enthalten sein muss. (GV)	Umgesetzt. Art und Mass der Nutzung 2 Zulässig sind ein Betonwerk, Kieswerke für den Abbau sowie zur Verarbeitung von Primär- und Sekundärbaustoffen notwendige Bauten und Anlagen. Ein Belagswerk zur Herstellung von Asphalt ist nur auf den Parzellen Nrn. 1595, 1768 und 1781 zulässig, der Abbau ist auf diesen Parzellen nicht zulässig.
Für die ZPP ist keine ES festgelegt. Es ist gemäss LSV eine ES festzulegen. (GV)	Umgesetzt. Gestaltungsgrundsätze 5 Im Bereich der geplanten Umfahrung sind Flächen für einen Verkehrsanschluss freizuhalten. Lärmempfindlichkeitsstufe 6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

**Anhang 8: Unterlagen bewilligte Endgestaltung Kiesabbau Dicki**

Baubewilligung

**Regierungsstatthalteramt  
Burgdorf**W F E A  
7. JUL 1986  
WKA

3400 Burgdorf Telefon 034 220373 Postcheck 34-764-8

E N T S C H E I DDER REGIERUNGSSTATTHALTER VON BURG D O R Fhat zum Baugesuch  
des

Herrn Fritz Blaser, Frischbeton- und Kieswerke, 3415 Hasle bB,  
zum Abbau von Kies im Dicki (Grundstücke Nrn. 58.29, 58.24, 4.1,  
4.2, 9.3, 29.3, 31.4, 36.4 und 19.6), Hasle bB,

den Akten entnommen:

1. Mit einem Gesuch um Erteilung einer Gewässerschutzbewilligung (zur Materialentnahme, ausgestellt durch das Wasser- und Energiewirtschaftsamt), einer Baubewilligung (zur Materialentnahme, ausgestellt durch die ordentliche Baubewilligungsbehörde) und einer Ausnahmegewilligung (nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung), vom 4. September 1984, reichte Herr Fritz Blaser den Gemeindebehörden von Hasle bB Pläne und Beschreibungen über den Kiesabbau ein.

Die Gemeindeschreiberei Hasle bB machte das Vorhaben mit einer am 3. September 1984 geschriebenen Verlautbarung im Amtsblatt des Kantons Bern, Nr. 68, vom 8. September 1984, und im Anzeiger für die Gemeinden Burgdorf, Hasle, Heimiswil, Krauchthal, Lützelflüh, Oberburg, Rüegsau, Wynigen-Rumendingen, Nrn. 36 und 37, vom 6. und 13. September 1984, öffentlich bekannt, wobei als angebehrte Ausnahmen das Bauen ausserhalb des Baugebietes und in Waldnähe genannt wurden.

2. Während der bis zum 8. Oktober 1984 gehenden Auflage- und Einsprachefrist langten bei der Gemeindeschreiberei Hasle bB sieben Eingaben ein, nämlich:
  - a. Einsprache des Vereins Heit Sorg zum Aemmtal, 3435 Ramsey, vertreten durch Herrn Fürsprecher Bruno Lehmann, Mühlegasse 2, 3400 Burgdorf, vom 5. Oktober 1984.

- 2 -

- b. Einsprache des Naturschutzvereins Untere mmental, Burgergasse 48, 3400 Burgdorf, vertreten durch Herrn Fürsprecher Bruno Lehmann, Mühlegasse 2, 3400 Burgdorf, vom 5. Oktober 1984.
- c. Einsprache des Herrn Fritz Röthlisberger, Riefershäusern, 3415 Hasle bB, vertreten durch Herrn Fürsprecher Roland Liebi, St. Urbanstrasse 3, 4900 Langenthal, vom 5. Oktober 1984.
- d. Einsprache der Firma Bernische Kraftwerke AG, 3000 Bern 25, vom 5. Oktober 1984.
- e. Einsprache der Firmen Immobilien AG Emmenau und Geiser AG, 3415 Hasle bB, vom 27. September 1984.
- f. Rechtsverwahrung des Herrn Hannes Bichsel, Uetigen, 3415 Hasle bB, vom 5. Oktober 1984.
- g. Rechtsverwahrung des Gemeindeverbandes Vennersmühle-Wasser-versorgung, 3327 Lyssach, vom 5. Oktober 1984.

Am 28. November 1984 führten die Gemeindebehörden von Hasle bB zu den Einsprachen (lit. a - d hievor) Einigungsverhandlungen durch; die Einsprachen wurden dabei bestätigt.

Die Firmen Immobilien AG Emmenau und Geiser AG, 3415 Hasle bB, wandelten ihre Einsprache (lit. e hievor) mit einem Schreiben, vom 28. September 1984, in eine Rechtsverwahrung um. Mit Erklärung, vom 28. November 1984, nahm Herr Fritz Blaser von dieser Rechtsverwahrung Kenntnis.

Mit einem Brief, vom 14. Mai 1985, zog Herr Fürsprecher Roland Liebi die am 5. Oktober 1984 für Herrn Fritz Röthlisberger eingereichte Einsprache (lit. c hievor) zurück.

Die Firma Bernische Kraftwerke AG wandelte mit Schreiben, vom 19. Dezember 1985, die Einsprache (lit. d hievor) in eine Rechtsverwahrung um.

Im Uebrigen sind die Begründungen zu den beiden noch aufrechterhaltenen Einsprachen (lit. a und b hievor) - soweit nötig - in den Erwägungen festzuhalten.

- 3. Mit einem Bericht und Antrag, vom 3. Dezember 1984, befürwortete der Gemeinderat von Hasle bB das Erteilen der Bewilligungen. Er äusserte dabei die Meinung, dass die Erschliessung über den Dickweg nach der Staatsstrasse zu erfolgen habe.
- 4. Nachdem eine Ausnahmegewilligung für ein Bauvorhaben ausserhalb des Baugebietes angebeht worden war, überwies der Regierungstatthalter am 14. Dezember 1984 die Akten der Baudirektion des Kantons Bern, wobei wegen des Unterschreitens des Bauabstandes gegenüber dem Wald zuhanden der Forstdirektion des Kantons Bern und zum Entscheid über das Gesuch um Erteilung einer Gewässerschutzbewilligung zuhanden der Direktion für Verkehr, Energie

- 3 -

und Wasser des Kantons Bern weitere Unterlagen beigegeben wurden.

