

ORTSPLANUNGSREVISION GEMEINDE WALD ERLÄUTERUNGSBERICHT

Gemeinde Wald | Kanton Bern

Exemplar für die Genehmigung, Stand 30. November 2020

Bestandteile der Planung: Zonenplan Siedlung und Landschaft | Baureglement | **Erläuterungsbericht**



Planungsteam

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

Suzanne Albrecht
Landschaftsarchitektin FH BSLA FSU
Seestrasse 24
3600 Thun

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage und Auslöser	5
1.2 Baurechtliche Grundordnung	5
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
1.4 Planungsorganisation	8
2. Inhaltliche Planungsziele	9
3. Siedlungsentwicklung nach innen	10
3.1 Standortbestimmung	10
3.2 Nutzungsreserven und -potenziale	14
4. Räumliches Entwicklungskonzept	19
4.1 Zweck und Ziele des REK	19
4.2 Inhalte des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)	19
5. Nutzungsplanung	29
5.1 Zweck und Ziele der Nutzungsplanungsrevision	29
5.2 Um- und Einzonungen	29
5.3 Weilerzonen	32
5.4 Intensivlandwirtschaftszone	44
5.5 ZSF Hornusseranlage	46
5.6 Einzonung Schlössli (sistiert)	50
5.7 Landschaft	52
5.8 Baureglement	54
6. Auswirkungen der Planung	58
6.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten	58
6.2 Haushälterische Nutzung des Bodens	58
6.3 Siedlungsentwicklung nach innen / Mobilisierung der Baulandreserven	58
6.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	59
6.5 Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz	59
6.6 Wald	59
6.7 Bevölkerungswachstum und Auswirkungen auf die Infrastruktur	59
7. Würdigung	61
8. Planerlassverfahren	62

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage und Auslöser

Die heutige Gemeinde Wald entstand 2004 durch die Fusion von Zimmerwald und Englisberg. Die Ortsplanungen dieser ehemaligen Gemeinden wurden 2003 (Zimmerwald) resp. 2000 (Englisberg) genehmigt. Die neue Gemeinde Wald arbeitete bis anhin mit zwei Baureglementen und zwei Zonenplänen.

In der Zwischenzeit haben sich verschiedene Rahmenbedingungen verändert: Aufgrund der Abstimmung zur Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vom März 2013 wurde der Richtplan 2030 des Kantons Bern überarbeitet und am 4. Mai 2016 vom Bundesrat genehmigt. Die konsequente Durchsetzung der Innen- vor der Aussenentwicklung hat grosse Auswirkungen auf die kommunale Planung. Die gesetzlichen Vorgaben zur Landschaftsplanung fordert das AGR gestützt auf präzisierte Vorgaben strikt ein. Zudem wurden verschiedene übergeordnete Vorgaben (namentlich das Gewässerschutzgesetz GSchG und die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) rechtskräftig. Seit dem 1. April 2017 gilt die überarbeitete Baugesetzgebung des Kantons Bern, welche namentlich die Themen Kulturlandschutz, Mehrwertabschöpfung und Baulandverflüssigung deutlich strenger regelt.

1.2 Baurechtliche Grundordnung

Zimmerwald:

- Zonenplan Siedlung vom 26.06.2003
- Zonenplan Naturgefahren vom 11.10.2013 (gesamte Gemeinde Wald)
- Zonenplan Landschaft vom 26.06.2003
- Baureglement vom 26.06.2003

Englisberg:

- Zonenplan vom 20.06.2000
- Zonenplan Naturgefahren vom 11.10.2013 (gesamte Gemeinde Wald)
- Baureglement vom 20.06.2000
- Landschaftsrichtplan vom 20.06.2000

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Musterbaureglement

Der Kanton Bern hat ein Musterbaureglement veröffentlicht, das als Beispiel für den Aufbau und die Darstellung von Gemeindebaureglementen dient. Für die Planenden und die Genehmigungsbehörden ist es hilfreich, wenn die Gemeindebaureglemente der verschiedenen Gemeinden im Kanton ähnlich aufgebaut sind. Das neue Baureglement Wald wird deshalb weitgehend auf den Aufbau des Musterbaureglements abgestimmt.

Kulturlandschutz

Mit dem Gegenvorschlag zur Kulturland-Initiative hat der Grosse Rat in der Märzsession 2016 eine Änderung des Baugesetzes (BauG) beschlossen, die auf den Schutz des landwirtschaftlichen Kulturlandes ausgerichtet ist. Wichtigste Instrumente sind die Kompensationspflicht bei Einzonungen von Fruchtfolgeflächen sowie die Vorgabe einer Mindestdichte bei Bauzonen (bestehende oder neue) mit Kulturland-Qualität. Die vorliegende Ortsplanung musste im Laufe des Verfahrens auf diese Vorgaben angepasst werden.

Mehrwertabschöpfung

Die Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen beträgt in der Gemeinde Wald laut Reglement, welches am 29.6.2017 durch die Gemeindeversammlung verabschiedet wurde, 30%. Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000 Franken, wird jedoch keine Abgabe erhoben (Art. 142 BauG). Bei Aufzonungen verzichtet die Gemeinde auf die Mehrwertabschöpfung, da diese als "Strafabgabe" gesehen werden und einer Innenentwicklung entgegen laufen können.

BMBV

Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern ist seit 2011 rechtskräftig. Die Einführung der BMBV wurde durch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IHVB) von 2005 ausgelöst und hat zum Ziel, die schweizweit sehr unterschiedlich angewendeten Begriffe und Messweisen - beispielsweise die Messweise der Gebäudehöhe - zu vereinheitlichen und damit sowohl Planenden als auch Behörden und Grundeigentümern die Anwendung zu erleichtern. Der Kanton Bern hat die Frist für die Einführung der BMBV auf kommunaler Stufe auf den 31. Dezember 2023 gelegt.

Für Wald bedeutet dies, dass innert den nächsten fünf Jahren das Baureglement überprüft und überarbeitet werden muss, was mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt

wird. Konkret hat dies zur Folge, dass sämtliche Masse der beiden bisherigen Baureglemente auf ihre Vereinbarkeit mit der BMBV überprüft werden müssen und für die Masse und Messweisen ein gemeinsamer Nenner gefunden werden muss.

Naturgefahrenkarte, Inhalte Natur und Landschaft

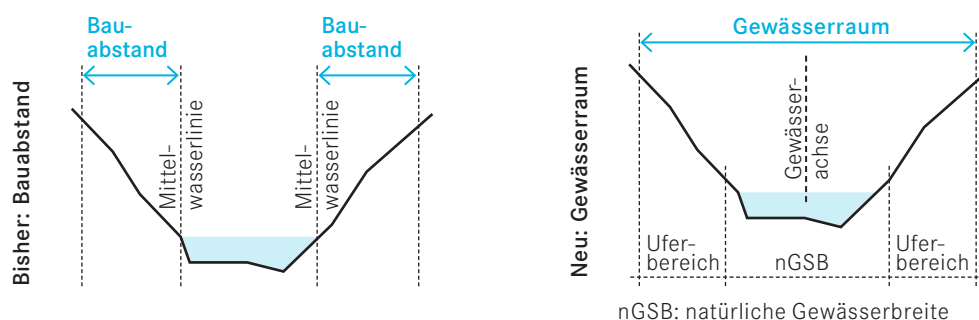
Die Naturgefahren sind im Zonenplan abzubilden und der entsprechende Artikel ist im Baureglement zu verankern. Die dazu nötigen Anpassungen erfolgten bereits 2013 für die gesamte Gemeinde Wald, diese werden unverändert übernommen.

Die bisherigen Grundordnungen weisen unterschiedliche Regelungen bezüglich Natur und Landschaft auf. Die abweichenden oder veralteten Inhalte müssen im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf die aktuellen übergeordneten Grundlagen angepasst werden. Als Grundlage für die festzulegenden Inhalte ist über das gesamte Gemeindegebiet ein Landschaftsinventar zu erstellen.

Gewässerschutzgesetz/Wasserbaugesetz

Gemäss eidgenössischem Gewässerschutzgesetz (GSchG) mussten die Kantone den Raumbedarf oberirdischer Gewässer (fliessende und stehende) bis Ende 2018 festlegen. Diese Aufgabe obliegt im Kanton Bern den Gemeinden, welche den Gewässerraum verbindlich in ihrer Richt- und Nutzungsplanung definieren müssen. Der Gewässerraum dient der Biodiversität, dem Hochwasserschutz sowie der Nutzung der Gewässer (Unterhalt und Erholungsraum).

Bisher war es üblich, im Baureglement einen Bauabstand zum Gewässer zu definieren. Diese Vorgehensweise wurde auch in den Baureglementen der Gemeinden Zimmerwald und Englisberg bislang angewendet. Neu muss der Gewässerraum als Korridor festgelegt werden, innerhalb dessen das Gewässer sowie ein beidseitiger Uferbereich Platz finden. Die entsprechenden Festlegungen sind in den Zonenplan und ergänzend in das Baureglement aufzunehmen.



Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK), Bern Mittelland

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist das strategische Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM. Als regionaler Richtplan schafft es gemeinsame und verbindliche Grundlagen für die Ortsplanungen der 85 RKBM-Gemeinden. Im RGSK II wird über die gesamte Gemeinde Wald ein "Vorranggebiet Kulturlandschaft KL-8" ausgedehnt. Kern dieses Vorranggebietes ist das Schwarzenburgerland.

Naturpark Ganttrich, Strategie Orts- und Landschaftsbilder

Die Strategie Orts- und Landschaftsbilder hat empfehlenden Charakter. Die Ziele der Strategie konkretisieren diejenigen in der Charta des Naturparks. Ein Grossteil der Zielsetzungen deckt sich mit den Vorgaben aus dem RGSK. Einschränkungen, namentlich für die Landwirtschaft, werden keine aus den Empfehlungen des Naturparks Ganttrich abgeleitet.

1.4 Planungsorganisation

Für die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision setzte der Gemeinderat eine Ortsplanungskommission als nicht ständige Kommission ein. Die Kommission hat lediglich Antragsbefugnis. Planungsbehörde ist der Gemeinderat.

Ablauf der Ortsplanungsrevision

Um die Bedürfnisse der Bevölkerung orten zu können, wurde am 2. Mai 2016 ein Workshop (World Café) durchgeführt. Zu den Themen "Wo stehen wir?", "Wo wollen wir hin?", "Siedlung" und "Landschaft & Landwirtschaft" wurden Diskussionen geführt und die Ergebnisse von den Tischleiter/innen festgehalten. Die Ergebnisse bilden die richtungsweisenden Leitplanken für die Ortsplanungsrevision (Auswertung siehe Anhang).

Die Ortsplanungsrevision findet grundsätzlich in zwei Phasen statt: Die erste (konzeptionelle) Phase führt zu einem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK). Das REK dient dem Gemeinderat als Steuerungsinstrument und ist nicht behörden- oder allgemeinverbindlich.

In der zweiten Phase werden die Zonenpläne Siedlung und Landschaft sowie das Baureglement über die ganze Gemeinde erarbeitet.

2. INHALTLICHE PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde hat sich entschieden, die Ortsplanungsrevision vertieft anzupacken. Damit ergibt sich die Chance, nicht nur "technische" Anliegen wie die Umsetzung der neuen Baugesetzgebung und der BMBV, die Überführung des revidierten Bauinventars, die Festlegung der neuen Gewässerräume und die Zusammenlegung der beiden Ortsplanungen Zimmerwald und Englisberg zu behandeln, sondern sich mit der gesamthaften räumlichen Entwicklung der Gemeinde auseinanderzusetzen.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung von Wald bilden zusammen mit den übergeordneten Vorgaben die Hauptbestandteile der Ortsplanungsrevision. Die folgenden inhaltlichen Ziele wurden aufgrund des Workshops vom 2. Mai 2016 definiert:

- > Wohnangebot für ältere Personen, die ihr Eigenheim weitergeben und in der Gemeinde bleiben möchten, wird geschaffen.
- > Bessere Nutzung von bestehenden Gebäuden. Auch bei erhaltens- oder schützenswerten Gebäuden ist eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen.
- > Innere Entwicklung passiert insbesondere durch die Nutzung der unbebauten Parzellen und den Ausbau der bestehenden Volumen. Eine Verdichtung durch höhere Volumen ist nur sehr zurückhaltend zu prüfen.
- > Die Möglichkeiten und Bedürfnisse betreffend eines Begegnungsortes werden weiterverfolgt.
- > Die Landschaft wird gepflegt und die Landwirtschaft bestmöglich unterstützt.

3. SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

3.1 Standortbestimmung

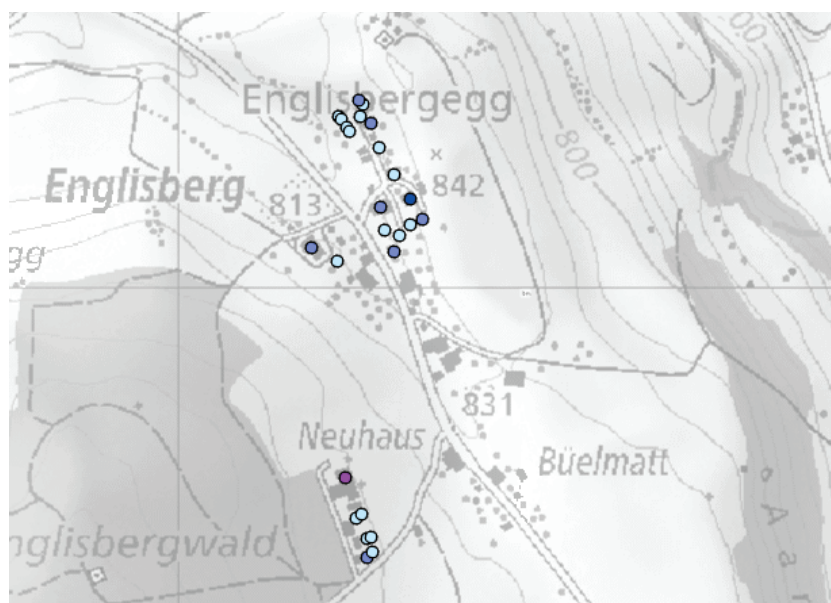
Bevölkerungsentwicklung / Innenentwicklung

Die Gemeinde Wald wünscht sich ein moderates Bevölkerungswachstum. Die Innenentwicklung soll in erster Linie durch die Nutzung der unbebauten Parzellen und den Ausbau der bestehenden Volumen erfolgen.

Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans wird die Gemeinde Wald als "zentrumsnahe ländliche Gemeinde" eingestuft. Dieser Stufe wird rechnerisch ein Bevölkerungswachstum von 4% zugeordnet. Dieses theoretische Bevölkerungswachstum ergibt einen Baulandbedarf von 1.3 ha. Da in der Gemeinde gemäss der Berechnung des Kantons noch 0.6 ha unüberbaute Wohnbaulandflächen bestehen, verringert sich der Baulandbedarf entsprechend auf 0.7 ha. Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans wird für Wald eine Bevölkerungsdichte ("Raumnutzerdichte") von 39 Raumnutzern pro Hektare gefordert. Da diese nicht erreicht wird, müssen die Nutzungsreserven der überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen zu einem Drittel vom ursprünglichen Baulandbedarf abgezogen werden (siehe Kapitel "Nutzungsreserven"). Einzonungen sind aufgrund dieser Rechnung nicht mehr möglich (Baulandbedarf = 0.0 ha)

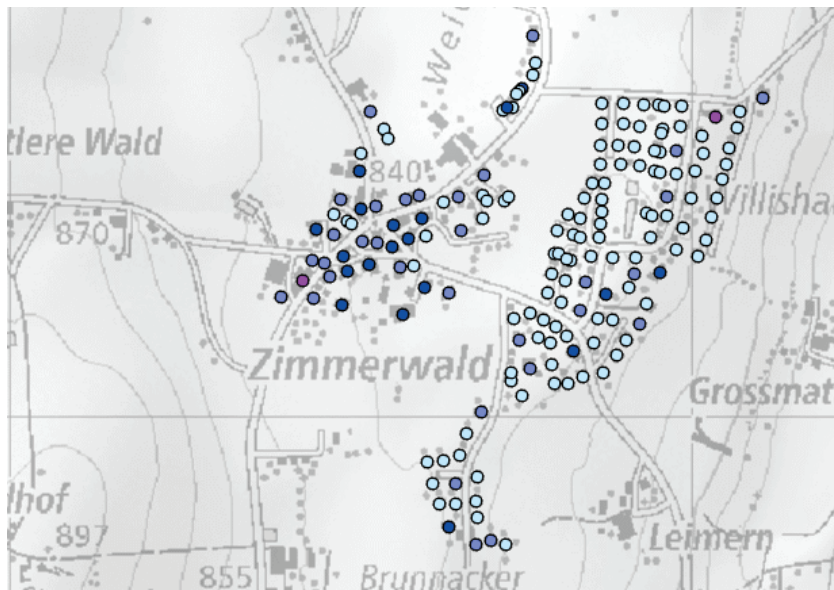
Analyse der Bebauungsstruktur

Wie zu erwarten war, handelt es sich bei einem Grossteil der bestehenden Wohnbauten um Einfamilienhäuser. In den Dorfkernen von Englisberg und von Zimmerwald findet man auch Mehrfamilienhäuser.

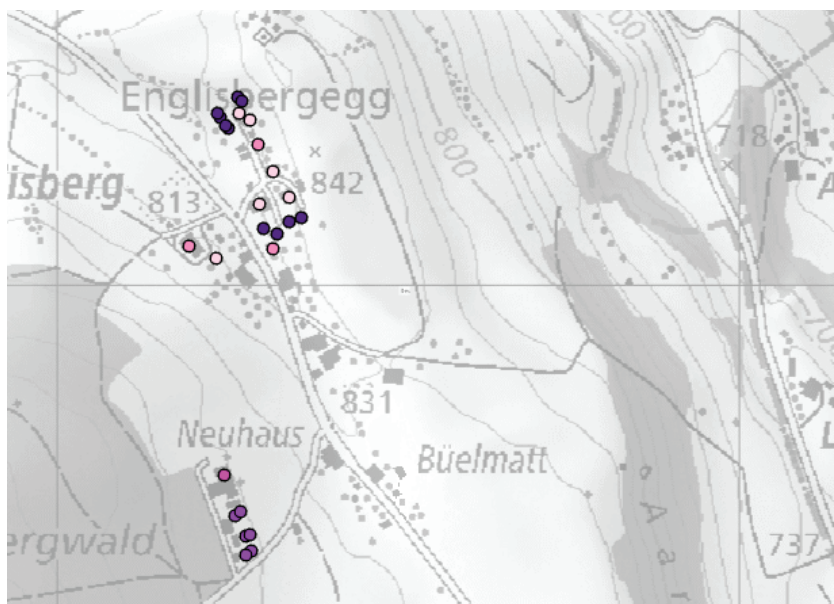


- Einfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohngebäude mit Nebennutzung
- Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung

Auszug aus dem Geoportaldes Kantons Bern,
Stand 26.8.2019

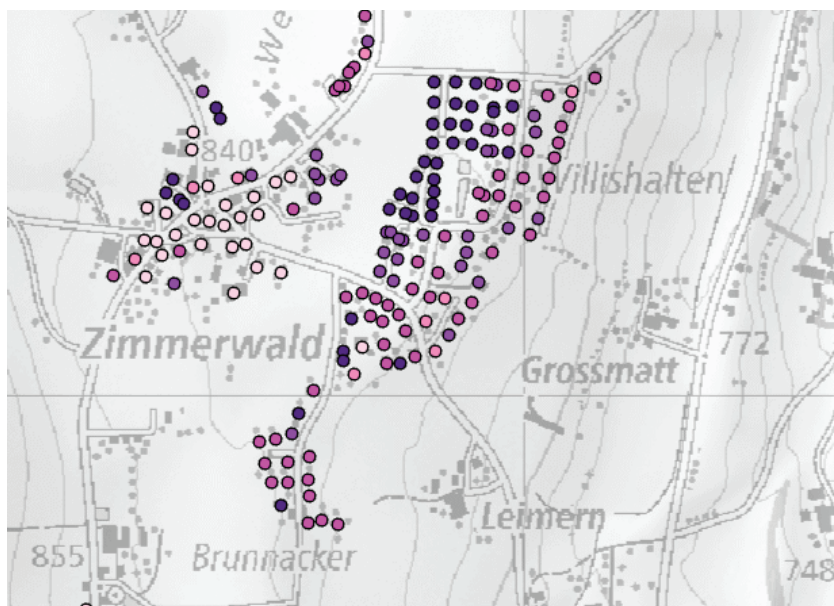


Die Analyse der Bauperioden zeigt, dass ein beträchtlicher Teil der Wohngebäude in den letzten 20 Jahren erstellt wurden. Dies beeinträchtigt die Innenentwicklung insofern, als noch keine Generationenwechsel oder grössere Aus- und Umbauten geplant sind.



- ab 2001
- 1981 bis 2000
- 1961 bis 1980
- 1919 bis 1960
- vor 1919

Auszug aus dem Geoport-
tal des Kantons Bern,
Stand 26.8.2019



Fazit:

Durch die mehrheitlich neueren Einfamilienhausbebauung ist eine Innenentwicklung nur schwierig umsetzbar. Die Wohnform Einfamilienhaus wurde von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern bewusst so gewählt und wird geschätzt. Ein Grossteil der Bebauung stammt aus den letzten 30 Jahren, diese Bebauung ist noch nicht in einem "sanierungsbedürftigen" Zustand. Die Wohnfläche pro Kopf ist mit mehrheitlich 60-80m² pro Kopf entsprechend hoch (Durchschnitt Kanton Bern 2015: 45m² gemäss Bundesamt für Statistik).

Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege und ISOS



Die beiden Ortskerne von Zimmerwald und von Engelsberg sind als Baugruppe im Inventar der kantonalen Denkmalpflege verzeichnet. Beide Dörfer sind auch als Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) aufgeführt.

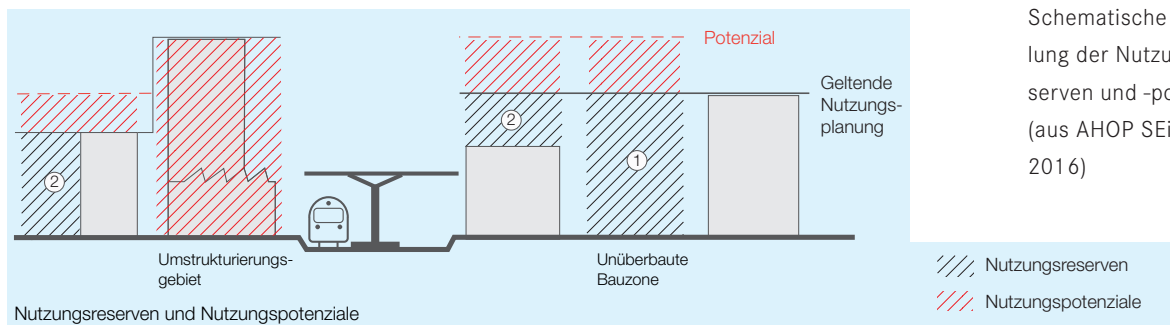
Die beiden Dorfkerne sind für die Identität der Bewohner/innen wichtig, eine Verdichtung wird aus diesen Überlegungen nur bedingt angestrebt.

