



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

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

Hannah Adam  
+41 31 633 36 59  
hannah.adam@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Rütligen-Alchenflüh  
Jurastrasse 19  
3422 Rütligen-Alchenflüh

G.-Nr.: 2024.DIJ.639

12. August 2024

**Rütligen-Alchenflüh; Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 11 mit Änderung ZPP, Wiesenweg II, Vorprüfung**  
**Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 23. Januar 2024 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP Nr. 11 «Wiesenweg II» mit Änderungen der ZPP mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Baureglement undatiert
- Überbauungsplan vom November 2023
- Überbauungsvorschriften vom November 2023

Sowie weiteren Unterlagen:

- Erläuterungsbericht vom November 2023
- Lärmgutachten vom 18. Oktober 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht vom 13. Februar 2024
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Dienstleistungszentrum, Fachbericht Strassenlärm vom 6. März 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung, Fachbericht vom 1. April 2024
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis IV, Wasserbau vom 8. Mai 2024

Folgende Fachstellen haben keine Kommentare zum Vorhaben:

- Amt für Umwelt und Energie mit dem Mail vom 9. Februar 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren mit dem Mail vom 16. Februar 2024

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

## 1. Allgemeines zur Vorprüfung

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

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

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

## 2. Ausgangslage

Das Areal befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan innerhalb der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 11 «Wiesenweg II». Ursprünglich sah die ZPP eine Wohnnutzung im nordwestlichen Teil und eine gewerbliche Nutzung im südöstlichen Teil der UeO vor. Mit der vorliegenden UeO-Änderung wird die ZPP angepasst und die Nutzung in eine reine Wohnnutzung im gesamten Perimeter geändert.

Die Unterlagen gingen am 23. Januar 2024 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung ein. Unter Vorbehalt der in den folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO mit Änderung der ZPP zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Überbauungsvorschriften (UeV)

### 3.1 Vorschriften

Art. 6	Abs. 1: Der Begriff «Hauptbauten» ist nicht BMBV-konform. Es ist der Begriff «Gebäude» oder «Hauptgebäude» zu verwenden. ( <b>GV</b> )  Abs. 2: Für das Attikageschoss ist zwingend eine Fh gi. oder eine Fh. Attika zu definieren. Ansonsten ist die Höhe des Attikageschosses nicht definiert. ( <b>GV</b> )
Art. 17	Die Lärmschutzwand ist gemäss Überbauungsplan unter den Hinweisen eingetragen. Gemäss EB ist eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand im westlichen Quartier hingegen fix vorgesehen. Auch ist gemäss Luftbild eine Lärmschutzwand bis an die Grenze von Parzelle Nr. 289 ersichtlich. Damit handelt es sich bei der aktuellen Planung um eine Erweiterung und nicht wie in Art. 17 Abs. 3 UeV ausgeführt um eine Erhöhung der Lärmschutzwand. Somit besteht ein Widerspruch, der zu klären bzw. im Erläuterungsbericht zu erläutern ist. ( <b>GV</b> )

## 4. Änderung Baureglement

### 4.1 Nutzung

In Art. 315 Abs. 1 GBR wird erwähnt, dass die ZPP Nr. 11 «Wiesenweg II» eine Überbauung mit verdichteten individuellen Wohnformen bezweckt. Die gegen die Autobahn hin vorgesehene gewerbliche Nutzung (Kleinbetriebe) und Unterstände wurden gestrichen. Unter Abs. 5 wird jedoch erwähnt, dass bei gewerblicher Nutzung gegenüber den benachbarten Nutzungen ein begründeter Abschirmungsbereich vorzusehen ist. Dieser Wortlaut ist hinfällig, da gemäss Abs. 1 keine gewerbliche Nutzung, sondern nur noch Wohnformen vorgesehen sind. Wir empfehlen das Baureglement entsprechend anzupassen. **(E)**

## 5. Schutzwürdige Landschaftselemente

Gemäss Fachstelle fehlt in den Unterlagen eine Erwähnung der schutzwürdigen Landschaftselemente von lokaler Bedeutung. Insbesondere werden von der Fachstelle die Obstbäume genannt, welche schutzwürdige Natur- und Landschaftselemente im Sinn von Art. 18 Abs. 1bis NHG, Art. 14 NHV, Art. 20 Abs. 1 NSchG, Art. 2 NSchV und Art. 9 BauG darstellen (vgl. Arbeitshilfe «Kommunale Landschaftsplanung. Erläuterungen für Fachleute<sup>1</sup>»). Dies ist unter Berücksichtigung des nachfolgenden Punktes im Erläuterungsbericht zu ergänzen. **(GV)**

Aus den Unterlagen wird nicht klar, ob oder inwiefern der Obstbaumgarten als schutzwürdiges Natur- und Landschaftselement geprüft wurde. Wurde dies bei der Einzonung der Fläche nicht geprüft, müsste die Gemeinde nun auf Stufe UeO nachweisen, dass es sich beim Hochstammobstgarten nicht um ein schützenswertes Biotop nach Art. 14 NHV (Anhang 1) handelt. Ebenfalls müsste nachgewiesen werden, dass es sich beim Obstbaumgarten (extensive Wiese) nicht um einen Lebensraum für geschützte Arten resp. Rote-Liste-Arten handelt.