- a. Mit einer Verfügung, vom 17. Januar 1986, erteilte das Raumplanungsamt des Kantons Bern unter Vorbehalt verschiedener Auflagen eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), vom 22. Juni 1979, für ein Bauvorhaben ausserhalb des Baugebietes.
- b. Weiter erteilte die Forstdirektion des Kantons Bern Herrn Fritz Blaser am 2. April 1986 für den Kiesabbau im Dicki, Hasle bB, unter Vorbehalt verschiedener Bedingungen eine bis Ende Dezember 2001 befristete forstliche Näherbaugewilligung, wobei die beiden Einsprachen des Vereines Heit Sorg zum Aemmtal und des Naturschutzvereins Untere mmmental – soweit diese forstliche Belange betreffen – abgewiesen wurden.

Diese Bewilligung, welche inzwischen in Rechtskraft erwachsen ist, ist hier vorzubehalten.

- c. Das Wasser- und Energiewirtschaftsamt des Kantons Bern erteilte schliesslich am 15. Mai 1986 eine Gewässerschutzbewilligung für eine Kiesausbeutung.

und

in Erwägung:

1. Gemäss Art. 35, Abs. 2, des Baugesetzes, vom 9. Juni 1985, und Art. 24 des Dekretes über das Baugewilligungsverfahren, vom 10. Februar 1970 (mit Aenderung, vom 11. September 1984), sind private Organisationen in Form einer juristischen Person zur Einsprache befugt, soweit die Wahrung von Anliegen der Bau- und Planungsgesetzgebung, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes, nach den Statuten zu ihren dauernden Hauptaufgaben gehört. Nicht einsprachebefugt sind Organisationen, die erst nach Bekanntmachung des Bauvorhabens gegründet worden sind.

Der Verein Heit Sorg zum Aemmtal und der Naturschutzverein Untere mmmental, welche mit Eingaben, vom 5. Oktober 1984, Einsprache erhoben haben, gelten wohl als einspracheberechtigt. Jedenfalls hat die Bauherrschaft diesbezüglich keine Einwendungen vorgebracht.

2. Der Verein Heit Sorg zum Aemmtal und der Naturschutzverein Untere mmmental führen in ihren Einsprachen an, dass der Kiesabbau in der Landwirtschaftszone vorgesehen und dort zonenwidrig sei. Die beiden Vereine befürchten eine Beeinträchtigung der Landschaft (Ortsbild) und der Umwelt (Wald, Gewässerschutz).

- 4 -

3. Das Gebiet, in dem der Kiesabbau vorgesehen ist, liegt gemäss dem zuletzt am 5. März 1984 durch die Einwohnergemeindeversammlung von Hasle bB gutgeheissenen Zonenplan ausserhalb des Baugebietes und gehört zur Landwirtschaftszone.

Das Raumplanungsamt des Kantons Bern hat am 17. Januar 1986 für das geplante Vorhaben unter Vorbehalt bestimmter Auflagen eine zusammen mit dem vorliegenden Entscheid zu eröffnende Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), vom 22. Juni 1979, erteilt.

4. Wenn die Einsprecher eine Beeinträchtigung der Landschaft befürchten, darf festgehalten werden, dass gemäss Art. 81, Abs. 3, des Baugesetzes, vom 9. Juni 1985, überwiegende Interessen u.a. dann als verletzt gelten, wenn das Bauvorhaben die Landschaft beeinträchtigt.

Die Gruppe Mittelland der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK hat am 11. September 1985 zum Abbau von Kies im Dicki einen Bericht erstattet und dabei Empfehlungen umschrieben. Entsprechend hat das Raumplanungsamt des Kantons Bern die Ausnahmebewilligung am 17. Januar 1985 mit Auflagen zum Schutze der Landschaft erteilt.

Es darf angenommen werden, dass die Belange des Landschaftschutzes mit den Auflagen der Ausnahmebewilligung genügend berücksichtigt worden sind, sodass hier darauf verzichtet werden kann das Verfahren gemäss Art. 29 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren, vom 10. Februar 1970 (mit Aenderung vom 11. September 1984), einzuleiten.

5. Was die Befürchtungen der Einsprecher über Beeinträchtigungen der Umwelt (Wald, Gewässerschutz) angeht, so kann auch hier darauf verzichtet werden, diese Sachverhalte entsprechend Art. 29 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren selbständig abzuklären.

Ueber den Einwand bezüglich des Waldes ist mit der inzwischen in Rechtskraft erwachsenen Näherbaubewilligung der Forstdirektion des Kantons Bern, vom 2. April 1986, entschieden worden.

In der zusammen mit dem vorliegenden Entscheid zu eröffnenden Gewässerschutzbewilligung, vom 15. Mai 1986, hat das Wasser- und Energiewirtschaftsamt des Kantons Bern die bei der Kiesentnahme zum Schutze der Gewässer einzuhaltenden Bedingungen umschrieben.

6. Gemäss Art. 2, Abs. 1, des Baugesetzes, vom 9. Juni 1985, und Art. 32, Abs. 1, des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren, vom 10. Februar 1970 (mit Aenderung, vom 11. September 1984) sind Bauvorhaben zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Bau-

- 5 -

bewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung entgegenstehen.

Entsprechend den vorstehenden Erwägungen ergeben sich keine Sachverhalte, die einer Bewilligungserteilung entgegenstehen würden, weshalb die Einsprachen des Vereins Heit Sorg zum Aemmital und des Naturschutzvereins Untere mmmental abzuweisen sind.

erkannt:

1. Die Einsprachen des Vereins Heit Sorg zum Aemmital und des Naturschutzvereins Untere mmmental werden abgewiesen.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprache des Herrn Fritz Röthlisberger zurückgezogen worden ist.
3. Es wird weiter davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen der Firma Bernische Kraftwerke AG und der Firmen Immobilien AG Emmenau und Geiser AG in Rechtsverwahrungen umgewandelt worden sind, und dass Herr Hannes Bichsel sowie der Gemeindeverband Vennersmühle-Wasserversorgung Rechtsverwahrungen eingereicht haben.  
Es wird festgestellt, dass Rechtsverwahrungen unter den Vorbehalt von Drittmannsrechten fallen.
4. Schliesslich wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass das Raumplanungsamt des Kantons Bern am 17. Januar 1986 eine Ausnahmebewilligung für ein Bauvorhaben ausserhalb des Baugebietes (Verfügung gemäss Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, vom 22. Juni 1979) erteilt hat.
5. Herrn Fritz Blaser wird gestützt auf die geltenden Gesetze, Dekrete, Verordnungen und Gemeindereglemente, unter Vorbehalt von Drittmannsrechten sowie unter folgenden Bedingungen und Auflagen die nachgesuchte Baubewilligung zum Abbau von Kies im Dicki (Grundstücke Nrn. 58.29, 58.24, 4.1, 4.2, 9.3, 29.3, 31.4, 36.4 und 19.6), Gemeinde Hasle bB, erteilt.  
Es werden vorbehalten:
  - a. Ausnahmebewilligung des Raumplanungsamtes des Kantons Bern, vom 17. Januar 1986, für ein Bauvorhaben ausserhalb des Baugebietes.
  - b. Näherbaubewilligung der Forstdirektion des Kantons Bern, vom 2. April 1986.
  - c. Gewässerschutzbewilligung des Wasser- und Energiewirtschaftsamtes des Kantons Bern, vom 15. Mai 1986, zur Kiesausbeutung.
  - d. Schreiben des Meliorationsamtes des Kantons Bern, vom 22. Mai 1986, über die Subventionsrückerstattung infolge der Zweckentfremdung (gemäss Art. 69 MelG).