3.2 Nutzungsreserven und -potenziale

A) Begriffe und Vorgehen

Nutzungsreserven sind diejenigen Reserven, welche unter der geltenden baurechtlichen Grundordnung realisiert werden können. Es wird unterschieden zwischen unüberbauten Bauzonen, auf welchen eine Hauptbaute errichtet werden kann (1), und Reserven auf bereits überbauten Flächen, auf welchen das zulässige Nutzungsmass noch nicht ausgeschöpft ist (2).

Nutzungspotenziale (in rot) ergeben sich aus einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung. Dies kann eine Aufzoning oder eine Änderung der Nutzungsart sein.



Schematische Darstellung der Nutzungsreserven und -potenziale (aus AHOP SEin, AGR 2016)

B) Unüberbaute Bauzonen

Die unüberbauten Parzellen werden im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzeptes detailliert untersucht und das Gespräch mit den Grundeigentümern wird geführt. Nachfolgend sind die entsprechenden Flächen zusammengestellt. Zudem wurden die un bebauten Flächen ins WebGIS des Kantons entsprechend eingetragen.

Nr. im Plan	Ortsteil	Parz. Nr.	Zone	Gesamtfläche in m ²	Kulturland	bebaubar	WMK (ja / nein)	Wohnbau-land in m ²
1	Zimmerwald, Brun-nacker	651	W1	549	nein	549	ja	549
2	Zimmerwald, Brun-nacker	173	W1	683	nein	683	ja	683
3	Zimmerwald, Willis-halten	698	W2	793	nein	793	ja	793
4	Zimmerwald, Willis-halten	623	W2	616	nein	0	nein	0
5	Zimmerwald, Dorf	766	DK	614	nein	614	ja	614

6	Englisberg	360 u.a.	UeO	520 (Bau- bereiche)	nein	520	ja	520
7	Englisberg	376	M	440	ja	392	ja	392
8	Englisberg	238	B	1200	ja	0	nein	0
9	Englisberg	96	B	2840	ja	0	nein	0
10	Englisberg	28	B	1200	ja	0	nein	0
Total								3551 m² (0.35 ha)

C) Nutzungsreserven

Die vorhandenen Daten - namentlich die Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) des Amtes für Gemeinden und Raumordnung - wurden detailliert analysiert. Auf den nachfolgenden Seiten werden die Nutzungsreserven auf den überbauten Flächen dargestellt und in der Tabelle quantifiziert.

		W1	W2	WA	DZ	BZ	Total
SOLL	Flächen WMK [ha]	6.33	4.44	2.13	4.28	1.43	18.62 ha
	max. GFZo gem. GBR (AZ x Faktor 1.1)	0.35*	0.55	0.70	0.70*	-	-
	WMK x GFZo = GFo max.** [ha]	2.22	2.44	1.39	2.12	0.47	8.64 ha
IST	GFo Bestand*** [ha]	1.67	1.37	0.76	1.93	0.42	6.16 ha
	Nutzungsreserve GFo (SOLL- IST [ha]):	0.55	1.07	0.64	0.20	0.04	<u>2.5 ha</u>
	Landflächenreserve [ha]:	1.56	1.95	0.94	0.28	0.00	<u>4.72 ha</u>

* GFZo für W1 gemäss Annahme AGR, GFZo für DZ Annahme Bebauung ähnlich wie WA

** Bei DZ/BZ jeweils Bestand +10% GFo gemäss GBR

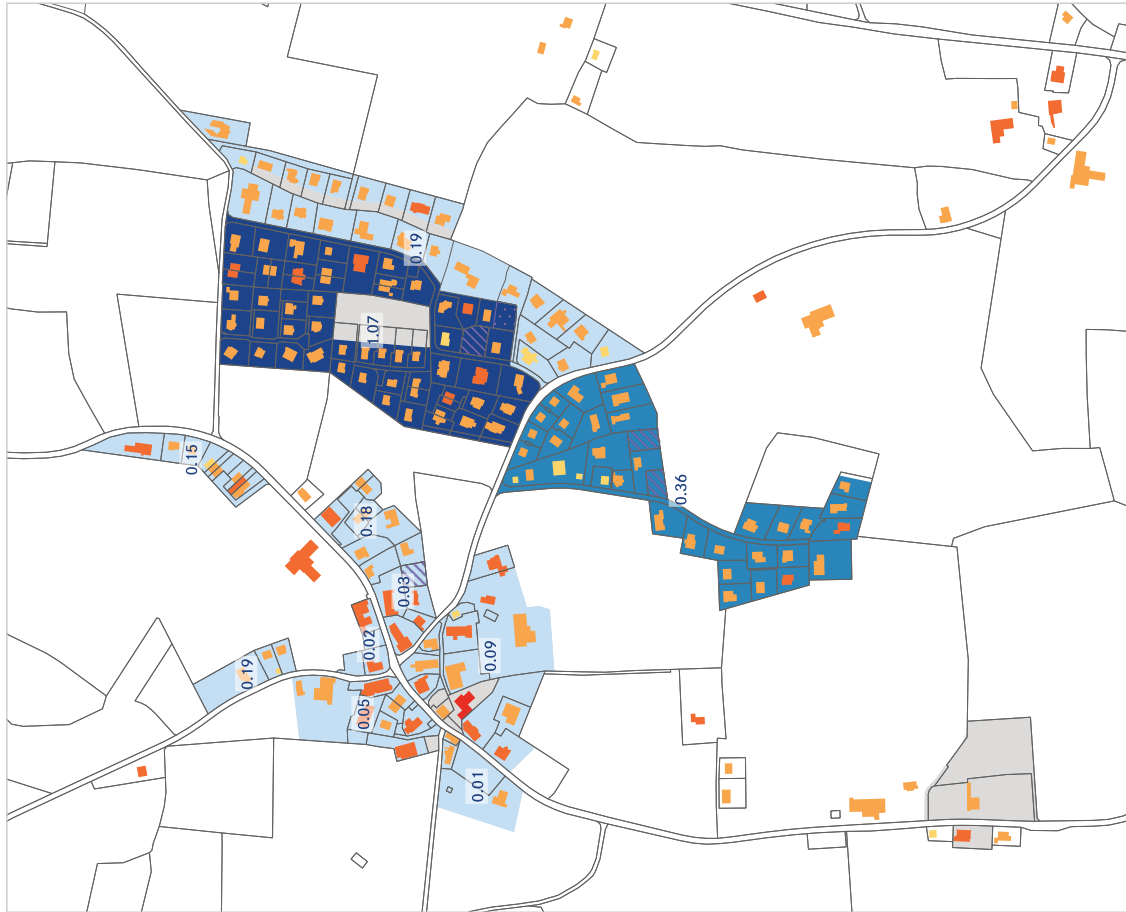
*** GFo Bestand = Gebäudegrundflächen (aus AV-Daten) x Anzahl Geschosse (aus GWR)

Die Reserven der Landflächen betragen in den WMK insgesamt 4.72 ha. Dabei wurde für die Berechnung der Landflächen-Reserve in der Dorfkernzone eine GFZo von 0.7 angenommen und für die Bestandeszone eine GFZo von 0.0 (also keine Reserve). Die grössten Landflächen-Reserven finden sich mit 1.95ha in der W2. In dieser Zone finden sich auch die grössten Nutzungsreserven (1.07 ha GFo).

- Legende**
- Übrige Bauzonen**
 - Übrige Bauzonen
 - WMK mit GfO Reserven in ha**
 - 0.01 - 0.35
 - 0.35 - 0.70
 - 0.70 - 1.07
 - Unüberbaute Bauzonen**
 - Ganze Parzelle
 - Teilparzelle
 - Geschossigkeit**
 - Fehlende Geschosszahlinfo
 - 1 Geschoss
 - 2 Geschosse
 - 3 Geschosse
 - 4 Geschosse



Engelsberg



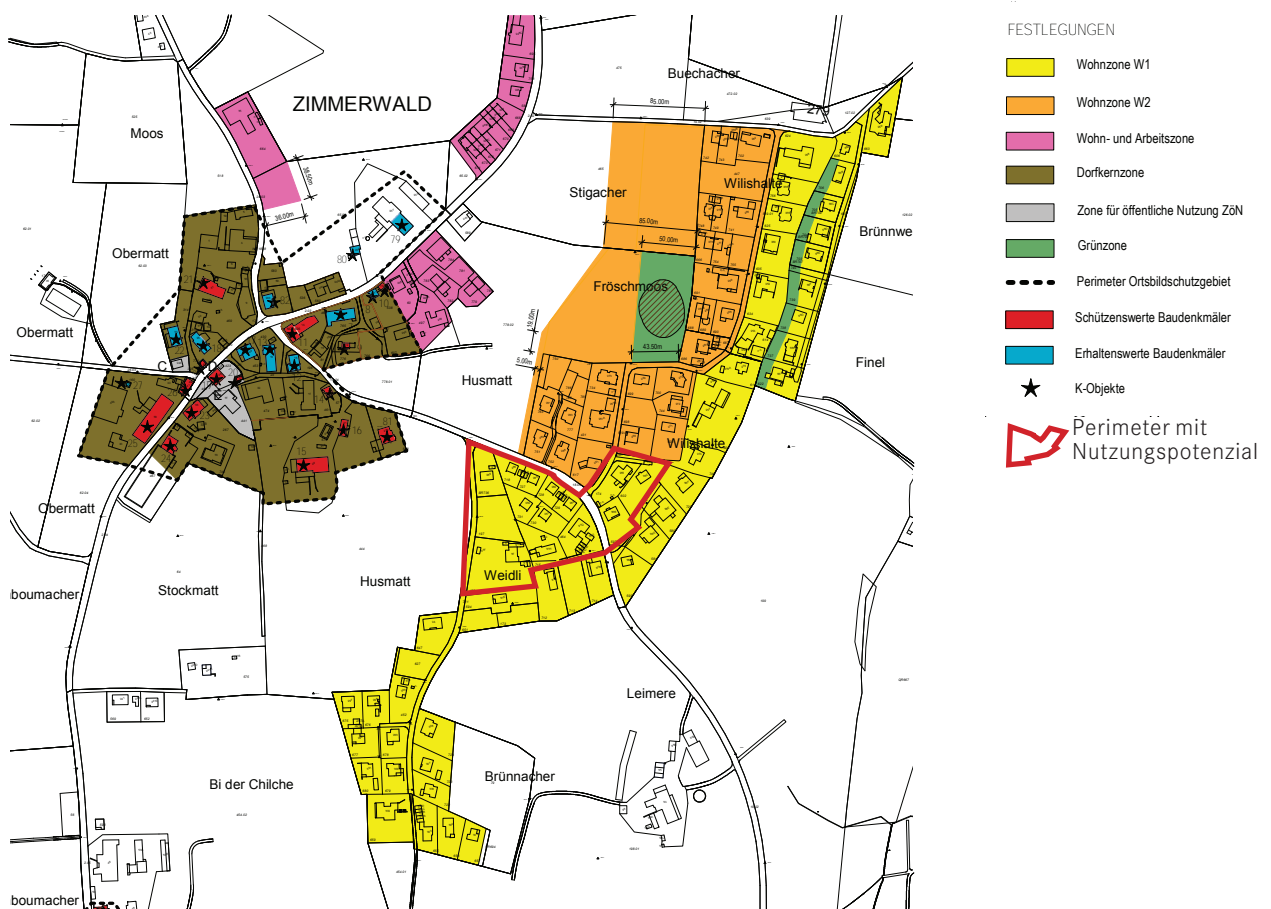
Zimmerwald

D) Nutzungspotenziale

Wo gibt es Potenziale für eine Siedlungsentwicklung nach innen, die mit einer Änderung der Nutzungsplanung herbeigeführt werden können?

Mit einer Analyse des Zonenplans und des Baureglements und anhand der Ortskenntnisse wurde zudem geprüft, wo durch die Anpassung der Planungsinstrumente (z.B. Erhöhung von einer zwei- auf eine dreigeschossige Zone) Nutzungspotenziale generiert werden könnten.

Das Gebiet Willishalten ist grundsätzlich gut geeignet für die Nutzung der Potenziale. Durch die junge Bausubstanz ist eine Aufzoningung zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht sinnvoll. Das Gebiet zwischen Brunnacker und Niederhäusernstrasse hingegen wird teilweise von einer Wohnzone W1 in die Wohnzone W2 überführt (siehe Kapitel Zonenplan). Das so geschaffene Potenzial umfasst auf ca. 12'000 m² Landfläche eine Geschossfläche von gut 6'500 m².



E) Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs

Die Gemeinde hat die Berechnung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen des Kantons (Stand 1. Mai 2017) überprüft und kommt auf folgendes Resultat:

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)		Wald (BE)	Überprüfung durch Gemeinde:
		888	
Statistik	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.	nein	
	A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2015 [GAPTO])	1186	
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2015 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2017 (AGR)	603	
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	583	
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	49%	
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS 2014 (prov. STATENT [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2017 (AGR)	76	
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	679	
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2017 (AGR)	18.5	
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	37	
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2017 (AGR)	19.0	18.62
Vom Kanton vorgegeben	K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C_01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum	Kein Zentrum	
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	ZL	
	K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C_02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)	-	
	K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	4%	
	K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer K5= (A7+A4)*K4, wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	50	
	K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34	39	
	K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha K7=K5/K6, wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	1.3	
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	ja	
Durch die Gemeinde zu überprüfen	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha gemäss Methodenbeschrieb "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 2017	-0.6	-0.35
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	0.7	0.95
	G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEIN, AGR 2016); AGR 2017	-1.4	-1.57 (1/3 von 4.72)
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha		0.0	-0.62

4. RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

4.1 Zweck und Ziele des REK

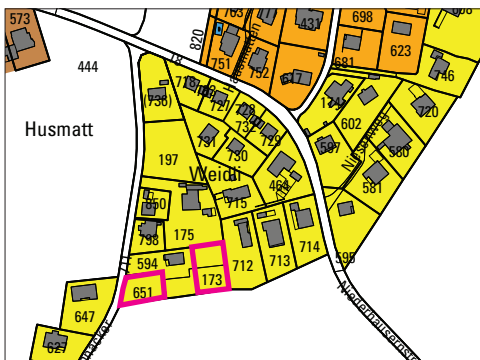
Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept REK werden die Vorstellungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Wald über die aktuelle Ortsplanungsrevision hinaus skizziert. Das REK besteht aus einem separaten Plan und den zugehörigen Erläuterungen. Es dient als Standortbestimmung und Zukunftsbild für die Gemeinde und gibt damit die Richtung für die Nutzungsplanungsrevision vor. Das REK dient dem Gemeinderat als internes Steuerungsinstrument und ist nicht behörden- oder allgemeinverbindlich.

4.2 Inhalte des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

Nr.1 Unüberbaute Bauzonen prüfen/nutzen:

Die innere Entwicklung in der Gemeinde Wald soll vorrangig durch die Ausnützung der unbebauten Baulandparzellen geschehen. Dies kam am Workshop mit der Bevölkerung klar zum Ausdruck. Für die unüberbauten Bauzonen wurde geprüft, ob sie an der jeweiligen Lage noch sinnvoll sind und wie eine Entwicklung in Gang gebracht werden kann. Die Grundeigentümer wurden zu Gesprächen eingeladen, um mit ihnen die Möglichkeit zur Überbauung, Um- oder Auszonung zu besprechen:

- > (1) und (2) Brunnacker, Parzellen Nrn. 651 und 173: Die Baulücken liegen in der Wohnzone am Bauzonenrand. Die Grundstücke sind Gegenstand einer Erbteilung, die noch nicht vollzogen ist. Die Absichten sind daher noch nicht bekannt. Parzelle Nr. 197 ist (entgegen der Geometergrundlage und der Luftaufnahme) bebaut.

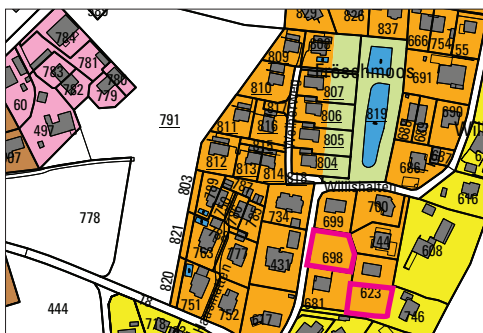


Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan



Luftaufnahme

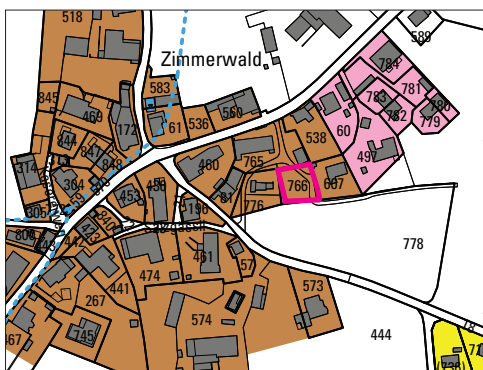
- > (3) und (4) Willishalten, (Teil-)Parzellen Nrn. 698 und 623: Die Baulücken liegen inmitten des Wohnquartiers. Eine Um- oder Auszonung ist daher nicht sinnvoll. Die Teilparzelle Nr. 623 wird als Garten genutzt. Zudem wurde dort vor 30 Jahren ca. 1.20 m unter der Erdoberfläche ein Erdregister errichtet, was eine Bebauung erschwert. Für die Parzelle Nr. 698 bestehen konkrete Bebauungsabsichten. Da der Grundeigentümer im Ausland lebt, ist der Planungsprozess jedoch etwas zeitaufwändiger.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Luftaufnahme

- > (5) Zimmerwald Dorf, Parzelle Nr. 766: Die Baulücke liegt am Bauzonenrand in der Dorfkernzone und wird für die Pferdehaltung sowie als Garten genutzt. Zudem führt die Erschließung der angrenzenden Liegenschaft über die Parzelle. Für die Parzelle bestehen kurz- oder mittelfristig keine Bebauungsabsichten.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Luftaufnahme

- > (6) Englisberg, diverse (Teil-)Parzellen : Für das Gebiet besteht eine rechtskräftige Überbauungsordnung mit genereller Baubewilligung. Entgegen der Darstellung im Zonenplan resp. der Geometergrundlage wurden nur die zwei Volumen am nordöstlichen Rand der Überbauungsordnung erstellt. Die Erstellung von zwei weiteren Volumen ist in naher Zukunft vorgesehen.
- > (7) Englisberg, (Teil-)Parzelle Nr. 376: Wird als Garten genutzt. Weitere Absichten sind nicht bekannt.
- > (8) und (9) Die unbebauten Parzellen Nr. 238 und Nr. 96 liegen in der Bestandeszone. Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung sind keine neuen Hauptgebäude (ausser Ersatz) zugelassen.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Luftaufnahme

Nr.2 Reserven mobilisieren:

Die bestehenden Reserven innerhalb der heute rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung sind insbesondere durch die teilweise grossen Parzellenflächen begründet. Den Grundeigentümern sollen die Nutzungsreserven auf ihren überbauten Parzellen aufgezeigt werden. Für die Baulandmobilisierung hat diese Massnahme 2. Priorität.

Nr.3 Einzonung für Dorfzentrum prüfen:

Die Schaffung eines neuen Ortszentrums mit Verwaltung, Feuerwehr und Werkhof, aber auch mit einer gewissen Anzahl an Wohnungen könnte mit einer Neueinzonung auf Parzelle Nr. 62.01 geschaffen werden. Das Projekt soll jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt werden.

Nr.4/5 Arrondierung des Siedlungsgebietes in 1./2. Prioritäten prüfen, altersgerechte/kleine Wohneinheiten schaffen:

Die Mobilisierung der unüberbauten Bauzonen, die Nutzung der Reserven und die Ausschöpfung der Potenziale ist in der Gemeinde Wald nur in beschränktem Rahmen möglich und sinnvoll. Um den Entwicklungsbedarf zu decken, wurde auch über mögliche Einzonungen diskutiert. Die Ermittlung des Baulandbedarfs (siehe Kapitel 3.3) verunmöglicht aber zusätzliche Einzonungen. Zudem ist das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde bis auf wenige Lücken von Fruchtfolgeflächen umgeben. Fruchtfolgeflächen sind ein unvermehrbares Gut. Der kantonale Richtplan verlangt deshalb, dass diese nur sehr zurückhaltend beansprucht werden. Flächen für die Siedlungsentwicklung müssen von regionaler Priorität sein, damit Fruchtfolgefläche beansprucht werden kann. Dies ist in der Gemeinde Wald nicht der Fall.

Im Rahmen der Erarbeitung des REK wurde intensiv darüber diskutiert, ob für die Erreichung der inhaltlichen Zielsetzungen - namentlich die kleineren Wohneinheiten - Einzonungen nötig und sinnvoll sind. Durch die erschwerten Rahmenbedingungen betreffend Fruchtfolgeflächen muss diese Zielsetzung ohne grössere Einzonung erreicht werden.

Aufgrund des Kulturlandschutzes gilt für die unbebauten Parzellen mit Kulturlandqualität eine Mindestdichte von 0.5 oberirdische Geschossflächenziffer GFZo). In der Bestandeszone wird diese Mindestdichte nicht festgelegt, da gemäss Baureglement nur Ersatz- und Umbauten zugelassen sind.

Nr.6 Weilerzonen prüfen:

Im Workshop zeigte sich, dass die Nutzung von bestehenden Bauvolumen ein grosses Anliegen ist. Daher wird die Schaffung von Weilerzonen geprüft. Dies sind beschränkte Bauzonen, welche eine grosszügigere Nutzung der bestehenden Gebäude zulassen. Die Erneuerung, der vollständige Aus- und Umbau und der Wiederaufbau sowie Umnutzungen (Zweckänderungen) sind erlaubt, wenn sie der Erhaltung des Weilercharakters dienen.

Für eine Weilerzone müssen folgende Kriterien erfüllt sein: Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz (mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude, in der Regel maximal 30 Meter voneinander entfernt). Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur von einigen 100 Metern. Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet (siehe Kapitel Weilerzone).

Nr.7 Entwicklungen prüfen/ermöglichen:

Für die im Plan bezeichneten Bauten und Areale ist der Bedarf für weitere bauliche Entwicklungen zu klären, die Möglichkeiten zu prüfen und gegebenenfalls die Umsetzung in den Planungsinstrumenten zu sichern.