Dieser Nachweis/ Prüfung muss nachvollziehbar im Erläuterungsbericht abgehandelt werden. **(GV)**

Wir empfehlen diesbezüglich mit der ANF Kontakt aufzunehmen. **(E)**

Kommt die Prüfung zum Schluss, dass es sich um ein schutzwürdiges Natur- und Landschaftselement handelt, müssen im Rahmen der UeO bestmögliche Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen festgelegt werden. Dies kann innerhalb oder gegebenenfalls ausserhalb des UeO-Perimeters erfolgen und ist ebenfalls mit der ANF abzusprechen. **(GV)**

## 6. Lärm

Wie der Erläuterungsbericht korrekt ausführt, wurden die Parzellen Nrn. 290 und 505 bereits vor dem Inkrafttreten der Umweltschutzgesetzgebung als Bauzonen ausgewiesen und gelten als bebaut. Damit ist für diese Parzellen Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) und damit der Immissionsgrenzwert massgebend. Diese werden gemäss Lärmschutzgutachten im Dachgeschoss des lärmexponiertesten Hauses um 1 dB überschritten. Gemäss Fachstelle scheint es realistisch, dass die Anforderungen nach Art. 31 LSV im Rahmen des Bauprojekts mit den vorgeschlagenen Massnahmen eingehalten werden können.

Das Tiefbauamt weist aber darauf hin, dass die in den Überbauungsvorschriften vorgeschlagenen französischen Balkone (Art. 17 Abs. 3 UeO) keine Massnahmen im Sinne der Lärmschutz-Verordnung darstellen. Das Merkblatt Bauen in lärmbelasteten Gebiet des Kantons Bern<sup>2</sup> gibt eine Übersicht über mögliche Massnahmen gemäss LSV. Die Massnahmen sind entsprechend anzupassen. **(GV)**

<sup>1</sup> <https://www.be.ch/ahop>

<sup>2</sup> [https://www.google.com/url?sa=t&rc=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwimkbPDKOqGAXW3hf0HHdfvDE0QFnoECAYQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.weu.be.ch%2Fcontent%2Fdam%2Fweu%2Fdokumente%2Fae%2Fde%2Flaerm%2Fimm-merkblatt\\_bauen-in-l%25C3%25A4rmbelastetem-Gebiet-de.pdf&usq=AOvVaw0wSJVTYrbxSF04CNZZ525L&opi=89978449](https://www.google.com/url?sa=t&rc=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwimkbPDKOqGAXW3hf0HHdfvDE0QFnoECAYQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.weu.be.ch%2Fcontent%2Fdam%2Fweu%2Fdokumente%2Fae%2Fde%2Flaerm%2Fimm-merkblatt_bauen-in-l%25C3%25A4rmbelastetem-Gebiet-de.pdf&usq=AOvVaw0wSJVTYrbxSF04CNZZ525L&opi=89978449)

Die Parzelle Nr. 291 wurde erst 2007 in die ZPP aufgenommen, deshalb gelten da die Planungswerte nach Art. 29 und 30 LSV. Dies wird im Erläuterungsbericht ausgeführt. Es wird in den Überbauungsvorschriften allerdings nur die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangt und im Erläuterungsbericht ergänzt, dass eine Ausnahme nach Art. 30 LSV beantragt werde.

Gemäss Lärmgutachten werden die Planungswerte gemäss Überbauungskonzept an drei Fassaden teilweise deutlich überschritten. Weiter geht aus dem Gutachten hervor, dass die Planungswerte im Dachgeschoss der neuen Liegenschaften stark überschritten werden und sie weder durch eine Verschiebung der Gebäude noch mit anderen Massnahmen eigenhalten werden können.

Es wird dazu im Gutachten ausgeführt, dass gemäss Art. 30 LSV für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestattet werden können. Somit würde es mit der Ausnahme nach Art. 30 LSV ausreichen, die Immissionsgrenzwerte anstelle der Planungswerte einzuhalten.

Aktuell können wir noch keine Ausnahme nach Art. 30 LSV in Aussicht stellen. Aufgrund der Grösse der Parzelle und der Tatsache, dass nur Teile davon die Planungswerte überschreiten, scheint eine Ausnahme aber unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte denkbar:

Einerseits muss sichergestellt werden, dass die möglichsten Massnahmen ergriffen werden, um die Lärmbelastung möglichst gering zu halten und möglichst die Planungswerte einzuhalten. Andererseits muss in der Folge im Erläuterungsbericht zwingend abgehandelt und begründet werden, warum und um wie viel die Planungswerte nicht eingehalten werden können und welche Massnahmen getroffen werden, um die Lärmbelastung möglichst zu reduzieren. Beispielsweise ist zu prüfen, ob beim Verzicht auf das oberste Vollgeschoss der Parzelle Nr. 291 eine Verbesserung der Lärmbelastung erreicht werden kann. Weiter muss aber auch sichergestellt werden, dass die Raumanordnung so gewählt wird, dass die Lärmbelastung bei lärmsensiblen Räumen möglichst gering ausfällt.