- 6 -

6. Die Kosten des Verfahrens, bestimmt auf Fr. 4'937.60 (Gebühr des vorliegenden Entscheides Fr. 400.--, Gebühren der Verfügung des Raumplanungsamtes des Kantons Bern Fr. 799.60, Gebühren der Gewässerschutzbewilligung des Wasser- und Energiewirtschaftsamtes des Kantons Bern Fr. 3'650.--, Auslagen Fr. 88.--), sind durch Herrn Fritz Blaser zu bezahlen.
7. Der vorliegende Entscheid ist - mit dem Hinweis, dass der Entscheid binnen 30 Tagen seit der Eröffnung mit Baubeschwerde bei der Baudirektion des Kantons Bern angefochten werden kann - durch Zustellen von Ausfertigungen mit Gerichtsurkunde zu eröffnen an:
- a. Herrn Fritz Blaser, Frischbeton- und Kieswerke, 3415 Hasle b.B.
  - b. Verein Heit Sorg zum Aemmital, Postfach 5, 3435 Ramsei, vertreten durch Herrn Fürsprecher Bruno Lehmann, Mühlegasse 2, 3400 Burgdorf.
  - c. Naturschutzverein Untere mmmental, Burgergasse 48, 3400 Burgdorf, vertreten durch Herrn Fürsprecher Bruno Lehmann, Mühlegasse 2, 3400 Burgdorf.
  - d. Gemeinderat Hasle bB, 3415 Hasle bB.
- Im Uebrigen wird auf das Beiblatt "Rechtsmittelbelehrung zum Bauentscheid" hingewiesen.
8. Ausfertigungen des Entscheides sind ferner mit einfachem Brief zur Kenntnis zu bringen:
- a. Herrn Fritz Röthlisberger, Riefershäusern, 3415 Hasle bB, vertreten durch Herrn Fürsprecher Roland Liebi, St. Urbanstrasse 3, 4900 Langenthal.
  - b. Firma Bernische Kraftwerke AG, Viktoriaplatz 2, Postfach, 3000 Bern 25.
  - c. Firmen Immobilien AG Emmenau und Geiser AG, 3415 Hasle bB.
  - d. Herrn Hannes Bichsel, Uetigen, 3415 Hasle bB.
  - e. Gemeindeverband Vennersmühle-Wasserversorgung, Moserstrasse 1, 3327 Lyssach.
  - f. Raumplanungsamt des Kantons Bern, Gerechtigkeitsgasse 36, 3011 Bern.
  - g. Forstdirektion des Kantons Bern, Herrengasse 21, 3011 Bern.
  - h. Wasser- und Energiewirtschaftsamt des Kantons Bern, Rathausplatz 1, 3011 Bern.

3400 Burgdorf, den 4. Juli 1986.



Der Regierungsratthalter:



BAUDIREKTION DES KANTONS BERN  
 RAUMPLANUNGSAMT DES KANTONS BERN  
 3011 Bern, Gerechtigkeitsgasse 26, Telefon 031 64 41 11

## BAUVORHABEN AUSSERHALB DES BAUGEBIETES

Verfügung gemäss Art. 24 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG)

Nr.	RPA/Br/ss	Bern,	17. Januar 1986
Gesuchsteller	Firma Fritz Blaser Frischbeton- und Kieswerke 3415 Hasle b.B.	Gemeinde	Hasle b.B.
Bauvorhaben	Kiesabbau	Standort	Dicki
		Parzelle Nr.	58.29, 58.24, 4.1, 4.2, 9.3, 29.3, 31.4, 36.4, 19.6

zuständige Baubewilligungsbehörde

Regierungsstatthalteramt  
3400 Burgdorf

1. Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG wird erteilt ~~mit Ausnahme~~

### Begründung:

Der Zweck des Bauvorhabens erfordert einen Standort ausserhalb der Bauzonen und es stehen ihm keine überwiegenden Interessen entgegen (Art. 24 Abs. 1 RPG i.V. mit Art. 6 ff EV/RPG).

Die genügende Versorgung der Region Burgdorf und angrenzender Gebiete mit Steinen und Erden liegt im allgemeinen Interesse. Die grossen abbaubaren Kiesvorkommen der Region liegen im mittleren Emmental, u.a. im Raum Hasle b.B. Das Abbauprojekt "Dicki" vermag die Versorgung mit Kiesmaterial langfristig zu sichern. Es ist in dem vor dem Abschluss stehenden Kies- und Deponiekonzept Emmental enthalten und in diesem Rahmen unbestritten. Das beanspruchte Areal bzw. die entstehende Grube wird nach erfolgtem Materialabbau teilweise wieder aufgefüllt, vollständig rekultiviert und wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. In bezug auf den Landschaftsschutz kann der Eingriff im Gebiet "Dicki" verantwortet werden. Abbaugbiet und Aufbereitungsanlage liegen zudem in verkehrsgünstiger Lage.

Die Standortgebundenheit des Kiesabbaus gemäss Art. 24 Abs. 1 lit. a RPG i.V. mit Art. 81 Abs. 1 lit. a BauG kann somit anerkannt werden. Dem Vorhaben stehen zudem keine überwiegenden Interessen im Sinne von Art. 24 Abs. 1 lit. b RPG i.V. mit Art. 81 Abs. 3 BauG entgegen.

### Auflagen:

- Die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogene Fläche ist während der gesamten Abbaizeit so klein als möglich zu halten. Fortsetzung siehe Beiblatt

2. Die Gebühr von Fr. 799.60 \* ist durch den Regierungsstatthalter vom Gesuchsteller zu beziehen und abzutaxieren.  
\* inkl. ÖLK-Gebühren im Betrage von Fr. 499.60
3. Der Regierungsstatthalter hat diesen Ausnahmegewilligung dem Gesuchsteller, allfälligen Einsprechern und der Gemeinde in seinem Bauentscheid unter Verwendung der beiliegenden Kopien zu eröffnen.

