

REVISION DER ORTSPLANUNG ERLÄUTERUNGSBERICHT

Einwohnergemeinde Rüti bei Büren | Kanton Bern
Auflageexemplar vom 06. Oktober 2020

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L)
- Zonenplan Gewässerraum und Langsamverkehr (ZP G+Lv)
- Zonenplan Naturgefahren (ZP N)
- Gemeindebaureglement (GBR)

Grundlagen/Beilagen:

- Inventarplan
- Räumliches Entwicklungskonzept
- **Erläuterungsbericht**
- Mitwirkungsbericht
- Bericht unüberbaute Bauzonen



Bemerkung zum Bericht:

Alle Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sind unter www.ruetibeibueren.ch einsehbar und können heruntergeladen werden.

AUFTRAGGEBERIN:

Einwohnergemeinde Rüti bei Büren

Bachstrasse 4
3295 Rüti bei Büren

AUFTRAGNEHMER:

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern
031 326 44 44
www.panorama-ag.ch

Bereich Landschaft

Suzanne Albrecht, Landschaftsarchitektin FH BSLA FSU
Seestrasse 24
3600 Thun
079 352 93 07
www.albrecht-la.ch

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| 1. Planungsgegenstand | 9 |
| 1.1 Ausgangslage | 9 |
| 1.2 Revisionsgründe | 9 |
| 1.3 Übergeordnete nationale Vorgaben | 10 |
| 1.4 Übergeordnete kantonale Vorgaben | 12 |
| 1.5 Übergeordnete regionale Vorgaben | 15 |
| 1.6 Übergeordnete kommunale Vorgaben | 17 |
| 1.7 Planungsorganisation | 18 |
| 1.8 Planungsablauf | 19 |
| 1.9 Workshop zur Revision der Ortsplanung | 20 |
| | |
| 2. Grundlagen | 23 |
| 2.1 Geschichtliche Siedlungsentwicklung | 23 |
| 2.2 Bevölkerungsentwicklung | 24 |
| 2.3 Altersstruktur | 25 |
| 2.4 Wanderung | 25 |
| 2.5 Beschäftigtenzahlen und -struktur | 26 |
| 2.6 Wohnungsmarkt und Immobilien | 26 |
| 2.7 Leerwohnungsziffer | 27 |
| 2.8 Raumnutzerdichte | 28 |
| | |
| 3. Planungsziele | 29 |
| 3.1 Innenentwicklung vor Aussenentwicklung | 29 |
| 3.2 Aufzoning | 30 |
| 3.3 Einzonung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden im Siedlungskern | 30 |
| 3.4 Altersgerechter Wohnraum schaffen | 30 |
| 3.5 Arbeitszonen: Erweiterungsmöglichkeiten sichern | 30 |
| 3.6 Öffentliche Parkplätze erweitern | 31 |
| 3.7 Landschaft | 31 |
| 3.8 Verkehr | 31 |

| | |
|--|-----------|
| 4. Siedlungsentwicklung nach Innen | 33 |
| 4.1 Einleitung | 33 |
| 4.2 Vorgehensweise | 33 |
| 4.3 Nutzungsreserven | 34 |
| 4.3.1 Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen | 34 |
| 4.3.2 Nutzungsreserven im bereits überbauten Gebiet | 35 |
| 4.3.3 Ausbaugrad und unternutzte Gebiete | 37 |
| 4.4 Nutzungspotenziale in WMK | 42 |
| 4.4.1 Aufzoning W2 und WG2 | 42 |
| 4.4.2 Einzonung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude | 44 |
| 4.5 Beurteilung der Innenentwicklungsreserven und -potenziale | 44 |
| 4.6 Strategie zur Aktivierung der Nutzungsreserven und -potenziale | 45 |
| 5. Planungsaufbau | 46 |
| 5.1 Planungsprozess und Planungsinstrumente | 46 |
| 5.2 Dichte und Qualität bei der Innenentwicklung | 47 |
| 6. Gemeindebaureglement | 48 |
| 6.1 Aufbau Baureglement | 48 |
| 6.2 Umsetzung BMBV | 49 |
| 6.3 Anpassung der baupolizeilichen Masse | 51 |
| 6.4 Kulturland, Fruchtfolgeflächen und bauliche Mindestdichten | 52 |
| 6.4.1 Grundlage | 52 |
| 6.4.2 Nutzungsdichte in den Wohn-, Misch- und Kernzonen | 53 |
| 6.5 Weitere Neuerungen im Gemeindebaureglement | 54 |
| 6.5.1 Art der Nutzung | 54 |
| 6.5.2 Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) sowie für Sport und Freizeit (ZSF) | 54 |
| 6.5.3 Grünzonen | 54 |
| 6.5.4 Zonen mit Planungspflicht | 54 |
| 6.5.5 Qualität des Bauens und Nutzens | 55 |
| 6.5.6 Energie und Ökologie | 56 |
| 6.5.7 Landschaft | 57 |
| 6.5.8 Verkehrszone Strasse und Bahn | 58 |
| 6.5.9 Weiteres | 58 |

| | |
|---|-----------|
| 7. Zonenplan Siedlung und Landschaft | 59 |
| 7.1 Der Weg zum Zonenplan | 59 |
| 7.2 Änderungen Teil Siedlung | 60 |
| 7.3 Einzonungen | 62 |
| 7.3.1 E1 bis E3: Schliessung von Siedlungslücken | 62 |
| 7.3.2 E5 bis E10: Einzonung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden | 67 |
| 7.3.3 E6 bis E7: Einzonung Parz. 57 + 206 | 70 |
| 7.3.4 E8 und E9: Einzonung Parz. 227 + 230 + 273 + 555 | 72 |
| 7.3.5 E10: Einzonung Parz. 147 | 74 |
| 7.3.6 E11: Umzonung von Bauernhofzone in Dorfzone (Teilparzelle 315) | 76 |
| 7.4 A1 bis A3: Aufzonung W2 zu W3 | 78 |
| 7.4.1 A1: Gebiet mit unterschrittenen Dichten | 78 |
| 7.4.2 A2: Gebiet mit unüberbauten Bauzonen | 78 |
| 7.4.3 A3: Gebiet mit bereits bestehenden Geschosswohnungsbauten | 78 |
| 7.5 Umzonungen | 82 |
| 7.5.1 U1: Umzonung Grünzone/ZOEN | 82 |
| 7.5.2 U2: Umzonung von der Dorfzone in die Grünzone | 84 |
| 7.5.3 U3: Umzonung ZPP 4: Altersgerechter Wohnraum schaffen | 85 |
| 7.6 Baulandbedarf Arbeiten | 86 |
| 7.6.1 ZPP 5 "Archmatte" und UeO "Industrie Ost" | 86 |
| 7.6.2 UeO "Erlehof II" | 86 |
| 7.6.3 Regelbauzonen | 87 |
| 7.7 Landschaftsplanung | 88 |
| 7.7.1 Landschaftsgebiete | 88 |
| 7.7.2 Entwicklung sowie gesetzliche und planerische Grundlagen | 89 |
| 7.8 Ziele der Landschaftsplanung | 89 |
| 7.9 Bestandteile der Landschaftsplanung | 89 |
| 7.10 Ablösung des Richtplans Landschaft von 1992 | 90 |
| 7.10.1 Abhandlung der Objektblätter | 90 |
| 7.11 Landschaftsinventar und Zonenplan Siedlung und Landschaft | 92 |
| 7.11.1 Ausgangslage und Ablauf | 92 |
| 7.11.2 Inventarisierte Objekte | 92 |
| 7.11.3 Beschrieb der geschützten Natur- und Landschaftsgebiete | 93 |
| 7.11.4 In die kommunalen Planungsinstrumente übernommene Objekte und Gebiete | 95 |
| 7.11.5 Wald | 96 |
| 7.12 Intensivlandwirtschaftszone | 96 |

| | |
|---|------------|
| 8. Zonenplan Gewässerraum und Langsamverkehr | 97 |
| 8.1 Grundlagen zur Festlegung der Gewässerräume | 97 |
| 8.1.1 Ökomorphologie und Gerinnesohlenbreite | 97 |
| 8.1.2 Gewässerfeststellung und Festlegung der Achse | 98 |
| 8.1.3 Festlegung der Gewässerräume | 99 |
| 8.2 Umsetzung des Gewässerraums im Zonenplan | 100 |
| 8.2.1 Abschnittsweise Festlegung der Gewässerräume | 100 |
| 8.2.2 Gewässerraum entlang der Aare | 104 |
| 8.3 Verzicht auf Gewässerraumausscheidung | 105 |
| 8.4 Aufweitung des Gewässerraums | 106 |
| 8.5 Ausnahme Bewirtschaftungseinschränkung nach Art. 41c 4 ^{bis} GschV | 107 |
| 8.6 Langsamverkehr | 107 |
| 8.6.1 Fusswegnetz | 107 |
| 8.6.2 Velowegnetz | 108 |
| 8.6.3 Finanzierung Detailerschliessung Wohngebiet | 108 |
| 9. Zonenplan Naturgefahren | 109 |
| 9.1 Naturgefahrenkarte Rüti bei Büren | 109 |
| 9.2 Pflicht zu Integration der Naturgefahrenkarte in die Grundordnung | 109 |
| 9.3 Bachsanierung Dorfbach und Aktualisierung Gefahrenkarte | 110 |
| 9.3.1 Vorgeschichte | 110 |
| 9.3.2 Auslöser der baulichen Massnahmen | 110 |
| 9.3.3 Ausgeführte Arbeiten | 110 |
| 9.3.4 Aktualisierung Naturgefahrenkarte | 111 |
| 9.4 Neuer Zonenplan Naturgefahren | 111 |
| 9.5 Überprüfung der Bauzonen in Gefahrengebieten (Interessenabwägung) | 112 |

| | |
|--|------------|
| 10. Auswirkungen der Planung | 117 |
| 10.1 Einleitende Bemerkung | 117 |
| 10.2 Raumordnung | 117 |
| 10.2.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten | 117 |
| 10.2.2 Haushälterische Nutzung des Bodens | 118 |
| 10.2.3 Naturgefahren | 119 |
| 10.2.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes | 119 |
| 10.2.5 Biotop-, Arten und Landschaftsschutz | 119 |
| 10.2.6 Schutz des Kulturlands | 120 |
| 10.2.7 Wald | 121 |
| 10.2.8 Verkehr | 121 |
| 10.2.9 Ver- und Entsorgung | 121 |
| 10.3 Umwelt | 122 |
| 10.3.1 Gewässer | 122 |
| 10.3.2 Störfallvorsorge | 122 |
| 10.4 Wirtschaft | 123 |
| 10.4.1 Mehrwertabschöpfung | 123 |
| | |
| 11. Planerlassverfahren | 125 |
| 11.1 Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG) | 125 |
| 11.2 Vorprüfung (Art. 59 BauG) | 126 |
| 11.3 Abschliessende Vorprüfung (Art. 59 BauG) | 127 |
| 11.4 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG) | 127 |
| 11.5 Beschluss (Art. 66 BauG) | 127 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---------|---|
| Art. | Verweis auf einen Gesetzesartikel |
| Abs. | Absatz eines Gesetzesartikels |
| Bst. | Buchstabe eines Gesetzesartikels |
| BauG | Baugesetz des Kantons Bern vom 09.06.1985 (01.04.2017); BSG 721.0 |
| BauV | Bauverordnung des Kantons Bern vom 06.03.1985 (01.04.2017); BSG 721.1 |
| BewD | Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22.03.1994 (01.04.2017); BSG 725.1 |
| BGF | Bruttogeschossfläche |
| BMBV | Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen Verordnung vom 25.05.2011 (Stand 01.01.2012); BSG 721.3 |
| EG ZGB | Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28.05.1911 (Stand 01.04.2017); BSG 211.1 |
| FFF | Fruchtfolgefläche |
| GBR | Baureglement der Gemeinde Rüti bei Büren |
| GFZo | Geschossflächenziffer oberirdisch |
| GF | Geschossfläche |
| GSchG | Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24. Januar 1991 (Stand 1. Januar 2017) |
| ICOMOS | International Council on Monuments and Sites |
| ISOS | Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz |
| IVHB | Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe |
| IVS | Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz |
| KDP | Kantonale Denkmalpflege |
| KLEK | Kantonales Landschaftsentwicklungskonzept des Kantons Bern |
| LSG | Landschaftsschutzgebiet |
| ÖQV | Verordnung über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft (Öko-Qualitätsverordnung, ÖQV) vom 4. April 2001 (Stand am 1. Januar 2011) |
| UeO | Überbauungsordnung |
| USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 (Stand am 1. Januar 2018) |
| RGSK II | Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (2. Generation) |
| RP | Richtplan |
| RPG | Raumplanungsgesetz |
| RPV | Raumplanungsverordnung |
| SEin | Siedlungsentwicklung nach innen |
| SG | Strassengesetz |
| SIA | Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein |
| StfV | Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StfV) vom 27. Februar 1991 (Stand am 1. Juni 2015) |
| WBG | Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG) vom 14.02.1989 (Stand 01.01.2015) |
| WMK | Wohn-, Misch- und Kernzonen |
| ZPP | Zone mit Planungspflicht |

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, wurde am 06.12.2005 genehmigt. Neben veränderten kommunalen Bedürfnissen haben sich überdies auch die übergeordneten Vorgaben geändert. Mit der Abstimmung zur Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vom März 2013 ist der Richtplan 2030 des Kantons Bern überarbeitet und am 4. Mai 2016 vom Bundesrat genehmigt worden. Die konsequente Durchsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) vor der Aussenentwicklung hat grosse Auswirkungen auf die kommunale Planung. Weiter wurden verschiedene übergeordnete Vorgaben (neues Gewässerschutzgesetz GSchG des Bundes, Wasserbaugesetz WBG des Kantons Bern, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) rechtskräftig.

1.2 Revisionsgründe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gibt den beigetretenen Kantonen bis Ende 2020 Zeit, die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Recht zu überführen. Mit der auf den 1. August 2011 in Kraft getretenen kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV, BSG 721.3) kommt der Kanton Bern der Umsetzungsverpflichtung nach. Die Gemeinden sind verpflichtet, die BMBV in ihrer baurechtlichen Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 umzusetzen. Die BMBV stellt eine abschliessende Auswahl von 30 Messweisen und Begriffen als Instrumente zur Verfügung. Das Festlegen der zugehörigen baupolizeilichen Masse, wie zum Beispiel die maximale Gebäudehöhe oder der Grenzabstand, liegt weiterhin in der Regelungskompetenz der Gemeinden.

Seit 1. Januar 2015 gilt im Kanton Bern ein neues Wasserbaugesetz (WBG). Für die Festlegung des Gewässerraums sind, wie bisher, die Gemeinden zuständig. Bis am 31. Dezember 2018 müssen die Gemeinden Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraums grundeigentümerverbindlich erlassen. Der Gewässerraum soll gemäss GSchG die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung gewährleisten.

Die Gemeinde Rüti bei Büren verknüpft die Einführung der BMBV und die Festlegung der Gewässerräume in der anstehenden Ortsplanungsrevision mit der Thematik Siedlungsentwicklung nach innen. Mithilfe einer Analyse des Siedlungsgebiets sollen der Handlungsbedarf eingeschätzt und die vorhandenen Nutzungsreserven und -potenziale quantifiziert werden. Durch das Präsentieren von verschiedenen Methoden und Prozessen werden die Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde Rüti bei Büren aufgezeigt.

1.3 Übergeordnete nationale Vorgaben

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Rüti bei Büren ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von nationaler Bedeutung bewertet. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung verdient. Ziel des ISOS ist es, die Qualitäten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. Gemäss Bundesgerichtsentscheiden ist die Nutzungsplanung zwingend auf die Schutzziele des ISOS abzustimmen.

Die Siedlung mit dem weitverbreiteten alemannischen Namen «Rüti» (abgeleitet von riuten = urbar machen mit der Axt) erscheint urkundlich erstmals im Jahre 1185. Der Ort soll, wie Grabungsfunde beweisen, bereits zu römischer Zeit besiedelt gewesen sein. Mit Sicherheit führte die Römerstrasse von Aventicum nach Vindonissa und Augusta Raurica hier am Nordfuss des Bucheggbergs durch.

Wie das benachbarte Städtchen Büren gehörte das Dorf im Hochmittelalter zur Herrschaft Strassberg und kam zusammen mit dieser 1388 an die Stadt Bern. Bereits früh besass Rüti eine Kirche; die ältesten Teile der Pfarrkirche stammen aus der Romanik.

Rüti bei Büren ist ein mittelgrosses Ackerbauerdorf am Rand des Bucheggberges und der Aareebene. Es ist ein in der Region seltenes Beispiel eines Bachdorfes. Einschneidendes Ereignis der jüngeren Dorfgeschichte war der grosse Brand von 1868, dem zwei Drittel des Dorfes zum Opfer fielen. Der offene Dorfbach ist revitalisiert worden. Entlang davon befinden sich regelmässig gereihete, giebelständig zum Bach stehende Walmdachhöfe. Am Oberlauf befindet sich die in eine Geländemulde eingebettete und gut erhaltene Mühlegruppe. Die alte Kirchgruppe befindet sich an der Kreuzung mit der Landstrasse.

Oberste Priorität im Ortsbildschutz verdient der offene Dorfbach mit all seinen Details (Mäuerchen, Geländer, Bäume, Brücken usw.). Die negativen Folgen des Hauptstrassenausbaus könnten durch ein geschicktes Begrünen (Baumreihen) gelindert werden.

Der Schutz der Obstgärten bildet einen integralen Bestandteil der Ortsbildpflege. Von grosser Bedeutung für das äussere Ortsbild ist auch das Freihalten der Ebene – die Industrieanlage darf der Siedlung keinesfalls näherrücken.