- > Schule: Auf das Schuljahr 2016/17 hin wurde die Unterstufe um eine Klasse erweitert. Diese Schulraumerweiterung kann mit der Miete eines Raumzellengebäudes (Container) gelöst werden. In zwei Jahren muss das Raumzellengebäude wieder aufgehoben werden. Momentan besteht daher kein Bedarf für eine Schulraumerweiterung. Im Baureglement sind die Vorschriften ("keine neuen Hauptgebäude") zu überprüfen und offener zu formulieren.
- > Altersheim Kühlewil: Ein allfälliger Bedarf wurde mit dem Heim und der Stadt Bern als Eigentümerin besprochen. Es resultieren daraus keine Anpassungen des Zonenplans oder des Baureglements.
- > Friedhof Kühlewil: Die Nutzungsabsichten wurden ebenfalls mit dem Heim und der Stadt Bern besprochen. Der Friedhof soll als Urnenfriedhof im bestehenden Umfang und ohne Hochbauten genutzt werden. Er ist als Zone für öffentliche Nutzungen ZöN in Zonenplan resp. Baureglement aufzunehmen.

Nr.8 Raum in bestehenden Gebäuden ausnutzen:

Namentlich in den Dorfkernen von Zimmerwald und Englisberg besteht das Bedürfnis, die beträchtlichen Flächen in den bestehenden Bauten ausnutzen zu können. Im Hinblick auf die innere Entwicklung wird dieses Anliegen unterstützt.



Grünraum zwischen
Bernstrasse und
Wohnhäuser am
Stigacher

Nr.12 Parkplatzbedarf und -angebot klären:

Für das Siedlungsgebiet von Zimmerwald wurde der Parkplatzbedarf intensiv diskutiert. Da das Parkplatzangebot in der Regel jedoch ausreicht und nur in Spitzenzeiten (z. B. bei der Gemeindeverwaltung) oder bei ausserordentlichen Anlässen (z. B. Anlässe von Vereinen) knapp ist, wird auf weitere Massnahmen verzichtet.

Die Gemeinde Wald verfügt über ein Verkehrskonzept, welches Themen wie die Längsverbindungen für den Fussverkehr abhandelt. Im REK wird die Verknüpfung der beiden Instrumente Verkehrskonzept und Ortsplanung sichergestellt.

Nr.13 Begegnungsorte fördern:

Der fehlende Begegnungsort kam im Bevölkerungs-Workshop verschiedentlich zur Sprache. Durch Gespräche oder Umfragen werden die Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf die sozialräumlichen Strukturen ermittelt. Die Erstellung eines Forums, Kulturraums oder dergleichen wird geprüft, sofern die Bevölkerung Bedarf/Interesse zeigt. Abklärungen zu den Möglichkeiten (z. B. im Wiedmer-Haus in Zimmerwald) und zur Trägerschaft sind im Gang.

Nr.14/15 Wichtige Orte pflegen:







Die bestehenden Freizeitanlagen bzw. Naherholungsgebiete in der Gemeinde bieten für die Einwohner Angebote in unmittelbarer Nähe und für Touristen Ziele für Tagesausflüge. Die Aussichtspunkte, Wegverbindungen und kulturellen Objekte werden unterhalten.

GEMEINDE WALD




RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT REK

Entwurf vom 6. Oktober 2016, rev. 1. März 2018

Siedlung

-  Unüberbaute Bauzonen prüfen/nutzen
-  Reserven mobilisieren
-  Einzonung für Dorfzentrum prüfen
-  Weilerzonen prüfen
-  Entwicklungen prüfen / ermöglichen
-  Raum in bestehenden Gebäuden ausnützen




Landschaft

-  Grünspace erhalten
-  Aussicht erhalten
-  Wertvolle Landschaften erhalten/pflegen







Verkehr

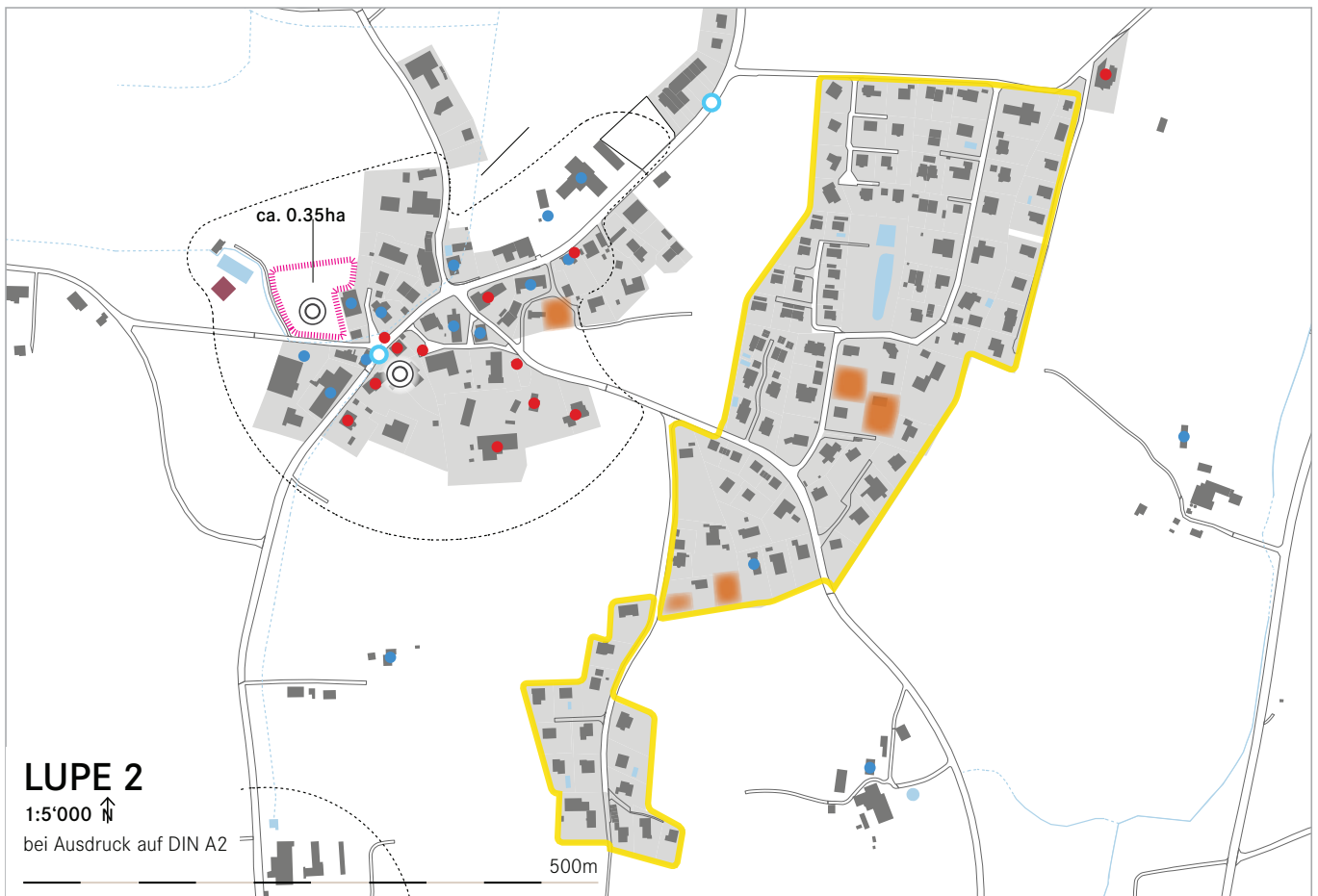
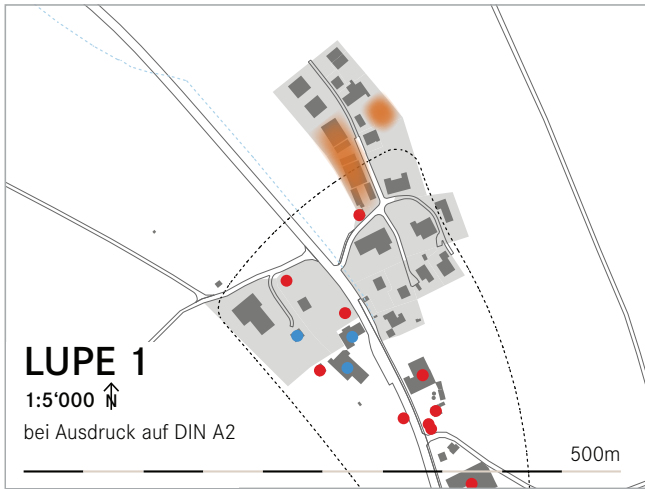
-  Parkplatzbedarf und -angebot klären

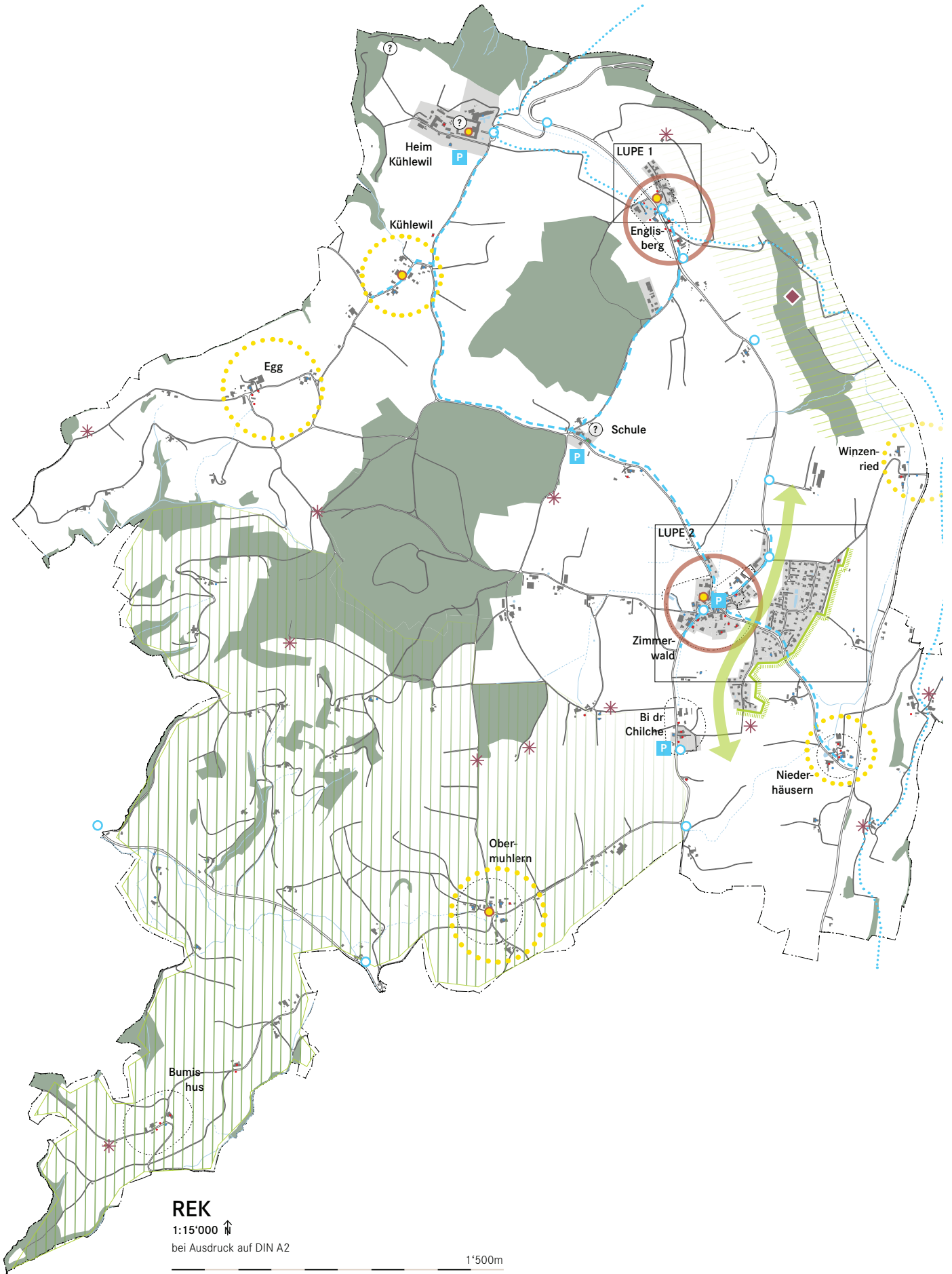
Soziale Räume / Freizeit

-  Begegnungsorte fördern
-  Infrastruktur Freizeit/Naherholung erhalten
-  Aussichtspunkte erhalten

Planungen ohne kommunale Festlegung (Hinweise)

-  Schützens-/erhaltenswerte Objekte/Baugruppen
-  ISOS: Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung
-  Haltestelle öffentlicher Verkehr
-  Gürbeter Höhenweg
-  Längsverbindung Fussverkehr gem. Verkehrskonzept
-  BLN-Gebiet (Bundesinventar d. Landsch. u. Naturdenkmäler)





5. NUTZUNGSPLANUNG

5.1 Zweck und Ziele der Nutzungsplanungsrevision



Seit der letzten Ortsplanungsrevision vor ca. 15 Jahren haben die beiden Gemeinden Englisberg und Zimmerwald fusioniert, jedoch ohne die baurechtlichen Grundordnungen zu vereinen. Ziel der Ortsplanungsrevision ist nebst dem formellen Zusammenführen der beiden Grundordnungen auch die Anpassung und Aktualisierung aufgrund geänderter übergeordneter Grundlagen sowie die gesamthafte Überprüfung der Inhalte.

Mit der Revision sollen nicht nur die formellen Aspekte der Ortsplanung erledigt werden, sondern es sollen durch die Siedlungsentwicklung nach innen, durch die Landschaftsplanung oder auch durch die Einführung von Weiler- und Intensivlandwirtschaftszonen neue Möglichkeiten und Qualitäten geschaffen werden. Die Zielsetzungen aus dem Workshop mit der Bevölkerung wurden im Rahmen des REK bereits diskutiert und werden nun soweit möglich in der Nutzungsplanung umgesetzt.

5.2 Um- und Einzonungen

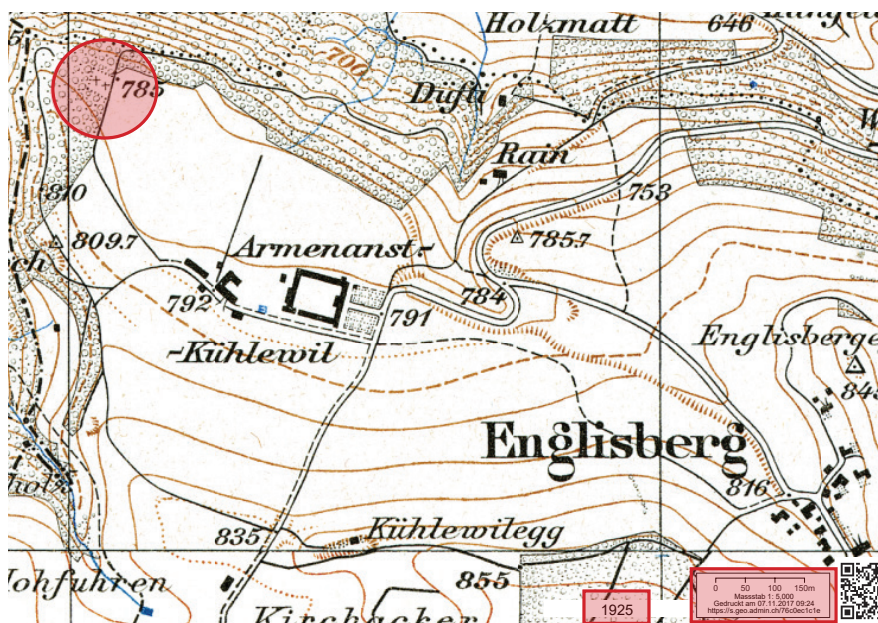
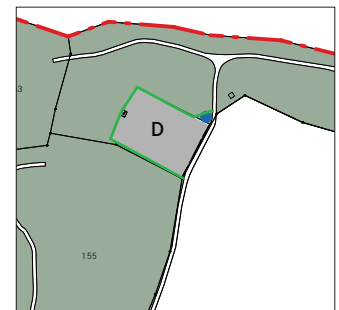
Von einer grösseren Einzonung für Wohnungsbau wird aufgrund der Berechnung des Wohnbaulandbedarfs (gemäss Kanton 0.0 ha) und der umgebenden Fruchtfolgeflächen abgesehen. Die Gemeinde suchte nach Möglichkeiten, innerhalb der bestehenden Bauzone Vorgaben für ein Angebot an kleineren Wohneinheiten für kleinere Haushalte in leicht verdichteter Bauweise zu schaffen.

Folgende Umzonungen werden für den Gemeindeteil Zimmerwald vorgeschlagen:

Parzellen-Nr.	alte Zone	neue Zone	Bemerkungen
174, 175, 197, 464, 597, 602, 715, 718, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 850, 860, 798 (Weidli / Wilishalte)	Wohnzone W1	Wohnzone W(b) (= zweistöckige Bauweise möglich, daher Aufzonung)	Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen Ausnutzung des Potenzials vollständig bebaut Mehrwertabschöpfung kommt nicht zum Tragen
 <p>links: Weidli/Wilishalte im Zonenplan bisher rechts: Weidli/Wilishalte im Zonenplan neu</p>			
305, 441, 442, 423, 840	Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	Dorfkernzone	Das Gebäude auf Parzelle Nr. 441 dient als Gemeindeverwaltung, mehrheitlich aber für Wohnen und Dienstleistung (Bank). Wohnen in einer ZöN ist nicht gestattet. Die Nutzung des Wiedmerhauses (Parzelle Nr. 423) wird gegenwärtig diskutiert, für mehr Möglichkeiten wird die Parzelle in die Dorfkernzone umgeteilt. Das Archivgebäude gehört der Gemeinde, für mehr Flexibilität in der Nutzung wird es ebenfalls der Dorfkernzone zugeteilt.
 <p>links: ZöN im Zonenplan bisher rechts: Dorfkernzone im Zonenplan neu</p>			

Folgende Einzonung wird beim Heim Kühlewil vorgeschlagen:

Parzellen-Nr.	alte Zone	neue Zone	Bemerkungen
23	Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN	<p>Begehren der Stadt Bern Nutzung als Urnenfriedhof ohne Hochbauten (wie bestehend)</p> <p>Auf dem Friedhof Kühlewil finden im Jahr gegen 10 Urnenbeisetzungen statt. Erdbestattungen (Särge) werden seit 1995 keine mehr durchgeführt. Die Bedeutung des Friedhof liegt dementsprechend nicht in seiner Grösse, sondern – bedingt durch die Lage beim Alters- und Pflegeheim in seiner emotionalen Bedeutung für die Bewohner des Heimes in Kühlewil. Langjährige Heimbewohner teilweise ohne Angehörige werden auf diesem Friedhof bestattet. Ihre einzigen Bezugspersonen waren andere Heimbewohner.</p> <p>Im Jahr 1892 wurde das heute bestehende Alters- und Pflegeheim als «Armenanstalt zu Kühlewyl» eingeweiht. Auch der Friedhof dürfte zu dieser Zeit entstanden sein. Er ist im Topographischen Atlas der Schweiz 1:25'000 von 1925 (siehe Abbildung Ausschnitt Siegfriedkarte folgende Seite, TA25) eingezeichnet. Er dürfte also bereits gegen 100 Jahre alt oder gar älter sein.</p> <p>Die Waldfeststellung erfolgte vor der 2. Vorprüfung</p>



5.3 Weilerzonen

Ausgangslage

Die Raumplanungsverordnung (RPV) stellt mit Art. 33 den Kantonen und Gemeinden ein planerisches Mittel zur Verfügung, welches erweiterte Baumöglichkeiten ausserhalb der ordentlichen Bauzonen erlaubt. Weilerzonen nach Art. 33 RPV sind beschränkte Bauzonen, welche eine gegenüber Art. 24 ff. RPG grosszügigere Nutzung der bestehenden Gebäude zulassen.

Entsprechend den zu erlassenden Nutzungsvorschriften sind die Erneuerung, der vollständige Aus- und Umbau und der Wiederaufbau sowie Umnutzungen (Zweckänderungen) erlaubt, wenn sie der Erhaltung des Weilercharakters dienen.

Weiler sind traditionelle Kleinsiedlungen mit bäuerlichem oder ländlich-gewerblichem Charakter. Sie besitzen mindestens fünf ganzjährig bewohnte Hauptgebäude. Ausgangspunkt für eine Einzonung in eine Weilerzone nach Art. 33 RPV ist eine geschlossene Baugruppe traditionellen Ursprungs. Dörfer hingegen sind der Bauzone zuzuteilen, sind sie doch Orte der Siedlungsentwicklung.

Abgrenzungskriterien für Weilerzonen:

- > Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz:
 - a) Mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude,
 - b) Jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie maximal 30 Meter voneinander entfernt.
- > Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur (unüberbautes Gebiet von einigen hundert Metern).
- > Die Weilerzone ist auf das überbaute Gebiet zu beschränken. Es ist nicht zwingend, dass sämtliche Gebäude in die Weilerzone integriert werden. Es ist zudem zulässig, auch neuere Bauten (z. B. altrechtliche Einfamilienhäuser usw.) zu berücksichtigen.

Allgemeines zu den Weilern

In der Gemeinde Wald bestehen mehrere traditionelle Kleinsiedlungen mit bäuerlich geprägtem Charakter. Infolge des Strukturwandels verändert sich die Landwirtschaft stetig. Die Ansprüche bezüglich der Nutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude verändern sich und müssen angepasst werden.

Es stellt sich die Frage, wie auf die veränderten Ansprüche reagiert werden kann und in welchem Rahmen Erneuerungen, der vollständige Aus- und Umbau und der Wiederaufbau sowie Umnutzungen (Zweckänderungen) erlaubt sind. Dies entspricht einer der

Zielsetzungen aus dem Workshop mit der Bevölkerung.

Hierfür wurde abgeklärt, welche landwirtschaftlichen Gebäude aktuell wie genutzt werden und ob es innerhalb des Siedlungsansatzes mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude gibt. In den Weilern Egg und Niederhüsere war dies aufgrund der wenigen ganzjährig bewohnten und nicht landwirtschaftlich genutzten Bauten nicht der Fall.

Abschätzung des Ausbaupotenzials

In den Weilern werden heute insgesamt nur wenige Bauten vollständig zu Wohnzwecken genutzt. Viele Bauten dienten ursprünglich der Landwirtschaft und werden heute nur noch untergeordnet genutzt. Diese Bauten weisen ein grosses Potenzial für die Umnutzung zu Wohnzwecken auf, indem die ehemaligen Scheunen, Ställe oder Heubühnen etc. ausgebaut werden.

Auf den folgenden Seiten wird dieses Ausbaupotenzial für die drei in Frage kommenden Weiler abgeschätzt. Für die Schätzung werden die Gebäudegrundflächen aus den AV-Daten (amtliche Vermessung) mit der theoretisch nutzbaren Geschosshöhe multipliziert (z.B. 2 Vollgeschosse und 0.5 Dachgeschosse).

Berücksichtigt werden die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude/-teile sowie die noch nicht für Wohnen genutzten Geschosse der Wohnbauten (z. B. Ausbau des Dachgeschosses).

Infolge der strengen Bauvorschriften wird es nicht möglich sein, alle potenziellen Umnutzungs- und Verdichtungsflächen zu nutzen. Bei der Berechnung werden rund 30% für Verkehrs- und Funktionsflächen sowie für Flächen, welche durch die einzuhaltenen wohnhygienischen Vorschriften (u. a. Belichtung) nicht bebaut werden können, abgezogen. Auch nach diesem Abzug stellt die Potenzialberechnung keine genaue Wissenschaft dar, sondern lediglich eine Annäherung.