### Beilagen

- die erhaltenen Akten
- 2 Kopien dieser Verfügung mit ~~Beiblatt~~ Beiblatt

### Kopien z. K. an

- kant. Baudirektion
  - Sekretariat
  - Raumplanungsamt (2)
  - Rechnungsführer
- kant. Landwirtschaftsdirektion:
  - Sekretariat
  - Meliorationsamt
- kant. Wasser- und Energiewirtschaftsamt

Der Kantonsplaner

*R. Müller*



## BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

3011 Bern, Gerechtigkeitsgasse 38, Telefon 031 64 41 11

## BAUVORHABEN AUSSERHALB DES BAUGEBIETES

Beiblatt zum Entscheid

Gesuchsteller: Firma Fritz Blaser

Gemeinde: Hasle b.B.

Fortsetzung der Auflagen:

- Auffüllung und Rekultivierung der Grube sind so vorzunehmen, dass wieder ein normaler Ackerbau möglich sein wird.
- Während längerer Zeit anstehende Grubenwände sind im oberen Teil etwas abzuflachen und zu begrünen.
- Das gewachsene Terrain entlang der Strasse Riffershäusern-Dicki ist bis am Schluss des Kiesabbaus und der Rekultivierung auf der Höhenkote 595.0 m ü.M. als Sichtblende vor der Grube stehen zu lassen. Hievon ausgenommen sind die natürliche Geländesenke und die hier angeordnete Transportpiste. Auf die vorgesehene Baumkulisse kann verzichtet werden.

Als Sicherheit für die Erfüllung der Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht (Art. 33 BauV) hat die Gesuchstellerin eine Kautions von Fr. 300'000.-- (dreihunderttausend Franken) in Form einer Bankgarantie oder Garantieversicherung zu leisten. Diese Garantie ist dem kantonalen Gewässerschutzamt innert 30 Tagen nach Eröffnung der Bewilligung vorzulegen. Sie dient der Sicherung von Forderungen, die dem Staate zufolge amtlicher Ersatzmassnahmen bei nicht rechtzeitiger Rekultivierung entstehen. Die Garantie wird erst mit abgeschlossener Wiederherstellung des Geländes freigegeben; sie ist deshalb nicht zeitlich zu befristen.

- Vorbehalten bleiben zudem die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung, insbesondere Art. 32 bis 34 BauV sowie die Bedingungen und Auflagen des kantonalen Gewässerschutzamtes, der kantonalen Forstdirektion und der kantonalen Landwirtschaftsdirektion.

Baudirektion des Kantons Bern

## Rechtsmittelbelehrung zum Bauentscheid

Auszug aus dem Baubewilligungsdekret vom 10.2.1970/11.9.1984

### Baubeschwerde (Art.35)

1. Die Verfügung über ein Baugesuch kann innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der kantonalen Baudirektion angefochten werden.
2. Die Baubeschwerde ist schriftlich in dreifacher Ausfertigung bei der kantonalen Baudirektion einzureichen. Sie hat das Rechtsbegehren und die Begründung zu enthalten.
3. Zur Beschwerde befugt sind der Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer eigenen Einsprachegründe sowie die Gemeindebehörden.
4. **Partelvertretung:** Eine Beschwerde kann nur von der betroffenen Partei selber, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder von einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
5. **Prozesskostenrisiko:** Die im Beschwerdeverfahren unterliegende Partei hat in der Regel die oberinstanzlichen Verfahrenskosten und die Parteikosten der Gegenpartei zu bezahlen (Art. 86 und 87 VRPG).
6. Der Beschwerdeführer hat auf Anordnung der prozessleitenden Behörde einen angemessenen Kostenvorschuss zu leisten und kann zur Sicherstellung der Parteientschädigung verhalten werden (Art. 41 BauG und Art. 104 BauV).

### Baubeginn (Art. 33 Abs. 3)

Von der Baubewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- a) die Beschwerdefrist unbenützt abgelaufen ist, oder
- b) alle zur Beschwerdeführung Berechtigten (Art. 35 Abs. 3) den Verzicht auf die Baubeschwerde erklärt haben, oder
- c) die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat (Art. 39).

### Bedeutung und Geltung der Baubewilligung (Art. 38)

1. Die Baubewilligung berechtigt, sobald sie unanfechtbar geworden ist, zur Ausführung des bewilligten Vorhabens, sofern die allenfalls dafür erforderlichen besonderen Bewilligungen (Art. 42) vorliegen.
2. Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes; für deren Rechtsnachfolger gilt sie nur, wenn die Erteilung nicht vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war.

### Befristung der Baubewilligung (Art. 40)

1. Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder wenn die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird.
2. Der Fristenlauf beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und der Bauherr die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Ausführungshinderung unternimmt.
3. Nach Wegfall der Ausführungshinderung läuft die Frist noch mindestens ein Jahr.

### Verlängerung der Geltungsdauer (Art. 41)

Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer einer Bewilligung aus wichtigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben.

### Baupolizei

Die Pflichten der Baupolizeibehörden gemäss Art. 47 ff bleiben vorbehalten.

### Archäologische Funde

Bei archäologischen Funden ist unverzüglich der Kantonsarchäologe zu verständigen.

### Bauen auf fremdem Boden

vgl. Art. 671 ZGB



## Die Forstdirektion des Kantons Bern

nach Prüfung der eingereichten Baugesuchsakten der

Firma Fritz Blaser, Frischbeton- und Kieswerke, 3415 Hasle b. Burgdorf

betreffend

### Erteilung einer forstlichen Näherbaubewilligung

gemäss Art. 15 des Gesetzes vom 1. Juli 1973 über das Forstwesen (FoG)

#### zieht in Erwägung:

Die Firma Fritz Blaser, Hasle b. Burgdorf, beabsichtigt, auf den Parzellen Grundbuchblätter