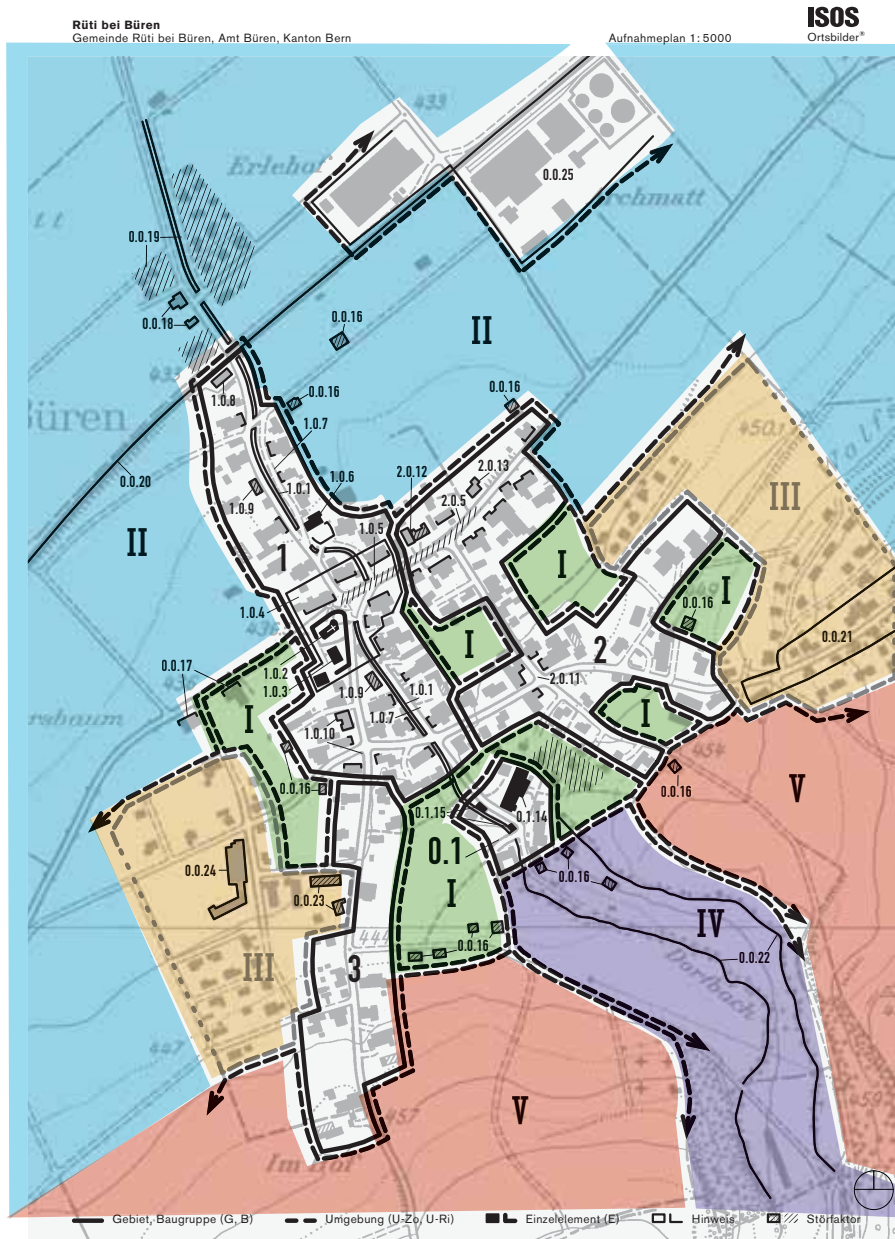


Abb. 1: Bearbeitete Darstellung aus dem ISOS. Farbcodierung der verschiedenen Gebieten mit ihren spezifischen Erhaltungszielen.

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

| Art | Nummer | Benennung | Aufnahmekategorie | Räumliche Qualität | Arch. hist. Qualität | Bedeutung | Erhaltungsziel | Hinweis | Störend | Bild-Nr. |
|------|--------|--|-------------------|--------------------|----------------------|-----------|----------------|---------|---------|----------|
| G | 1 | Bachdorf, kompakter bäuerlicher Dorfkern, Häuser giebelständig zum Bach | AB | X | X | X | A | | | 3-10 |
| G | 2 | Östlicher Dorfteil mit verzweigter, vorwiegend bäuerlicher Bebauung | B | / | / | X | B | | | 2 |
| G | 3 | Lockere Bebauung entlang der ansteigenden Oberwiler Strasse, Wohnhäuser und giebelständige Bauernhöfe | B | / | / | / | B | | | 14 |
| B | 0.1 | Mühlegruppe am Hangfuss | B | / | / | / | B | | | 11, 12 |
| U-Zo | I | Innere Freiräume zwischen den alten Bebauungsarmen, Pflanz- und Obstgärten, wichtig für Ortsbildgliederung | ab | | | X | a | | | |
| U-Ri | II | Schwemmland der Aare, gänzlich flaches Kulturland, Ortsbildvordergrund | ab | | | X | a | | | 1, 14 |
| U-Zo | III | Neue Wohnquartiere beidseits des alten Dorfes, mögliche Entwicklungsbereiche | b | | | X | b | | | |
| U-Ri | IV | Mühletälchen, vom Dorfbach und vom Mühlebach durchflossen | a | | | X | a | | | |
| U-Ri | V | Hinter dem Dorfkern ansteigender Hang, Teil des Bucheggbergs | a | | | X | a | | | 14 |

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Gemäss dem IVS verläuft auf dem Gemeindegebiet in Rüti bei Büren ein Verkehrsweg von nationaler Bedeutung. Die Strecke BE 34 zwischen Solothurn und Büren a. A. lässt sich bis in die römische Zeit zurückverfolgen. Sie ist Teil der Mittellandachse zwischen Avenches und Augst bzw. Windisch und sowohl in der TABULA PEUTINGERIANA (12./13. Jahrhundert) als auch im Itinerarium Antonini enthalten. Vorgängig zu den Bauarbeiten an der Nationalstrasse A5 wurden 1989/90 im Bereich der bernischen Gemeinden Arch und Leuzigen archäologische Sondierungen durchgeführt. Dabei konnte der Verlauf des römischen Strassentrassees auf einer Länge von rund 3.5 km anhand von Profilschnitten verfolgt und dokumentiert werden. Das genaue Baudatum der Strasse ist nicht bekannt. Überdies verlaufen in Rüti bei Büren mehrere Verkehrswege von lokaler Bedeutung in Richtung der Gemeinden Buchegg und Oberwil.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem IVS mit dem Strassenabschnitt von nationaler Bedeutung im Nordosten der Gemeinde (rot).

Landschaft: Nationale Schutzgebiete und ICOMOS

In der Gemeinde Rüti bei Büren befinden sich keine nationalen Schutzgebiete und -objekte wie zum Beispiel Trockenstandorte, Amphibienlaichgebiete oder Moorlandschaften von nationaler Bedeutung. Acht Gärten sind in der Liste der historischen Gärten der Schweiz (ICOMOS) verzeichnet.

1.4 Übergeordnete kantonale Vorgaben

Siedlung

Gemäss dem kantonalen Richtplan (MB C_02) befindet sich Rüti bei Büren im Raumtyp "Zentrumsnahe ländliche Gebiete" (ZL). Die massgebende Bevölkerungsentwicklung bis 2030 beträgt 4 %. Dies bedeutet, dass bis 2030 mit 39 zusätzlichen Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte) zu rechnen ist. Der Richtwert der Raumnutzerdichte liegt im Raumtyp ZL im Kanton Bern bei 39 RN/ha. Dadurch ergibt sich für Rüti bei Büren ein theoretischer Wohnbaulandbedarf von 1.0 ha (Massnahmenblatt A_01). Davon abzuziehen sind die unüberbauten Bauzonen. Diese betragen in Rüti bei Büren 1.9 ha (Stand Juli 2018).

Die Nutzungsreserven in den bereits überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen sind in Rüti bei Büren nicht abzuziehen, da die Gemeinde mit einer Raumnutzerdichte von 39 RN/ha die Raumnutzerdichte knapp erreicht (Richtwert 39 RN/ha). Der resultierende tatsächliche Wohnbaulandbedarf ergibt sich somit aus dem theoretischen Wohnbaulandbedarf, abzüglich der unüberbauten Bauzonen und beträgt gemäss dem kantonalen Richtplan 0.0 ha.

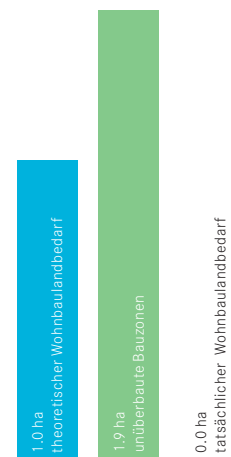


Abb. 3: Übersicht über den Wohnbaulandbedarf gemäss dem kantonalen Richtplan 2030.

Tab. 1: Zusammenstellung zur Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen

| | | | |
|---|----------------------------------|--------|--|
| 1 | Theoretischer Wohnbaulandbedarf: | 1.0 ha | |
| 2 | Unüberbaute Bauzonen: | 1.9 ha | Start OPR (2017), Anfang 2020 bei ca. 1.5 ha |
| 3 | Nutzungsreserven: | 2.5 ha | Nicht abzuziehen |
| 4 | Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf: | 0.0 ha | Nr. 1 - Nr. 2 = Nr. 4 |

Landschaft

Folgende kantonale Schutzgebiete und -objekte sowie Inventare sind auf dem Gemeindegebiet von Rüti bei Büren vorzufinden:

- > Kulturland und Fruchtfolgefleichen gemäss dem kantonal verbindlichen Inventar (siehe Abb. 4)
- > Überregionaler Wildwechselkorridor gemäss kantonalem Landschaftsentwicklungskonzept KLEK vom Mai 1998
- > Waldinventar: ein Objekt (hinweisendes Inventar)
- > Quellfassungen (aus der Gewässerschutzkarte Kanton Bern)

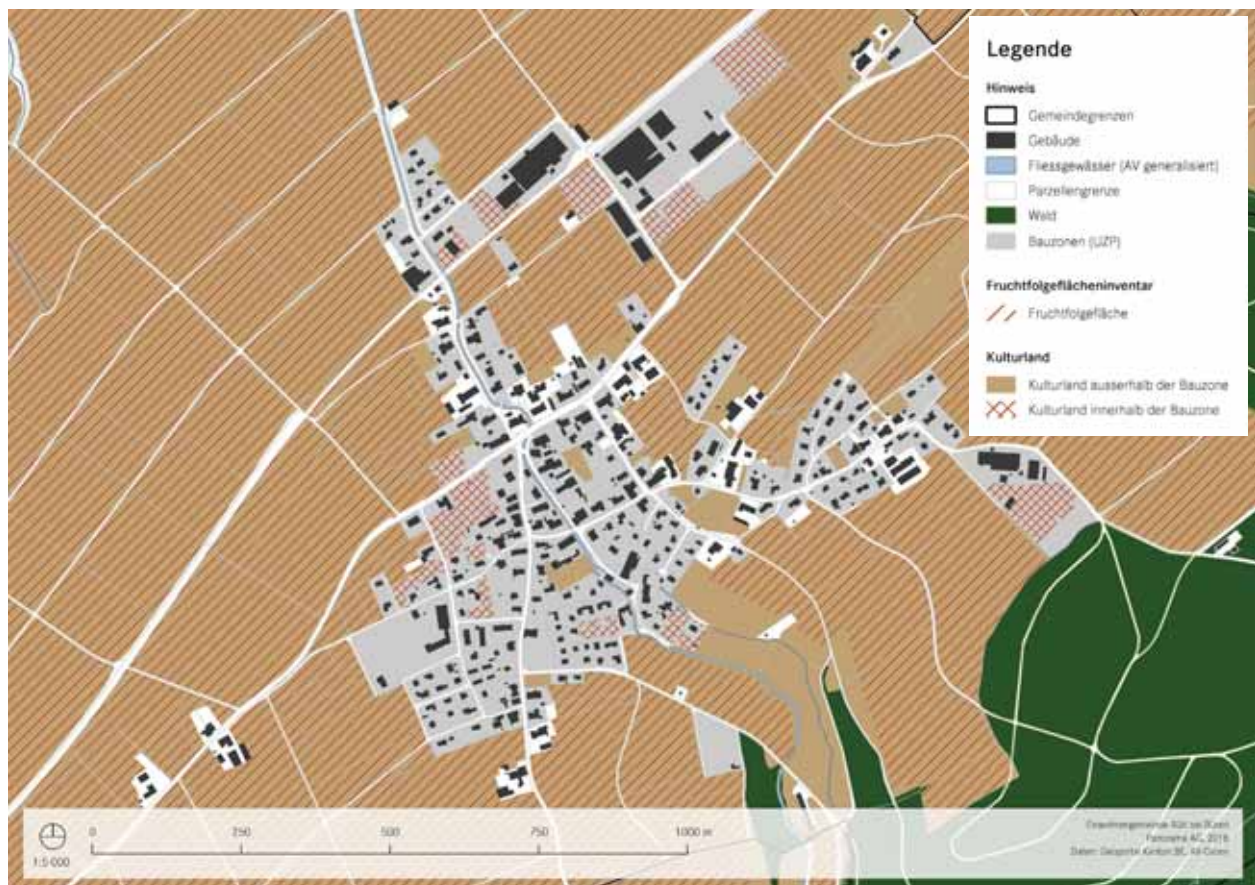


Abb. 4: Auszug aus dem kantonalen Kulturland- und Fruchtfolgeinventar.

Wirtschaft, Ver- und Entsorgung

Im Süden von Rütli bei Büren und auf dem Gemeindegebiet von Oberwil bei Büren befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan ein Windenergieprüfraum (Festsetzung). Zudem befindet sich in der Gemeinde Oberwil angrenzend an die Gemeinde Rütli bei Büren ein Abbaustandort mit übergeordnetem Koordinationsbedarf. Beide Vorhaben tangieren die Ortsplanungsrevision nicht.

Verkehr

Der Sachplankarte Veloverkehr ist zu entnehmen, dass sich von West nach Ost der Netzlücken-Korridor Nummer 9 befindet. Korridore bezeichnen Räume, in welchen die genaue Linienführung der Veloalltags- und Freizeitrouten durch die federführende Stelle (in der Regel die entsprechende Regionalkonferenz) im Rahmen der RGSK erarbeitet werden muss. Sie entsprechen alle dem Koordinationsstand Vororientierung. Im Anhang 1 des Sachplans sind diese detailliert beschrieben.

Gemäss dem Sachplan Wanderroutennetz sind auf dem Gemeindegebiet von Rüti bei Büren aktuell keine Massnahmen geplant.

Bauinventar

Dem Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP) ist zu entnehmen, dass sich in Rüti bei Büren im Kerngebiet viele schützens- und erhaltenswerte Bauten (rote und blaue Bauten) und zwei Baugruppen befinden. Die Baugruppe A und B (hellrote Linien) werden mit der aktuellen Überarbeitung des Bauinventars durch die KDP bis ins Jahr 2020 zu einer Baugruppe zusammengeführt. Der Perimeter wird dabei leicht angepasst (vgl. Abb. 5: dunkle rote Linie). Die beiden kleineren Baugruppen "Archfeld" sowie "Buuchi/Greblisacher" fallen mit der Überarbeitung des Inventars weg.



Abb. 5: Darstellung der kantonalen Baugruppen und dem Bauinventar mit den schützens- und erhaltenswerten Gebäuden (rote und blaue Bauten). Arbeitsskizzen der kantonalen Denkmalpflege (Stand Frühjahr 2018).

1.5 Übergeordnete regionale Vorgaben

RGSK II

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Biel - Seeland legt die räumliche Entwicklung für die Region seeland.biel/bienne inklusive bernische Gemeinden der Regionalplanung Grenchen-Büren fest. Das RGSK stimmt insbesondere die Entwicklung der Siedlungsräume und jene des Verkehrs aufeinander ab. Mit der Überarbeitung des RGSK liegt aktuell ein RGSK der 2. Generation vor.

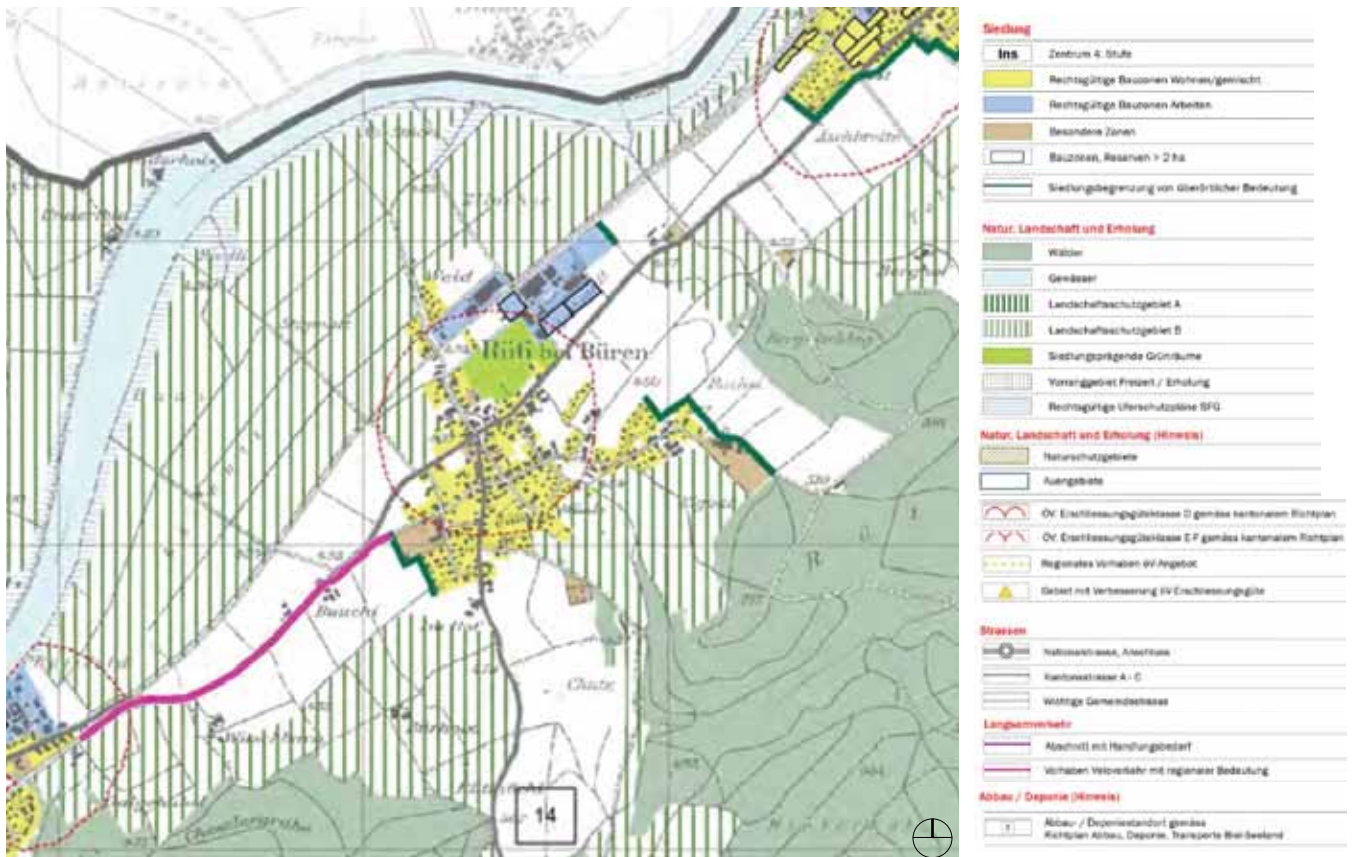


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept der 2. Generation.

Auf dem Gemeindegebiet von Rütli bei Büren befinden sich mehrere Landschaftsschutzgebiete des Typs B. Im Osten der Arbeitszone, im Osten der Gemeinde im Gebiet Buchsi sowie im Bereich des Schulhauses sind Siedlungsbegrenzungslinien von überörtlicher Bedeutung eingetragen. Auf der Kantonsstrasse in Richtung Büren ist ein Vorhaben im Bereich Veloverkehr mit regionaler Bedeutung geplant.

Weiter befindet sich ein "siedlungsprägender Grünraum" (MB C4) zwischen dem Dorfzentrum und dem Industriegebiet. Dieser ist zu erhalten und aufzuwerten.

Überkommunaler Richtplan Energie Grenchen-Büren

Die Regionalplanung Grenchen-Büren (Repla) erarbeitet zur Zeit für die Gemeinden Arch, Bettlach, Büren a.A., Grenchen, Meienried, Lengnau, Leuzigen, Rüti b.B. und Oberwil b.B. den überkommunalen Richtplan Energie. Die Planung ist im Ende 2015 genehmigt worden.

Nach dem Massnahmenblatt M12 ist beim Schulhaus von Rüti bei Büren ein Nahwärmeverbund vorgesehen. Beim Schulhaus muss in den nächsten Jahren die Heizung ersetzt werden. Zudem wird die Mehrzweckhalle bald saniert. Ziel ist die Substitution des heutigen Energieträgers Heizöl durch Holz.