Prüfung Weilerzone Kühlewil

Die Abgrenzung des Weilers kann in Kühlewil mit dem gut erkennbaren geschlossenen Siedlungsansatz und der deutlichen Zäsur zur nächsten Bauzone klar definiert werden. Der Ortsteil weist sieben ganzjährig bewohnte, nicht oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hauptbauten auf (Gebäude mit roten Rahmen in der nachfolgenden Darstellung). Die Rahmenbedingung für eine Weilerzone wird also eingehalten.





Die Firste der Hauptbauten sind allesamt parallel oder rechtwinklig zueinander ausgerichtet, mehrheitlich in Ost-West-Richtung. Die Haupteinschliessung und die Parkierung erfolgt bei den meisten Bauten nicht direkt ab der Kühlewilstrasse, sondern über eine eigene Hauszufahrt oder einen Vorhof.

Strukturerhebung Weiler Kühlewil








Legende







Abgrenzung/Siedlungsansatz

-  geschlossener Siedlungsansatz: Entfernung zu Bauzone mehrere 100m
-  Gebäudeabstand 15m
-  zum traditionellen Erscheinungsbild gehörende Aussenräume
-  schützenswerte/erhaltenswerte Bauten

Nutzung

-  Für Weilerzone anrechenbare ganzjährig bewohnte Gebäude/-teile
-  ganzjährig bewohnte Gebäude/-teile
-  landwirtschaftlich genutzte Gebäude/-teile
-  ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude/-teile
-  Nebenbauten, Scheunen, nicht nutzbare Stöckli u.ä.

Bauten, Erschliessung, Parkierung

-  Firstrichtung Hauptbaute
-  2 Anzahl Geschosse, kein nutzbares Dachgeschoss
-  2+ Anzahl Geschosse, nutzbares Dachgeschoss
-  2.5 Anzahl Geschosse, bereits genutztes Dachgeschoss
-  Haupterschliessung
-  P Aussenparkplätze



Luftaufnahme von
Kühlewil (Quelle:
Gemeinde Wald)

Prüfung Weilerzone Obermuhlern

Obermuhlern weist diverse schützens- oder erhaltenswerte Objekte auf und befindet sich grösstenteils in einer Baugruppe. Der geschlossene Siedlungsansatz und die Zäsur zur nächsten Bauzone sind deutlich erkennbar. Obermuhlern weist kaum traditionelle Aussenräume wie Bauerngärten oder Obstgärten auf.

Der Ortsteil weist fünf ganzjährig bewohnte, nicht oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hauptbauten auf (Gebäude mit roten Rahmen in der nachfolgenden Darstellung). Die Rahmenbedingung für eine Weilerzone wird also eingehalten.

Die Firste der Hauptbauten sind mehrheitlich Nord-Süd ausgerichtet oder parallel zur Obermuhlernstrasse. Wie in Kühlewil erfolgt auch hier die Haupteinschliessung und Parkierung nicht direkt ab der Strasse, sondern über eine Hauszufahrt bzw. über den Vorhof.



Nutzungen:

Links ein Landwirtschaftsbetrieb mit bewohntem Teil, in der Mitte ein komplett ausgebautes Wohngebäude, rechts ein Wohngebäude mit wenig Ausbaupotenzial

Strukturerhebung Weiler Obermuhlern



Prüfung Weilerzone Winzeried

Winzeried liegt an der Unteren Längenbergstrasse, welche die Gemeindegrenze markiert. Der Weiler liegt damit sowohl auf dem Gemeindegebiet Wald als auch in Belp. Für die Prüfung der Weilerzone wird nur der Ortsteil in Wald betrachtet, wobei für das Erscheinungsbild der gesamte Weiler relevant ist.

Der Ortsteil weist nur vier ganzjährig bewohnte, nicht oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hauptbauten auf (Gebäude mit roten Rahmen auf der nachfolgenden Darstellung). Die Rahmenbedingung für eine Weilerzone wird also NICHT eingehalten. Der Weiler kann nicht als Weilerzone in die Nutzungsplanung aufgenommen werden.

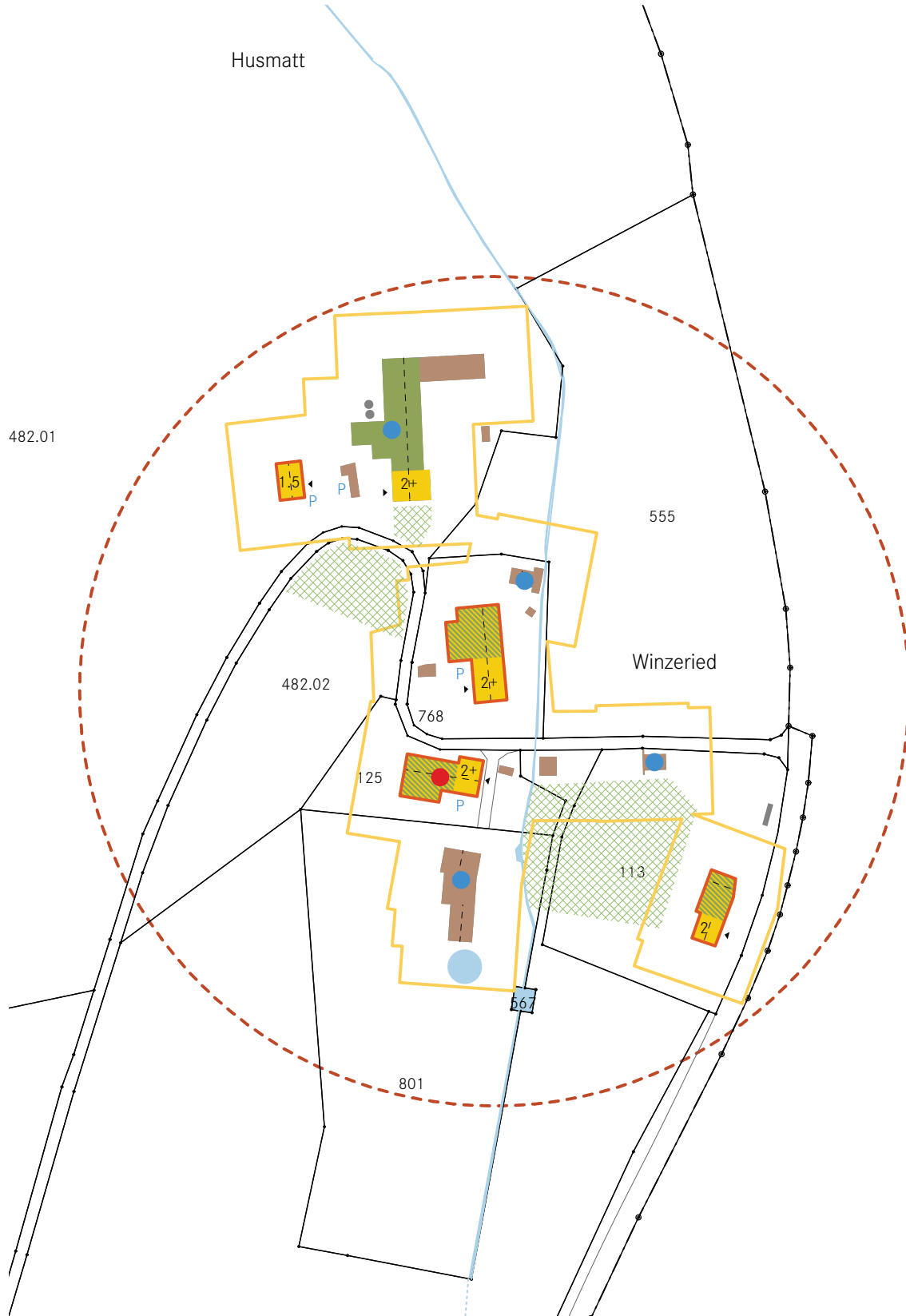


Luftaufnahme von Winzeried (Quelle: Gemeinde Wald)



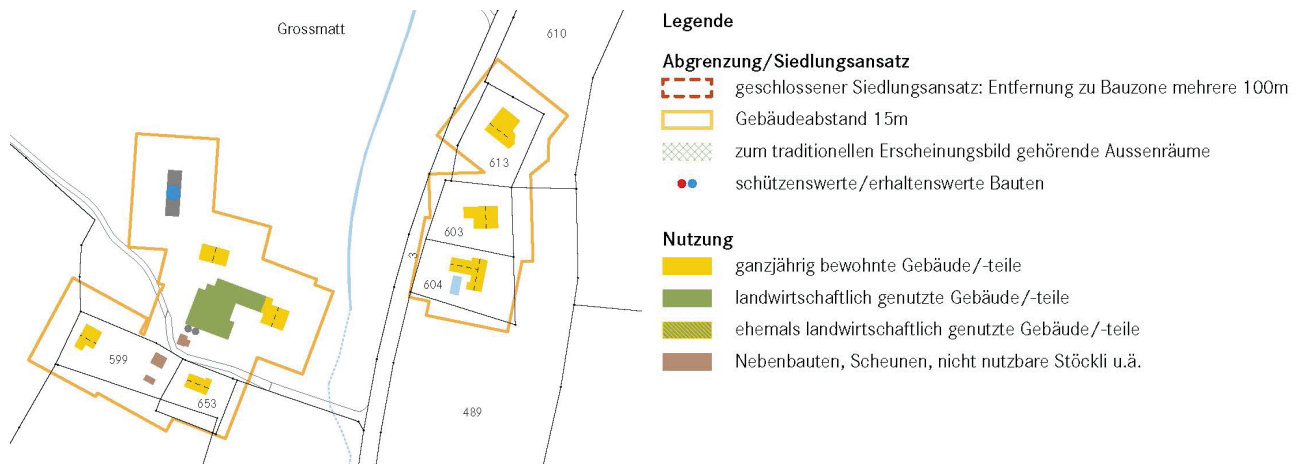
Saniertes ehemaliges Landwirtschaftsgebäude. Der Ökonomie teil und das Dachgeschoss weisen weiteres Ausbaupotenzial auf.

Strukturerhebung Weiler Winzeried



Prüfung Weilerzone Grossmatt / Steinweid

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde beantragt, für das Gebiet Grossmatt / Steinweid ebenfalls eine Weilerzone zu schaffen. Die Überprüfung hat gezeigt, dass die geforderten Rahmenbedingungen nicht eingehalten werden. Das Gebiet Grossmatt/Steinweid entspricht daher nicht den Vorgaben für eine Weilerzone.



Strukturplan Grossmatt / Steinweid

Welche Nutzungsmöglichkeiten hat der Grundeigentümer?

Die Erhaltung der Weilerstruktur bedingt massvolle Erweiterungsmöglichkeiten auch hinsichtlich der Nutzungsvielfalt. Ein traditioneller landwirtschaftlicher Weiler war geprägt vom Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und allfälligen Kernbildungsfunktionen wie Restaurant, Poststelle etc. Auch in Zukunft sollen die Weiler verschiedene Nutzungsarten aufweisen können, wobei sich infolge des stetigen Nutzungswandels Veränderungen in der Nutzungszusammensetzung ergeben werden (z. B. Dienstleistungsbetrieb anstelle Käserei).

Grundsätzlich sind alle Nutzungen zulässig, die in die Struktur des Weilers integrierbar sind. Bauten eines Weilers dürfen nach der Einzonung in die Weilerzone erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Voraussetzung ist, dass diese Bauten rechtmässig erstellt oder verändert worden sind. Es bestehen folgende Möglichkeiten:

- > Bauernhäuser können vollständig zu nichtlandwirtschaftlichem Wohnen umgenutzt werden.

- > In Wohn- und Bauernhäuser können nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe integriert werden. Als störende Betriebe gelten solche, die übermässige Immissionen verursachen oder wegen den Dimensionen bzw. den Raumansprüchen die gewachsene Siedlungsstruktur des Weilers sprengen würden.
- > Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude oder Nebenbauten können für nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die Aufnahme der vorgesehenen neuen Nutzung geeignet ist. Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist nur in Gebäuden zuzulassen, welche schon eine Wohnnutzung aufweisen. Die Veränderungen am Gebäude und im Aussenraum wären sonst zu einschneidend.
- > Erweiterungen von Hauptgebäuden sind in beschränktem Umfang möglich. Sie sind entsprechend den konkreten Gegebenheiten zu definieren. Dabei gilt der Grundsatz „Ausbau vor Anbau“. Grossvolumige Erweiterungen würden dem Zweck der Weilerzone (Erhaltung der Weilerstruktur) widersprechen.
- > An- und Kleinbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude klar unterordnen.
- > Die Ausbaumöglichkeiten bestehen unter dem Vorbehalt, dass das äussere Erscheinungsbild nicht nachteilig verändert wird. Besonders sorgfältig ist mit der Dachgestaltung umzugehen.
- > Es sind nur standortgebundene und betriebsnotwendige landwirtschaftliche Neubauten zulässig (Geltungsbereich der Landwirtschaftszone).
- > Landwirtschaftliche Betriebe, die von einer Sonderregelung für die Ausnahme von der Anschlusspflicht an die öffentliche Kanalisation profitieren (Verwertung der häuslichen Abwässer mit der betriebseigenen Gülle), können diese weiterhin in Anspruch nehmen, solange die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind:
 - Der Betrieb liegt ausserhalb der Bauzone.
 - Der Anteil der auf dem Betrieb anfallenden (unverdünnten) Gülle beträgt mindestens 25% der Gesamtmenge.
 - Der Betrieb erfüllt die Vorschriften bezüglich Volumen und Dichtheit der Lager-einrichtungen.
 - Häusliches Abwasser darf nicht unvermischt ausgebracht werden.

- > Für einen Betrieb im Bereich der öffentlichen Kanalisation gilt zusätzlich, dass er über die Gülle eines Viehbestands von mindestens 8 DGVE (Rinder und Schweine) verfügen muss. Die mit häuslichem Abwasser vermischte Gülle muss auf der eigenen oder gepachteten Nutzfläche verwertet werden. Bei Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes gilt die Sonderregelung natürlich nicht mehr und es besteht Anschlusspflicht.

- > Für landwirtschaftliche Liegenschaften ergeben sich keine Nachteile: Die landwirtschaftliche Nutzung kann uneingeschränkt weitergeführt werden. Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in der Weilerzone ebenfalls zulässig. Vorteil: Werden Landwirtschaftsbetriebe aufgegeben, können diese ohne Umzonung umgenutzt und ausgebaut werden.

- > Bei einer Einzonung von Landwirtschaftsbetrieben in die Weilerzone haben die Regelungen der Luftreinhalteverordnung bezüglich Mindestabständen zu den bewohnten Zonen wegen allfälligen Geruchsimmissionen keine Nachteile für die Landwirtschaftsbetriebe. Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, die Mindestabstände gemäss Anhang zur Luftreinhalteverordnung sind folglich nicht einzuhalten. Die Mindestabstände berechnen sich aufgrund des FAT-Berichtes Nr. 476 von 1995 „Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen, Empfehlungen für neue und bestehende Betriebe“. Dabei können folgende Korrekturen zur Anwendung gebracht werden: In der Landwirtschaftszone und neurechtlichen Weilerzonen nach Art. 18 RPG sind 50% des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht Nr. 476 einzuhalten.

- > Ungeachtet der Zonenzuordnung gilt jedoch das Vorsorgeprinzip gemäss Art. 11 USG. Nachbarn von emittierenden Betrieben haben Anrecht auf Schutz vor lästigen oder schädlichen Immissionen. Zu diesem Zweck sind Luftverunreinigungen an der Quelle zu begrenzen. Es sind alle Massnahmen zu ergreifen, welche technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sind.

- > Die Zuweisung zur Weilerzone führt nicht zu einer Mehrwertabschöpfung, da es sich bei der Weilerzone um eine "beschränkte Bauzone" handelt. Die Mehrwertabschöpfung kommt bei einer neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer ordentlichen Bauzone zum Tragen.

Entstehen für die Gemeinde zusätzliche Kosten?

Durch das Ausscheiden von Weilerzonen wird die Gemeinde für die entsprechenden Gebiete nicht erschliessungspflichtig. Die Erschliessungspflicht für Wasser und Abwasser (geschlossene grössere Siedlungen oder Gruppen von mindestens fünf ständig bewohnten Gebäuden) besteht jedoch unabhängig von der Bezeichnung einer Weilerzone. Der Gemeinde entstehen somit mit der Bezeichnung einer Weilerzone keine zusätzlichen Kosten für die Erschliessung.

In der Diskussion über eine sinnvolle Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum sind nicht nur die direkten Infrastrukturkosten zu berücksichtigen. Relevant sind auch indirekte Kosten. Als Beispiel sei hier die Bereitstellung von Schulbussen und die Schulwegsicherung aufgrund einer veränderten Bevölkerungsstruktur genannt. Die Gemeinde hat folgende Punkte zu beachten:

- > Grundsätzlich besteht die Anschlusspflicht für häusliche Abwässer auch bei landwirtschaftlichen Betrieben. Investitionskosten für die Gemeinden treten unabhängig von der Bezeichnung einer Weilerzone bei noch nicht erschlossenen Gebäuden in einer Gebäudegruppe auf. Unterhalts- und Betriebskosten gehen zu Lasten der öffentlichen Hand und sind abhängig vom Alter und der Länge des Leitungsnetzes und der Anlagen.
- > Die Trink- und Löschwasserversorgung in grösseren Siedlungen oder Gruppen von mindestens fünf ständig bewohnten Gebäuden muss von den Gemeinden unabhängig von der Bezeichnung einer Weilerzone übernommen werden. In der Wasserversorgung fallen bedeutende Infrastrukturkosten an. Rund 60% bis 70% der gesamten Kapital-, Betriebs- und Unterhaltskosten entfallen auf die äussere Erschliessung (Groberschliessung und Wassergewinnung). Die Kapitalkosten für die Wasserversorgung sind vor allem vom Siedlungstyp bzw. von der Länge des Rohrleitungssystems abhängig.
- > Die Strassenerschliessung verursacht normalerweise keine grossen Probleme, da meistens eine Gemeinde- oder Kantonsstrasse vorhanden ist. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die Erschliessung auszubauen. Wegen den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten in den Weilerzonen können jedoch gesteigerte Qualitätsansprüche entstehen (Winterdienst, Beleuchtung).
- > Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist nicht Voraussetzung für die Ausscheidung einer Weilerzone. Doch eine mit einer Weilerzone einhergehende Verän-

derung in der Bevölkerungszusammensetzung kann neue Ansprüche hervorrufen (z. B. Schulbus).

- > Die Energieversorgung ist nicht Aufgabe der Gemeinde. Die Elektrizitätsgesellschaften sind verpflichtet, Bau und Betrieb der Stromversorgungsnetze zu gewährleisten. Sollte es zu einer weiteren Marktliberalisierung kommen, könnte sich die Situation jedoch grundlegend verändern und für die Gemeinden grosse Auswirkungen haben.

(Auszug aus der Arbeitshilfe "Weilerzone" des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR)

5.4 Intensivlandwirtschaftszone

Südlich von Zimmerwald wird in der "Chüeweid" in der Landwirtschaftszone eine Beerenproduktion betrieben. Um diesen Erwerbszweig auch weiterhin gewinnbringend betreiben zu können, soll eine Tunnelanlage für Erdbeerkulturen erstellt werden. Mit diesem Hochsystem, in welchen die Erdbeerpflanzen in organischem Substrat wachsen, können durch die vermehrte Wetterunabhängigkeit im Idealfall mehrere Ernten eingebracht werden.

Mit der vorgesehenen Tunnelanlage von 1 ha wird die sogenannte innere Aufstockung überschritten (bei Gemüsebau und produzierendem Gartenbau max. 5'000 m² oder 35% der Anbaufläche des Betriebs).

Standortevaluation

Die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone (Art. 80a ff BauG) in der Fruchtfolgefläche ist als Sonderfall zu betrachten. Die Intensivlandwirtschaftszone gilt zwar nicht als Einzonung im Sinne von Art. 30 Abs. 1bis RPV. Bei der Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone muss aber eine Interessenabwägung mit Standortevaluation durchgeführt werden, welche auch dem Aspekt des Schutzes der FFF Rechnung trägt (aus der Arbeitshilfe "Umgang mit Kulturland", AGR, 2017). Der Kanton Bern hat dazu eine Kriterienliste definiert (siehe Arbeitshilfe Intensivlandwirtschaftszone, Kriterien gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG, Art. 80a und 80b Baug).

Die Kriterien und die vollständige Standortevaluation befindet sich im Anhang B) des Erläuterungsberichts. Das aufgrund der Standortevaluation gewählte Areal "Kühweid Süd" wird für die Einzonung in die Intensivlandwirtschaftszone zum Zweck der Beerenkultur als geeignet betrachtet und im Zonenplan und im Baureglement verankert. Die grosse Hecke bei der Kantonsstrasse ist als Sichtschutz sehr wertvoll. Die Pflanzung von zusätzlichen Hecken im Sinne des ökologischen Ausgleichs wird nicht in Betracht gezogen, da die Fläche bereits heute als Erdbeerefeld intensiv genutzt wird und diese intensive Nutzung in diesem Sinne nicht neu geschaffen wird.



Grün: Neue Intensivlandwirtschaftszone (ca. 1 ha) südlich von Niderhüsere



Vorgesehener Standort der Intensivlandwirtschaftszone, hinter der Hecke am linken Bildrand liegt die untere Längenbergstrasse

5.5 ZSF Hornusseranlage

Ausgangslage

Die Hornussergesellschaft Zimmerwald ist ein traditioneller Verein und betreibt seit 1926 den Hornussersport in der Gemeinde Wald, vormals Zimmerwald. Die erste Hornusserhütte wurde im Jahr 1982 mit Baubewilligung des Regierungsstatthalters erstellt. Der Verein hat in den vergangenen Jahren ein überdurchschnittliches Wachstum erfahren. Diese positive Entwicklung ist hauptsächlich durch die intensiv geplante und betriebene Nachwuchsförderung begründet. Seit der Saison 2011 wurde eine zweite Mannschaft eröffnet und deren Training und Spiele auf der Infrastruktur in Zimmerwald abgehalten. Diese Entwicklung mit 3 statt 2 Mannschaften (A-, B- und Nachwuchsmannschaft) bringt einen erhöhten Platzbedarf mit sich.

Mit der Wachstumsentwicklung und dem Betreiben einer weiteren Mannschaft setzt die Hornussergesellschaft Zimmerwald auch neue Leistungsziele und bekennt sich zum Betreiben des Hornussens als Spitzensport mit dem kurzfristigen Ziel des Aufstiegs in die Nationalliga.

Mit der geplanten Erweiterung kann die zeitgemässe Infrastruktur geschaffen werden um den gesteigerten Ansprüchen (Anzahl Mannschaften und Mitglieder sowie Leistungsniveau und Vorgaben Swiss Olympic) gerecht zu werden. Die Umsetzung der geplanten Erweiterung bedingt sowohl eine Zonenplanänderung als auch eine Anpassung des Baureglements.