- Nr. 58.29 Flurgenossenschaft Hasle, zh. Otto Buri, Riefershäusern, 3415 Hasle-Rüegsau
- Nr. 4.2 Albert Bernhard-Soltermann, Scheunen, 3349 Iffwil
- Nr. 9.3 Otto Buri-Günter, Riefershäusern, 3415 Hasle-Rüegsau
- Nr. 58.24 Flurgenossenschaft Hasle, zh. Otto Buri, Riefershäusern, 3415 Hasle-Rüegsau
- Nr. 29.3 Theodor Jaquemet-Kohler, Nollen, 3415 Hasle-Rüegsau
- Nr. 31.4 Maria Haueter-Keller, Breiten, 3415 Hasle-Rüegsau
- Nr. 36.4 Walter Maurer-Stalder, Mädlehn, 3415 Hasle-Rüegsau
- Nr. 19.6 Dorfgemeinde Hasle b. Burgdorf, zh. Hans Burkhalter, Nollen, 3415 Hasle-Rüegsau
- Nr. 4.1 Albert Bernhard-Soltermann, Scheunen, 3349 Iffwil

in der "Dicki", Gemeinde Hasle b. Burgdorf, im Baurecht, auf einer Fläche von 1427 a, eine Kiesabbaustelle mit einem voraussichtlichen Ertrag von ca. 3 Mio m<sup>3</sup> Kies zu betreiben. Nordöstlich an die Kiesabbaufläche stockt ein Wald. Durch den Kiesabbau wird der nahe Waldrand auf einer Länge von ca. 200 m während vieler Jahre beeinträchtigt sein. Es muss deshalb ein Abstand von 15 m von der oberen Abbaukante bis zur Waldgrenze berücksichtigt werden, damit die Waldhaltung nicht in Frage gestellt wird. Der Abbau soll in mehreren Etappen durchgeführt werden, ebenso die Rekultivierung. Die Grube soll zu ungefähr 70 % wiederaufgefüllt werden. Die neugeschaffene Fläche soll möglichst nahtlos der übrigen Umgebung angepasst und wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Das Naturschutzinspektorat des Kantons Bern kann sich mit dem unterbreiteten Abbaugesuch sowie der Auffüllung und Rekultivierung der Grube einverstanden erklären, sofern die oekologischen Anliegen gemäss den nachbeschriebenen Bedingungen eingehalten werden. In Anbetracht der langen Zeitspanne (ca. 35 Jahre), über die sich das Kiesabbauprojekt erstreckt, wird, und um eine dannzumalige Gesetzgebung nicht zu präjudizieren, muss die angebehrte Bewilligung auf eine Dauer von 15 Jahren eingeschränkt werden. Ueber die forstlichen und naturschützerischen Auflagen hat nach diesem Zeitpunkt eine Neubeurteilung stattzufinden. Die beanspruchte Ausnahmegewilligung nach Art. 15 FoG wurde publi-

- 2 -

ziert. Fristgerecht sind gegen das Kiesabbauprojekt folgende Einsprachen (E) und Rechtsverwahrungen (R) eingegangen:

- (E) Verein "Heit Sorg zum Aemmital", vertreten durch Bruno Lehmann, Fürsprecher, Mühlegasse 2, 3400 Burgdorf;
- (E) Naturschutzverein Unteremmental, vertreten durch Bruno Lehmann, Fürsprecher, Mühlegasse 2, 3400 Burgdorf;
- (E) Fritz Röthlisberger, Riefershäusern, Hasle b. Burgdorf, vertreten durch Roland Liebi, Fürsprecher, St. Urbanstrasse 3, 4900 Langenthal;
- (E) Bernische Kraftwerke AG, Viktoriaplatz 2, 3000 Bern 25;
- (R) Geiser AG, bzw. Immobilien AG, Emmenau, 3415 Hasle-Rüegsau;
- (R) Hannes Bichsel, Uetigen, 3415 Hasle b. Burgdorf;
- (R) Vennersmühle-Wasserversorgung (Gemeindeverband), Moserstrasse 1, 3327 Lyssach.

Einzig die Einsprachen des Vereins "Heit Sorg zum Aemmital" und des Naturschutzvereins Unteremmental richten sich gegen den verkürzten Waldabstand. Alle übrigen Einsprachen und Rechtsverwahrungen, welche keine forstlichen Belange betreffen, werden deshalb in diesem Verfahren nicht beurteilt. In beiden eingangs erwähnten Einsprachen wird die Verweigerung der forstlichen Ausnahmegewilligung verlangt, da durch den Abstand von 15 m, gemessen vom oberen Gruben- bis zum Waldrand, eine erhöhte Abrutschgefahr und die Gefahr weiterer negativer Folgen für den Wald nicht gebannt werden kann. Gemäss der heute anwendbaren Gesetzgebung und unter Einhaltung der nachgenannten Bedingungen, erklärt sich der Forstdienst bereit, der projektierten Kiesabbaustelle zuzustimmen.

Die Einsprachen sind deshalb aus forstlicher Sicht abzuweisen.

In Anwendung von Art. 15 FoG wird

beschlossen:

1. Die Firma Fritz Blaser, Frischbeton- und Kieswerke, Hasle b. Burgdorf, wird unter den nachstehend aufgeführten Bedingungen die Bewilligung erteilt, auf den vorbeschriebenen Parzellen in der Gemeinde Hasle b. Burgdorf, im Baurecht, eine Kiesabbaustelle einzurichten und zu betreiben, wobei ein kürzester Abstand von 15 m, gemessen von der oberen Abbaukante bis zur Waldgrenze auf Parzelle Hasle b. Burgdorf-Grundbuchblatt Nr. 92.2, der Dorfgemeinde Hasle b. Burgdorf, einzuhalten ist.

Bedingungen:

- a) Der Wald ist in seinem heutigen Ausmass zu erhalten und zu schützen.
- b) Das Abstellen von Fahrzeugen und Gerätschaften sowie das Deponieren von Abfall-, Aushub-, Auffüll- und Baumaterial auf Waldboden ist untersagt.
- c) Diese Näherbaubewilligung wird bis Ende Dezember 2001 befristet.
- d) Sofern Gebäude oder ähnliche Anlagen innerhalb des gesetzlichen