Der grösste Teil des Siedlungsgebietes in Rüti bei Büren befindet sich gemäss dem Massnahmenblatt M21 in einem Gebiet für Erdwärmenutzung. Gemäss den Vorabklärungen ist dieses Gebiet für Einzelanlagen oder Kleinwärmeverbunden geeignet. Eine Gasversorgung wird in diesen Gebieten mittelfristig nicht (mehr) angeboten.

Gemäss Massnahmenblatt M24 bezeichnet der Richtplan Energie im Bereich der Thommen Furler AG ein Gebiet für Erdgasnutzung. Es gilt folgende Zielsetzung: *"Substitution von Heizöl durch Erd-/Biogas. Effiziente Wärmeversorgung in Einzelanlagen oder in WKK-Wärmeverbunden."*

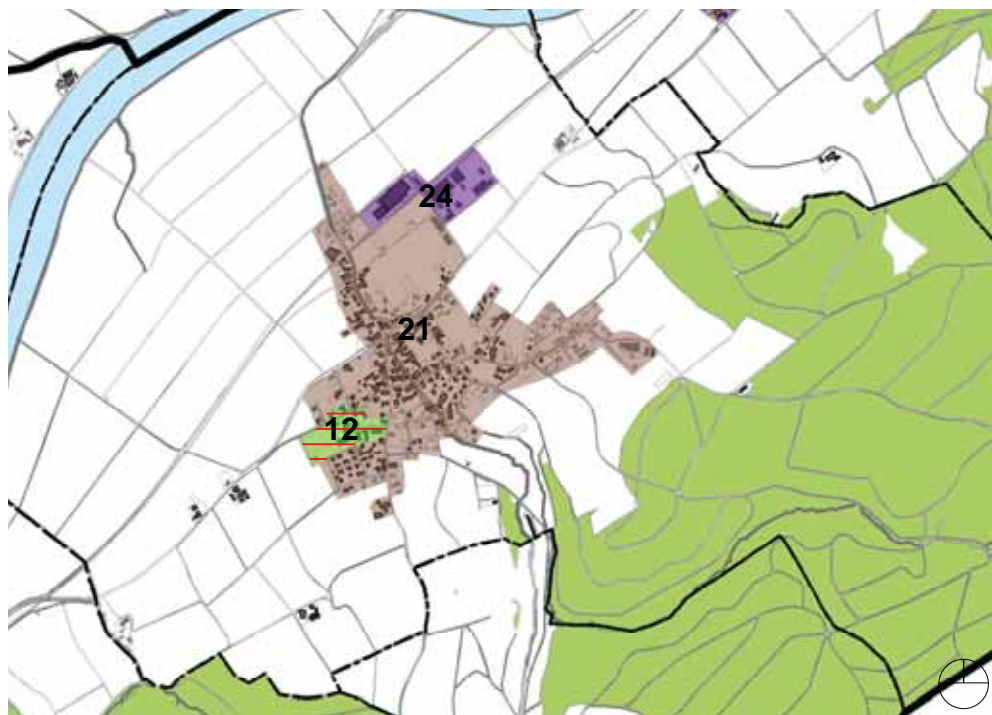


Abb. 7: Ausschnitt aus dem überkommunalen Richtplan Energie Grenchen-Büren. Genordet und ohne Massstab.

1.6 Übergeordnete kommunale Vorgaben

Kommunaler Richtplan Verkehr

Der kommunale Richtplan (RP) Verkehr ist im Jahr 1993 genehmigt worden. Aufgrund des hohen Alters des Planungsinstrumentes sind viele der Inhalte überholt und nicht mehr aktuell. Daher wird er mit der Ortsplanungsrevision abgelöst. Wichtige Inhalte werden mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept fortgeführt oder im Zonenplan "Gewässerraum und Langsamverkehr" übernommen.

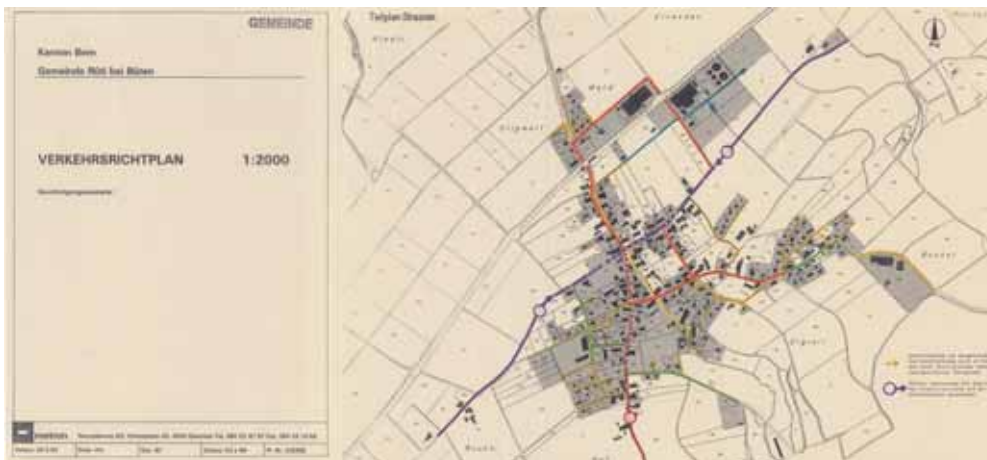


Abb. 8: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Verkehr. Genordet und ohne Massstab.

Kommunaler Richtplan Landschaft

Der kommunale Richtplan Landschaft ist im Jahr 1993 genehmigt worden. Der Plan inklusive Bericht hat der Landschaftsplanung bisher als Grundlage gedient und ist in der Ortsplanungsrevision für die Erstellung des Landschaftsinventarplans beigezogen worden. Wie auch der RP Verkehr sind viele Inhalte des RP Landschaft aufgrund des hohen Alters überholt und nicht mehr aktuell. Daher wird auch der RP Landschaft mit der Ortsplanungsrevision abgelöst. Wichtige Inhalte werden mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept weitergeführt oder in den Zonenplan "Siedlung und Landschaft" übernommen. Im Landschaftsinventarplan wird die Inventarisierung der Objekte fortgeführt.



Abb. 9: Verkleinerte Darstellung aus dem kommunalen Richtplan Landschaft. Genordet und ohne Massstab.

1.7 Planungsorganisation

Im Zentrum der Projektorganisation steht die **Arbeitsgruppe Ortsplanung (AOP)** mit Mitgliedern aus dem Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und der Kommission.

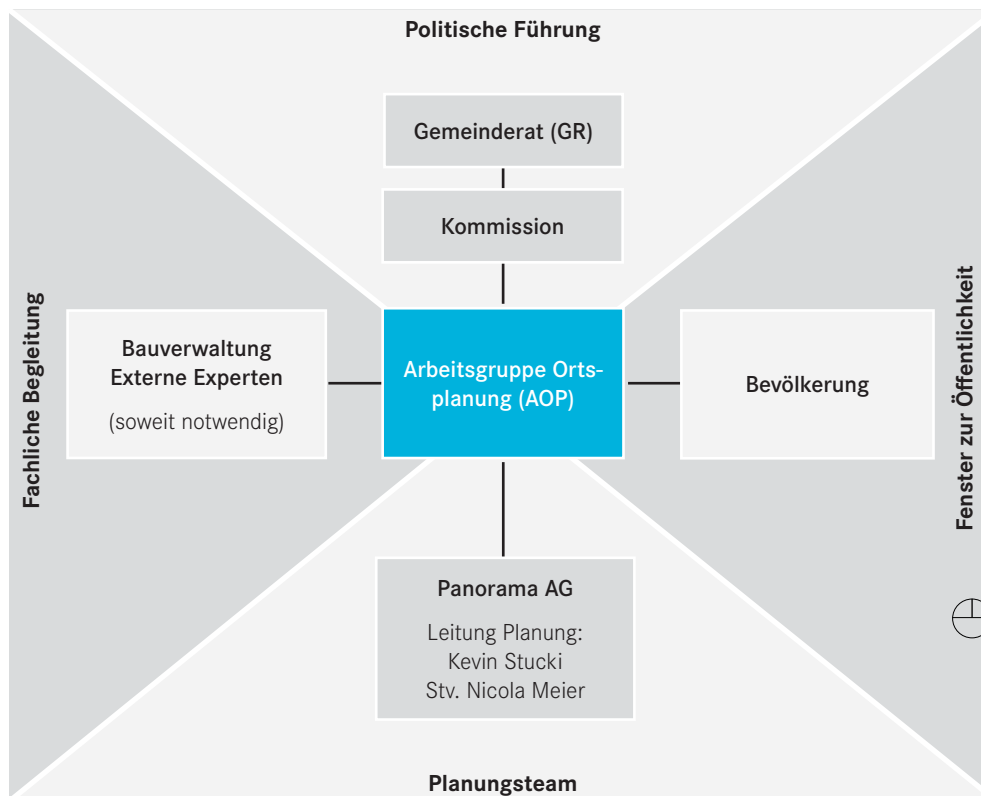


Abb. 10: Planungsorganisation der Ortsplanungsrevision in Rüti bei Büren.

Die **Kommission für Bau und Gemeindebetriebe** begleite die Revision der Ortsplanung als Fachgremium im Rahmen ihrer Sitzungen. Sie ist vorberatende Kommission des Gemeinderates, stellt diesem Antrag, berät Zwischen- und Schlussergebnisse und unterbreitet diese dem Gemeinderat stufengerecht zur Information oder zum Beschluss.

Die **Panorama AG** unterstützt den Projektleitungsausschuss und die Kommission bei der Revision der Ortsplanung.

Die politische und planungsrechtliche Verantwortung obliegt dem **Gemeinderat (GR)**. Sämtliche Teilschritte der Revision der Ortsplanung werden vom Gemeinderat verabschiedet und die weiteren Projektschritte ausgelöst.

Die **Bevölkerung** wurde im Planungsprozess anhand von Informationsblättern, Fragebögen, Grundeigentümergesprächen sowie Workshops und während der Mitwirkung in einem angemessenen Rahmen (Informationsveranstaltung, Fragestunden) miteinbezogen und informiert.

1.8 Planungsablauf

Der Ablauf der Ortsplanung gliedert sich in drei Phasen:

Phase 1: Erarbeitung der Grundlagen, Analysen

- > Startsituation Ortsplanungsrevision mit der Arbeitsgruppe Ortsplanung
- > Voranfrage AGR: Gespräch Panorama AG und zuständige Planerin AGR
- > Eingabefenster für Grundeigentümer_innenbegehren
- > Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts
- > Erarbeitung der Grundlagen zur Siedlungsentwicklung nach Innen
- > Workshop für die Bevölkerung, bestehend aus Informationsteil und Gruppendiskussionen

Phase 2: Erarbeiten der Planungsinstrumente

- > Ortsbegehung mit der Kantonalen Denkmalpflege
- > Erarbeitung der Planungsinstrumente
- > Gespräche mit Grundeigentümer_innen

Phase 3: Planerlassverfahren

- > Mitwirkung
- > Vorprüfung
- > Öffentliche Auflage
- > Beschluss Gemeindeversammlung
- > Genehmigung Kanton

Ziel ist, dass die Ortsplanung bis Ende 2020 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann.

1.9 Workshop zur Revision der Ortsplanung

Die Bevölkerung ist bei wichtigen Meilensteinen der Ortsplanung zu informieren.

Im November 2017 wurden alle GrundeigentümerInnen von Rüti bei Büren mit einem Flugblatt über die laufende Ortsplanungsrevision in Kenntnis gesetzt und an den Workshop vom 5. Dezember 2017 eingeladen.

Das Flugblatt beinhaltet zudem die Aufforderung, allfällige Begehren im Zusammenhang mit der Grundordnung und weiteren raumplanerischen Themen bei der Gemeindeverwaltung einzugeben. Als Folge davon sind bereits vor der eigentlichen Mitwirkung zahlreiche Begehren bei der Gemeinde eingetroffen, welche in einem frühen Stadium in den Revisionsprozess integriert werden konnten.

Der Workshop zur Revision der Ortsplanung war mit über 50 Teilnehmenden gut besucht. Die Bevölkerung wurde anhand einer Präsentation über die Grundlagen und die bisher erarbeiteten Inhalte informiert. Darauf folgend ist in Gruppen, aufgeteilt in die Themenbereiche Siedlung, Verkehr und Landschaft, intensiv diskutiert worden. Die Arbeitsgruppe Ortsplanung konnte von den vielen Anliegen und Ideen der Bevölkerung profitieren.

Im Bereich Siedlung ist die Bevölkerung der Meinung, dass die räumliche Zäsur zwischen der Arbeitsnutzung und dem Dorfzentrum auch in Zukunft bestehen bleiben soll. Weiter wünschen sich die Einwohnenden eine Verbesserung des Versorgungsangebots, zum Beispiel in Form eines Dorfladens. Die baulich massvolle Verdichtung stösst in der Bevölkerung grundsätzlich auf Zustimmung. Bestehende Bauten sollen zudem besser ausgebaut werden können. Gewünscht werden mehr Wohnungen für Junge und Alte.

Aus den Rückmeldungen der Bevölkerung zum Bereich Landschaft ist zu entnehmen, dass die Landschaft stärker geschützt werden soll. Dazu zählt auch der Schutz der ortsbildprägenden Hochstammobstbäume. Dem Naherholungsangebot ist als wichtiger Bestandteil der Landschaft Beachtung zu schenken. Die Einwohnenden wünschen sich, dass das Angebot ausgebaut wird. Gewünscht werden unter anderem Picknickplätze entlang des Waldrands sowie des Dorfbachs und eine Liegewiese an der Aare.

Im Bereich Verkehr ist die Bevölkerung eher zufrieden mit dem ÖV-Anschluss, dieser weist jedoch verbesserungspotenzial auf. Bei der Frage, ob genügend öffentliche Parkplätze vorhanden sind, ist die Meinung geteilt. Weiter wünscht sich die Bevölkerung eine Verkehrsberuhigung im Dorfzentrum. Zudem ist es ein grosses Anliegen, auf den Gemeindestrassen generell Tempo 30 einzuführen. Dieses Anliegen ist in einem separaten Planungsverfahren zu behandeln.

Auf die Frage, was sich in 15 Jahren in Rüti bei Büren verändert haben soll, sind folgende Nennungen (Stichworte) eingegangen:

- > Mehr Wohnraum
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Altersgerechtes Wohnen
- > Restaurant
- > Intaktes Dorfleben mit Dorfladen & Restaurant
- > Attraktiv für Familien & ältere Leute
- > Stärken der Landwirtschaftsbetriebe
- > Leichte touristische Vermarktung mit Wanderweg zur Teufelsburg und Barfussweg
- > Tempo-30-Zone im Dorf (ohne Verkehrsberuhigungsinseln)
- > Mehr Fussgängerstreifen auf Hauptstrasse zwischen „Oberes Dorf“ und Aare

Direkt betroffene GrundeigentümerInnen sind im Sommer 2018 über geplante Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung in schriftlicher Form über die Änderungen vororientiert worden.

Die gesamte Bevölkerung hat im Rahmen der Mitwirkung die Möglichkeit zur erneuten Partizipation.

2. GRUNDLAGEN

2.1 Geschichtliche Siedlungsentwicklung

Entwicklung der Gemeinde Rüti bei Büren vom 19. bis ins 21. Jahrhundert.

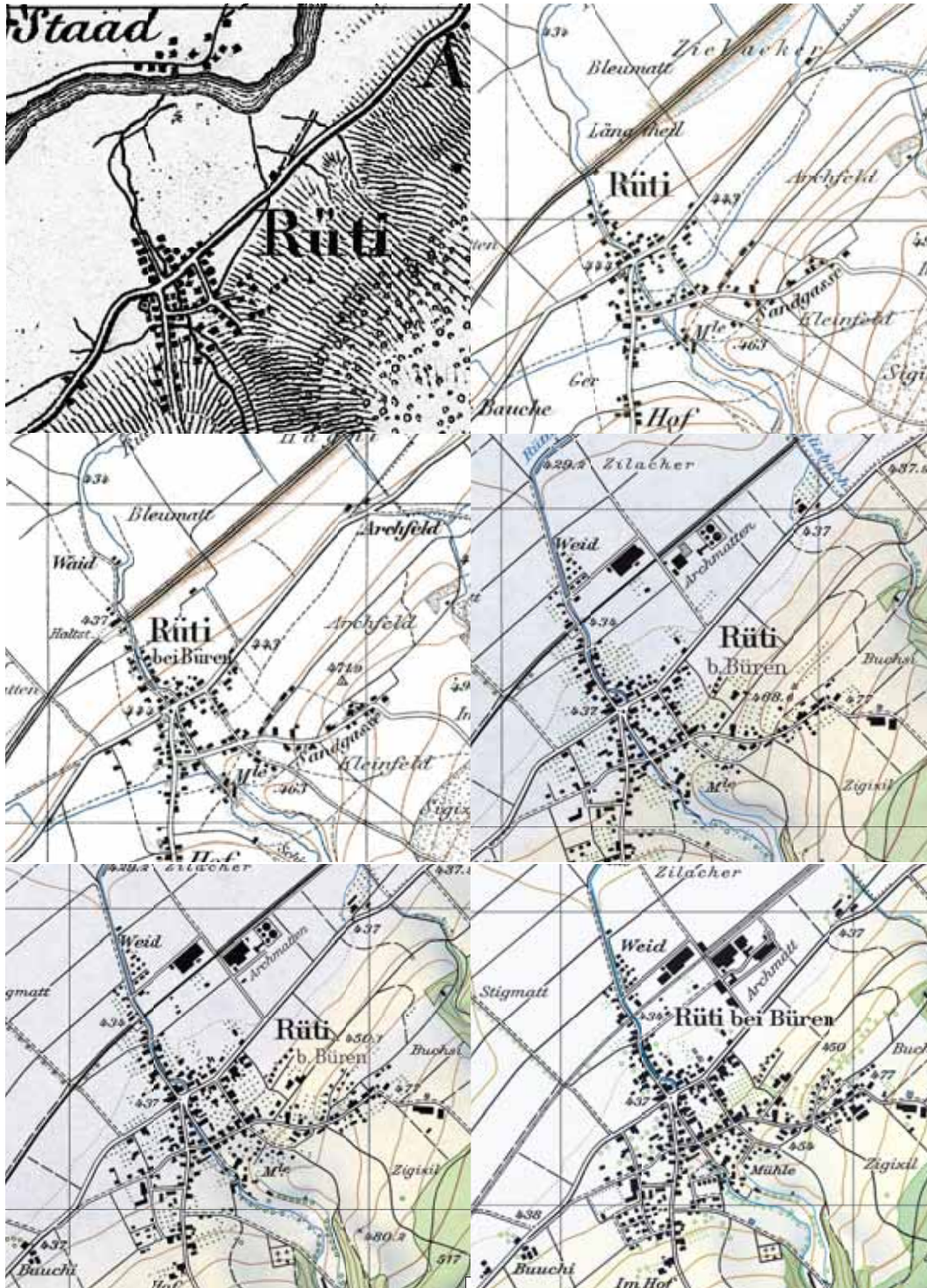


Abb. 11: Entwicklung der Gemeinde Rüti bei Büren. Genordet und ohne Massstab.