Vorhaben

Der Planungserimeter liegt auf dem Grundstück Nr. 463 (Mösli) in der Landwirtschaftszone. Innerhalb des Standortes befindet sich die bestehende Hornusserhütte.

Durch die Einzonung von 341m² (inkl. bestehendes Gebäude von 50.37m²) in eine Zone für Sport und Freizeitanlagen „Hornusser“ wird die Grundlage für die nötige bauliche Erweiterung des Klubhauses geschaffen.

Voraussetzungen

- > Der Verein betreibt seine Aktivität bereits seit mehr als einer Generation am bestehenden Ort und verfügt am bestehenden Ort bereits vor Inkrafttreten des RPG über ein Klubhaus: Der Verein Hornussergesellschaft Zimmerwald besteht seit 1926 und ist damit traditionell in der Gemeinde Wald verankert. Zudem verfügt der Verein seit langer Zeit über ein Klubhaus am bestehenden Ort.

- > Der Verein spielt auf hohem Niveau: Die Entwicklung zum Leistungssport auf dem entsprechenden Leistungsniveau sowie die intensiv betriebene Nachwuchsförderung wurden bereits ausgeführt (siehe Ausgangslage sowie Einschätzung Eidgenössischer Hornusserverband im Anhang C).
- > Das Areal muss längerfristig gesichert sein: Die Nutzung zum Betreiben des Hornussersports und der baulichen Nutzung auf Grundstück Nr. 463 ist mit einem Baurecht über 15 Jahre gesichert (siehe Anhang). Damit wird die Bedingung 'Das Areal muss längerfristig gesichert sein' erfüllt.
- > Keine neuen Erschliessungsanlagen: Sämtliche nötigen Erschliessungsanlagen sind bestehend und in genügender Dimensionierung vorhanden (Strasse, Wasser und Abwasser).
- > Es bestehen keine weiteren entgegenstehenden öffentlichen Interessen: Der Planungssperimeter liegt in der Landwirtschaftszone und in der Fruchtfolgefläche (Nachweise nachfolgend). Ausser dem bestehenden Klubhaus sind keine Siedlungsstrukturen vom Projekt betroffen. Im Perimeter und daran angrenzend finden sich keine ausgeschiedenen Inventarflächen von naturschützerischer Bedeutung oder Vernetzungskorridore. Östlich an den Perimeter angrenzend befindet sich eine ökologische Ausgleichsfläche, die durch das Projekt jedoch nicht tangiert wird. Durch das Projektareal führen keine Wanderwege oder Velorouten. Es sind auch keine Rastplätze vorhanden. Die Erfassung der eingedolten Aarbachleitung auf dem kantonalen Geoportal ist nicht korrekt aufgeführt. Eine Aufnahme vor Ort der zugänglichen Kontrollschächte hat ergeben, dass der Verlauf rund 40m östlich der Perimetergrenze verläuft. Die Einzonung berührt den Gewässerraum demnach nicht. Im Zonenplan wird der Verlauf der Aarbachleitung korrigiert.
- > Der Perimeter bleibt beschränkt auf die Hornusserhütte resp. auf die Flächen für deren Ausbau: Das eigentliche Spielfeld und temporär genutzte Flächen und Parkplätze verbleiben in der Landwirtschaftszone.
- > Die zulässige Nutzung ist beschränkt auf die Ausübung des Hornussens: Dies wird mit den Vorschriften im Baureglement entsprechend geregelt und eingeschränkt.
- > Die baupolizeilichen Masse der Hochbaute sind auf das erforderliche Mass, insgesamt auf maximal 120m² anrechenbare Geschossfläche, zu beschränken: Die vorgeschlagenen Vorschriften im Baureglement lauten wie folgt:

Art. 7 Zone für Sport- und Freizeitanlagen "Hornusseranlage"

- 1 Feste Anlagen und standortgebundene Bauten für die Ausübung von Sport und Freizeit, beschränkt auf die Ausübung des Hornussens.
- 2 Die baupolizeilichen Masse werden wie folgt festgelegt:
 - a) Die anrechenbare Geschossfläche ist auf maximal 120 m² beschränkt.
 - b) Zudem gelten folgende Masse für:
 - Grenzabstand min. 2.00 m
 - Fassadenhöhe traufseitig max. 3.00 m
 - Fassadenhöhe giebelseitig max. 6.00 m
 - c) Das Gebäude darf nicht unterkellert werden.
 - d) Der Dachausbau sowie Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachvorsprünge sind im ortsüblichen Mass gestattet.
 - e) Das Gebäude darf nicht beheizt werden.
- 3 Im Falle der Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des traditionellen Hornusser-sports besteht eine Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht.

> In den Vorschriften ist eine Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht im Falle der Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des traditionellen Hornussersports zu statuieren: siehe oben.

Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind besonders wertvolle Teile des für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Kulturlandes der Schweiz. Die Siedlungsgebiete der Gemeinden Wald sind umgeben davon. Mit der Änderung des Baugesetzes vom 1. April 2017 hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt.

Wird Fruchtfolgefläche im Umfang von höchstens 300m² beansprucht, kann diese vereinfacht geprüft werden. Der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne Beanspruchung von Fruchtfolgefläche nicht sinnvoll erreicht werden kann, muss dennoch erbracht werden. Gemäss Arbeitshilfe "Umgang mit Kulturland" (Stand April 2017) müssen Alternativen geprüft und eine sachbezogene Interessenabwägung vorgenommen werden. Für die ZSF Hornusseranlage werden diese Aspekte nachfolgend dargelegt.

Mit der ZSF "Hornusseranlage" wird die mittel- und langfristige Nutzungsmöglichkeit der bestehenden Hornusseranlage sichergestellt. Da es sich um eine bestehende Anlage handelt, kann von einer eigentlichen Standortgebundenheit gesprochen werden.

Dazu wird das bestehende Gebäude in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (rund 340 m²) eingezont. Abzüglich der Fläche des bestehenden Gebäudes von 50m² werden 290m² FFF benötigt.

Die Einzonung bzw. die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen beschränkt sich auf die bestehende Hornusserhütte und den angrenzenden Bereich (Erweiterungsmöglichkeit Hornusserhütte). Es wird nicht mehr beansprucht, als tatsächlich notwendig ist.

Weitere Rahmenbedingungen

Da es sich um eine Neueinzonung in eine Bauzone handelt, ist die Verfügbarkeit nachzuweisen. Durch die vertragliche Sicherung mit dem Grundeigentümer ist die Verfügbarkeit nachgewiesen. Dieser Vertrag liegt unterzeichnet vor.

Die Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen beträgt in der Gemeinde Wald laut Reglement, welches am 29.6.2017 durch die Gemeindeversammlung verabschiedet wurde, 30%. Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000 Franken, wird jedoch keine Abgabe erhoben (Art. 142 BauG), was für die ZSF Hornusser zutrifft.



Foto Clubhüttli

5.6 Einzonung Schlössli (sistiert)

Aufgrund der Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen vom 1. Mai 2015 (zum Start der Ortsplanungsrevision) hätte die Gemeinde ursprünglich noch rund 0.8ha Wohnbauland einzonen können.

Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde als einzige Einzonung von unbebauten Gebiet eine Zone mit Planungspflicht ZPP für den Garten des Schlösslis Zimmerwald vorgeschlagen (das Schlössli selbst ist bereits rechtskräftig eingezont). Im Wissen darum, dass an einem solch speziellen Ort ein ausserordentliches Projekt nötig ist, wurde in den ersten Entwürfen der revidierten Ortsplanung eine ZPP, die eine enge Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege vorsieht, entworfen.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Berechnung aktualisiert (Stand 1. Mai 2017). Aufgrund der leicht verringerten Anzahl Raumnutzer (1 Einwohner und 3 Beschäftigte weniger) fiel die Raumnutzerdichte unter den vom Kanton vorgegebenen Wert von 39 Raumnutzer pro Hektare (alt 40 Raumnutzer/ha, neu 37 Raumnutzer / ha). Damit verbunden musste in der neuen Rechnung die Nutzungsreserven in überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen zu einem Drittel abgezogen werden. Das bedeutet, dass die Gemeinde nach neuer Berechnung kein unbebautes Wohnbauland mehr einzonen kann.

In der Vorprüfung wurde die vorgesehene Einzonungen aufgrund der neuen Berechnung des Baulandbedarfs negativ beurteilt. Zur Einzonung des Schlössligartens im Besonderen wurde von der Denkmalpflege im Fachbericht vom 21.6.2017 festgehalten, dass eine Einzonung nur denkbar wäre, wenn eine mit dem Denkmal und seiner Umgebung verträgliche Bebauungsmöglichkeit vorliegt und in den ZPP-Vorschriften verankert wird. Völlig ausgeschlossen wird die Einzonung des Schlössligartens jedoch nicht.

Anlässlich der Besprechung mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR und der kantonalen Denkmalpflege KDP vom 23. Mai 2018 wurde einerseits bestätigt, dass vom Prinzip der jährlich aktualisierten Berechnung des Baulandkontingents für die Gemeinde Wald kann aufgrund der Vorgaben aus dem kant. Richtplan nicht abgewichen werden kann. Das bedeutet, dass Gemeinden, die wie Wald an der Grenze der vorgegebenen Raumnutzerdichte liegen, eigentlich in zwei Szenarien (mit und ohne Einzonungen) planen müssen. Andererseits wird das zielführende Vorgehen - vorhandenes Wohnbauland vorausgesetzt - festgehalten:

"In der ersten Planungsphase soll die Frage beantwortet werden, ob die Gartenanlage/Hostett überhaupt wirtschaftlich und denkmalverträglich überbaut werden kann.

Aufgrund der hohen Flugebene (ZPP), der derzeitigen Planungsunsicherheit und mit Blick auf den Planungs- und Kostenaufwand erscheint ein qualitätssicherndes Verfahren für diese Phase zwar sinnvoll, aber nicht zwingend, sofern ein für diese Aufgabenstellung qualifiziertes Architekturbüro diese bearbeitet. Um die Grundsatzfrage (bauen oder nicht bauen) zu beantworten ist im vorliegenden Fall entsprechend eine Machbarkeitsstudie denkbar.

Die folgenden Aspekte gilt es dabei zu bearbeiten: Nutzungsmass, Volumen, Erschliessung/Parkierung, Aussenraum und ev. Siedlungsrand/Topographie. Falls eine wirtschaftliche und verträgliche Bebauung möglich ist, dient die Machbarkeitsstudie nachfolgend als Grundlagen für die Erarbeitung der ZPP-Bestimmungen (Nutzungsmass, Gestaltungsgrundsätze und Erschliessung/Parkierung). Somit könnten die Kosten in einem ersten Schritt verhältnismässig gering gehalten und dennoch die notwendige Planungssicherheit für die weitere Projektierung erlangt werden. Nach der Einzonung und Festsetzung der ZPP soll dann die Detailprojektierung mittels qualitätssicherndem Verfahren (z.B. Gutachterverfahren) erfolgen." (Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 23. Mai 2018).

Die Gemeinde unterstützt eine verträgliche Bebauung des Schlössligartens. Es handelt sich dabei nicht um Kulturland oder Fruchtfolgefläche (die gesamte Gemeinde ist ansonsten von Fruchtfolgefläche umgeben, was Entwicklungsmöglichkeiten zusätzlich einschränken). In der Gemeinde sind verschiedene Wohnbauten im Bau, der Zuzug von mehreren Familien im Laufe des Jahres ist daher absehbar. Damit wird die Berechnung des Wohnbaulandes wieder auf die „positive“ Seite kippen. Diese Berechnung ist natürlich sehr „labil“, sie kann jederzeit durch Todesfälle oder Wegzug wieder ändern. Die Gemeinde sichert den Grundeigentümern zu, dass im Falle von vorhandenem Einzonungskontingent, eine verträgliche Bebauung des Schlösslis in erster Priorität unterstützt wird.



Schlössli Zimmerwald

5.7 Landschaft

Ausgangslage

Die ehemalige Gemeinde Zimmerwald verfügte über einen Zonenplan Landschaft aus dem Jahr 2003, die ehemalige Gemeinde Englisberg über einen Richtplan Landschaft aus dem Jahr 2000. Diese beiden Planwerke bilden wichtige Grundlagen zur Erarbeitung der neuen Landschaftsplanung. Zudem wurde der Teilrichtplan ökologische Vernetzung (TRPöV) von Zimmerwald aus dem Jahr 2004 konsultiert.

Nebst verschiedenen Begehungen/Feldaufnahmen durch das Bearbeitungsteam bildeten die Kenntnisse und das Wissen aus der Bevölkerung und namentlich der Kommission eine hervorragende Grundlage.

Inventarplan

Das Landschaftsinventar (siehe separater Plan) beinhaltet eine Auslegeordnung. Es lokalisiert auf dem Orthofoto die "Objekte des besonderen Landschaftsschutzes". In der Gemeinde Wald handelt es sich um folgende Objekte resp. Gebiete:

- > Landschaftsschongebiet
- > Grenze BLN Objekt-Nr. 1320
- > Hecken/Ufergehölze
- > Einzelbäume/Baumgruppen
- > Hochstammobstgarten
- > historische Gärten
- > Amphibienstandort Fröschmoos
- > regionaler Trockenstandort Bumishus
- > Trockenmauern
- > Geologisches Objekt (Eisenstein) Objekt-Nr. 50
- > Aussichtspunkte
- > offenes Fliessgewässer
- > Historische Verkehrswege von lokaler/regionaler Bedeutung

Viele dieser Landschaften und Objekte, wie Gewässer oder Hecken, sind bereits durch eidgenössisches oder kantonales Recht geschützt. Im Inventar werden auch Objekte von lokaler Bedeutung erfasst, deren Schutz im Ermessen der Gemeinde liegt.

Umsetzung in Nutzungsplanung

Landschaftsschutz-/Landschaftsschongebiete: Der Stellenwert betreffend Ökologie des bestehenden Landschaftsschutzgebietes um den Englisbergwald ("Kuppe") wird als nicht so hoch beurteilt. Auf dieses Schutzgebiet wird daher verzichtet.

Dafür wird der Bereich entlang des Längenbergs bis zum Weiler Winzeried als strukturreiches Gebiet und somit wertvolle Landschaft beurteilt und als neues Landschaftsschongebiet festgesetzt.

Die Gemeinde Wald ist am Rand vom BLN-Gebiet Schwarzenburgerland mit Sense und Schwarzwasserschucht betroffen. Im Bundesinventar (Objektblatt 1320) werden für den Gebietsteil innerhalb der Gemeinde Wald als Schutzziele der Erhalt des Landschaftscharakters, der naturnahen Wälder, der charakteristischen Streusiedlungen und Gebäudegruppen, der standortangepassten landwirtschaftlichen Nutzung, der standorttypischen Strukturelemente sowie der Ruhe und Ungestörtheit der naturnahen Lebensräume genannt. Der Perimeter des BLN-Gebietes wird als Landschaftsschongebiet übernommen.

Auf regionaler Stufe (RGSK) sind keine weiteren Massnahmen zum Landschaftsschutz verzeichnet. Gemäss Vorprüfungsbericht des AGR vom 2. November 2017 finden sich im Richtplan Schwarzwasser noch weitere Landschaftsschutzgebiete. Diese Region gehört heute zur RKBM, der Richtplan Schwarzwasser wurde durch das RGSK abgelöst.

In beiden Landschaftsschongebieten (BLN-Gebiet und Längenberg) soll die Landschaftsästhetik mit den Elementen wie Einzelbäume, Baumgruppen oder Obstbaumgärten geschützt werden. Die Landwirtschaft ist weiterhin möglich, weshalb die Gebiete in ein "Schongebiet" und nicht in ein "Schutzgebiet" eingeteilt werden. Unverträglich mit dem Schutzzweck sind z. B. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern oder Sport- und Freizeitanlagen.

Hecken und Ufergehölze sowie Fliessgewässer und historische Verkehrswege sind durch das übergeordnete Recht geschützt und als Hinweise im Zonenplan eingetragen.

Die Einzelbäume und Baumgruppen sind prägende Elemente in der Landschaft. Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. Die Liste der geschützten Bäume befindet sich im Anhang zum Baureglement.

Die Hochstammobstgärten werden nicht als schützenswerte Objekte aufgenommen, da dies zu zusätzlichen Auflagen für die Landwirte führt. Zudem garantiert eine Unterschutzstellung der Obstbäume nicht deren Pflege.

Der Amphibienstandort Fröschmoos dient den Anwohnerinnen und Anwohnern als Badesee und soll wie bisher als Grünzone im Zonenplan festgehalten werden. Weitere Feuchtstandorte sind nicht bekannt. Der Trockenstandort Bumishus, die Trockenmauern und die Aussichtspunkte werden im Zonenplan festgesetzt und durch entsprechende Vorschriften im Baureglement geregelt. Der Trockenstandort und die Trockenmauern sind im Anhang zum Baureglement aufgelistet.

5.8 Baureglement

Grundsätze

Das Baureglement folgt dem neuen Musterbaureglement des Kantons. Folgende Leitgedanken bestimmen den Inhalt des neuen Baureglements:

- > Vorschriften des übergeordneten Rechts werden grundsätzlich nicht wiederholt (z. B. Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren).
- > Auf Regelungen im übergeordneten Recht wird an geeigneter Stelle in der Kommentarspalte hingewiesen.
- > Aufnahme in das neue Baureglement finden folglich nur Inhalte,
 - deren Regelung vom übergeordneten Recht vorgeschrieben sind,
 - die von einem hinreichenden öffentlichen Interesse gedeckt sind,
 - die nicht zweckmässigerweise in einem anderen Erlass geregelt sind.
- > Die Masse und Messweisen werden an die Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.
- > Als Grundlage dienen die beiden Baureglemente der ehemaligen Gemeinden Zimmerwald und Englisberg. Insbesondere bei den baupolizeilichen Massen (z. B. Gebäudelänge) wurde darauf geachtet, die jeweils grosszügigeren Vorschriften zu übernehmen, so dass keine nach altem Baureglement erstellten Bauten nun widerrechtlich werden.

Wesentliche neue Inhalte

Art. 4 Weilerzonen:

Grundsätzlich wird der Musterartikel des Kantons übernommen. Präzisiert wird Absatz 5: Erweiterungen sind im *Gesamtumfang* von 30% der bestehenden oberirdischen

Geschossfläche möglich. Der Formulierungsvorschlag des Kantons lässt offen, ob die Erweiterungsmöglichkeiten *einmalig* oder im *Gesamtumfang* zu rechnen sind. Zudem werden Ergänzungen zum Erscheinungsbild und zum Aussenraum (Absatz 7) sowie zur Dachgestaltung (Absätze 8 und 9) formuliert.

Art. 5 Intensivlandwirtschaftszone:
siehe Kapitel 5.4

Art. 7 ZSF Hornusseranlage:
siehe Kapitel 5.5

Art. 11 Baupolizeiliche Masse:
Die Masse wurden auf der Grundlage der bestehenden Baureglements an die neue Messweise angepasst. Die Grenzabstände wurden mit Blick auf die Innenentwicklung verkleinert. Die Geschossigkeit wird - ausser in den Ortsbildschutzgebieten - abgeschafft, um den Grundeigentümern mehr Gestaltungsfreiheit zu geben.

Art. 12 Gestaltungsgrundsatz, Abs. 4 Bezug Fachberatung:
Der Bezug einer Fachberatung durch die Baubewilligungsbehörde ist freiwillig und nicht mehr vorgeschrieben, wie es bis anhin für bestimmte Gebiete im Gemeindeteil Zimmerwald war (Art. 12 Abs. 4 GBR Zimmerwald).

Art. 15 Dachausbau, Dachgestaltung:
Für Hauptbauten sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer und neu auch Flachdächer zulässig. Auf Flachdächer darf ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete ein Attikageschoss gestellt werden. Das Attikageschoss wird damit auf die weniger sensiblen Gebiete beschränkt (neueres Wohnquartier Brunnacker/Wilishalte in Zimmerwald und Teile der Mischzonen).

Art.17 Energiebedarf von Gebäuden:
Auf den 1. September 2016 wurde die Kantonale Energieverordnung (KEV) geändert. Diese beinhaltet strenge Vorgaben für den Energieverbrauch bei Neubauten. Die Planungsbehörde erachtet diese Vorgaben als ausreichend und verzichtet auf weiterführende Vorschriften betreffend Energie.

Art. 18 Ortsbildschutzgebiet:
In den Ortsbildschutzgebieten wird im Gegensatz zu den übrigen Gebieten die maximale Geschosshöhe der neuen Hauptbauten festgelegt. Damit wird eine einheitlichere,

ruhigere Gestaltung der Neubauten angestrebt. Flachdächer sind auch in den Ortsbildschutzgebieten zugelassen, da diese oftmals eine bessere Einordnung ins Ortsbild ermöglichen.

Art. 23 ff Landschaft:
siehe Kapitel 5.6

Art. 32 Gewässerraum:

Der Artikel entspricht dem Musterartikel und somit den neuen Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes (siehe Kapitel 1.3). Im Zonenplan wird der Gewässerraum als Korridor eingetragen.

Der Gewässerraum wird gemäss der Arbeitshilfe "Gewässerraum" berechnet (mindestens 11.0 m) und anschliessend in der entsprechenden Gewässerraumkategorie eingeteilt:

Gewässer/-abschnitt (vgl. Zonenplan):	nGSB	Schutzgebiet	Gewässerraum berechnet**	Gewässerraum-Kategorie
Aarbach (inkl. Abschnitt Parz. 62)	2.10 - 2.60m	nein	12.25 - 13.50m	13.00m
Scherlibach oberhalb Länggrabe	0.80 - 2.10m*	ja	11.00 - 17.60m*	13.00m
Scherlibach unterhalb Länggrabe	1.90 - 2.00m	ja	16.40 - 17.00m	17.00m
Büelbächli	1.30 - 1.40m	ja	12.80 - 13.40m	13.00m
Haltegrabe	1.00 - 1.30m	ja	11.00 - 12.80m	13.00m
Übrige offene und eingedolte Gewässer	bis 11.00m	-	-	11.00m

nGSB = gerechnete natürliche Gerinnesohlebreite gemäss Geoportal (17.01.18)

* kurzer Abschnitt mit nGSB 2.10m bzw. Gewässerraum 17.60m

** gemäss Formel Biodiversitätskurve (in Schutzgebiet) bzw. Hochwasserkurve

Im Waldgebiet wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet, da für diese Gewässer keine übergeordnete Interessen bekannt sind. Mit Ausnahme der eingedolten Gewässer in den Bauzonen werden für eingedolte Gewässer keine Gewässerachsen festgelegt, da deren genaue Verläufe nicht bekannt sind. Für die Gewässer im Wald und die eingedolten Gewässer ergibt die Berechnung nach GSchV einen Gewässerraum von 11m.