- 3 -

- Waldabstandes von 30 m aufgestellt, bzw. errichtet werden, ist ebenfalls eine forstliche Näherbaubewilligung erforderlich.
- e) Der Gestaltung der Kieswände dem Waldrand entlang ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. So ist insbesondere die Standfestigkeit der Grubenwände allenfalls unter Beizug eines Spezialisten (Geologe, Bauingenieur, etc.), der die stabilen Wandneigungen für die verschiedenen anstehenden Materialien zu ermitteln hat, sicherzustellen. Bei Massnahmen zur Böschungsstabilisierung mittels Grünverbau ist der zuständige Forstdienst beizuziehen.
  - f) Die Abbaustelle ist dem Wald entlang mit einem mindestens 1,8 m hohen Drahtgeflechtzaun abzusichern.
  - g) Jeglicher Schaden am Wald, der durch den Betrieb und die Ausbeutung der Grube entsteht, fällt zu Lasten der Gesuchstellerin und muss unverzüglich wieder behoben werden.
  - h) Allfällige finanzielle Forderungen infolge erschwerter Holzerei der waldsaumnahen Bestandespartien im Bereich der Grube bleiben vorbehalten.
  - i) Sofern für die im Rahmen der Gesamtmelioration vorgesehenen Hecke und die ausgeschiedene Heckenparzelle gleichwertiger Ersatz geschaffen wird, hat das Naturschutzinspektorat des Kantons Bern gegen die entsprechenden Abänderungen und Anpassungen nichts einzuwenden. Diesbezüglich wird auch auf das Protokoll vom 29. Juni 1984 (Punkte 2 und 5.1) verwiesen. Die definitive Lösung ist vorgängig des Abbaues im Gestaltungsplan verbindlich festzuhalten und dem Naturschutzinspektorat zur Genehmigung zu unterbreiten.
  - k) Im ursprünglichen Projekt war geplant, das Steilbord im Südosten zu ca. 2/3 zu belassen. Dadurch hätte sich die Möglichkeit ergeben, das Bord im Rahmen der Gestaltungsplanung als mageren Trockenrasen auszuscheiden und zu bewirtschaften. Der nun geplante Abbau sieht einen Abtrag des ganzen Bordes bis auf das Niveau des Strässchens vor. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist daher nach Möglichkeiten zu suchen, extensiv genutzte Böschungen zu schaffen und entsprechend zu bewirtschaften.
2. Die Einsprachen des Vereins "Heit Sorg zum Aemmtal" und des Naturschutzvereins Untere mental werden, soweit diese forstliche Belange betreffen, abgewiesen.
  3. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Gesuchstellerin am 10. Juli 1985 eine Erklärung betreffend "Errichtung von Bauten und ähnlichen Anlagen in Waldnähe" unterzeichnet hat.
  4. Diese Bewilligung gilt für das Bauvorhaben gemäss Situationsplan Gemeinde Hasle b. Burgdorf, 1 : 1000, vom 23. August 1984.
  5. Vorbehalten bleibt die Erteilung der Baubewilligung durch die zuständige Behörde.
  6. Die Gebühr für diese Bewilligung beträgt Fr. 450.--.
  7. Rechtsmittelbelehrung: Gemäss Art. 62 FoG und Art. 15, Abs. 1,

- 4 -

Ziff. 2 lit. b und Art. 32 Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Oktober 1961 über die Verwaltungsrechtspflege kann gegen diesen Entscheid beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage seit Eröffnung dieses Entscheides.

8. Die Baugesuchsakten gehen mit der erforderlichen Anzahl Exemplare dieser Bewilligung an das Regierungsstatthalteramt Burgdorf. Der Regierungsstatthalter wird beauftragt, diese Bewilligung der Firma Fritz Blaser, Frischbeton- und Kieswerke, Hasle b. Burgdorf, sowie den Einsprechern

- Verein "Heit Sorg zum Aemmital", vertreten durch Bruno Lehmann, Fürsprecher, Mühlegasse 2, 3400 Burgdorf;
- Naturschutzverein Unteremmental, vertreten durch Bruno Lehmann, Fürsprecher, Mühlegasse 2, 3400 Burgdorf,

zu eröffnen und die vorerwähnte Gebühr von Fr. 450.-- plus Zustellungskosten zu beziehen.

9. Je ein weiteres Exemplar dieser Bewilligung geht zur Kenntnis an:

- Einwohnergemeinde 3415 Hasle b. Burgdorf
- Grundeigentümer gemäss Aufstellung Seite 1
- Forstinspektion Mittelland, 3011 Bern
- Kreisforstamt 9, 3400 Burgdorf
- Naturschutzinspektorat des Kantons Bern, 3011 Bern
- Raumplanungsamt des Kantons Bern, 3011 Bern
- Amt für Wasser und Energie des Kantons Bern, 3011 Bern
- Rechnungsführer der Forstdirektion

Bern, den 2. April 1986 tü  
IX.B.84

FORSTDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Forstdirektor:



E. Blaser, Regierungsrat

## Gewässerschutzbewilligung



DIREKTION DER VERKEHR,  
Energie- und Wasserwirtschaft  
des Kantons Bern  
Direction des transports,  
de l'énergie et de l'économie hydraulique  
du canton de Berne

Wasser- und Energiewirtschaftsamt  
des Kantons Bern

Office de l'économie hydraulique  
et énergétique  
du canton de Berne

3011 Bern, Rathausplatz 1, Telefon 031 64 42 57

Sachbearbeiter/Responsable: Wa/bn  
Ihr Zeichen/Votre référence: 64 50 26

Bern, 15. Mai 1986

GEWAESSERSCHUTZBEWILLIGUNG FUER EINE KIESAUSBEUTUNG

Gemäss Art. 32 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 8. Oktober 1971 und Art. 56, 103 und 104 der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 12. Januar 1983.

<u>Gemeinde</u>	Hasle b. Burgdorf
<u>Gesuchsteller</u>	Fritz Blaser, Beton- und Kieswerke, 3415 Hasle b. Burgdorf
<u>Projektverfasser</u>	Büro für Kies und Abfall, 3118 Uttigen
<u>Standort</u>	Dicki, Koordinaten 616.500/206.500, Parzellen Nrn. 58.29, 58.24, 4.1, 4.2, 9.3, 29.3, 31.4, 36.4/19.6
<u>Abbaufläche und -volumen</u>	Etappe Nr. I = 159 Aren / 375'000 m <sup>3</sup> Etappe Nr. II = 157 Aren / 355'000 m <sup>3</sup> Total 316 Aren / 730'000 m <sup>3</sup> =====
<u>Pläne und Unterlagen</u>	- Situationsplan 1 : 1000 Nr. NB-632 - Rekultivierungs-Situation 1 : 1000 Nr. NB-633 - Abbauetappenplan Situation 1 : 1000 Nr. NB-634 - Auffülletappenplan Situation 1 : 1000 Nr. NB-635 - Querprofile 1 : 500/1000 Nr. NB-636 alle Pläne mit Datum vom 23.8.1984 - Bericht des BfKA Seite 1 - 59 mit den Planbeilagen Nr. NB-637-648 - Bericht GEOTEST zur Kiesprospektion vom 8.5.1984
<u>Publikation</u>	Amtsanzeiger: 6.9 und 13.9.1984 Amtsblatt: 8.9.1984

Bitte Korrespondenzen ausschliesslich an unser Amt und nicht an einzelne Beamte adressieren  
Prrière d'adresser la correspondance à notre service et non à nos fonctionnaires personnellement

- 2 -

Einsprachen und  
Rechtsverwahrungen

Gegen das Vorhaben wurden insgesamt 3 Einsprachen und 2 Rechtsverwahrungen eingereicht. Sie betreffen keine Belange des Gewässerschutzes und sind im übrigen Bewilligungsverfahren zu behandeln.