1850 und 1900

1950 und 1970

1990 und 2013

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Ein Blick auf die vergangene Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass die Gemeinde Rüti bei Büren zwischen 2010 und 2019 mit +1.8 % leicht gewachsen ist:

Tab. 2: Vergangene Bevölkerungsentwicklung

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------------------------|-------|-------|------|------|------|------|------|-------|------|
| Bevölkerung (ständig) | 833 | 809 | 812 | 818 | 823 | 840 | 848 | 846 | 859 |
| Bevölkerungswachstum (%) | -1.19 | -2.88 | 0.37 | 0.74 | 0.61 | 2.07 | 0.95 | -0.24 | 1.54 |
| Anzahl Haushalte | 360 | 353 | 352 | 359 | 364 | 371 | 374 | | |
| Mittlere Haushaltsgrösse | 2.31 | 2.29 | 2.31 | 2.28 | 2.26 | 2.26 | 2.27 | | |
| Ausländeranteil (%) | 4.56 | 3.58 | 3.45 | 6.23 | 6.20 | 7.50 | | | |

Quelle: BFS (2019)

Entspricht die zukünftige Bevölkerungsentwicklung den Wachstumszielen des kantonalen Richtplans würde die Bevölkerung bis 2030 um 4 % (+34 EW) von 848 Einwohner auf 882 Einwohner ansteigen.

Tab. 3: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

| | 2000 | 2016 | 2030 |
|-----------------------------|------|---------|--------|
| Bevölkerung (ständig) | 969 | 848 | 882 |
| Bevölkerungsentwicklung (%) | | -12.5 % | + 4 % |
| Mittlere Haushaltsgrösse | 2.48 | 2.24 | 2.02 |
| Entwicklung zur Vorperiode | | -9.7 % | -9.7 % |

Quelle: BFS (2017)

Bei linearer Fortführung des Trends der abnehmenden Haushaltsgrösse würde diese bis 2030 auf den Wert von 2.02 Personen pro Haushalt sinken. Zu begründen ist diese Entwicklung mit dem steigenden Wohnflächenbedarf pro Person und Haushalt. Wenn sich dieser Trend bis 2030 fortführt, müssen in Rüti bei Büren 41 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, damit die heutige Bevölkerungszahl gehalten werden kann.

Bei gleichbleibender Zahl der Wohneinheiten bis 2030 ist mit einem Bevölkerungsverlust von 83 Einwohnern zu rechnen. Sollen die Entwicklungsziele des Kantonalen Richtplans erreicht werden, müssten unter Beachtung der abnehmenden Haushaltsgrösse bis 2030 im Total 60 Wohneinheiten erstellt werden. Dies entspricht rund 4 bis 5 neu erstellte Wohneinheiten pro Jahr.

2.3 Altersstruktur

Die Altersverteilung zeigt, dass der Anteil der Personen im Rentenalter in Rüti bei Büren im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt höher liegt. Entsprechend höher dürfte der Bedarf an Alterswohnungen und -betreuungsplätzen sein.

Bevölkerung nach Altersklasse (2015)

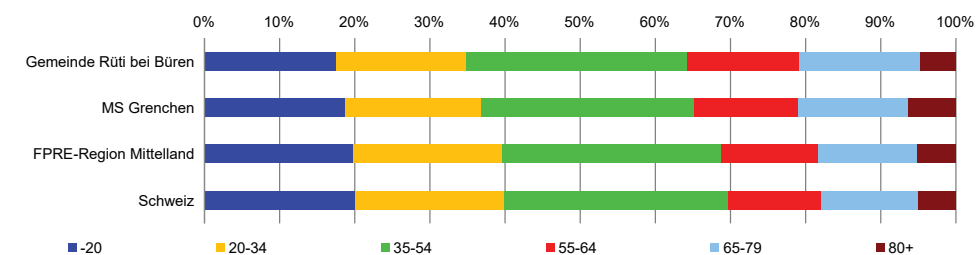


Abb. 12: Bevölkerung nach Altersklasse im Jahr 2015.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

2.4 Wanderung

Die Betrachtung der Zu- und Wegzüge über die letzten 10 Jahre zeigt, dass das leichte Bevölkerungswachstum von Rüti bei Büren der letzten fünf Jahre primär auf Zuzüge zurückzuführen ist und weniger auf einen Geburtenüberschuss.

Tab. 4: Zu- und Wegzüge

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Zuzüge | 56 | 59 | 41 | 70 | 62 | 68 | 82 | 89 | 69 | 78 | 81 |
| Wegzüge | 68 | 67 | 40 | 32 | 61 | 94 | 70 | 76 | 66 | 61 | 74 |
| Wanderungssaldo | -12 | -8 | 1 | 38 | 1 | -26 | 12 | 13 | 3 | 17 | 7 |

Quelle: BFS (2017)

2.5 Beschäftigtenzahlen und -struktur

Der 3. Sektor (Dienstleistung) ist in Rüti bei Büren der wichtigste Arbeitgeber. Der 2. Sektor (Industrie) nimmt in Rüti eine deutlich wichtigere Rolle ein als im kantonalen Durchschnitt. Dasselbe gilt für den 1. Sektor (Landwirtschaft).

Tab. 5: Beschäftigte und Arbeitsstätten pro Sektor

| Wirtschaft | 2011 | Rüti bei Büren | | | Kanton Bern | |
|----------------|------|----------------|----------|---------|-------------|---------|
| | | 2015 | Anteil % | Entw. % | Anteil % | Entw. % |
| Beschäftigte | 505 | 551 | | 9.1 | | 1.8 |
| im 1. Sektor | 44 | 43 | 7.8 | -2.3 | 5.4 | -4.9 |
| im 2. Sektor | 174 | 191 | 34.7 | 9.8 | 20.9 | -0.8 |
| im 3. Sektor | 287 | 317 | 57.5 | 10.5 | 73.7 | 3.1 |
| Arbeitsstätten | 69 | 69 | | 0.0 | | -0.6 |
| im 1. Sektor | 18 | 19 | 27.5 | 5.6 | 14.1 | -6.4 |
| im 2. Sektor | 20 | 19 | 27.5 | -5.0 | 14.9 | -3.0 |
| im 3. Sektor | 31 | 31 | 44.9 | 0.0 | 71.0 | 1.1 |

Quelle: BFS (2017)

2.6 Wohnungsmarkt und Immobilien

Der Wohnungsbestand hat in den letzten Jahren konstant zugenommen. In den letzten 10 Jahren sind 44 neue Wohneinheiten (4.4 Wohneinheiten pro Jahr) entstanden.

Tab. 6: Wohnungsmarkt

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Wohnungsbestand | 386 | 387 | 397 | 406 | 410 | 413 | 421 | 423 | 426 | 430 |
| 1 - 1.5 Zimmer | 6 | 6 | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 4 | 4 | - |
| 2 - 2.5 Zimmer | 21 | 21 | 18 | 19 | 20 | 20 | 21 | 21 | 21 | - |
| 3 - 3.5 Zimmer | 80 | 80 | 86 | 88 | 89 | 90 | 91 | 91 | 91 | - |
| 4 - 4.5 Zimmer | 113 | 114 | 122 | 128 | 136 | 137 | 140 | 139 | 140 | - |
| > 5 Zimmer | 166 | 166 | 170 | 170 | 163 | 163 | 165 | 168 | 170 | - |
| Neubau | 1 | 1 | 4 | 0 | 4 | 5 | 1 | 4 | 3 | - |
| Zugang netto | 0 | 1 | 10 | 9 | 4 | 3 | 8 | 2 | 3 | 4 |
| Baubewilligte Wnhg. | 1 | 5 | 0 | 0 | 3 | 0 | 3 | 0 | 1 | - |

Quelle: BFS (2017)

Im schweizweiten und regionalen Vergleich weist Rüti bei Büren eine relativ hohe Anzahl an Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern aus. Dies ist sicherlich mitunter auf den hohen Anteil an Einfamilienhäuser zurückzuführen.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (2015)

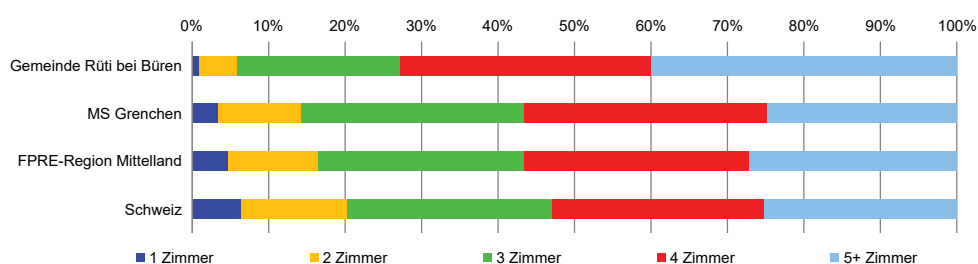


Abb. 13: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl im Jahr 2015.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

2.7 Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer liegt rund 1 % höher als im schweizweiten Durchschnitt. Im 3. Quartal 2017 stehen 11 Wohneinheiten leer. Zu über 80 % handelt es sich bei den leerstehenden Wohnungen um solche mit drei bis vier Zimmern.

Tab. 7: Leerstandsquote

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Gde. abs. | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 9 | 13 | 8 | 8 | 11 |
| Gde in % | 1.55 | 1.03 | 1.51 | 1.23 | 1.22 | 2.18 | 3.09 | 1.89 | 1.88 | 2.56 |
| MS Grenchen in % | 2.06 | 1.91 | 1.92 | 2.11 | 2.16 | 1.98 | 2.13 | 1.96 | 2.45 | 2.46 |
| Schweiz in % | 0.97 | 0.90 | 0.92 | 0.94 | 0.95 | 0.97 | 1.09 | 1.19 | 1.30 | 1.47 |

Quelle: BFS (2017)

2.8 Raumnutzerdichte

Als Raumnutzer gelten Einwohner und Beschäftigte. Die Raumnutzerdichte in der Gemeinde beträgt laut Erhebung des Kantons 39 RN/ha (Stand 1. Mai 2018). Damit ist die Raumnutzerdichte genau gleich wie der Median von 39 RN/ha für diesen Raumtyp im Kanton Bern. Entsprechend sind die Nutzungsreserven innerhalb der heutigen Siedlungsfläche nicht zu einem Drittel vom tatsächlichen Wohnbaulandbedarf abzuziehen (vgl. Kap. 1.4). Der Kanton geht davon aus, dass das Siedlungsgebiet der Gemeinde, wenn auch sehr knapp, genügend dicht bebaut und bewohnt ist.

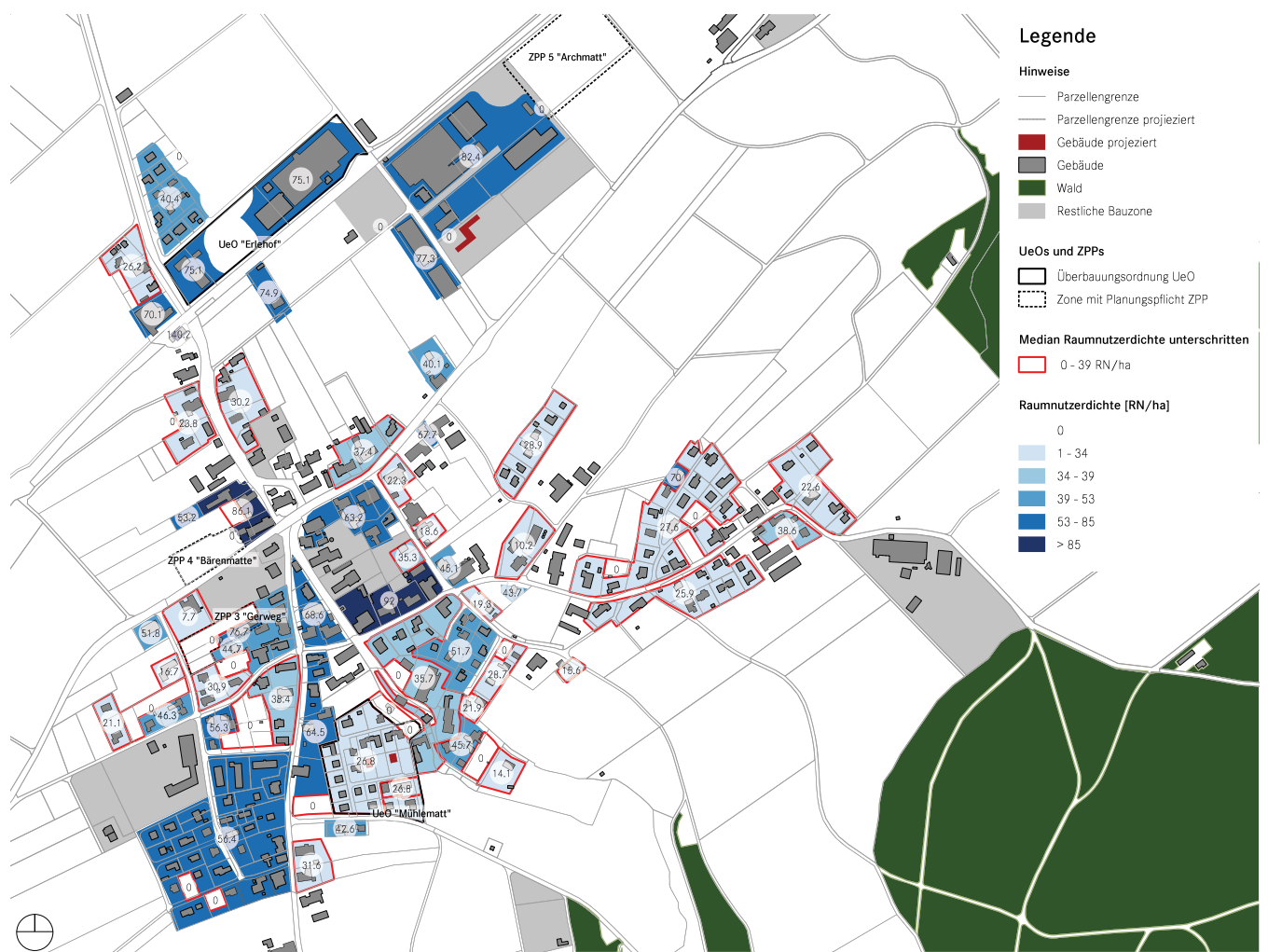


Abb. 14: Raumnutzerdichte aggregiert nach grösster zusammenhängender Zone des gleichen Typs in Rüti bei Büren.

Das alte Dorfzentrum von Rüti bei Büren, sowie das Quartier südöstlich des Schulhausareals weisen eine vergleichsweise hohe Raumnutzerdichte auf. Demgegenüber stehen relativ geringe Raumnutzerdichten im Wohnquartier am östlichen Dorfrand.

3. PLANUNGSZIELE

Für die Gemeinde Rüti bei Büren stehen im Rahmen der Ortsplanungsrevision folgende Planungsziele beziehungsweise Entwicklungsabsichten im Vordergrund:

3.1 Innenentwicklung vor Aussenentwicklung

Die Innenentwicklung wird als Chance für eine qualitätsvolle Ortsentwicklung gesehen. Dies unter Achtung der bestehenden räumlichen Strukturen und der Grundeigentümerabsichten. Das Anstreben einer baulichen Verdichtung ist eines der Legislaturziele des Gemeinderats. Ziel ist die Überprüfung der Nutzungszonen und baupolizeilichen Masse sowie die Aktivierung der bestehenden unüberbauten Bauzonen. Darunter fallen auch die unüberbauten Zonen mit Planungspflicht "Gehweg" und "Bärenmatte".

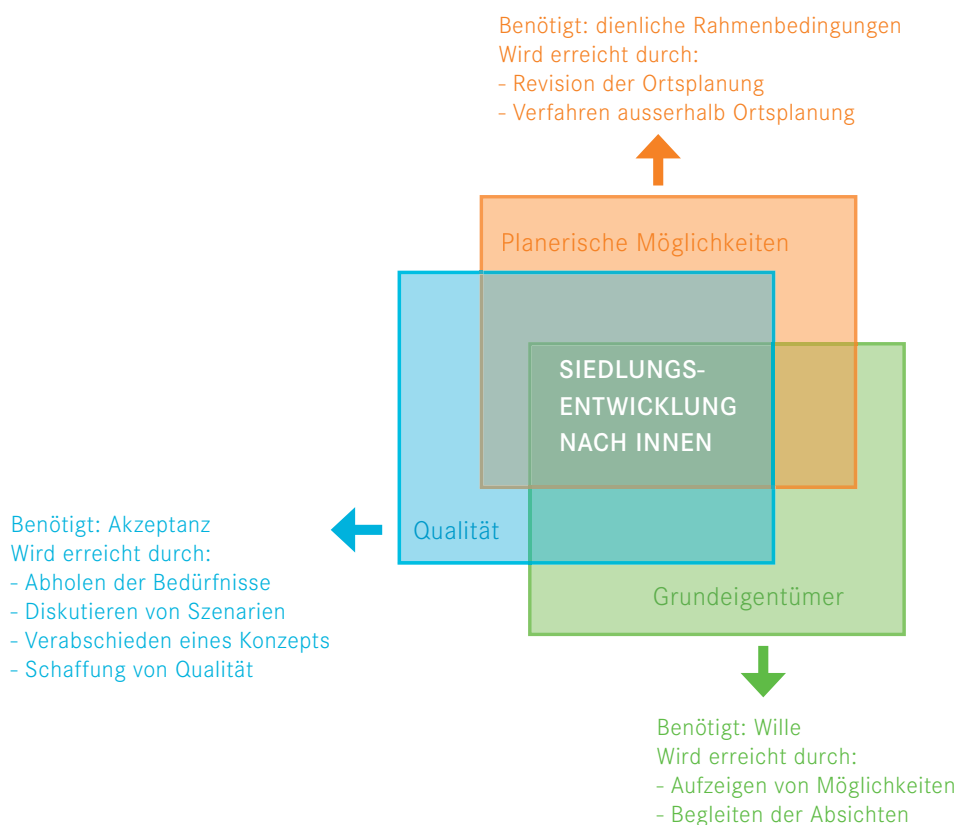


Abb. 15: Siedlungsentwicklung nach innen benötigt mehr als die Anpassung der Grundordnung. Die Akzeptanz und der Wille zur konsequenten Umsetzung sind weitere Punkte, welchen Beachtung geschenkt werden müssen.

3.2 Aufzoning

Rüti bei Büren weist im heutigen Bestand einen relativ hohen Anteil an Einfamilienhäusern auf. Dementsprechend tief ist die Raumnutzerdichte, welche unter dem kantonalen Richtwert liegt. Mit der Erschaffung von dreigeschossigen Wohnzonen soll in Rüti bei Büren die Möglichkeit der leichten baulichen Verdichtung geschaffen werden, indem Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen errichtet werden können. Auf das schützenswerte Ortsbild von nationaler Bedeutung und den dörflichen Charakter ist diesbezüglich ein besonderes Augenmerk zu legen. Ziel ist die Überprüfung der Standortmöglichkeiten zur Aufzoning von bestehenden zweigeschossigen Wohnzonen. Den Standort der Aufzoning gilt es in Absprache mit der Denkmalpflege festzulegen.

3.3 Einzoning von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden im Siedlungskern

Rüti bei Büren weist im Siedlungskern eine Vielzahl an Bauernhäusern auf, welche teilweise schon heute oder aber in naher Zukunft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Diese befinden sich zum Teil noch immer in der Landwirtschaftszone, was eine bauliche Entwicklung der Gebäude, neben den Auflagen des ISOS und des Denkmalschutzes, zusätzlich erschwert. Ziel ist die Einzoning der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude, damit die bestehende Bausubstanz besser genutzt werden kann. Weiter sollen die heutigen baupolizeilichen Masse und Gestaltungsvorschriften überprüft werden. Wenn es gelingt, die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden, historischen Bausubstanz zu verbessern, steigert sich auch deren Wert. Dadurch dürften die Gebäude auch besser Unterhalten werden, womit deren langfristiges Bestehen gesichert wird.