Auf eine Vergrößerung der Gewässerräume gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV wird **grösstenteils** verzichtet, sofern keine Planungen/Massnahmen für Hochwasserschutz, Revitalisierungen, Objektschutz oder für die Gewässernutzung oder Ufergehölze bekannt sind. Dies ist bei den breiteren Ufergehölzen beim Scherlibach, Aarbach und Mülibach sowie bei sämtlichen Gewässern innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bumishus-Lisiberg der Fall. Im Landschaftsschutzgebiet werden die Gewässerraum-Breiten anhand der Biodiversitätskurve festgelegt (grösser als mit der sonst üblichen Hochwasserkurve). Für den Scherlibach und den Aarbach wird der Gewässerraum auf 22.0 m erhöht, so dass die Ufervegetation (19.0 m) und ein einseitiger Pufferstreifen (3.0 m) umfasst wird. Für den Mülibach werden beidseitig Pufferstreifen mitberechnet, so dass der Gewässerraum für den Mülibach auf 25m erhöht wird.

Für die offenen Gewässer wurde die Lage der Gewässerachsen anhand der amtlichen Vermessung kontrolliert und wo nötig an die AV-Daten angepasst. Deutliche Abweichungen wie beim Büelbächli wurden mit dem Orthofoto verglichen und entsprechend korrigiert. Geringfügige, für den Gewässerraum unbedeutende Abweichungen wurden belassen.

Art. 39 Gebäudeabstand:

Die Parzellengrössen lassen teilweise nicht "nur" die Vergrößerung der bestehenden Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 25 m zu (z. B. mittels Anbau), sondern bieten genügend Raum für einen zweiten Hauptbau (zum Beispiel für die ältere Generation, die das Haus der jüngeren Generation übergibt). Dieser "Stöckli-Gedanke" wird durch die Reduktion der Gebäudeabstände auf das feuerpolizeilich vorgegebene Mindestmass unterstützt.

Art. 42 Ausgleich von Planungsvorteilen:

Der Ausgleich von Planungsvorteilen wird im neuen kantonalen Baugesetz geregelt. Die Gemeinde muss 20 - 50 % des Mehrwertes bei Neueinzonungen abschöpfen. Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Abgabe 20 - 40 % des Mehrwertes. Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen. Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird. Die Gemeinde legt den Entwurf der Abgabeverfügung spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision vor.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten

Die Ortsplanung der Gemeinde Wald erfolgt abgestimmt auf die übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Grundlagen. Die Fruchtfolgeflächen werden geschont und eine innere Entwicklung angestrebt. Die Wohnbaulandkapazität gemäss kantonalem Richtplan wird eingehalten.

Die Inhalte aus dem RGSK werden respektiert (namentlich die Siedlungsbegrenzungslinien und die beiden Aussichtspunkte Gruben und Englisbergegg). Die gesamte Gemeinde ist dem Vorranggebiet Kulturlandschaft zugeordnet. Die nachhaltige Landwirtschaft soll in diesem Vorranggebiet gefördert werden, Intensivlandwirtschaftszonen sind kritisch zu beurteilen. Die Interessensabwägung betreffend der vorgesehenen Intensivlandwirtschaftszone Chüeweid befindet sich im Kapitel 5.4 bzw. im Anhang.

6.2 Haushälterische Nutzung des Bodens

Es werden keine Einzonungen von unbebautem Land vorgenommen. Die Analyse zur Siedlungsentwicklung nach innen wird ausführlich dargelegt (siehe Kapitel 3). Landwirtschaftliches Land wird einzig für die Intensivlandwirtschaftszone benötigt. Dieses wird jedoch nicht zweckentfremdet sondern steht weiterhin für die landwirtschaftliche Produktion zur Verfügung.

6.3 Siedlungsentwicklung nach innen / Mobilisierung der Baulandreserven

Nebst dem Ermöglichen der baulichen Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen und der Aufzonung eines Teilquartiers (siehe Kapitel 5.2) werden folgende Massnahmen mit dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen getroffen:

1) Mit den Eigentümern der unbebauten Baulandparzellen wurden Gespräche geführt und sie auf ihre Möglichkeiten aber auch auf ihre Rolle für die Dorfentwicklung hingewiesen. Das Resultat zeigt folgendes Bild: Drei Grundeigentümer haben konkrete Realisierungsabsichten, drei Grundstücke werden als Garten u. ä. genutzt und bei zwei Grundstücken ist die Erbteilung noch nicht erfolgt und die Absichten somit noch offen.

2) Anpassungen im Baureglement:

> Verzicht auf die Ausnützungsziffer

- > Reduktion der Grenzabstände
- > Zulassen von Flachdächern mit Attikageschoss
- > Grosszügigere Regelung der Dachausbauten zum Ermöglichen von Wohnraum im Dach
- > Verringerung der Gebäudeabstände zum Ermöglichen von zusätzlichen Wohneinheiten auf der gleichen Parzelle ("Stöckli-Gedanke")

6.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege wird als Hinweis im Zonenplan festgehalten. Es ist als behördenverbindliches Instrument zu berücksichtigen. Die Baugruppen gemäss Bauinventar bilden die Grundlage zur Perimeterfestlegung der Ortsbilschutzgebiete (Perimeter der Baugruppen = Perimeter der Ortsbilschutzgebiete).

Flachdächer mit Attikageschossen sind (unter dem Vorbehalt der Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit) nur ausserhalb der Ortsbilschutzgebiete zugelassen.

6.5 Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz

siehe Kapitel 5.6

Gemäss dem zuständigen Wildhüter M. Catocchia sind in der Gemeinde Wald keine schutzwürdigen Tierarten und deren Lebensräume, Schutzgebiete oder überregionalen Wildtierkorridore vorhanden, welche in der Ortsplanung behandelt werden müssen (Abklärung per Mail vom 25. Februar 2018).

6.6 Wald

Bei der neuen Zone für öffentliche Nutzungen "Friedhof Kühlewil" erfolgte die Waldfeststellung durch das Amt für Wald. Die verbindlichen Waldgrenzen bei der UeO Kühlewil und der UeO Sägerei verlaufen entlang den Bauzonen- bzw. Parzellengrenzen und wurden im Zonenplan eingetragen.

6.7 Bevölkerungswachstum und Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Umzonungen ermöglichen schätzungsweise 40 - 50 zusätzliche Wohneinheiten (inkl. Weilerzonen). Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.2 Personen führt dies zu einem Bevölkerungswachstum von rund 90 - 120 Personen. Bei einer Bevölkerungszahl von 1199 Personen entspricht dies einem Wachstum von 7 - 10 %.

Insbesondere die Anzahl der Wohnungen in der Weilerzone sind jedoch vorsichtig zu betrachten. Die Weilerzone führt in der Regel zu grosszügigeren Ausbauten der bestehenden Bauten, eine vollständige Umnutzung zu Wohnraum ist nicht wahrscheinlich.

Werden nur die zusätzlichen Wohneinheiten in der Bauzone berücksichtigt, ergibt sich ein Wachstum von ca. 15 - 20 Wohneinheiten und somit ein Bevölkerungswachstum von 35 - 45 Personen. Dies entspricht dem Bevölkerungswachstum von vier Prozent, die den "zentrumnahen ländlichen Gemeinden" vom Kanton zugestanden werden.

Abwasser:

Die „Eingriffe“ aus der Ortsplanungsrevision sind kleiner Natur und haben überwiegend keinen Einfluss auf die Infrastrukturanlagen (Abwasser) der Gemeinde. Dies wurde mit dem beauftragten GEP-Ingenieur abgeklärt.

Weilerzonen lösen keine Erschliessungspflicht seitens Gemeinde aus. Massgebend ist die Berücksichtigung von geschlossenen Gebäudegruppen (5 ständig bewohnte Häuser in engerem Umkreis beieinander). Bei den vorliegenden Liegenschaften handelt es sich aber hauptsächlich um Landwirtschaftsbetriebe, welche eine genügend grosse Güllengrubenkapazität aufweisen. Bei den Weilerzonen besteht somit vorerst kein Handlungsbedarf.

Die Einzonungen in Zimmerwald können mit vorhandener Erschliessung bewältigt werden. Beim Gebiet Englisberg (Mischzone, nordöstlich der Bernstrasse) müsste die heute bestehende Abwasserleitung (DN 150 mm) vergrössert werden (DN 250 mm - DN 300 mm). Auf welcher Länge dies geschehen muss und welche Kosten dies auslöst, wird im Frühling 2017 geklärt.

Richtwerte für die Kosten sind CHF 600.00 - 800.00 pro Laufmeter in der grünen Wiese / CHF 900.00 - 1'200.00 im Strassenbereich.

Frischwasser:

Die Frischwasserkapazität und Leitungen sind ausreichend.

Schule:

Auf das Schuljahr 2016/17 hin wurde die Unterstufe um eine Klasse erweitert. Diese Schulraumerweiterung konnte mit der Miete eines Raumzellengebäudes (Container) gelöst werden. In der Zwischenzeit wurde das Raumzellengebäude wieder aufgehoben. Es besteht kein Bedarf für eine Schulraumerweiterung.

7. WÜRDIGUNG

Übereinstimmung mit den inhaltlichen Zielsetzungen (siehe Kapitel 2):

Zielsetzung	wird erreicht durch:
Wohnangebot für ältere Personen, die ihr Eigenheim weitergeben und in der Gemeinde bleiben möchten, wird geschaffen.	Zone mit Planungspflicht 2 kleinere Grenz- und Gebäudeabstände ("Stöckli-Gedanke")
Bessere Nutzung von bestehenden Gebäuden. Auch bei erhaltens- oder schützenswerten Gebäuden ist eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen.	Schaffung von Weilerzonen Früher Einbezug der Denkmalpflege
Innere Entwicklung passiert insbesondere durch die Nutzung der unbebauten Parzellen und den Ausbau der bestehenden Volumen. Eine Verdichtung durch höhere Volumen ist nur sehr zurückhaltend zu prüfen.	Gespräche/Unterstützung der Grundeigentümer Verzicht auf die Ausnützungsziffer Reduktion der Grenzabstände Zulassen von Flachdächern mit Attikageschoss Grosszügigere Regelung der Dachausbauten zum Ermöglichen von Wohnraum im Dach Verringerung der Gebäudeabstände zum Ermöglichen von zusätzlichen Wohneinheiten auf der gleichen Parzelle ("Stöckli-Gedanke")
Die Möglichkeiten und Bedürfnisse betreffend eines Begegnungsortes werden weiterverfolgt.	Prozess zur Nutzung des Wiedmer-Hauses wurde parallel zur Ortsplanungsrevision angestossen, die bestehende Zone für öffentliche Nutzungen wurde in eine Dorfkernzone umgeteilt.
Die Landschaft wird gepflegt und die Landwirtschaft bestmöglich unterstützt.	Festlegungen zur Landschaft (Schongebiet, Aussichtspunkte etc.) keine Schutzbestimmungen, die die Landwirtschaft beeinträchtigen

8. PLANERLASSVERFAHREN

8.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung fand vom 9. Januar bis zum 10. Februar 2017 statt. Am 18. Januar 2017 wurde ein gut besuchter Info-Anlass durchgeführt. Die eingereichten Anträge und allfällige Anpassungen an der Ortsplanung sind im separaten Mitwirkungsbericht aufgelistet.

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist chronologisch aufgebaut. Das heisst, dass mit dem Ziel der Nachvollziehbarkeit des Planungsprozesses die Kapitel 1 bis 6 nicht angepasst werden, sondern die Ausgangslage zusammenfassen. Die Anpassungen, welche aufgrund der Mitwirkung, der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage erfolgen, sind nachfolgend aufgelistet.

- > Flachdächer sind aus ökologischen Gründen (Nutzung der Sonnenenergie) gestattet. Davon ausgenommen sind die Ortsbildschutzgebiete.
- > Attikageschosse dürfen nur erstellt werden, wenn damit eine zusätzliche Wohnneinheit geschaffen werden kann.
- > Auf die vorgesehenen verkleinerten Grenzabstände wird verzichtet.
- > Auf die Weilerzone Winzenried muss verzichtet werden. Das Gebiet Grossmatt/Steinweid entspricht nicht den Vorgaben für eine Weilerzone.
- > Neue Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF "Hornusser". Die Hornussergesellschaft Zimmerwald hat bereits 2010/2011 eine entsprechende Zonenplanänderung beantragt. Die Hornussergesellschaft hat erneut ein Gesuch für eine ZSF eingereicht. Die Planungsbehörde unterstützt das Vorhaben.
- > Die bestehende Zonenzuordnung in Englisberg wird beibehalten (keine Umzonung der Bestandeszone in eine Wohn- oder Mischzone). Dies aufgrund des grossen Widerstandes in der Bevölkerung.

8.2 Vorprüfung

Die Problemübersicht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR datiert vom 2. November 2017. Am 16. November 2017 konnten mit dem AGR die offenen Fragen besprochen werden. Der Entwurf des Vorprüfungsberichts folgte im Sinne eines Protokolls der Besprechung vom 2. November 2017 am 13. Dezember 2017. Die Anpassungen flossen direkt in die jeweiligen Kapitel des Erläuterungsberichts ein. Nachfolgend sind zum Zweck der Übersicht die wichtigsten materiellen Anpassungen aufgelistet:

- > Mehrwertabschöpfung: Die Gemeindeversammlung hat am 29.6.2017 das Reglement über die Mehrwertabgabe beschlossen. Siehe Kapitel 1.3 des vorliegenden Erläuterungsberichts (EB).
- > Kulturland: Nachweise betreffend unbebaute Parzellen Kapitel 3.2 EB. Nachweise bei Ein- / Umzonungen Kapitel 5.2 EB. Mindestdichte aufgrund Kulturland innerhalb Bauzone im Zonenplan/Baureglement verankert.
- > Wohnbaulandbedarf gemäss aktualisierter Berechnung: Anpassungen REK (ohne potenzielle Einzonungen), Verzicht (Sistierung) Einzonung Schlössligarten
- > Siedlungsentwicklung nach innen: Vollständige Überarbeitung der Reserven/Potenziale (Kapitel 3 EB)
- > Attikaregelung: Die Gemeinde hält an der Regelung, dass ein Attikageschoss zugelassen ist, wenn damit eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden kann, fest. Aufgrund der Vorbehalte im Vorprüfungsbericht betreffend Ortsbild wird diese Möglichkeit auf die Bauzonen ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete beschränkt. Zudem wird folgende Definition der Wohneinheiten ins Baureglement aufgenommen: "Zusätzliche Wohneinheiten sind im Grundbuch einzutragen. Um als Wohneinheit zu gelten, müssen die für die Führung eines Haushaltes erforderlichen Räumlichkeiten (Küche/Kochnische, Dusche/Bad, Toilette) mit separatem Eingang vorhanden sein."
- > Heim Kühlenwil: Waldfeststellung ist erfolgt und im Zonenplan eingetragen. Nachweis der langjährigen Nutzung Kapitel 5.2 EB.
- > Einzonung der bebauten Parzelle Nr. 65 Zimmerwald: Abgrenzung der Bauzone wird enger gefasst, um dem Kulturlandschutz Rechnung zu tragen.
- > ZPP Schlössli: wird sistiert. Siehe Kapitel 5.6 EB.
- > Weilerzonen: Überarbeitung der Darstellung Kapitel 5.3 EB. Liste der Eckdaten mit GVE liegt als Beilage dem Überweisungsschreiben an das AGR bei und wird aus Datenschutzgründen nicht in den EB aufgenommen.
- > Intensivlandwirtschaftszone Chüeweid: Ergänzungen und Überarbeitung Kapitel 5.4 EB sowie Standortevaluation im Anhang EB.
- > ZSF Hornusser: Ausführliche Darlegung Kapitel 5.5 EB
- > Gewässerräume: Überprüfung und Korrektur der Gewässer im Zonenplan, Darlegung der Berechnungsart der Gewässerräume Kapitel 5.8 EB. Die Gemeinde wählt die Darstellung per Achse (Farbcode) und verzichtet auf die Darstellung des Korridors.
- > Landschaftsinventar: wurde ergänzt
- > Langsamverkehr: separate Darstellung Verkehrsnetz

Nach einer erneuten Prüfung wurde am 8. Februar 2019 der Vorprüfungsbericht vorgelegt. Aufgrund einer Besprechung in Zimmerwald (15. März 2019) konnten verschiedene Punkte bereinigt werden. Die im Vorprüfungsbericht aufgelisteten Genehmigungsvorbehalte werden wie folgt bereinigt:

1) Besonders hohe Nutzungsdichte fehlt auf diversen Parzellen

Die aufgelisteten Parzellen liegen in der Bestandeszone. Gemäss Art. 3 GBR sind nur Ersatz- und Umbauten zugelassen. Das Festlegen einer Mindestdichte ist daher nicht sinnvoll und nicht nötig. Ergänzung im Erläuterungsbericht (S. 21). Die Abgrenzung des Gebietes mit Mindestdichte in Zimmerwald wird zweckmässiger abgegrenzt.

2) Bestehende Hornusseranlage

Die benötigte Fruchtfolgefläche beträgt inklusive des bestehenden Häuschens 350m². Dies wurde im Kapitel zu den Hornusseranlagen aufgezeigt. Davon beträgt die Grundfläche des Häuschens 50m², somit werden nur knapp 300m² FFF benötigt.

Das Mass der Nutzung wird in Art. 7 GBR in Anlehnung an die Masse der Kleinbauten konkretisiert.

Da es sich um eine Einzonung handelt, muss Mehrwert abgeschöpft werden. Unter einem Mehrwert von 20'000 Fr. entfällt diese Pflicht. Bei einer Fläche von 350m² mit einem sehr eingeschränkten Nutzungszweck (ZÖN) übersteigt der Mehrwert die 20'000 Fr. nicht.

3) Weilerzonen allgemein

Die Abschätzung des Ausbaupotenzials in den Weilern ist nicht nachvollziehbar.

Da es sich nur um eine grobe Abschätzung handelt und die Zahlen eine vermeindliche Genauigkeit vorgaukeln, wird auf die jeweiligen Berechnungen verzichtet.

4) Weilerzone Obermuhlern

Die Weilerzone wird aufgrund der Kulturlandkarte leicht reduziert.

5) Intensivlandwirtschaftszone

Die Standortevaluation im Anhang B wurde um zwei Standorte erweitert und verschiedene Argumente aus der Begehung vom 15.3.2019 noch stärker betont.

6) Landschaftsschongebiete

Im Hinblick auf eine differenzierte Formulierung der Schutzvorschriften wird für das Landschaftsschongebiet "Bumishus-Lisiberg" der Verweis auf die Schutzziele gemäss VBLN ergänzt.

7) Raumbedarf Fliessgewässer

Berechnung der Gewässerräume im Landschaftsschongebiet Bunishus-Lisiberg muss nach der Biodiversitätskurve erfolgen. Die Tabelle auf S. 54 dieses Berichts weist aus, dass es sich um ein Schutzgebiet handelt. Der kleine Stern bei der berechneten Breite wird auf der darauf folgenden Seite erläutert (im Schutzgebiet erfolgt die Berechnung nach der Biodiversitätskurve, sonst nach der Hochwasserkurve).

Der Gewässerraum des Mülibachs wird auf beiden Seiten um 3m erweitert, was einen Gewässerraum von 25m ergibt. Zonenplan und Erläuterungsbericht werden angepasst.

Zudem werden die Gewässerräume im Zonenplan als Korridore dargestellt anstatt mit Farbcode.

8.3 Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage gingen 6 Einsprachen ein. 5 davon betrafen die Intensivlandwirtschaftszone, eine Einsprache betraf die Einzonung der Teilparzelle Nr. 65. Diese Einsprache betr. Teilparzelle Nr. 65 war eigentlich der Verzicht auf Einzonung von Seiten des Grundeigentümers, wurde aber formell als Einsprache behandelt. Auf eine Einigungsverhandlung wurde vom Grundeigentümer verzichtet.

Mit den 5 Einsprechenden zum Thema Intensivlandwirtschaftszone wurden am 11. November 2019 Einigungsverhandlungen geführt. Durch die Aufnahme eines Zusatzes im Baureglement zur Erstellung einer Hecke wurden 3 der 5 Einsprachen zurückgezogen. Art. 5 Abs. 6 GBR wurde mit dem folgenden Satz ergänzt: "Die Bewirtschafter sorgen dafür, dass die Intensivlandwirtschaftszone mittels Hecken aus standorttypischem, einheimischem Gehölz allseits gegen Einblicke, insbesondere auch gegen Einblicke aus dem Wohngebiet Brunnacker und vom Spazierweg Brunnacker – Budel, abgeschirmt wird."

Somit gelten 4 der Einsprachen als erledigt, 2 Einsprachen bleiben unerledigt.

8.4 Beschluss Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 28. November 2019 wurde die Ortsplanungsrevision mit grossem Mehr und ohne Gegenstimme beschlossen. Die beiden Änderungen, welche aufgrund der Einspracheverhandlungen am Baureglement resp. am Zonenplan vorgenommen wurden, lagen vom 9. Dezember 2019 bis zum 8. Januar 2020 erneut auf. Es gingen keine Einsprachen gegen diese Änderungen ein.

8.5 Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision

wurde festgestellt, dass Art. 11 Abs. 3 lit. g, Lemma 1 (Regelung zur Abgrabung) noch nicht genehmigungsfähig ist. Diese Korrektur kann im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV / Art 122 Abs. 8 BauV vorgenommen werden.

Gleichzeitig wurde vom betroffenen Grundeigentümer und von der Gemeinde festgestellt, dass es bei der Ausarbeitung des Zonenplanes aus dem Jahre 1999 zu einem Übertragungsfehler gekommen ist, weshalb in der Folge das Quellenrecht Nr. 694 fälschlicherweise nicht mehr der Wohnzone zugeteilt wurde. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat den Sachverhalt geprüft und mit Schreiben vom 30. September 2020 bestätigt, dass der Übertragungsfehler durch eine korrekte Nachführung des Bauzonenumfangs gemäss dem Zonenplan aus dem Jahre 1974 behoben werden kann. Mithin kann die Parzelle QR 694 wie im Jahre 1974 der Wohnzone 1 zugewiesen werden.

Die öffentliche Auflage dieser Korrekturen fand vom 15. Oktober 2020 bis 16. November 2020 statt. Es gingen keine Einsprachen ein.