Erwägung zur Rechtsverwahrung der Vennersmühle-Wasserversorgung Lyssach: Die Transportleitung II der VWV ist gemäss Art. 130 a WNG öffentlich-rechtlich in ihrem Bestand geschützt. Wenn in ca. 20 Jahren die Abbauetappe V in Angriff genommen wird, so ist vorgängig die Verlegung der Wasserleitung rechtzeitig zu planen. Ebenso hat sich der Bewilligungsnehmer über die Kostenfolge für die Verlegung der Leitung mit der VWV zu einigen (Art. 130 a, Abs. 6 WNG).

Die Kiesentnahme wird unter folgenden Bedingungen bewilligt:

1. Die beiliegenden Allgemeinen Bedingungen für Materialentnahmen vom Februar 1983 bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung.
2. Der Kiesabbau hat etappenweise zu erfolgen und wird vorläufig auf die im Abbauplan 1 : 1000 vom 23.8.1984 eingezeichneten Etappen I. und II. beschränkt.
3. Die abgebauten Flächen sind fortlaufend, gemäss dem Auffülletappenplan vom 23.8.84 wieder aufzufüllen und zu rekultivieren.
4. Für den Abbau der III. Etappe ist eine zusätzliche Bewilligung des Wasser- und Energiewirtschaftsamtes (WEA) erforderlich. Das Gesuch für diese Bewilligung ist über die Gemeinde einzureichen und muss nicht publiziert werden. Die Bewilligung wird von der einwandfreien Herstellung der 1. + 2. Auffülletappe abhängig gemacht. Bei ungenügender Rekultivierung oder Nichteinhaltung der Gewässerschutzbedingungen kann sie verweigert werden. Dasselbe Verfahren gilt sinngemäss auch für die weiteren Abbauetappen.
5. Der Kiesabbau darf nirgends tiefer als bis auf die Kote 570 m ü.M. getrieben werden. Eine allfällig nötige Aenderung dieser Kote bleibt vorbehalten.
6. Die Erteilung und die Bedingungen der übrigen Bewilligungen bleiben vorbehalten.
7. Sollten sich im Laufe des Abbaus neue Gesichtspunkte ergeben, so behält sich das WEA jederzeit das Recht vor, zusätzliche Bedingungen zu stellen.
8. Die Gewässerschutzbewilligung erlischt, sofern nicht innerhalb eines Jahres nach Erteilung der letzten der übrigen Bewilligung mit der Ausführung des Vorhabens begonnen wird. Durch einen allfälligen Verfall einer der übrigen Bewilligungen wird auch die Gewässerschutzbewilligung hinfällig.

- 3 -

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bewilligungsentscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Direktion für Verkehr, Energie und Wasser zuhanden des Regierungsrates schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Diese hat Anträge, Begründung und Beweismittel zu enthalten.

Gebühr

Für diese Bewilligung ist eine Gebühr von Fr. 3'650.-- zu entrichten, welche durch den Regierungsstatthalter vom Gesuchsteller zu beziehen und abzutaxieren ist.

WASSER- UND ENERGIEWIRTSCHAFTSAMT  
DES KANTONS BERN

Abteilung Abfälle, Deponien und  
Materialentnahmen  
Der Abteilungsvorsteher:

*Wüthrich*

Wüthrich

Beilage

Allgemeine Bedingungen für Materialentnahmen

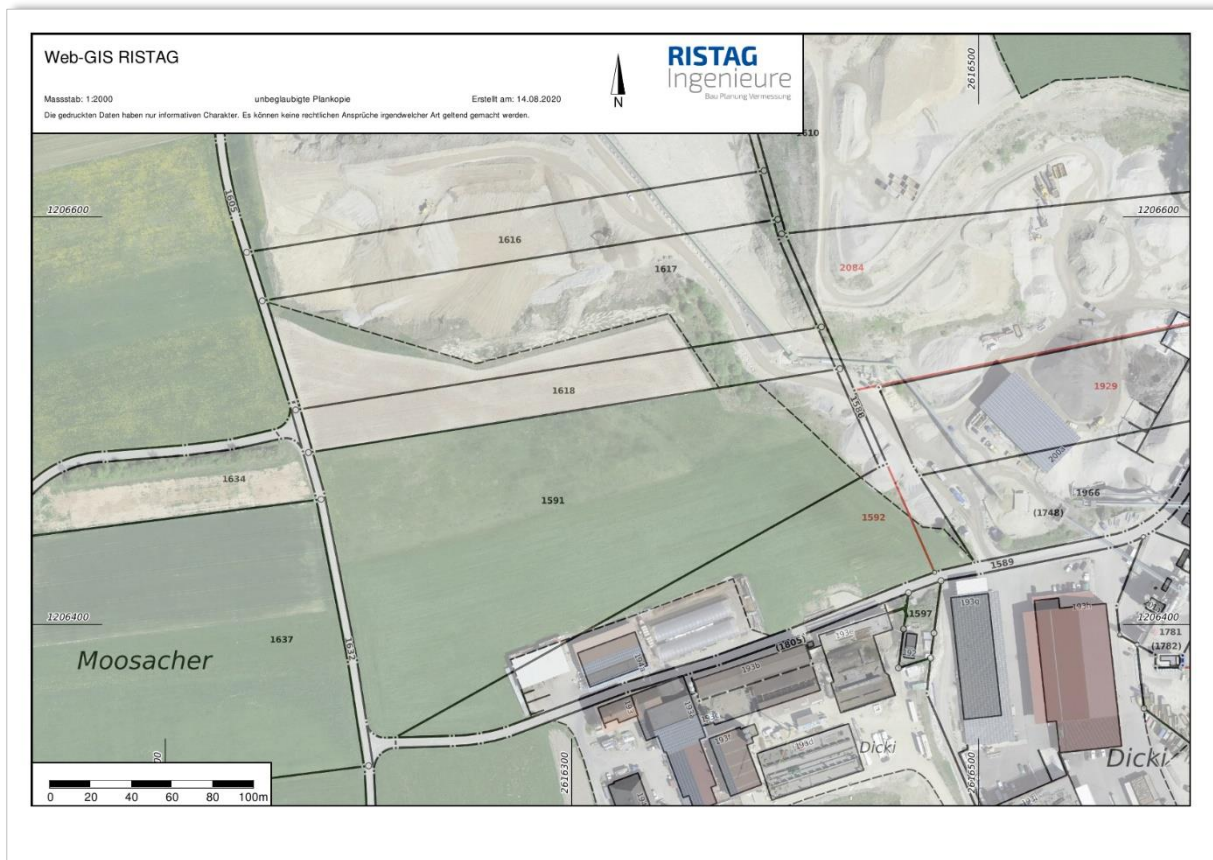
Geht zur Eröffnung an:

Regierungsstatthalteramt Burdgorf mit den Gesuchsakten (12 Exemplare)

Kopie an:

- Kant. Forstdirektion (3 Exemplare)
- Kant. Raumplanungsamt, Gruppe Art. 24 RPG
- VEWD Rechnungsführer

## Situation mit AB und Foto Grube Dicki



## ANHANG HINWEISE

Fixpunkte: Höhenangaben ohne Gewähr. Die Höhen der Punkte müssen im Feld überprüft werden.