3.4 Altersgerechter Wohnraum schaffen

Die Burgergemeinde möchte in Rüti bei Büren Alterswohnungen in Kombination mit Mehrfamilienhäusern realisieren. In Anbetracht der immer älter werdenden Bevölkerung und der Siedlungsentwicklung nach innen ist dieses Vorhaben nach Möglichkeit zu unterstützen. Ziel ist es, mithilfe der Ortsplanungsrevision Flächen bereitzustellen, auf welchen ein solches Projekt realisiert werden kann.

3.5 Arbeitszonen: Erweiterungsmöglichkeiten sichern

Die Industriebetriebe von Rüti bei Büren benötigen heute und zukünftig Flächen für die Betriebserweiterung. Ziel ist es, mithilfe der Ortsplanungsrevision solche Flächen bereitzustellen. Die Zäsur zwischen dem Dorfkern und den Arbeitszonen soll auch bei allfälligen Erweiterungen der Arbeitszonen erhalten bleiben. Entsprechend soll der dazwischen liegende Grünraum gesichert werden.

3.6 Öffentliche Parkplätze erweitern

Bei Sportanlässen auf dem Schulhausareal und dem anliegenden Sportplatz kommt es immer wieder zu Engpässen bei den Parkplätzen. Die Folge sind unbefriedigende Parkplatzsituationen.

Anmerkung: Das Planerlassverfahren der vorliegenden Ortsplanungsrevision hat diesbezüglich ergeben, dass in Ausnahmesituationen bei Grossanlässen die von der Gemeinde gekaufte Parzelle (Wiese) als öffentlicher Parkplatz verwendet werden darf, ohne dass diese in der Bauzone zu liegen kommt.

3.7 Landschaft

Die offene Landschaft umfließt die Siedlungsgebiete von Rüti bei Büren und bietet der Bevölkerung eine hohe Qualität für die Naherholung. Ökologisch wertvolle Gebiete werden für die nachkommenden Generationen erhalten. Schutz und Nutzung werden optimal und zum Wohl der Bevölkerung koordiniert. Ziel ist die Anpassung der Landschaftsschutzgebietsperimeter: Bestehende landwirtschaftliche Betriebe am Siedlungsrand sollen aus den bestehenden LSG herausgenommen werden, damit deren Betrieb und die bauliche Entwicklung der Gebäude nicht unnötig erschwert werden. Weiter soll der kommunale Richtplan von 1993 abgelöst werden. Wichtige, fortzuführende Inhalte werden im räumlichen Entwicklungsleitbild festgehalten.

3.8 Verkehr

Seit der Eröffnung des Ostastes in Biel hat die Zahl der Fahrzeuge auf der Kantonshauptstrasse gemäss Aussagen der ansässigen Bevölkerung merkbar abgenommen. Weiter sind entlang der Kantonsstrasse Lärmschutzmassnahmen umgesetzt worden. Diese Entwicklung hat einen positiven Effekt auf die Lebensqualität der Bevölkerung von Rüti bei Büren. Die verkehrliche Situation innerhalb des Siedlungskerns hat jedoch noch Verbesserungspotential.

Ziel ist es, die Einführung von Tempo 30 auf den Quartierstrassen zu prüfen und die Meinung der Bevölkerung abzuholen. Eine gut angelegte Zone fördert die Wohn- und Lebensqualität der Quartiere indem die Verkehrssicherheit erhöht und eine allgemeine Verkehrsberuhigung bewirkt wird. Der kommunale Richtplan "Verkehr" aus dem Jahr 1993 soll abgelöst werden. Wichtige, fortzuführende Inhalte werden im räumlichen Entwicklungskonzept festgehalten.

4. SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

4.1 Einleitung

Siedlungsentwicklung nach innen kann auf verschiedene Weisen geschehen und verfolgt mehrere raumplanerische Ziele gleichzeitig. Im Vordergrund stehen das Schliessen von Baulücken, die Umnutzung von Gebäuden oder Siedlungsbrachen wie auch die Aufwertung bestehender Wohnquartiere. Es gibt deshalb auch mehrere Kriterien, welche betrachtet werden müssen, damit die für eine Siedlungsentwicklung nach innen geeigneten Gebiete ausfindig gemacht werden können:

- > Raumnutzerdichte: Die Raumnutzerdichte gibt einen Hinweis, welche Gebiete wie dicht überbaut sind. Eine hohe Raumnutzerdichte bedeutet nicht zwingend, dass keine Nutzungsreserven mehr vorhanden sind.
- > Nutzungsreserven: Sie stellen die Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der geltenden Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung dar. Weist ein Gebiet keine Nutzungsreserven auf, bedeutet dies nicht zwingend, dass es dicht bebaut ist (bspw. bei hoher Wohnfläche pro Person).
- > Gebäudealter: Das Gebäudealter gibt einen Hinweis, welche Quartiere zukünftige Umstrukturierungsgebiete sind. Bei sanierungsbedürftigen Gebäuden können in Kombination mit der Sanierung zusätzlich Erweiterungen (Anbau, Aufstockung etc.) getätigt werden. Weiter können bei sanierungsbedürftigen Gebäuden Ersatzneubauten mit grösserer Ausnützung ein Thema sein.
- > Mittlere Wohnfläche pro Person: Zeigt, wie viel Wohnfläche pro Person gebraucht wird. Diese Zahl ist von der Sozialstruktur sowie von den bautypologischen Gegebenheiten abhängig. Bei EFH ist die mittlere Wohnfläche pro Kopf oft höher als in MFH.

4.2 Vorgehensweise

In der Ortsplanungsrevision sind aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) zur Siedlungsentwicklung nach innen folgende Arbeitsschritte notwendig:

- > Nutzungsreserven lokalisieren und quantifizieren (innerhalb der rechtsgültigen Zonenvorschriften, Baulandreserven)
- > Nutzungspotenziale lokalisieren und quantifizieren (ausserhalb der rechtsgültigen Zonenvorschriften, z.B. Erhöhung der zugelassenen Geschossigkeit)
- > Beurteilung der Innenentwicklungsreserven und -potentiale
- > Massnahmen und deren Aktivierung definieren und priorisieren (inkl. Umsetzungsstrategie)

4.3 Nutzungsreserven

Unter Nutzungsreserven sind in der geltenden Grundordnung vorhandene Geschossflächen- oder Landflächenreserven zu verstehen (unternutzte Flächen).

4.3.1 Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen

Als unüberbaute Bauzonen gelten Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welchen unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung (Beachtung der Grenzabstände etc.) eine Hauptbaute errichtet werden kann.

Rüti bei Büren weist zum Zeitpunkt des Starts der Ortsplanungsrevision im 2017 unüberbaute Bauzonen im Umfang von 1.95 ha aus. Diese befinden sich zum grössten Teil in der Wohnzone 2.

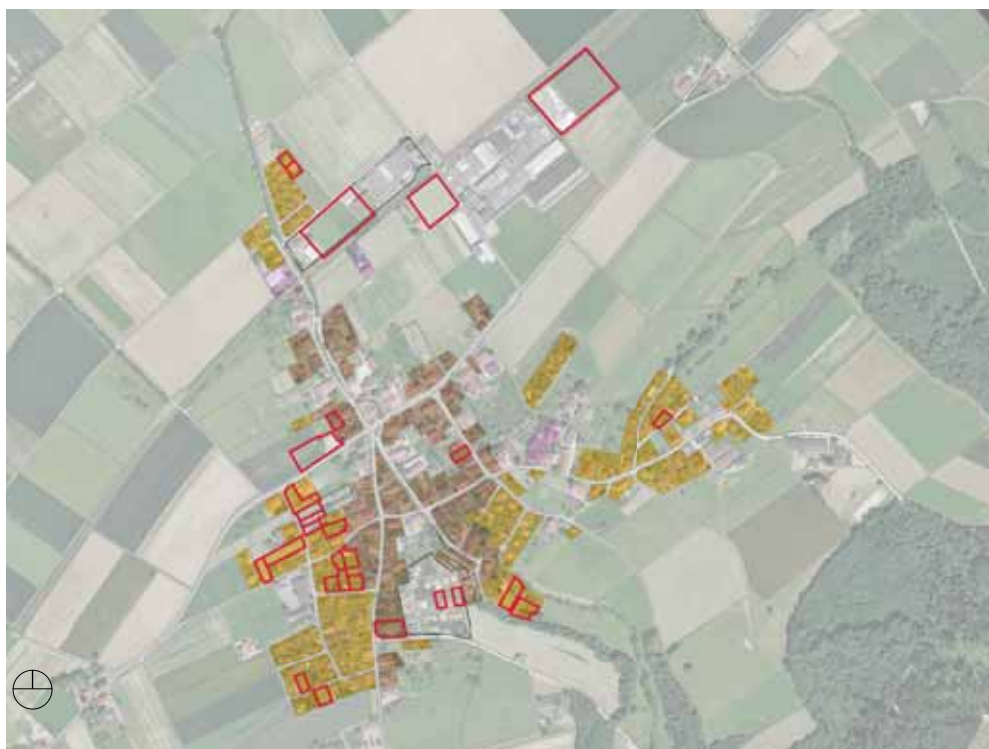


Abb. 16: Lage der unüberbauten Bauzonen (rot umrandet) in den WMK-Zonen, ZPPs und den Arbeitszonen. Darstellung ist genordet und ohne Massstab.

Im Anhang A2 ist eine Tabelle mit dem Mengengerüst und zusätzlichen Angaben zu den unüberbauten Bauzonen zu finden.

4.3.2 Nutzungsreserven im bereits überbauten Gebiet

Hier handelt es sich um unternutzte Flächen. Die Nutzungsreserve ist die Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der geltenden Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung.

Die Gemeinde Rüti bei Büren weist 2017 rund 7.5 ha theoretische Nutzungsreserven im bereits überbauten Gebiet auf. Diese befinden sich grösstenteils in den Wohnzonen W2.

In der untenstehenden Karte sind die Nutzungsreserven (ohne unüberbaute Bauzonen) als absolute Zahl ausgewiesen.

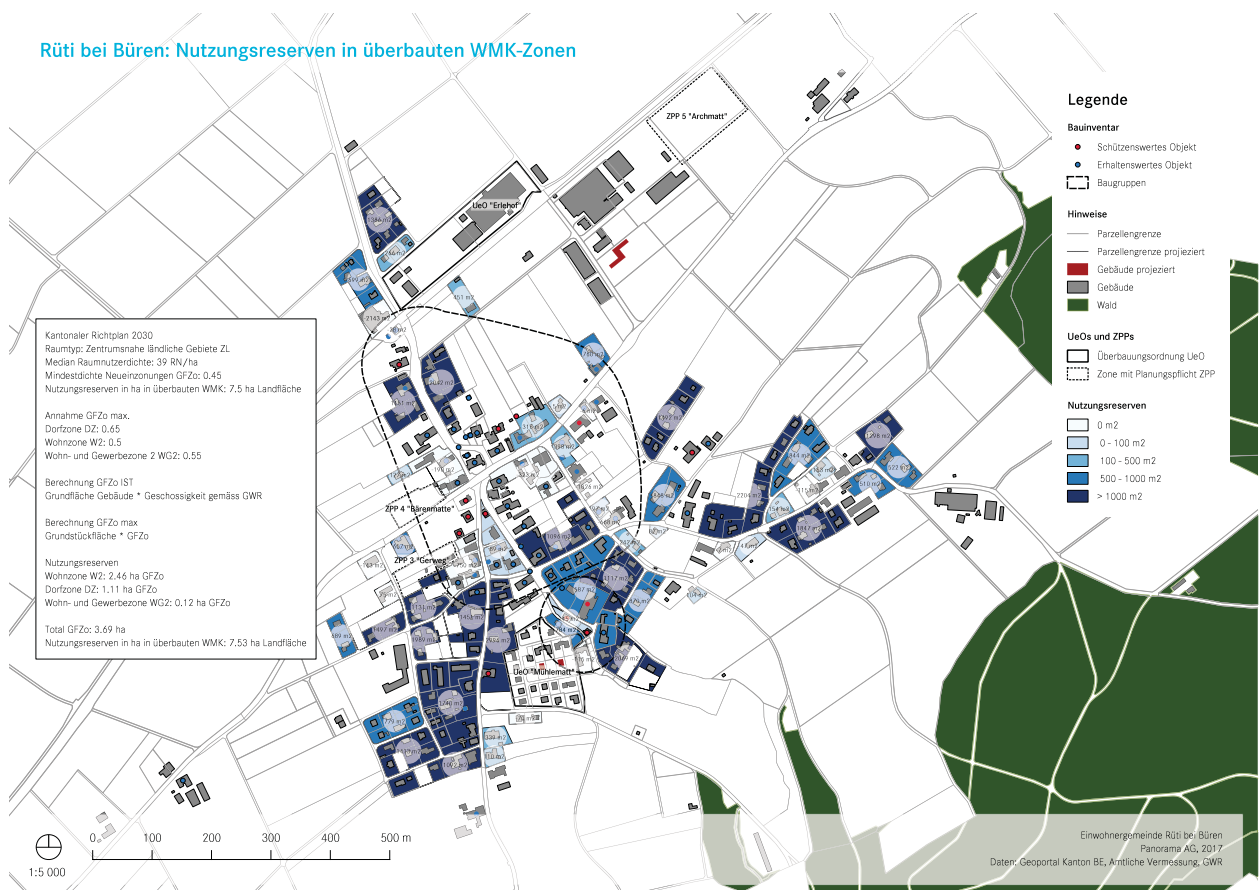


Abb. 17: Nutzungsreserven in den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen.

Wie im Kapitel 2.8 erläutert, erreicht Rüti bei Büren mit 39 RN/ha (Stand Mai 2017) die geforderte Raumnutzerdichte von 39 RN/ha knapp, womit nach MB_A01 (Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs) vom theoretischen Wohnbaulandbedarf nur die 1.95 ha unüberbauten Bauzonen abzuziehen sind. Der Abzug der inneren Nutzungsreserven in den bereits überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen zu einem Drittel entfällt.

Nachfolgend ist das Mengengerüst zu den Nutzungsreserven in einer Tabelle zusammengefasst.

Tab. 8: Mengengerüst der Nutzungsreserven in den Wohn-, Misch- und Kernzonen

| | |
|---|---------|
| Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt | 20.7 ha |
| Gemäss AGR unüberbaute Bauzonen in WMK (2017): | 1.9 ha |
| Gemäss Gde. unüberbaute Bauzonen in WMK (2018): | 1.9 ha |

| Nutzungsreserven [ha] | | W2 | DZ | WG2 | Total | gemäss MB A_01 |
|---|--|-------|------|------|-------------|----------------|
| SOLL | Zonenfläche [ha] | 12.02 | 7.94 | 0.74 | 20.70 | 22.6 |
| | Max. GFZo gemäss GBR ¹ | 0.5 | 0.65 | 0.55 | | |
| | GFo max. [ha] | 6.01 | 5.61 | 0.41 | | |
| IST | Geschossfläche oberirdisch ² [ha] | 3.35 | 4.22 | 0.49 | | |
| | Nutzungsreserven GFo ³ [ha] | 2.70 | 1.23 | 0.13 | 4.06 | |
| Nutzungsreserven Landfläche (GFo/GFZo) [ha] | | 5.41 | 1.89 | 0.24 | 7.53 | 7.5 |
| Nutzungsreserven Landfläche 1/3 | | | | | 2.51 | |

¹ Keine GFZo in GBR. Annahme: AZ gemäss kantonalen Angaben, $AZ * 1.1 = GFZo$

² Gebäudegrundfläche gemäss AV-Daten * Geschossigkeit gemäss GWR

³ Anmerkung Nutzungsreserven GFo: Die Summe der GFo IST kann nicht direkt von derjenigen der GFo max. abgezogen werden. Dies weil auf gewissen Parzellen mehr GFo IST vorhanden ist, als mit der heute geltenden baurechtlichen Grundordnung möglich wäre.

Fazit: Die vom Kanton erhobenen Nutzungsreserven sind mithilfe der aktuellsten AV- und GWR-Daten überprüft worden. Die Gemeinde Rüti bei Büren hat unter Annahme der mittleren Geschossflächenziffern gemäss Kanton 4.06 ha Geschossflächenreserve, was einer Landfläche von 7.53 ha entspricht. Aufgrund der knapp erreichten Raumnutzerdichte von 39 RN/ha entfällt der Abzug von 1/3 der Nutzungsreserven (2.51 ha) vom tatsächlichen Baulandbedarf. Der grösste Teil der Nutzungsreserven im bereits überbauten Gebiet liegt in den Wohnzonen W2, was ein nicht untypisches Bild ist.

Hinweis: Die im alten Baureglement verwendeten Nutzungsmasse wie Ausnützungsziffer und Bauvolumenziffer werden durch die Geschossflächenziffer oberirdisch abgelöst, siehe Kapitel 6.

Bei einer kompletten Überbauung der bestehenden unüberbauten Bauzonen von 1.95 ha und bei der Aktivierung von einem Drittel der Nutzungsreserven (2.51 ha) könnten im bestehenden Siedlungsgebiet bei einer mittleren Raumnutzerdichte pro Hektaren von 39 RN/ha zusätzlich rund 150 bis 200 Raumnutzer untergebracht werden. Somit kann das kommunale Bevölkerungsentwicklungsziel (im Minimum das Halten der Bevölkerung bis hin zu einem moderaten Wachstum) in den bestehenden Bauzonen erreicht werden. Wichtig für die Zukunft ist, die Aktivierung der Reserven zu fördern.

4.3.3 Ausbaugrad und unternutzte Gebiete

Wie dicht bebaut und gut ausgenutzt ein Siedlungsgebiet in der Realität wirklich ist, lässt sich unter anderem an den Kennzahlen "Raumnutzerdichte" und "Ausbaugrad" messen.

Die Raumnutzerdichte ist bereits im Kapitel 2.8 erläutert worden. An dieser Stelle soll die zweite Kennzahl, der Ausbaugrad der Bauzonen, betrachtet werden. Dieser wird wie folgt definiert:

$$\text{Ausbaugrad} = (\text{Geschossfläche IST} / \text{Geschossfläche max.}) * 100$$

Berechnungsbeispiel Ausbaugrad:

| | |
|--|----------------------|
| > Parzellengrösse: | 1'000 m ² |
| > GFZo: | 0.5 |
| > GFo max (GFZo * Parzellengrösse): | 500 m ² |
| > GFo IST (Gebäudegrundfläche * Geschossigkeit): | 250 m ² |
| > Ausbaugrad: | 50 % |

Auf der nachfolgenden Seite ist der Ausbaugrad der Zonen in Rüti bei Büren ersichtlich. Es ist zu erkennen, dass der Ausbaugrad im historischen Kern sehr hoch ist, während die Wohnzonen W2 mit den Einfamilienhäusern im Osten und Norden deutlich tiefere Ausbaugrade aufweisen. Nur die Zone östlich des Schulhauses ist mit einem Ausbaugrad von 74 % ähnlich gut ausgenutzt. Dies ist auf die Mehrfamilienhäuser zurückzuführen, welche an diesem Ort in den 1960er Jahren entstanden sind.