Anhang

- A) Ergebnissicherung Workshop vom 2. Mai 2016
- B) Standortevaluation Intensivlandwirtschaftszone
- C) ZSF Hornusser, Brief Hornusserverband

ANHANG A

Ortsplanungsrevision Wald Öffentlicher Workshop, Ergebnissicherung

Termin: 2. Mai 2016, 19.30 - 21.30 Uhr
 Ort: Aula der Schule Wald
 Teilnehmende: 45 Personen aus der Bevölkerung

Ziele: - Information über Start der Ortsplanungsrevision
 - Information über Pflicht- und Kürteile
 - Abholen von Inhalten für das räumliche Entwicklungskonzept REK

Einladung: Info-Flyer in alle Haushaltungen

Input-Referat: Ortsplanerin (Ziele des Abends, Pflicht und Kür in Ortsplanung, Rahmenbedingungen für die Ortsplanungsrevision, Rückmeldung an Beteiligte, nächste Gelegenheit zum Mitreden und Spielregeln für die anschliessenden Diskussionen)

Diskussion: in Anlehnung an „World Café“: Verschiedene Tische gemäss 4 Themenblöcken

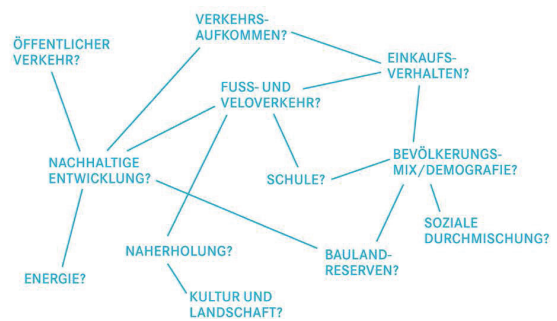
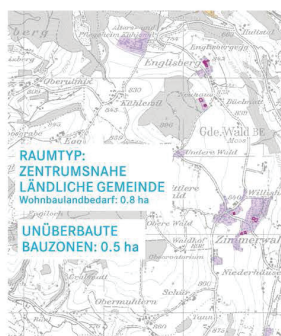
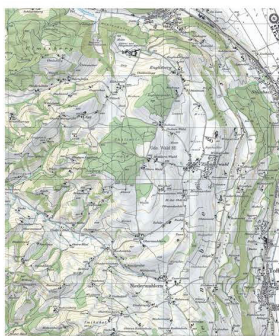
1) Wo stehen wir? (Analyse)

Was ist gut? Was ist schlecht? Welche Rolle spielt die Gemeinde in der Region? Die Dörfer und Siedlungsteile in der Gemeinde?

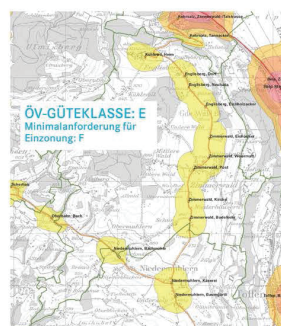
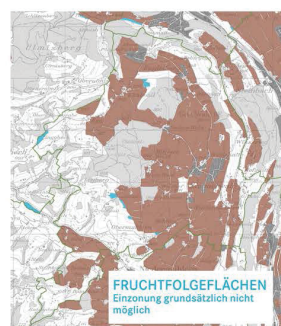
Bevölkerungs-Workshop Ortsplanungsrevision Wald | 02. Mai 2016

panoramapanoramapanorama

WO STEHEN WIR?



WAS IST GUT?
 WAS IST SCHLECHT?
 WELCHE ROLLE SPIELT DIE GEMEINDE HEUTE IN DER REGION?
 WELCHE ROLLE SPIELEN DIE QUARTIERE/SIEDLUNGSTEILE IN DER GEMEINDE?
 WER WOHNT HEUTE BEI UNS?
 WIE SIEHT DIE SOZIALE DURCHMISCHUNG HEUTE AUS?
 WIE KOMMEN WIR VON A NACH B?
 WELCHE BEDEUTUNG HAT DER ÖFFENTLICHE VERKEHR?
 WO ERHOLEN WIR UNS?
 WIE GEHEN WIR MIT DEM ENERGIEVERBRAUCH UM?



Gesammelte Stichworte aus der Diskussion:

- Schulraum
- Infrastruktur, Reserven?
- Mobilfunk + Internet ist Handlungsbedarf vorhanden
- „Heile Welt“
- Verdichtungspotenzial ist vorhanden
- Schutz der Gebäude ist zu einschneidend
- Keine Gewerbezone vorhanden
- Auf altersgerechtes Bauen wurde zu wenig geachtet (2x)
- Ist Werkhof im Dorfkern legal?
- Verkehrszunahme auf ungeeigneten Strassen, Verkehrskonzept fehlt (konkret Willishalten)
- Wildes Parkieren, aber Bauwillige dürfen nicht genügend Parkplätze erstellen
- Problem Belphohle
- Fehlende Trottoirs, erforderliches Land sicherstellen
- Baulücke zwischen Zimmerwald und Willishalten
- Einzonen dorf, wo Infrastruktur vorhanden ist (Strasse, Abwasser, z.B. Brünneweid Ostseite oder Brunnacker) oder Bernstrasse zwischen R. Berger und Agnes Schmidlin
- Fehlendes Postauto auf Züge Bern ab 06:00
- Anschluss Postauto- S-Bahn nicht garantiert
- Glasfaser-Erschliessung fehlt
- öV ist wichtig, für 2 Personen Entscheid für Wohnsitz Zimmerwald
- kein Moonliner
- keine Planung gemeinsame Energieversorgung v.a.a für bestehende Bauten
- Wohnangebote für Ältere fehlt, die in eigener Wohnung bleiben möchten
- Soziale Struktur i.O.
- Keine Entwicklungsmöglichkeit für Gewerbe
- zuwenig günstiger Wohnraum
- Weitere Gemeindefusion?
- Leute, die hier wohnen, müssen auf verschiedenes verzichten (Einkaufsmöglichkeiten, ...)
- Zusammenhalt und Dorfleben sind positiv
- Kein Ort der Begegnung vorhanden

2) Wo wollen wir hin? (Zielsetzung)

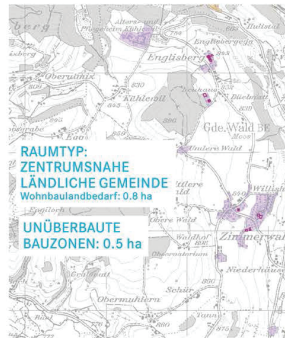
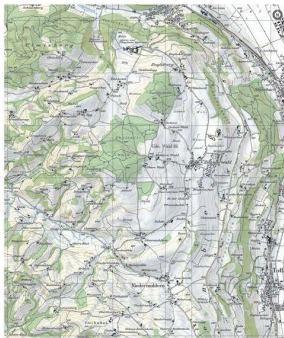
Wie soll sich Wald entwickeln? Bevölkerungswachstum? Mehr Gewerbe oder typische Wohngemeinde?

Die Ortsplanungsrevision ist gelungen, wenn...

Bevölkerungs-Workshop Ortsplanungsrevision Wald | 02. Mai 2016

WO WOLLEN WIR HIN?

panoramapanoramapanorama
AG | 30. November 2015 | 10:00 Uhr



DIE ORTSPLANUNGSREVISION IST GELUNGEN, WENN...

WIE SOLL SICH WALD ENTWICKELN?

WAS WOLLEN WIR SICHER NICHT?

WELCHE ROLLE SOLL WALD IN ZUKUNFT IN DER REGION EINNEHMEN?

WELCHE QUARTIERE / SIEDLUNGSTEILE SOLLEN WELCHE ROLLE IN DER GEMEINDE EINNEHMEN?

STREBEN WIR EIN BEVÖLKERUNGSWACHSTUM AN?

WIE SOLL DIE SOZIALE DURCHMISCHUNG BEI UNS IN 20 JAHREN AUSSEHEN?

WOLLEN WIR MEHR GEWERBE?

WIE SOLL UNSER MOBILITÄTSVERHALTEN IN ZUKUNFT AUSSEHEN?

WELCHE ERHOLUNGSGEBIETE UND LANDSCHAFTEN SIND UNS WICHTIG?

WIE DECKEN WIR UNSEREN ENERGIEVERBRAUCH IM IDEALFALL?



Gesammelte Stichworte aus der Diskussion:

- Wenn verdichten, dann nur im Kern
- kontinuierliches Wachstum
- Alterswohnungen für 60+, damit Häuser, Wohnungen an Kinder abgegeben werden können oder Anbau an bestehende Häuser
- Wohnen in ZW = Wohnen mit Aussicht
- Umnutzung von bestehenden Häusern, vom 1-Familien-Haus auf 2-3 Alterswohnungen
- Ausbau von Bauernhäuser möglich? Je nach Lage
- Weilerzone für Bauernhäuser, Wohnanteil + Ökonomieteil sind ausbaubar
- für Obermuhlern, Kühlewil, Egg, ... abklären und Auswirkungen daraus
- Gewerbe in Kernzone? oder umzonen von bestehenden Räumen
- Baureglement anpassen
- Einzonung und Ausbau von bestehenden Bauten

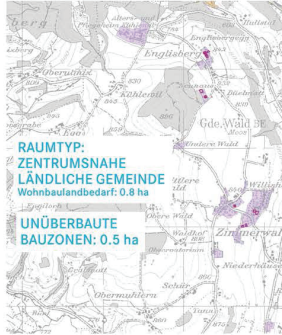
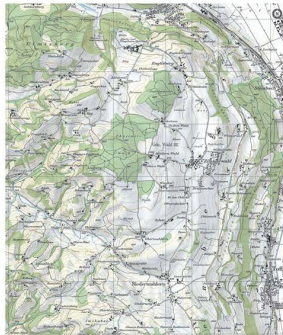
3) Siedlung

Welche Quartiere / Siedlungsteile haben welche Stärken und Schwächen? Wo soll etwas verändert werden? Wo könnten wir Innenentwicklung betreiben? Was würde dies bedeuten (baulich, aber auch atmosphärisch, sozial). Wollen wir einzonen? Falls ja, wo und für welche Nutzungen und welche Nutzer/innen?

Bevölkerungs-Workshop Ortsplanungsrevision Wald | 02. Mai 2016

SIEDLUNG

panoramagenerationsgenossenschaft
100% Bürgergenossenschaft



- WELCHE QUARTIERE / SIEDLUNGSTEILE HABEN WELCHE STÄRKEN / SCHWÄCHEN?
- WO SOLL ETWAS VERÄNDERT WERDEN?
- WAS WOLLEN WIR SICHER NICHT?
- WOLLEN WIR EINZONEN? FÜR WELCHE NUTZUNGEN UND NUTZER / -INNEN?
- WOLLEN WIR DAS SIEDLUNGSWACHSTUM BEGRENZEN? WO?
- WO KÖNNTEN WIR INNENENTWICKLUNG BETREIBEN?
- WAS WÜRDIE DIES BEDEUTEN? BAULICH, ATMOSPHERÄRISCH, SOZIAL...
- WO BRAUCHT ES NEUE INFRASTRUKTUR?
- WELCHE VERKEHRSVERBINDUNGEN FEHLEN / MÜSSEN VERÄNDERT WERDEN?



Gesammelte Stichworte aus der Diskussion:

Gruppe 1:

- Bestehende Volumen ausbauen -> Zone entsprechend ändern
- Stärke: noch grün -> in die Höhe bauen
- Mitwohnungen (MFH) stärken -> evtl. 2-3 Mietwohnungsbauten im Dorfkern
- Schwäche: kein richtiges Dorfzentrum, keine Gemeinschaftsfläche (viel Individualität)
- Leitbild als Startpunkt

Gruppe 2:

- Stärke: Grünstreifen zwischen Dorfkern und EFH-Quartier (Zimmerwald)
- Aufstockung sehr stark ortsverändernd -> nicht gesucht
- Schwäche: Wohnungen für ältere Personen -> kleinere Wohnungen, zu wenig Mietwohnungen, ev. Altersgenossenschaften

Gruppe 3:

- Englisberg in Struktur erhalten
- bestehende Volumen ausbauen
- zusätzliche Geschosse
- nicht neue Bauzonen -> verdichten
- Energievorschriften verschärfen / nicht verschärfen (Neubauten z.B. 50%/50%)

Gruppe 4:

- Englisberg in Struktur erhalten
- Bestehende Volumen ausbauen
- GH erhöhen ja/nein, Vor- und Nachteile
- ISOS Englisberg aufheben
- grössere Dachaufbauten zulassen

STANDORTEVALUATION INTENSIVLANDWIRTSCHAFTSZONE

AUSGANGSLAGE

Absichten und Zweck der Intensivlandwirtschaftszone

Der Gesuchsteller für die Intensivlandwirtschaftszone plant, auf seinem Grundstück Parz. Nr. 202 ("Kühweid Süd") in der Gemeinde Wald angrenzend an den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb Tunnel für die bodenunabhängige Erdbeerenproduktion zu erstellen. Die dazu vorgesehene Fläche beträgt insgesamt knapp 1ha.

Aufgrund des zunehmenden Drucks der Abnehmer (Qualitätssteigerung durch geschützten Erdbeer-Anbau, weniger Pflanzenschutzmittel, Einsatz von Nützlingen etc.) wird zukünftig mindestens ein Teil der Produktion in Tunnel erfolgen. Dies ist betriebswirtschaftlich und agronomisch nur in bodenunabhängiger Produktion möglich (Fruchtfolgeprobleme bei langjähriger Erdbeerproduktion im Boden etc.). Am Standort "Kühweid" wird heute bereits Intensivlandwirtschaft betrieben (Erdbeeren, Kirschen, Himbeeren, Heidelbeeren). Knapp die Hälfte der für die Tunnel vorgesehene Fläche, nämlich 40 Aren, wurden im Sinne der inneren Aufstockung bereits per Baubewilligung geregelt. Zur Diskussion stehen damit noch rund 60 Aren, die als Ergänzung zu den bewilligten Tunnel erstellt werden sollen.

Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion, welche die innere Aufstockung übersteigen, dürfen nur in Intensivlandwirtschaftszonen errichtet werden. Dies ist der Fall, wenn die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35 % der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebes oder aber 5'000 m² übersteigt.

Voraussetzungen und Kriterien

Kriterien für eine Intensivlandwirtschaftszone nach Art. 80b BauG

- > Bei der Ausscheidung von Gebieten für Bauten und Anlagen gemäss Artikel 80a sind der **Immissionsbegrenzung** sowie dem Ortsbild- und Landschaftsschutz Beachtung zu schenken.
- > Die Bauten und Anlagen sind **möglichst an bestehende Siedlungsteile** oder Hofgruppen anzuschliessen.
- > Eine Gebietsausscheidung ist insbesondere ausgeschlossen
 - a in kantonalen und kommunalen **Schutzgebieten**, sofern sie deren Zielsetzungen widerspricht,
 - b in **Gefahrengebieten**,

- c wenn das **Grundwasser** gefährdet wird,
- d wenn **Inventare** des Bundes und des Kantons verletzt werden.

Kriterien für Standortbeurteilung

Die möglichen Standorte werden im nachfolgenden Kapitel aufgrund der im Baugesetz definierten Kriterien überprüft und beurteilt. Als zusätzliche Kriterien werden die beanspruchten Flächen, die betriebliche Eignung und weitere Faktoren wie die Verfügbarkeit und Grundeigentümer aufgenommen:

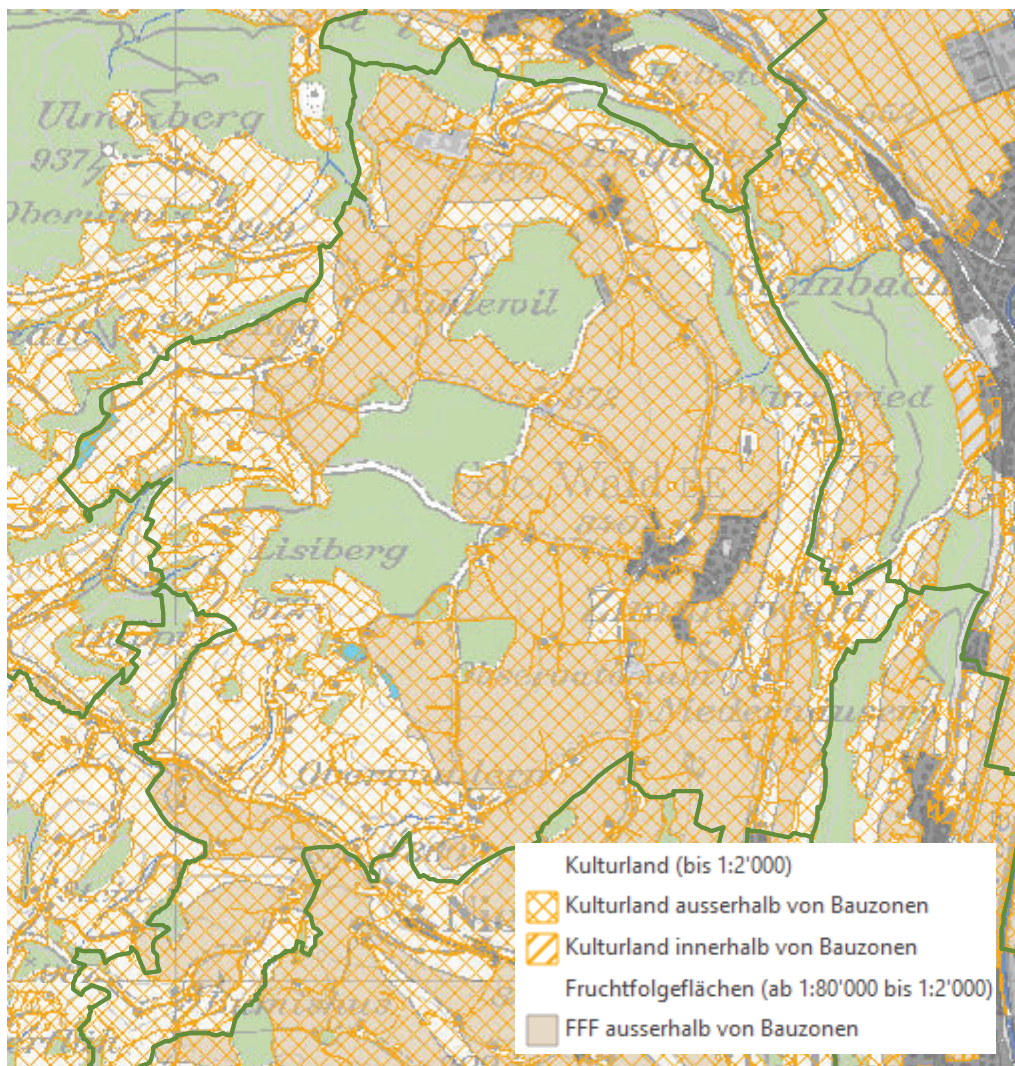
Kriterien für die Beurteilung der Standorte	
Fläche	
Produktionsfläche:	Fläche von mind. 1ha ist gegeben
FFF und Kulturland:	Weniger als 3 ha FFF betroffen und keine irreversible Bodenbelastungen
Orts-/Landschaftsschutz	
Orts- und Landschaftsbild:	Orts- und Landschaftsbild wird möglichst wenig beeinträchtigt
Landschafts-/Naturschutz:	Wichtige Erholungsräume/Kulturlandschaften und Biotope werden möglichst wenig beeinträchtigt
Eingriffe ins Terrain:	Keine oder nur geringfügige Terrainveränderungen nötig
Anschluss Siedlung:	Anschluss an die Siedlung oder Hofgruppe ist gegeben
Immissionen	
Betrieblich (Geruch, Lärm):	Wohngebiete werden von der Produktion nicht durch Geruchs- oder Lärmimmissionen (ESIII) beeinträchtigt
Verkehr:	Verkehr führt nicht durch Wohngebiete
Ausschlusskriterien	
Schutzgebiet:	Keine kantonale oder kommunale Schutzgebiete betroffen bzw. kein Widerspruch zu deren Zielsetzung
Gefahrengebiet:	Standort liegt nicht in einem Gefahrengebiet
Grundwasser:	Grundwasser wird nicht gefährdet
Inventar:	Bundes- oder kantonale Inventare werden nicht verletzt, keine Ortsbildschutzgebiete, Bauinventarobjekte, geschützte Landschaften, BLN o.ä. betroffen
Betriebliche Eignung	
Distanz zum Betrieb:	Distanz zum Betrieb ist ökonomisch vertretbar
Erschliessung:	Es sind keine Erweiterungen oder neuen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen notwendig
Weitere Faktoren	
Grundeigentümer:	Landfläche ist im Besitz der Gesuchsteller
Verfügbarkeit:	Landfläche ist verfügbar

Der Beurteilungsschlüssel gestaltet sich wie folgt:

- + Kriterium erfüllt
- Kriterium nicht erfüllt, aber mit entsprechenden Massnahmen erfüllbar oder von geringer Relevanz
- Kriterium nicht erfüllt

Fruchtfolge- und Kulturlandflächen

Für die Gemeinde Wald wird fast vollständig flächendeckend Kulturland ausgeschieden. Die Fruchtfolgeflächen betreffen ebenfalls grosse Teile des Gemeindegebiets. Insbesondere in der Nähe des betreffenden Landwirtschaftsbetriebs sind nur geringe Flächen vorhanden, welche nicht von Fruchtfolgeflächen betroffen sind. Diese Flächen sind zur Zeit nicht für die Beerenproduktion bzw. für einen Landabtausch verfügbar.



Überblick der Kulturlandflächen und Fruchtfolgeflächen im Gemeindegebiet

Gewässerschutz

Die geprüften Standorte liegen teilweise im Gewässerschutzbereich üB. Die Bewässerung der Beerenkultur erfolgt über ein geschlossenes Kreislaufsystem. Das Wasser wird ab eigenen Quellen eingespeist und gelangt via bestehendes, direkt benachbartes Reservoir über ein Tropfensystem zu den Pflanzen. Das überschüssige Wasser, das nicht von den Pflanzen aufgenommen wird, wird durch ein Rohrsystem gefasst und sinnvoll agronomisch weiterverwendet. Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist daher nicht notwendig. Das Meteorwasser wird gefasst und versickert. Dies entspricht dem Grundsatz des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG), nicht verschmutztes Abwasser direkt versickern zu lassen.

RGSK

Im RGSK II wird für die gesamte Gemeinde Wald ein "Vorranggebiet Kulturlandschaft KL-8" bezeichnet. Dieses betrifft in erster Linie das Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht (BLN-Gebiet) und betrifft am Rand auch die Gemeinde Wald. Die Flusslandschaft und Schluchten der Sense und Schwarzwasser stellen das Hauptmerkmal des genannten Vorranggebietes dar, die Begrenzung der Siedlungsentwicklung in den Ortsplanungen und der Erhalt der Gewässerdynamik werden als Zielsetzung genannt. Dieser Zielsetzung wird mit den gedeckten Beerenkulturen nicht widersprochen.

Betrieb

Die Distanz zum Betrieb soll möglichst gering gehalten werden, da die Kulturen im geschützten Anbau mehrmals täglich überwacht werden müssen (Bewässerung, Temperatur, Luftfeuchtigkeit etc.). Bei grosser Distanz wird auch der betriebliche Aufwand gross. Zur Qualitätssicherung muss das Erntegut mehrmals täglich oder stündlich in die Kühlzellen transportiert werden, weshalb lange Transportwege ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll sind. Für die bodenunabhängige Produktion ist eine Einzonung der betreffenden Landfläche in eine Intensivlandwirtschaftszone nötig.