Erst wenn diese Punkte im Erläuterungsbericht abgehandelt und die entsprechenden Massnahmen in den UeV aufgenommen wurden, kann eine Ausnahme nach Art. 30 LSV in Aussicht gestellt werden.  
**(GV)**

## 7. Naturgefahren

Gemäss rechtsgültiger Gefahrenkarte liegt das Vorhaben innerhalb von rotem, blauen und gelben Gefahrengebiet. Für die Parzelle Nr. 291 liegt eine Neubeurteilung der Hochwassergefährdung von der rechtsgültigen Gefahrenkarte von Hunziker, Zarn & Partner vom 21. Februar 2019 vor. Gemäss den vorliegenden Modellierungsergebnissen hat sich die Hochwassergefahr im Perimeter reduziert und es ist nach der Revision der Gefahrenkarte von einer mittleren (blau) und geringen (gelb) Gefährdung durch Wassergefahren auszugehen.

Für alle Bauzonen in blauen Gefahrengebieten gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG. Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte dürfen nicht gefährdet werden. Bei einer Änderung von Art und Mass der zulässigen Nutzung darf das Risiko nicht erhöht werden. Gemäss Fachstelle kann vorliegend nicht abschliessend beantwortet bzw. ausgeschlossen werden, ob die künftigen Objekte in den Baubereichen auf Grund der künftigen Nutzung als «sensibel» im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauG zu beurteilen sind. Bei sensiblen Objekten ist auch in der gelben Gefahrenzone (geringe Gefährdung) sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Angaben zu allfälligen Gefahrenverlagerungen (z.B. durch die Baubereiche oder die Lärmschutzwand) fehlen im vorliegenden Gefahrengutachten.

Mittels Gefahrengutachten (oder Ergänzung des bestehenden Gutachtens) ist stufengerecht nachzuweisen, dass es durch das Vorhaben zu keiner öffentlich-rechtlich relevanten Gefahrenverlagerung kommt.

Zudem ist zu erläutern in wie weit die künftigen Nutzungen als «sensibel» im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauG zu beurteilen sind. **(GV)**

Zudem fordert der OIK einen Verweis auf Art. 551 GBR zum Bauen im Gefahrengebiet in den UeV aufzunehmen. **(E)**

## 8. Störfallvorsorge

Der Perimeter befindet sich innerhalb des Konsultationsbereiches der Autobahn. Gemäss Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung vom 26. März 2018<sup>3</sup> muss die Planungsbehörde eruieren, ob und in welchem Umfang ein Konsultationsbereich überlagert wird. Gibt es eine Überlagerung, muss die Planungsbehörde prüfen, ob die Änderung risikorelevant ist. Aktuell trifft der Erläuterungsbericht keine Aussagen über Störfallvorsorge, Konsultationsbereiche und allfällige Risikorelevanz. Dies ist im Erläuterungsbericht zu ergänzen. **(GV)**

## 9. Hinweise und Empfehlungen

### 9.1 Grundwasser

Für eine allfällige Grundwasserabsenkung oder Arbeiten im Grundwasserbereich ist gemäss Art. 26 der kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV) beim Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) eine Gewässerschutzbewilligung zu beantragen. Dabei ist zu beachten, dass im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen können nur bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV)). Diese Vorgabe ist bei der Projektierung zu berücksichtigen. **(H)**

### 9.2 Entwässerung

Das Gebiet mit Zonenplanänderungen ist gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

### 9.3 Wasserversorgung

Das Gebiet mit Zonenplanänderungen ist gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

<sup>3</sup> [https://www.raumplanung.dij.be.ch/content/dam/raumplanung\\_dij/dokumente/de/Arbeitshilfen/arbeitshilfe%20stoerfallvorsorge%20in%20der%20raumplanung-de.pdf](https://www.raumplanung.dij.be.ch/content/dam/raumplanung_dij/dokumente/de/Arbeitshilfen/arbeitshilfe%20stoerfallvorsorge%20in%20der%20raumplanung-de.pdf)

## 10. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlamentes
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Hannah Adam  
Raumplanerin

Fachberichte

- AWA, Fachbericht vom 13. Februar 2024
- TBA DLZ, Fachbericht Strassenlärm vom 6. März 2024
- LANAT ANF, Fachbericht vom 1. April 2024
- TBA OIK IV, Wasserbau vom 8. Mai 2024

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- ecoptima

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Emmental
- Fachstellen