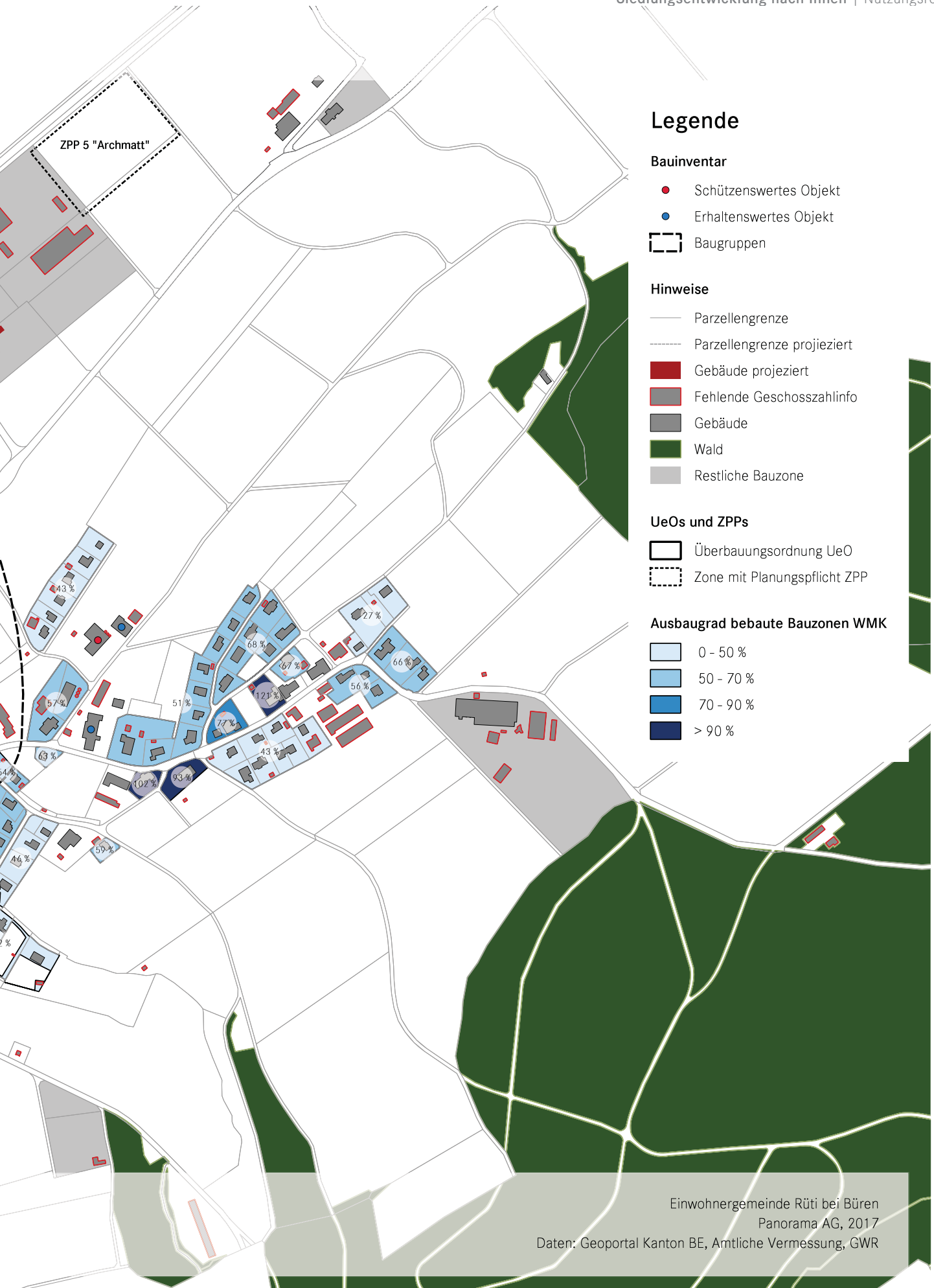
Unternutzte Gebiete werden im vorliegenden Bericht definiert als solche, welche die geforderte Raumnutzerdichte von 39 RN/ha sowie den Ausbaugrad von 70 % nicht erreichen. Die daraus generierte Karte auf der übernächsten Seite gibt einen Hinweis darauf, in welchen Siedlungsteilen eine zukünftige Verdichtung stattfinden könnte und welche Gebiete schon heute gut ausgenutzt werden. Die Karte hat im Prozess als Diskussionsgrundlage gedient, ersetzt aber nicht den Schritt, dass die Gebiete im Verlauf der Ortsplanungsrevision vertieft (Analysen, Begehung, Gespräche mit Grundeigentümer an Workshop etc.) betrachtet werden müssen.

Fazit: Nicht überraschend sind primär diejenigen Gebiete unternutzt, welche sich in den Wohnzonen befinden. Die Dorfkernzone ist grösstenteils deutlich besser ausgenutzt. Hier sind die Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung, auch in Anbetracht des strengen Schutzes, in der bestehenden baurechtlichen Grundordnung klein.

Rüti bei Büren: Bauliche Dichte



Abb. 18: Ausbaugrad der bebauten Bauzonen in Rüti bei Büren. Tatsächlich gebaute Geschossfläche im Verhältnis zur max. möglichen GF.



Rüti bei Büren: Zonen mit unterschrittenen Dichten (Bauliche Dichte)

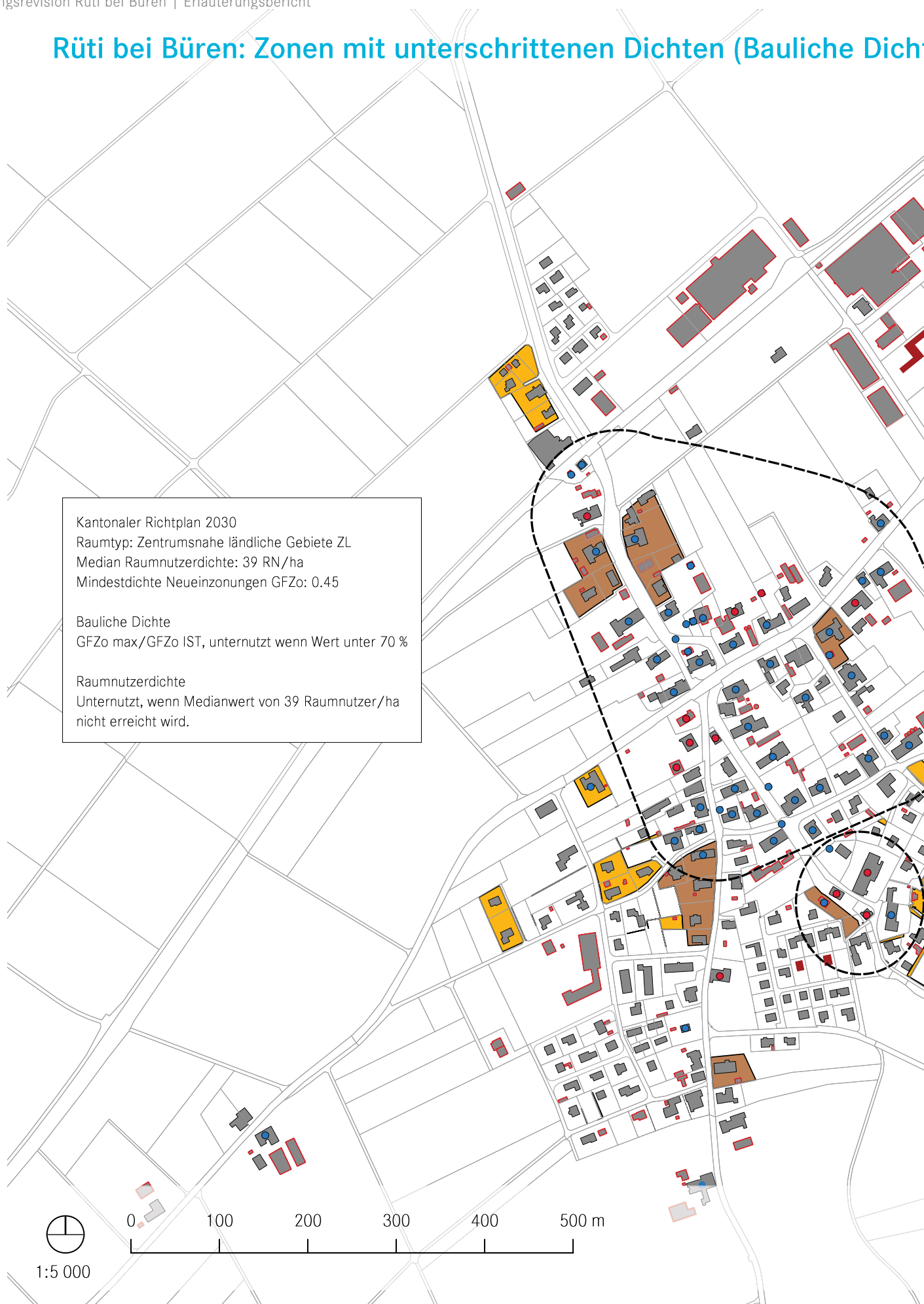


Abb. 19: Bauzonen, die sowohl hinsichtlich der baulichen Dichte wie auch der Raumnutzerdichte unternutzt sind.

te und Raumnutzerdichte)

Legende

Bauinventar

● Schützenswertes Objekt

● Erhaltenswertes Objekt

□ Baugruppen

Hinweise

— Parzellengrenze

- - - Parzellengrenze projiziert

■ Gebäude projiziert

■ Fehlende Geschoszhahinfo

■ Gebäude

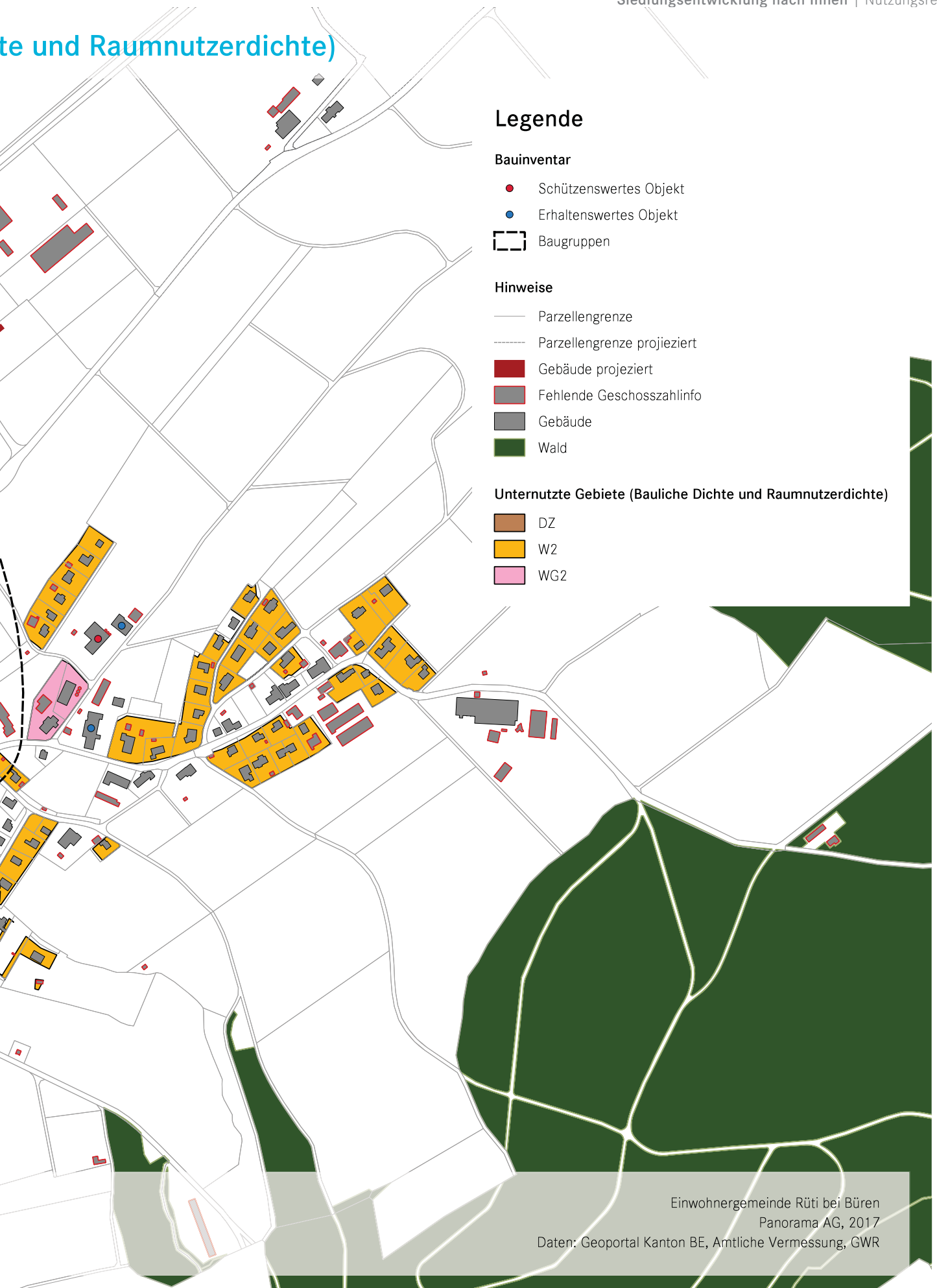
■ Wald

Unternutzte Gebiete (Bauliche Dichte und Raumnutzerdichte)

■ DZ

■ W2

■ WG2



Einwohnergemeinde Rütli bei Büren

Panorama AG, 2017

Daten: Geoportal Kanton BE, Amtliche Vermessung, GWR

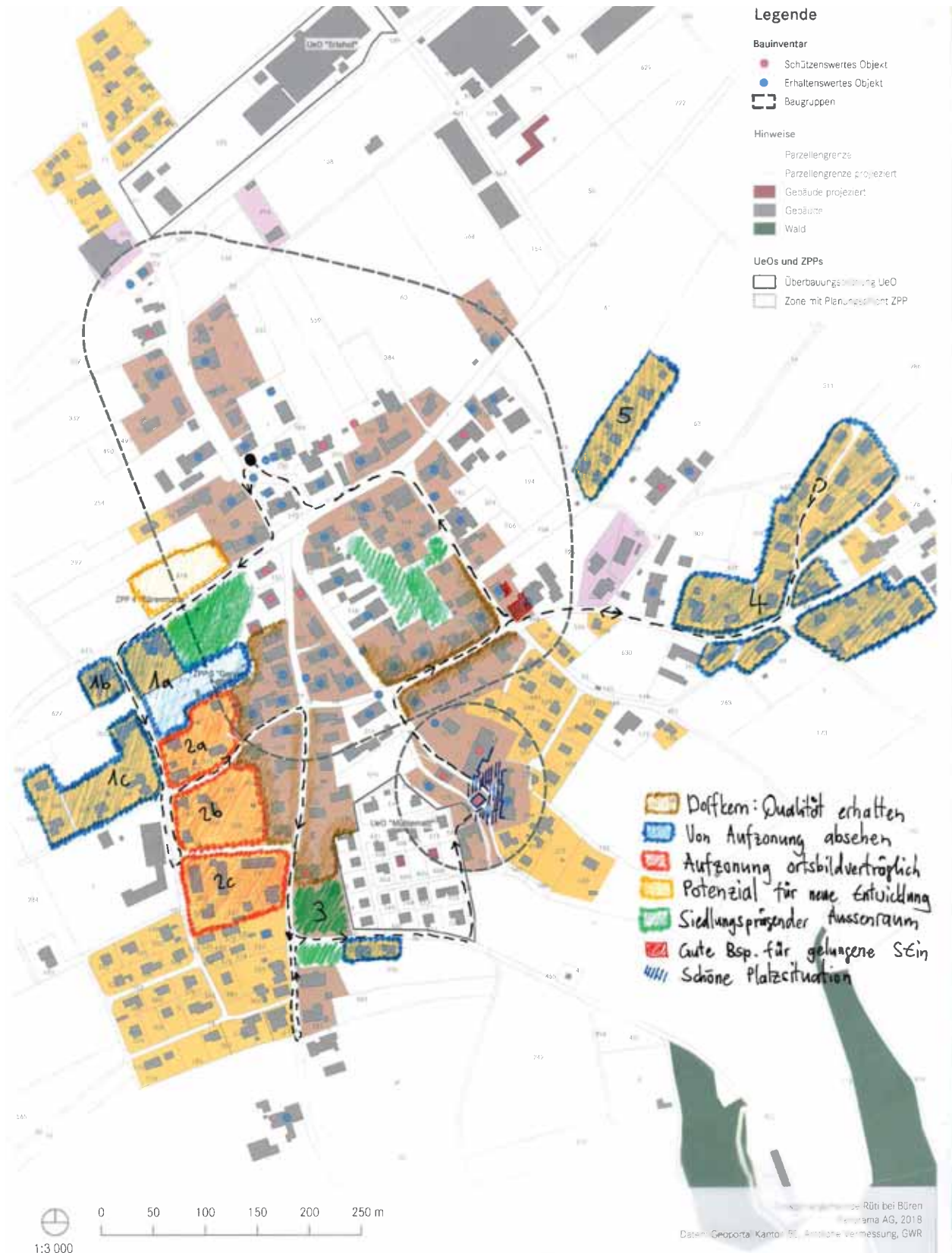


Abb. 21: Resultate aus dem Dorfrundgang mit der KDP. Darstellung der Ergebnisse aus den Überlegungen zu den Potenzialen.

4.4.2 Einzonung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft hat die Zahl an aktiven Landwirten in den vergangenen Jahren deutlich abgenommen. Als Folge davon existieren im bäuerlich geprägten Dorf Rüti bei Büren einige heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Höfe. Als ein weiteres Potenzial wird deshalb deren Einzonung in die Bauzone gesehen. Dies ermöglicht die bessere Ausnutzung der bestehenden Volumen (Dachgeschoss, Ökonomieteile) oder das Erstellen von Anbauten. In der untenstehenden Karte sind die Bauernhöfe ersichtlich, welche schriftlich kontaktiert worden sind. In einem Fragebogen mit Begleitschreiben sind deren Absichten erfragt sowie die Entwicklungsmöglichkeiten und Folgen bei einer Einzonung der bereits bebauten Hofparzellen aufgezeigt worden.



Abb. 22: Darstellung der landwirtschaftlichen Gebäude oder ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude in der Landwirtschaftszone. Neu eingezont werden die dunkelbraun gefärbten Bauernhöfe. Die hellbraun gefärbten Bauernhöfe verbleiben in der Bauernhof- respektive Landwirtschaftszone. Genordet und ohne Masstab.