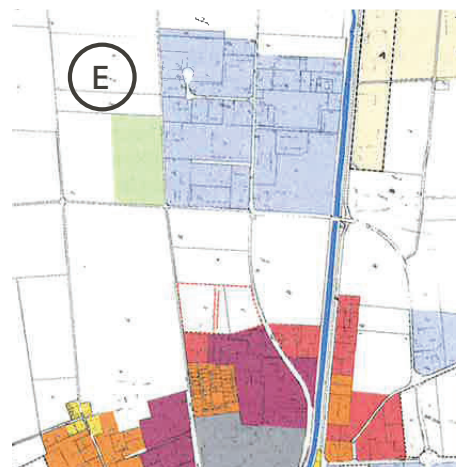
STANDORTE

Für die Intensivlandwirtschaftszone werden fünf Standorte geprüft: A) Brännacher, B) Kühweid Nord, C) Kühweid Süd, D) Winzenriedstrasse, E) Belp Hühnerhubel. Der Standort C) ist im Grundeigentum des Antragstellers. Die anderen Standorte sind nicht im Grundeigentum des Antragstellers, die Standorte A) und B) können jedoch unter Umständen verfügbar gemacht werden (Arbeitsgemeinschaft mit Landwirtschaftsbetrieben). Die Verfügbarkeit ist zum heutigen Zeitpunkt nicht gesichert.

Weitere Standorte werden nicht geprüft, da keine weiteren Flächen verfügbar sind bzw. die Möglichkeit für einen Landabtausch mit einer betriebswirtschaftlich und raumplanerisch sinnvollen Fläche zeitnah nicht absehbar ist. Zudem liegen viele Flächen im BLN-Gebiet, an landschaftlich bedeutenden Hanglagen oder sind zu weit vom Betrieb entfernt.



Überblick über die geprüften Standorte (Standort E Ausschnitt aus dem Zonenplan Belp)



Standort A) Brännacher



Parz. 198 Brännacher, Niederhäuserstrasse/Brännacker in Zimmerwald

Kriterium	Bemerkung Standort A)	Bewertung
Fläche		
Produktionsfläche: Fläche von mind. 1ha ist gegeben	Fläche vorhanden	+
FFF und Kulturland: Weniger als 3 ha FFF betroffen und keine irreversible Bodenbelastungen	Fläche liegt vollständig in FFF, kleiner als 3 ha, Rekultivierung möglich	+
Orts-/Landschaftsschutz		
Orts- und Landschaftsbild: Orts- und Landschaftsbild wird möglichst wenig beeinträchtigt	Aus Ferne und von Zimmerwald her gut sichtbar, Widerspruch zum Eintrag im Räumlichen Entwicklungskonzept "Aussicht erhalten"	--
Landschafts-/Naturschutz: Wichtige Erholungsräume/Kulturlandschaften und Biotope werden möglichst wenig beeinträchtigt	Optische Beeinträchtigung des Erholungsraumes	--
Eingriffe ins Terrain: Keine oder nur geringfügige Terrainveränderungen nötig	Keine Eingriffe nötig	+
Anschluss Siedlung: Anschluss an die Siedlung oder Hofgruppe ist gegeben	Direkt beim Baugebiet Zimmerwald,	+
Immissionen		
Betrieblich (Geruch, Lärm): Wohngebiete werden von der Produktion nicht durch Geruchs- oder Lärmimmissionen (ESIII) beeinträchtigt	Beeinträchtigungen durch Bewirtschaftung wahrscheinlich	-
Verkehr: Verkehr führt nicht durch Wohngebiete	Kein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Baugebiet	+
Ausschlusskriterien		
Schutzgebiet: Keine kantonale oder kommunale Schutzgebiete betroffen bzw. kein Widerspruch zu deren Zielsetzung	Keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen	+
Gefahrengebiet: Standort liegt nicht in einem Gefahrengebiet	Keine Naturgefahren vorhanden	+
Grundwasser: Grundwasser wird nicht gefährdet	Kein Gewässerschutzbereich oder Grundwasserschutzzone betroffen	+

Kriterium		Bemerkung Standort A)	Bewertung
Inventar:	Bundes- oder kantonale Inventare werden nicht verletzt, keine Ortsbildschutzgebiete, Bauinventarobjekte, geschützte Landschaften, BLN o.ä. betroffen	In Nähe erhaltenswerte Objekte im Bauinventar (Niederhäuserstr. 38, Leimern 2), nicht direkt betroffen	+
Betriebliche Eignung			
Distanz zum Betrieb:	Distanz zum Betrieb ist ökonomisch vertretbar	für mehrfache Kontrollgänge ist der Standort ist nicht geeignet	+
Erschliessung:	Es sind keine Erweiterungen oder neuen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen notwendig	Erschliessung ist geeignet	+
Weitere Faktoren			
Grundeigentümer:	Landfläche ist im Besitz der Gesuchsteller	Nicht im Grundeigentum der Gesuchsteller, evtl. Landabtausch/Arbeitsgemeinschaft möglich	-
Verfügbarkeit:	Landfläche ist verfügbar	Landfläche ist nicht verfügbar, vgl. Bemerkung oben. Aufgrund der "verbauten" Aussicht ist Durchsetzbarkeit bei Anwohnern in Frage gestellt (Einsprachen).	--



Standort A), Sicht von
Brunnackerstrasse

Standort B) Kühweid Nord



Parz.202/490 Chüeweid Nord,
Untere Längenbergstrasse/Nieder-
häusernstrasse in Zimmerwald

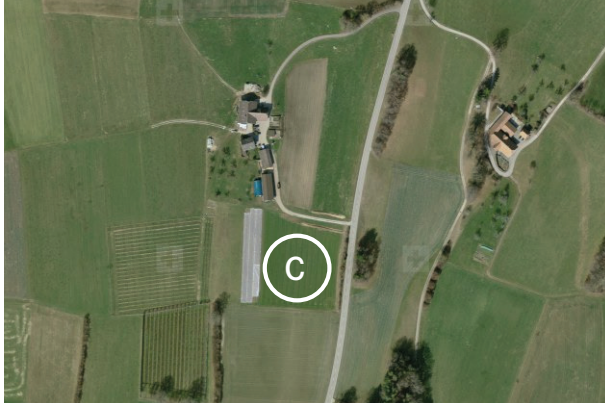
Kriterium	Bemerkung Standort B)	Bewertung
Fläche		
Produktionsfläche:	Fläche von mind. 1ha ist gegeben	Fläche vorhanden +
FFF und Kultur- land:	Weniger als 3 ha FFF betroffen und keine irreversible Bodenbelastungen	Fläche liegt vollständig in FFF, klei- ner als 3 ha, Rekultivierung möglich +
Orts-/Landschaftsschutz		
Orts- und Land- schaftsbild:	Orts- und Landschaftsbild wird mög- lichst wenig beeinträchtigt	Aus Ferne und von der unteren Län- genbergstrasse her gut sichtbar --
Landschafts-/Na- turschutz:	Wichtige Erholungsräume/Kulturland- schaften und Biotope werden mög- lichst wenig beeinträchtigt	Optische Beeinträchtigung des Er- holungsraumes --
Eingriffe ins Ter- rain:	Keine oder nur geringfügige Terrain- veränderungen nötig	Keine Eingriffe nötig +
Anschluss Sied- lung:	Anschluss an die Siedlung oder Hof- gruppe ist gegeben	Zwischen zwei bestehenden Höfen, zwischen Niederhüsere (ca. 350m) und Siedlung Grubenfeld (Niederm- uhlern, ca. 300m) --
Immissionen		
Betrieblich (Ge- ruch, Lärm):	Wohngebiete werden von der Produkti- on nicht durch Geruchs- oder Lärmim- missionen (ESIII) beeinträchtigt	Keine Beeinträchtigungen +
Verkehr:	Verkehr führt nicht durch Wohngebiete	Kein zusätzliches Verkehrsaufkom- men im Baugebiet +
Ausschlusskriterien		
Schutzgebiet:	Keine kantonale oder kommunale Schutzgebiete betroffen bzw. kein Widerspruch zu deren Zielsetzung	Keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen +
Gefahrengebiet:	Standort liegt nicht in einem Gefah- rengebiet	Keine Naturgefahren vorhanden +
Grundwasser:	Grundwasser wird nicht gefährdet	Kein Gewässerschutzbereich oder Grundwasserschutzzone betroffen +

Kriterium		Bemerkung Standort B)	Bewertung
Inventar:	Bundes- oder kantonale Inventare werden nicht verletzt, keine Ortsbildschutzgebiete, Bauinventarobjekte, geschützte Landschaften, BLN o.ä. betroffen	Direkt neben Baugruppe Niederhüsere (diverse erhaltens-/schützenswerte Objekte)	--
Betriebliche Eignung			
Distanz zum Betrieb:	Distanz zum Betrieb ist ökonomisch vertretbar	Standort ist gut geeignet	+
Erschliessung:	Es sind keine Erweiterungen oder neuen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen notwendig	Erschliessung ist geeignet	+
Weitere Faktoren			
Grundeigentümer:	Landfläche ist im Besitz der Gesuchsteller	Nicht im Grundeigentum der Gesuchsteller, evtl. Landabtausch/Arbeitsgemeinschaft möglich	-
Verfügbarkeit:	Landfläche ist verfügbar	Landfläche ist nicht verfügbar, vgl. Bemerkung oben	-



Standort B), Sicht von Untere Längenbergstrasse

Standort C) Kühweid Süd



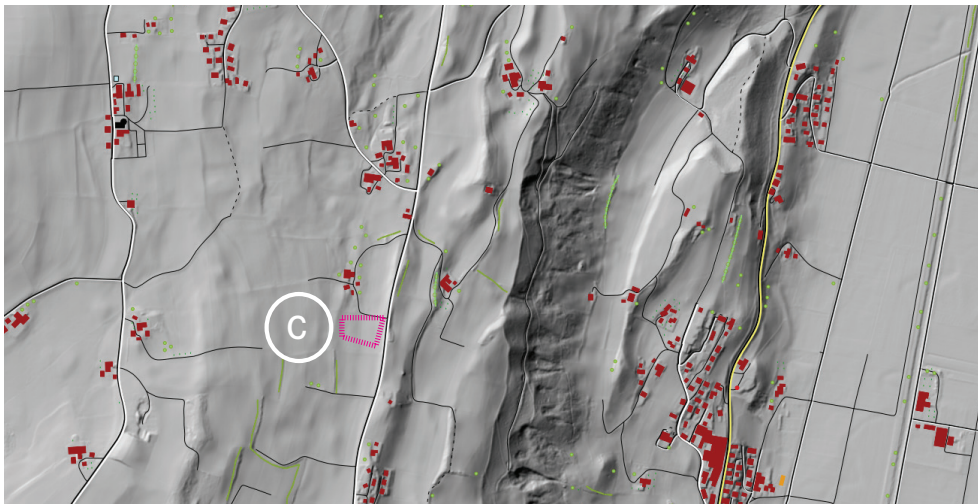
Parz.202 Chüeweid Süd, Untere
Längenbergstrasse in Zimmerwald

Kriterium	Bemerkung Standort C)	Bewertung
Fläche		
Produktionsfläche:	Fläche von mind. 1ha ist gegeben	Fläche vorhanden +
FFF und Kulturland:	Weniger als 3 ha FFF betroffen und keine irreversible Bodenbelastungen	Fläche liegt vollständig in FFF, kleiner als 3 ha, Rekultivierung möglich +
Orts-/Landschaftsschutz		
Orts- und Landschaftsbild:	Orts- und Landschaftsbild wird möglichst wenig beeinträchtigt	Von der unteren Längenbergstrasse her sichtbar, aus Ferne (Osten) durch leichte Muldenlage nicht gut einsehbar. Wie dort auch Hecken als Sichtschutz möglich (vgl. Foto). -
Landschafts-/Naturschutz:	Wichtige Erholungsräume/Kulturlandschaften und Biotopie werden möglichst wenig beeinträchtigt	Optische Beeinträchtigung des Erholungsraumes (ähnlich wie bei Netzen für südwestlich bestehende Obstbaumanlage; wie dort auch Hecken als Sichtschutz möglich, vgl. Foto). -
Eingriffe ins Terrain:	Keine oder nur geringfügige Terrainveränderungen nötig	Keine Eingriffe nötig +
Anschluss Siedlung:	Anschluss an die Siedlung oder Hofgruppe ist gegeben	Direkt beim bestehenden Hof, zwischen Niederhüsere (ca. 350m) und Siedlung Grubenfeld (Niedermuhlern, ca. 300m), direkter Anschluss an bewilligte Gewächshäuser (Ergänzung von 40 auf 100 Aren) --
Immissionen		
Betrieblich (Geruch, Lärm):	Wohngebiete werden von der Produktion nicht durch Geruchs- oder Lärmimmissionen (ESIII) beeinträchtigt	Keine Beeinträchtigungen +

Kriterium		Bemerkung Standort C)	Bewertung
Verkehr:	Verkehr führt nicht durch Wohngebiete	Kein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Baugebiet	+
Ausschlusskriterien			
Schutzgebiet:	Keine kantonale oder kommunale Schutzgebiete betroffen bzw. kein Widerspruch zu deren Zielsetzung	Keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen	+
Gefahrengebiet:	Standort liegt nicht in einem Gefahrengebiet	Keine Naturgefahren vorhanden	+
Grundwasser:	Grundwasser wird nicht gefährdet	Kein Gewässerschutzbereich oder Grundwasserschutzzone betroffen	+
Inventar:	Bundes- oder kantonale Inventare werden nicht verletzt, keine Ortsbildschutzgebiete, Bauinventarobjekte, geschützte Landschaften, BLN o.ä. betroffen	In Nähe erhaltenswertes Objekt im Bauinventar (Kühweid 1), nicht direkt betroffen	+
Betriebliche Eignung			
Distanz zum Betrieb:	Distanz zum Betrieb ist ökonomisch vertretbar	Standort ist sehr gut geeignet, mehrmals tägliche Überwachung problemlos möglich, keine langen Transportwege nötig, daher ökonomisch und ökologisch sinnvoll (siehe auch Kapitel "Betrieb")	+
Erschliessung:	Es sind keine Erweiterungen oder neuen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen notwendig	Erschliessung ist geeignet	+
Weitere Faktoren			
Grundeigentümer:	Landfläche ist im Besitz der Gesuchsteller	Im Grundeigentum der Gesuchsteller	+
Verfügbarkeit:	Landfläche ist verfügbar	Landfläche ist verfügbar	+

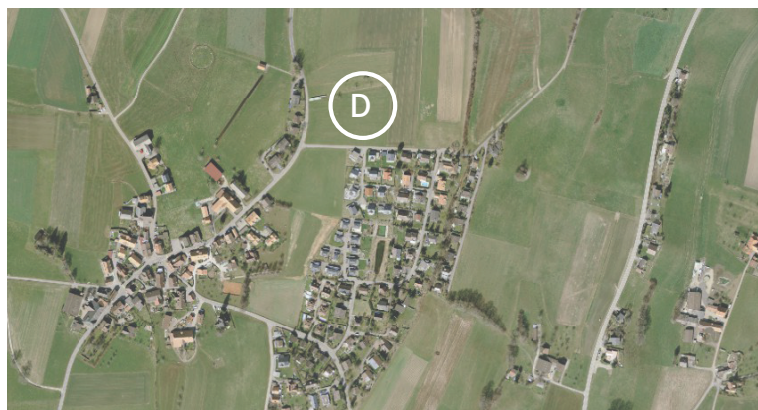


Standort C), Sicht von Untere Längenbergstrasse. Im Hintergrund bestehende Obstbaumanlage mit Netzen.



Auf der Reliefschattierung swissALT13D (Swisstopo) ist die leichte Vertiefung des Standortes C erkennbar.

Standort D) Winzenriedstrasse



Kriterium	Bemerkung Standort D)	Bewertung
Fläche		
Produktionsfläche:	Fläche von mind. 1ha ist gegeben	Fläche vorhanden +
FFF und Kulturland:	Weniger als 3 ha FFF betroffen und keine irreversible Bodenbelastungen	Fläche liegt vollständig in FFF, kleiner als 3 ha, Rekultivierung möglich +
Orts-/Landschaftsschutz		
Orts- und Landschaftsbild:	Orts- und Landschaftsbild wird möglichst wenig beeinträchtigt	Aus Ferne und von Zimmerwald her gut sichtbar --
Landschafts-/Naturschutz:	Wichtige Erholungsräume/Kulturlandschaften und Biotope werden möglichst wenig beeinträchtigt	Optische Beeinträchtigung des Erholungsraumes --
Eingriffe ins Terrain:	Keine oder nur geringfügige Terrainveränderungen nötig	Keine Eingriffe nötig +
Anschluss Siedlung:	Anschluss an die Siedlung oder Hofgruppe ist gegeben	Direkt beim Wohngebiet, massiver Widerstand absehbar -
Immissionen		
Betrieblich (Geruch, Lärm):	Wohngebiete werden von der Produktion nicht durch Geruchs- oder Lärmimmissionen (ESIII) beeinträchtigt	Beeinträchtigungen durch Bewirtschaftung wahrscheinlich -
Verkehr:	Verkehr führt nicht durch Wohngebiete	Kein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Baugebiet +
Ausschlusskriterien		
Schutzgebiet:	Keine kantonale oder kommunale Schutzgebiete betroffen bzw. kein Widerspruch zu deren Zielsetzung	Keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen +
Gefahrengebiet:	Standort liegt nicht in einem Gefahrengebiet	Keine Naturgefahren vorhanden +

Kriterium	Bemerkung Standort D)	Bewertung	
Grundwasser:	Grundwasser wird nicht gefährdet	Kein Gewässerschutzbereich oder Grundwasserschutzzone betroffen	+
Inventar:	Bundes- oder kantonale Inventare werden nicht verletzt, keine Ortsbildschutzgebiete, Bauinventarobjekte, geschützte Landschaften, BLN o.ä. betroffen	keine geschützten Objekte betroffen	+
Betriebliche Eignung			
Distanz zum Betrieb:	Distanz zum Betrieb ist ökonomisch vertretbar	für mehrfache Kontrollgänge nicht geeignet	--
Erschliessung:	Es sind keine Erweiterungen oder neuen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen notwendig	Erschliessung ist geeignet	+
Weitere Faktoren			
Grundeigentümer:	Landfläche ist im Besitz der Gesuchsteller	Nicht im Grundeigentum der Gesuchsteller	--
Verfügbarkeit:	Landfläche ist verfügbar	Landfläche ist nicht verfügbar, Aufgrund der direkten Nachbarschaft ist Durchsetzbarkeit bei Anwohnern stark infrage gestellt (Einsprachen)	--



Standort D), Sicht von Bernstrasse. Im Hintergrund Neubauquartier an der Winzenriedstrasse

Standort E) Hühnerhubel Belp

Der Standort in Belp bietet den Vorteil, dass dem Konzentrationsprinzip Folge geleistet werden könnte. Aufgrund der betrieblichen Ansprüche, namentlich der täglich mehrfachen Überwachung zur Qualitätskontrolle, ist ein Standort in rund 8km Entfernung ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll. Zudem ist das betroffene Land in Belp im Eigentum von Dritten.

FAZIT

Zusammenfassung der beurteilten Kriterien für die vier Standorte (ohne Standort Belp):

A Brännacher	B Kühweid Nord	C Kühweid Süd	D Winzenriedstrasse
- Orts-/Landschaftsbild (Sichtbarkeit, REK)	- Orts-/Landschaftsbild (Sichtbarkeit)	+ Orts-/Landschaftsbild (Muldenlage, Hecke als Sichtschutz)	- Orts-/Landschaftsbild (Sichtbarkeit)
+ Siedlungsanschluss	- Siedlungsanschluss	- fehlender Siedlungsanschluss	- Siedlungsanschluss
- Immissionen	- Nähe zu Bauinventar	+ Grundeigentum	- Verfügbarkeit
- Verfügbarkeit	- Verfügbarkeit	+ Verfügbarkeit	
		+ bestehende Infrastruktur (Wasser, Reservoir)	
		+ Anschluss an bestehende Gewächshäuser	
		+ kurze Wege, ökologisch und ökonomisch sinnvoll	

Obschon der Siedlungsanschluss (Konzentrationsprinzip) als wichtiges Kriterium gilt, wird er beim Standort A) Brännacher und D) Winzenriedstrasse negativ beurteilt; aufgrund der Nähe zu den Wohnhäusern werden beträchtliche Auswirkungen auf die Wohnqualität und grosser Widerstand von Seiten der Anwohner erwartet. Die Durchsetzbarkeit dieser Standorte ist daher äusserst zweifelhaft. Auch beim Standort B) ergeben sich durch die Nähe zur Baugruppe grosse Fragezeichen.

In der Gemeinde Wald spielen die Aussicht und die Landschaft eine bedeutende Rolle. Daher müssen diese Faktoren bei der Standortwahl für die Intensivlandwirtschaftszone entsprechend berücksichtigt werden. Durch die leichte Muldenlage beim Standort C) Kühweid Süd wird die Beeinträchtigung der Landschaft als deutlich geringfügiger eingeschätzt als bei den anderen Standorten, welche von Weitem gut einsehbar sind. Eine zusätzliche Kaschierung der Anlage durch ergänzende Hecken ist möglich, wobei der Minimalabstand zu den Hecken gewahrt werden muss. Die Verfügbarkeit ist nur beim Standort C) gegeben. Zudem darf nicht vergessen werden, dass die Bewilligung für 40 Aren Gewächshäuser vorliegt und somit die weiteren 60 Aren direkt daran an-

geschlossen werden können. In diesem Sinne wird das Konzentrationsprinzip berücksichtigt.

Aus all diesen Gründen ist der Standort C) Kühweid Süd für eine Intensivlandwirtschaftszone zwecks Beerenkulturen am geeignetsten. Im Zonenplan wird dazu eine Fläche von rund 9'650 m² ausgeschieden und im Baureglement verankert.



Standort C), Fläche von rund 9'650 m² für ILZ



Geschäftsstelle EHV, Ersigenstrasse 32, 3422 Kirchberg

HG Zimmerwald
Präsident
Christian Aebersold
Gruben 4
3086 Zimmerwald

Zone für Sport und Freizeitanlagen der HG Zimmerwald

Lieber Christian

Euer Schreiben vom 09.04.2018 ist bei uns eingegangen. Der Zentralvorstand des Eidg. Hornusserversverbandes (ZV EHV) hat dies an seiner Sitzung vom 11.04.2018 besprochen und beantwortet dies gerne wie folgt:

1. Die A-Mannschaft besitzt aus Sicht des ZV EHV das Potenzial zum Aufstieg und Verbleib in der Nationalliga B.
2. Der bisherige Leistungsausweis der HG Zimmerwald im Bereich Nachwuchs kann im Verband als Musterbeispiel herangezogen werden. Seit Jahren hat die HG Zimmerwald, trotz der in der Gemeinde und Stadtnähe grossen Freizeitangebote, eine eigene Nachwuchsförderung.

Empfehlung an das AGR:

Der Ausbau der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere der Bereich Material/Garderobe als Clublokal, respektive eine Änderung der Zone in Zone für Sport und Freizeitanlagen, ist aus Sicht des ZV EHV absolut gerechtfertigt und wird unsererseits unterstützt. Besonders die Nachwuchsförderung ist in der Gesamtbeurteilung zu berücksichtigen.

Für Fragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Eidgenössischer Hornusserversverband EHV

Zentralpräsident

Leiter Geschäftsstelle

Adrian Tschumi

Bruno Ryser