Zonenplan: Der original Zonenplan ist massgebend.

Werkplan: Dieser Plan erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Seit der Erstellung dieses Werkplanes können sich die lokalen Gegebenheiten verändert haben. Die Grabarbeiten sind sorgfältig auszuführen und der kommunalen Verwaltung zu melden. Für Beschädigungen und Folgeschäden wird der Verursacher voll haltbar gemacht. Für fehlerhafte Planeintragungen wird jede Haftung abgelehnt! Festgestellte Differenzen sind bitte an die Gemeinde-/Bauverwaltung weiterzuleiten.

Daten der Swisscom\*: © Swisscom (Schweiz) AG, Bern.

## ANHANG QUELLEN- / GRUNDLAGENVERMERK FACHDATEN KANTON UND BUND: \*

Grundlage: Streusiedlungsgebiete im Kanton Bern © 2006 Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Grundlage: Naturschutzgebiete des Kantons Bern © Naturschutzinspektorat des Kantons Bern

Grundlage: Strassennetz des Kantons Bern (SNBE) © Tiefbauamt des Kantons Bern

Grundlage: Linien, Haltestellen und Einzugsgebiete des öffentlichen Verkehrs im Kanton Bern © Amt für öffentlichen Verkehr des Kantons Bern

Grundlage: Waldnaturschutzinventar des Kantons Bern © Naturschutzinspektorat des Kantons Bern

Grundlage: Feuchtgebiete des Kantons Bern © Naturschutzinspektorat des Kantons Bern

Grundlage: Trockenstandorte des Kantons Bern © Abteilung Naturförderung des Kantons Bern

Grundlage: Geschützte geologische Objekte © Naturschutzinspektorat des Kantons Bern

Grundlage: Digitale Gewässerschutzkarte des Kantons Bern (GSK25) © Wasserwirtschaftsamt des Kantons Bern

Grundlage: OEKOMORF © Gewässer- und Bodenschutzlabor des Kantons Bern

Grundlage: OKMOAARE © Gewässer- und Bodenschutzlabor des Kantons Bern

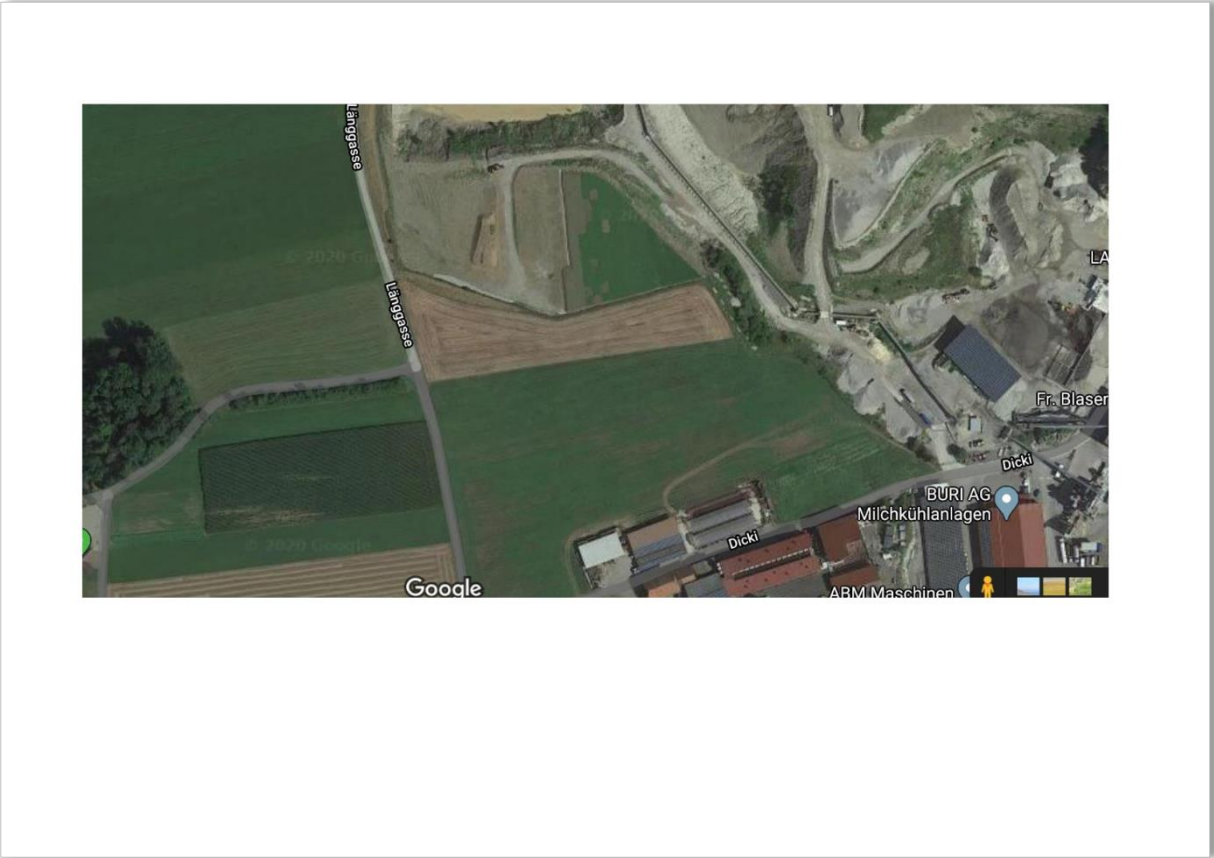
Grundlage: Ökologische Ausgleichsflächen des Kantons Bern © Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern, ADZ

Quelle: Bundesamt für Landestopographie, Schweiz

Quelle: Bundesamt für Umwelt BAFU, CH-3003 Bern, Schweiz

\* Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind beim Datenherr einzuholen.

Google–Ausschnitt Grube Dicki



Endgestaltungsplan