4.5 Beurteilung der Innenentwicklungsreserven und -potenziale

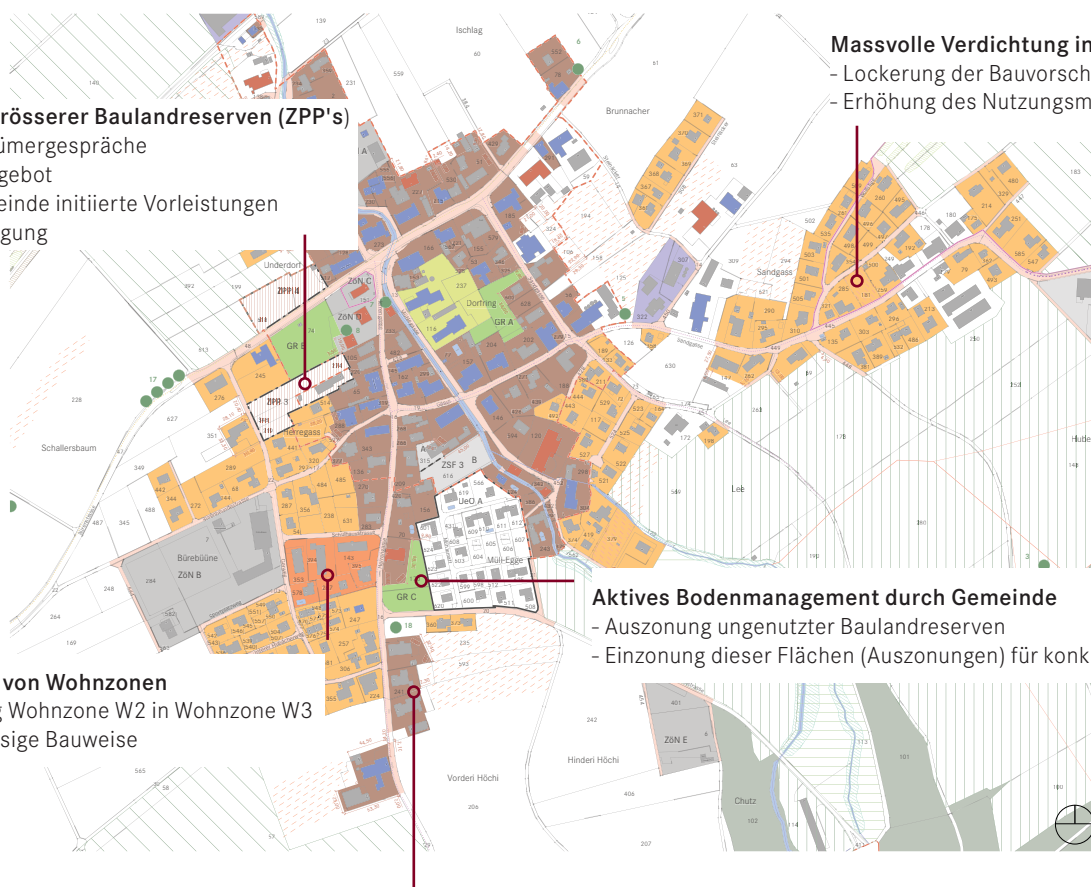
Die ermittelten Nutzungsreserven und -potenziale wurden in Bezug auf ihre Eignung für die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen beurteilt. Diese Beurteilung wurde, wie bereits in Kapitel 4.4.1 beschrieben, areal-/gebietsweise vorgenommen und anhand von folgenden Kriterien durchgeführt:

- > Bundesinventar ISOS und kantonales Bauinventar
- > Sichtbezüge (Dorfeingang, Nachbarschaft)
- > Lage (zentral / peripher)
- > Erschliessung (insb. öffentlicher Verkehr)
- > Qualität Bausubstanz / Sanierungsbedarf
- > Grün- und Freiflächen

Die Beurteilung der Eignung der Nutzungsreserven und -potenziale wurde durch die Arbeitsgruppe Ortsplanung (siehe Kapitel 1.7) und zwei Vertretern der kantonalen Denkmalpflege durchgeführt. Aufgrund des intakten Ortsbildes (ISOS, Ortsbild von nationaler Bedeutung) und der Tatsache, dass Rüti bei Büren im Kerngebiet sehr viele schützens- und erhaltenswerte Bauten aufweist, wurde die KDP in die Beurteilung der Innenentwicklungsreserven miteinbezogen.

4.6 Strategie zur Aktivierung der Nutzungsreserven und -potenziale

Nach der Erhebung der Nutzungsreserven und -potenziale und deren Beurteilung erfolgte gemeindeintern eine politische Konsolidierung. Daraus ergaben sich für die Gemeinde fünf zentrale Umsetzungsstrategien und Instrumente für verschiedene (prioritäre) Gebiet zur Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen:



Aktivierung grösserer Baulandreserven (ZPP's)

- Grundeigentümergespräche
- Beratungsangebot
- von der Gemeinde initiierte Vorleistungen
- Baulandumlegung

Massvolle Verdichtung in Wohnzonen

- Lockerung der Bauvorschriften
- Erhöhung des Nutzungsmasses

Aufzoning von Wohnzonen

- Umzoning Wohnzone W2 in Wohnzone W3
- 3-geschossige Bauweise

Aktives Bodenmanagement durch Gemeinde

- Auszoning ungenutzter Baulandreserven
- Einzoning dieser Flächen (Auszonungen) für konkrete Projekte

Einzoning ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude (Bauernhäuser)

- Ausbau Bestand ermöglichen
- Erhalt der Bausubstanz

5. PLANUNGSaufbau

5.1 Planungsprozess und Planungsinstrumente

Der Planungsprozess führte zu verschiedenen Instrumenten, deren Hierarchie und Verbindlichkeit nachfolgend aufgeführt werden.

Grundlagen, Analysen

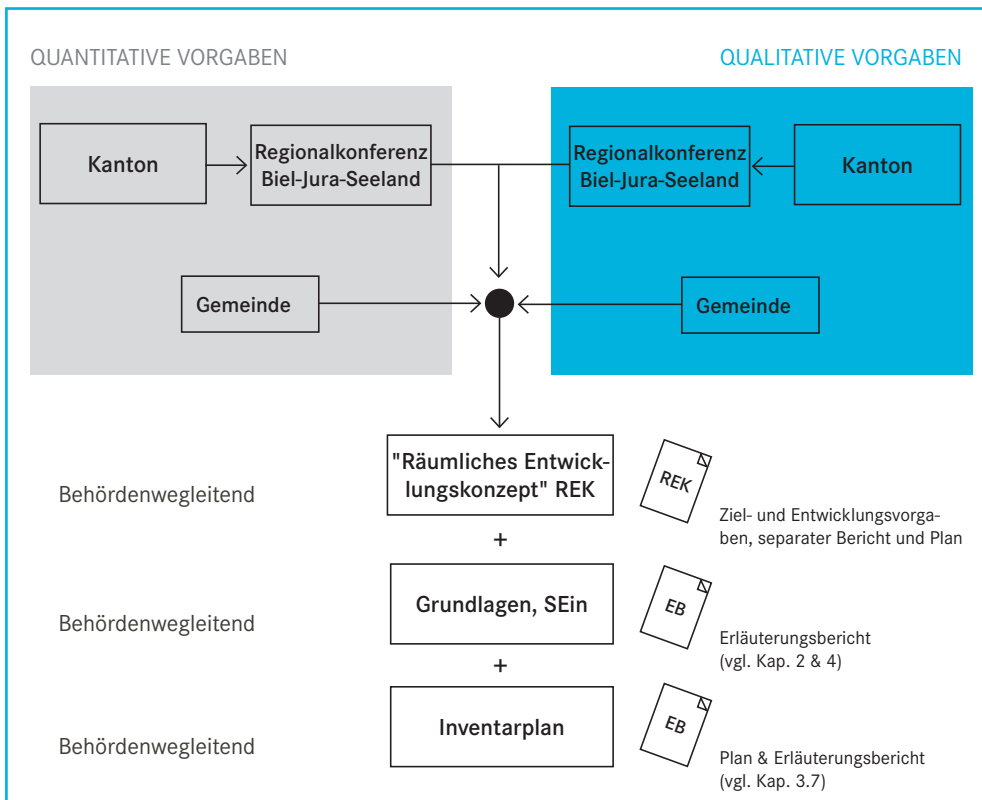
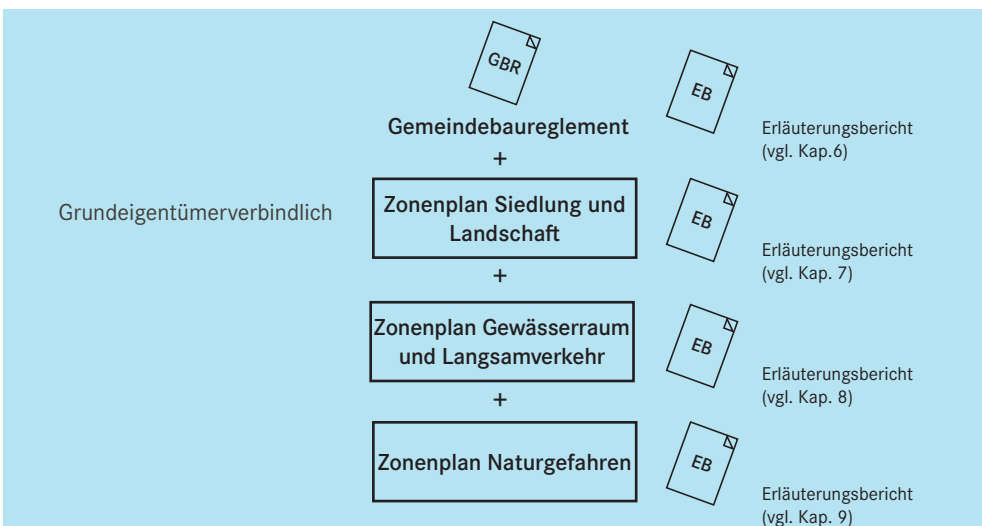


Abb. 23: Ablauf des Planungsprozesses und Planungsinstrumente der Ortsplanungsrevision.

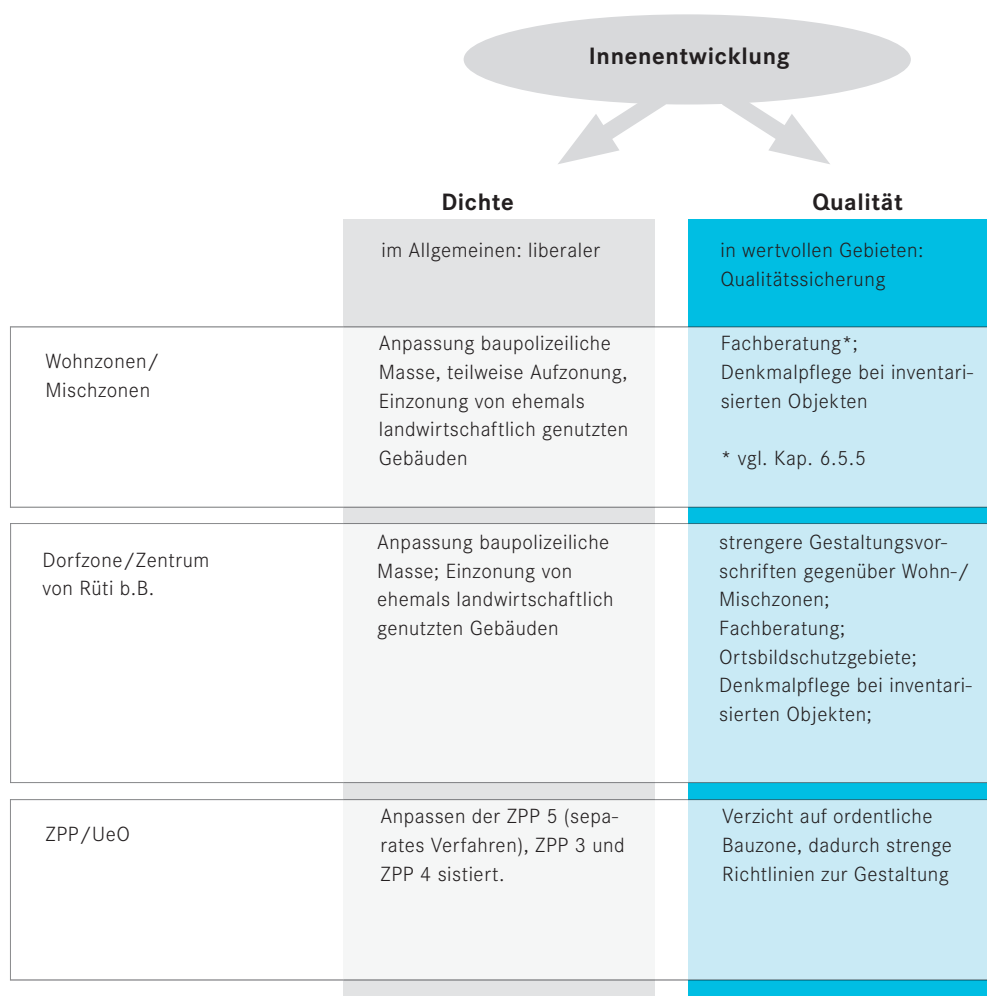
Grundordnung



5.2 Dichte und Qualität bei der Innenentwicklung

Die Ortsplanungsrevision ist unter der obersten Prämisse der Siedlungsentwicklung nach innen erarbeitet worden. Innenentwicklung erzeugt eine höhere Dichte. Dadurch kommt der Qualitätssicherung eine höhere Bedeutung zu. Dies trifft im Besonderen auf das Dorf Rüti bei Büren zu. Das ISOS-Dorf von nationaler Bedeutung weist eine hohe bauliche Qualität und intakte Siedlungsstrukturen auf.

Sowohl die Anliegen bezüglich Dichte wie auch Qualität werden in der baurechtlichen Grundordnung umgesetzt. Die nachfolgende Darstellung zeigt auf, wie dies geschieht:



6. GEMEINDEBAUREGLEMENT

6.1 Aufbau Baureglement

Das neu erarbeitete Baureglement folgt dem neuen Musterbaureglement (MBR) 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 oder auf das MBR 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.
- > Der Aufbau des neuen Baureglements folgt der Reihenfolge der raumplanerischen Grundfragen: Wo darf was (Nutzung), in welchem Mass und wie (Baupolizeivorschriften), unter welchen Bedingungen (Gestaltungsvorschriften und Baubeschränkungen) gebaut werden. Begriffe und Messweisen inkl. grafische Darstellung befinden sich im letzten Kapitel.
- > Die Masse und Messweisen werden an die Vorgaben der "Verordnung über die Begrifflichkeiten und Messweisen im Bauwesen" (BMBV) angepasst und erfüllen dementsprechend die "Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe" (IVHB), welcher der Kanton Bern beigetreten ist.

Das neue Baureglement ist wie folgt gegliedert:

- > Artikel (normativer Inhalt, durch das für den Erlass der baurechtlichen Grundordnung zuständige Organ zu beschliessen)
- > Hinweis und Kommentarspalte (erklärender Inhalt des Gemeinderats, periodisch zu prüfen und anzupassen, insbesondere die Verweise).

Darstellung:

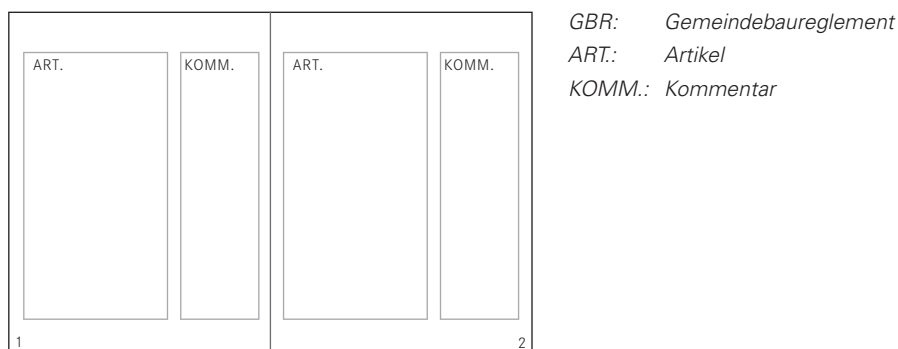


Abb. 24: Darstellung des neuen Aufbaus des Gemeindebaureglements mit dem normativen Inhalt auf der linken und dem erklärenden Inhalt auf der rechten Seite.

6.2 Umsetzung BMBV

Harmonisierte Masse und Messweisen

Wie im Kapitel 1.2 erläutert, sind die Gemeinden verpflichtet, die BMBV in ihrer baurechtlichen Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 umzusetzen. Spätestens ab dem 1. Januar 2021 gelten die Bestimmungen in allen Gemeinden, d.h., für alle Baugesuche, welche ab diesem Zeitpunkt eingereicht werden. Die Bestimmungen der BMBV sind auch dann uneingeschränkt anwendbar, wenn die Gemeinden ihre Vorschriften nicht angepasst haben. Gemeinden, welche ihr Gemeindebaureglement bis zu diesem Zeitpunkt nicht an die BMBV-Bestimmungen angepasst haben, riskieren einen faktischen Baustopp.

Anlässlich der Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung in Rütli bei Büren wird das Gemeindebaureglement den Bestimmungen der BMBV angepasst und somit den übergeordneten Vorgaben Folge geleistet. Neben verschiedensten kleineren begrifflichen Anpassungen (vgl. untenstehende Tabelle mit den wichtigsten begrifflichen Änderungen) haben die Bestimmungen der BMBV in der Gemeinde Rütli bei Büren dazu geführt, dass die bisher gültige Gebäudehöhe durch die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe abgelöst wird.

| Alt | Neu |
|---|---|
| An- und Nebenbauten | An- und Kleinbauten |
| gewachsenes Terrain / gewachsener Boden | massgebendes Terrain |
| Falllinie, Gebäudegrundriss | Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie |
| Gebäudehöhe | Fassadenhöhe |
| Kniestandhöhe | Kniestöckhöhe |

Bei der alten Messweise der Gebäudehöhe ist in der Fassadenmitte gemessen worden und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

Gebäudehöhe bei Bauten im Flächen

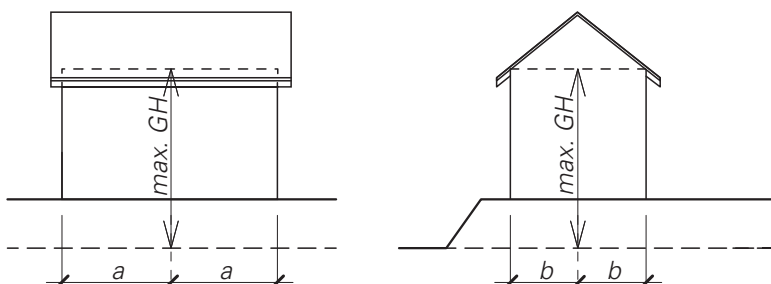


Abb. 25: Bisher angewendete Messweise der Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhe hat einen mittleren Höhenunterschied gemessen, während die Fassadenhöhe den grössten traufseitigen Höhenunterschied misst. Während die alte Gebäudehöhe damit einigermaßen unabhängig vom Terrain war (da gemittelt), beeinflusst das Terrain die Fassadenhöhe sehr direkt - ein steiles Terrain führt schnell zu grossen Fassadenhöhen. Deshalb ist die in Rüti bei Büren neu geltende traufseitige Fassadenhöhe (gemessen am extremsten Punkt) der Gebäude im Vergleich zu den bisher geltenden Gebäudehöhen für alle Zonen um 0.5 m höher angesetzt worden.

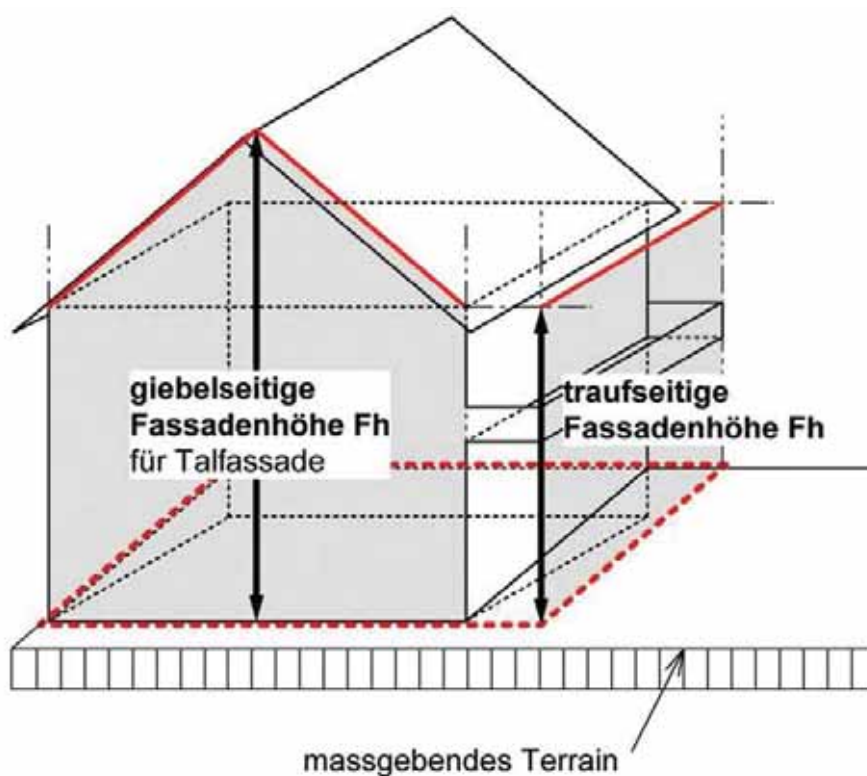


Abb. 26: Darstellung der Messweise von der in Rüti bei Büren neu geltenden traufseitigen Fassadenhöhe.

Bezüglich der rechtsgültigen Überbauungsordnungen gilt die Anpassungspflicht an die BMBV nur für diejenigen Planungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der BMBV noch nicht beschlossen waren. Die bestehenden Planungen geniessen eine Besitzstandsgarantie. Damit bleibt die Rechtssicherheit gewährleistet.

6.3 Anpassung der baupolizeilichen Masse

Die heute geltenden kleinen und grossen Grenzabstände in der Wohnzone 2 sind leicht reduziert worden. In den anderen Bauzonen sind die Grenzabstände nach eingehender Prüfung immer noch als richtig erachtet worden und bleiben unverändert.

Die Gebäudehöhe wird, um die BMBV-Vorgaben zu erfüllen, durch die trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe abgelöst und wie vorangehend erläutert um 0.5 m höher angesetzt. Bezüglich den Gebäudelängen sind keine Änderungen vollzogen worden.

Als Massnahme zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und um die kantonalen Anforderungen zu erfüllen, haben mit Ausnahme der Arbeitszone, neu erstellte Hauptbauten neuerdings die vorgegebene Geschosszahl oder die traufseitige Fassadenhöhe aufzuweisen. Zusätzlich wird in den WMK-Zonen eine Maximaldichte eingeführt. Diese wird im nachfolgenden Kapitel 6.4 näher umschrieben. In der untenstehenden Tabelle ist eine Zusammenstellung der Änderungen ersichtlich.

Tab. 9: Zusammenstellung der Änderungen der baupolizeilichen Masse

| | Wohnen Wohnzone W2 (Einfamilienhäuser) | Wohnen Wohnzone W3 (Mehrfamilienhäuser) | Dorfzone | Mischnutzung Mischzone M2 | Arbeitszone |
|--------------------------------------|---|---|------------------|------------------------------|--|
| Grenzabstände | alt: gA: 8 m kA: 4 m neu: gA: 6 m kA: 3 m | alt: - neu: gA: 10 m kA: 4 m | keine Änderungen | keine Änderungen | alt: halbe GH neu: halbe FH tr |
| Gebäudelänge | keine Änderungen, ohne An- und Kleinbauten | | | | alt: Verschiedene Vorgaben neu: keine maximale Gebäudelänge vorgeschrieben |
| Fassadenhöhe traufseitig max. | + 0.5 m aufgrund der neuen Messweise im Vergleich zur bisher gültigen Gebäudehöhe | | | | alt: Verschiedene Vorgaben neu: uniforme Regelung über alle Arbeitszonen: FH tr: 14.0 m FH gi: 18.0 m |
| Dichtezyffer (vgl. Kap. 6.4) | GFZo: max. 0.7 | GFZo: 0.6 - 0.8 | GFZo: max. 0.7 | GFZo: max. 0.7 | BMZ min 3.0 m ³ /m ² |
| Minimale Geschosszahl | 2 | 2 - 3 | 1 - 2 | 2 | Keine Vorgaben |

6.4 Kulturland, Fruchtfolgeflächen und bauliche Mindestdichten

6.4.1 Grundlage

Mit der Änderung des Baugesetz des Kantons Bern vom 09.06.1985 (Stand 01.04.2017) hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt. Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und insbesondere die Fruchtfolgeflächen in ihrem Bestand zu schützen. Das Baugesetz verlangt, dass die beanspruchten Kulturlandflächen im Sinne der zentralen Ziele der Raumplanungsgesetzgebung optimal genutzt werden. Die kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets im Rahmen der Nutzungsplanung sowie eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität innerhalb und ausserhalb der Bauzonen sind sicherzustellen (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG).

Die Sicherstellung einer besonders hohen Nutzungsdichte ist insbesondere im Nutzungsplanverfahren äusserst anspruchsvoll. Die Gemeinde hat mit geeigneten Massnahmen sicher zu stellen, dass die geforderte minimale Nutzungsdichte realisiert wird. Dazu ist im Baureglement oder in der Überbauungsordnung ein minimales Nutzungsmass festzulegen und im Vollzug darauf zu achten, dass das Areal nur so überbaut wird, dass die hohe Nutzungsdichte auch erreicht wird.

In Art. 11c Bauverordnung werden die Mindestanforderungen an die besonders hohe Nutzungsdichte für die drei Fälle spezifisch festgelegt:

- > Einzonung von Wohn-, Misch- und Kernzonen,
- > Einzonung von Arbeitszonen und übrigen Bauzonen,
- > Andere bodenverändernde Nutzungen ausserhalb und innerhalb der Bauzonen.

Die Mindestanforderungen gemäss Art. 11c BauV sind davon abhängig in welchem Raumtyp sich die Gemeinde befindet. Die Gemeinde Rüti bei Büren ist gemäss dem kantonalen Richtplan im Raumtyp "Zentrumsnahe ländliche Gebiete".

Im Sinne der Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und um die übergeordneten Vorgaben zu erfüllen, hat die Gemeinde entschieden, ein minimales Nutzungsmass für alle Wohn-, Misch- und Kernzonen festzulegen.

6.4.2 Nutzungsdichte in den Wohn-, Misch- und Kernzonen

Für die Wohn-, Misch- oder Kernzone sowie die Zonen mit Planungspflicht (mit vorgesehener Wohnnutzung) gilt gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV im Raumtyp "Zentrumsnahe ländliche Gebiete" bei der Beanspruchung von Kulturland das minimale Nutzungsmass der Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5. Die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5 ist auf allen vom Kanton als "Kulturland" bezeichneten Flächen gemäss den Vorschriften der Art.11a - e BauV einzuhalten.

Tab. 10: Neu festgelegte minimale Nutzungsdichten in den jeweiligen Zonen

| Zone | Abk. | GFZo | Zone | Abk. | GFZo |
|-----------|------|----------|--------------------|-------|--------------------------------|
| Wohnzone | W2 | max. 0.7 | ZPP 3 "Gehweg" | ZPP 3 | 0.45 - 0.55 (wie bisher) |
| | W3 | max. 0.8 | ZPP 4 "Bärenmatte" | ZPP 4 | max. 0.65 (wie bisher) |
| Dorfzone | DZ | max. 0.8 | ZPP 5 "Archmatte" | ZPP 5 | 3 - 6.5 (Bau- massenziffer) |
| Mischzone | M2 | max. 0.7 | | | |

Durch die Vorgaben der minimal zu erstellenden Geschossflächenziffer oberirdisch und der minimalen Geschossigkeit wird sich der "Fussabdruck" der Neubauten, die Kulturland beanspruchen, zwingendermassen vergrössern. In der nachfolgenden Abbildung ist für die Wohnzone W2 ersichtlich, in welchem Rahmen sich dieser annäherungsweise bewegt. Das blau schraffierte Rechteck symbolisiert den Gebäudegrundriss eines zweigeschossigen Gebäudes ohne Dachausbau bei einer GFZo von 0.5. Das rot gestrichelte Rechteck stellt den Gebäudegrundriss bei einer GFZo von 0.7 dar.

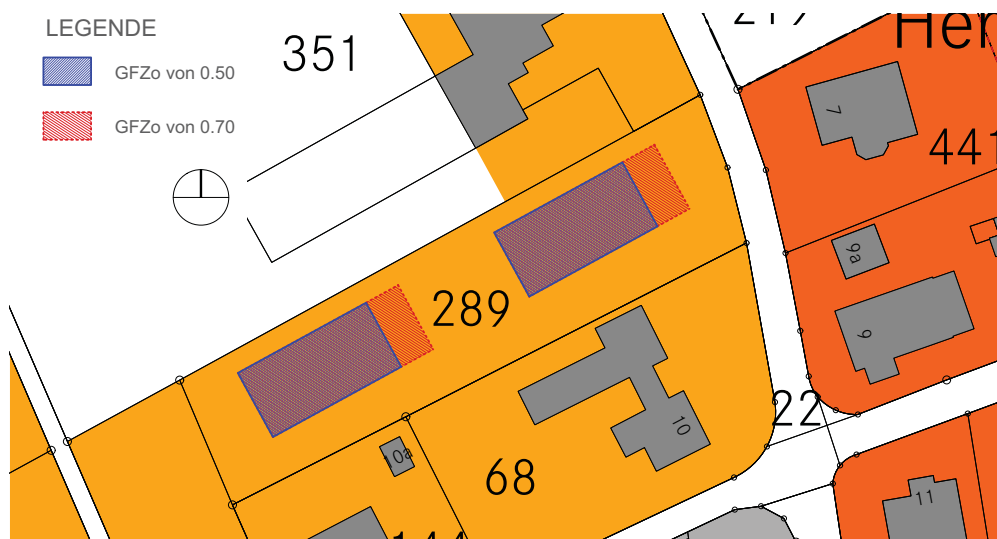


Abb. 27: Einfluss der Geschossflächenziffer oberirdisch auf den "Fussabdruck" der Gebäude. Ohne Massstab.

6.5 Weitere Neuerungen im Gemeindebaureglement

6.5.1 Art der Nutzung

Die Nutzungsart der Wohnzone bleibt unverändert. In der Dorfzone und der Mischzone sind neu Verkaufsflächen bis 1'000 m² Geschossfläche zugelassen. In der Arbeitszone dürfen Verkaufsflächen 500 m² nicht überschreiten.

6.5.2 Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) sowie für Sport und Freizeit (ZSF)

Die Zweckbestimmung der Zonen für öffentliche Nutzung sind überprüft und an die bestehende Nutzung angepasst worden. Neu werden für jede ZöN die geltenden baupolizeilichen Masse aufgeführt.

Die Zone für Sport und Freizeit "Reitstall Tüfelsburg" wird angepasst. Neu sind statt vier Wohneinheiten mit zusammen max. 440 m² BGF vier Wohneinheiten mit zusammen max. 600 m² Geschossfläche oberirdisch zugelassen. Die ZSF "Bürmatte" bleibt im Grundsatz unverändert. Neu gelten die baupolizeilichen Masse der W2.

6.5.3 Grünzonen

Die Grünzonen sind Freihaltezonen. Für die drei im Zonenplan vorhanden Grünzonen sind neu die Zweckbestimmungen im Baureglement aufgeführt. Der bestehende Baum- und Gehölzbestand in den Grünzonen ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

6.5.4 Zonen mit Planungspflicht

ZPP 3 "Gehweg": Die ZPP 3 "Gehweg" wird in der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht behandelt und ist demnach nicht Bestandteil vom Planerlassverfahren resp. der Genehmigung. In diesem Sinne gelten in der ZPP 3 "Gehweg" weiterhin die Vorschriften der aktuellen baurechtlichen Grundordnung vom 06.12.2005 (inkl. Änderungen). Es gibt verschiedene Gründe für diesen Entscheid. So ist es in der laufenden Ortsplanungsrevision nicht gelungen, eine planerisch zufriedenstellende Lösung mit den Grundeigentümer*innen zu erarbeiten. Die heutige Parzellenstruktur verunmöglicht eine sinnvolle Überbauung der ZPP 3. Erschwerend kommen die übergeordneten Vorgaben hinzu, die untereinander einen Interessenskonflikt darstellen. Zum einen wäre eine bauliche Mindestdichte zu erreichen. Zum anderen liegt die ZPP 3 "Gehweg" teilweise in der Umgebungszone U-Zo I gemäss dem nationalen ISOS. Nach der Aussage der Kantonalen Denkmalpflege sind künftig die ISOS-Schutzziele in den ZPP-Vorschriften zu berücksichtigen. Gemäss dem Fachbericht vom 05.04.2019 sind geschätzte 80 % der ZPP ein unerlässlicher Freiraum für das Ortsbild, welcher nicht bebaut werden kann.

Zudem soll die Ortsplanungsrevision zeitlich nicht verzögert werden. Die Gemeinde wird weiterhin aktiv mit den Grundeigentümer*innen das Gespräch und eine planerische Lösung suchen. Sollte dies kurzfristig möglich sein, so unterliegt eine Änderung der ZPP 3 nicht der Planbeständigkeit. Der Gemeindebaureglementsartikel oder bei Bedarf auch der Zonenplan Siedlung und Landschaft können in einem eigenen Verfahren im Nachgang zur Ortsplanungsrevision angepasst werden.

ZPP 4 "Bärenmatte": Die ZPP 4 "Bärenmatte" wird in der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht behandelt und ist demnach nicht Bestandteil vom Planerlassverfahren resp. der Genehmigung. In diesem Sinne gelten in der ZPP 4 "Bärenmatte" weiterhin die Vorschriften der aktuellen baurechtlichen Grundordnung vom 06.12.2005 (inkl. Änderungen). Wie auch bei der ZPP 3 "Gehweg" ist es nicht gelungen, eine planerisch zufriedenstellende Lösung zu finden. Geplant war die Erstellung von Alterswohnungen in Zusammenarbeit mit der Burgergemeinde. Die Gründe für die Sistierung der ZPP 4 "Bärenmatte" sind ähnlich wie bei der ZPP 3 (Interessenskonflikt bauliche Dichte und ISOS, divergierende Vorstellungen zwischen den verschiedenen Akteuren). Eine Änderung der ZPP 4 unterliegt nicht der Planbeständigkeit. Der Gemeindebaureglementsartikel oder bei Bedarf auch der Zonenplan Siedlung und Landschaft können in einem eigenen Verfahren im Nachgang zur Ortsplanungsrevision angepasst werden.

ZPP 5 "Archmatte": Die bisher gültige ZPP 5 "Archmatte" wird auf das ganze Betriebsareal der Thomen-Furler AG ausgeweitet und inhaltlich auf die künftigen Entwicklungsabsichten der Firma angepasst. Die ZPP 5 "Archmatte" wird mit der Überbauungsordnung (UeO) "Industrie Ost" überlagert. Es ist geplant, dass diese separaten Planungen (Änderung ZPP und Erarbeitung UeO) in einem eigenen und gemeinsamen Geschäft erarbeitet und vor der Ortsplanungsrevision genehmigt werden. Die bisherige ZPP 5 "Archmatte" inkl. der Arbeitszone A2 "Areal Thommen" sowie der Arbeitszone A3 "Archmatte" mit Anhang 7 werden demzufolge in der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht behandelt und sind nicht Bestandteil vom Planerlassverfahren resp. der Genehmigung.

6.5.5 Qualität des Bauens und Nutzens

Diesem Kapitel des Gemeindebaureglements ist aufgrund der vorhandenen Situation (ISOS, KDP) in Rüti bei Büren ein besonderes Augenmerk zu schenken. Die hohe bauliche Qualität des Dorfes soll mit der neuen Grundordnung für die kommenden 15 Jahre gesichert werden.

Dachgestaltung

Die Artikel zur Dachgestaltung werden im Grundsatz aus dem bestehenden Baureglement übernommen. Neu haben Dächer im Ortsbildschutzgebiet eine durchgehende Traufe aufzuweisen.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Die Gestaltungsgrundsätze sind an das Musterbaureglement angepasst worden. Die Vorschriften zur Dorfzone und den Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen sind aus dem bestehenden Baureglement übernommen worden. Neu geregelt wird die Anordnung von Reklamen und Plakatierung.

Fachberatung und qualifizierte Verfahren

Um den mit der Förderung der Innenentwicklung steigende Druck auf die Siedlungsräume abzufangen und deren Qualität zu sichern wird im Baureglement neu die Fachberatung verankert. Diese besagt, dass der Gemeinderat unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute einbezieht, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

Die Fachberatung ist insbesondere in folgenden Fällen einzubeziehen:

- > Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- > Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;
- > Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- > Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- > Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
- > Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Der Fachberatungsausschuss prüft, ob der Grundsatzartikel zur Qualität gemäss Baureglement eingehalten ist und verfasst einen Mitbericht, der von der Baubewilligungsbehörde (meist Bauverwaltung von Rüti bei Büren) als Fachbericht in der Interessenabwägung berücksichtigt wird. Der Entscheid der Baubewilligungsbehörde kann durchaus auch gegen die Meinung des Fachberatungsausschusses ausfallen. Da der Fachberatungsausschuss einen möglichst neutralen Blick auf die zu prüfenden Dossiers haben soll, wird er in der Regel mit auswärtigen Fachleuten besetzt. Erfahrungen aus anderen Gemeinden mit einem vergleichbaren Gremium haben gezeigt, dass die personelle Besetzung des Fachausschusses für dessen Erfolg entscheidend ist.

6.5.6 Energie und Ökologie

Der überkommunale Richtplan Energie Grenchen-Büren sieht gemäss dem Massnahmenblatt M21 vor, dass in Rüti bei Büren für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger Erdwärme einzusetzen ist. Dieser übergeordneten Vorgabe wird mit dem neuen Artikel 31 Folge geleistet. Gemäss dem GBR-Artikel 32 hat der Energie-

bedarf von Neubauten beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen neu um 15 % zu unterschreiten. Zudem ist nach Artikel 33 bei der gleichzeitigen Erstellung von mehr als 4 Wohnungen eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen. Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie. Nicht begehbare Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind, sofern nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet, zu begrünen (Artikel 34).

6.5.7 Landschaft

Im Bereich der Landschaft werden diverse Artikel ergänzt. Unter dem Kapitel "Pflege der Kulturlandschaft" werden die Artikel zu den Einzelbäumen, den Baumreihen, den Baudenkmalen, den historischen Verkehrswegen und den archäologischen Schutzgebieten nach dem Musterbaureglement übernommen. Neu hinzu kommt zudem der Artikel zu den Aussichtspunkten.

Im Kapitel "Schutz der kulturnahen Landschaften" neu hinzugekommen ist der Artikel zum Naturschutzgebiet Rütibach/Mühlekanals von kommunaler Bedeutung und derjenige zum kommunalen Trockenstandort Bahnbord. Der Artikel zu den Landschaftsschutzgebieten ist an den Musterbaureglementsartikel angeglichen worden. Neu eingeführt wird der Artikel zu den Landschaftsschongebieten.

Gemäss dem alten GBR-Artikel durften landwirtschaftliche oder standortgebundene Bauten und Anlagen bis 200 m² erstellt werden. Neu ist dies in den Landschaftsschutzgebieten nicht mehr möglich. Durch die Differenzierung von Landschaftsschutz- und -schongebieten wird der Landschaftsschutz teilweise gelockert (in den Landschaftsschongebieten dürfen landwirtschaftliche Bauten und Anlagen ohne Grösseneinschränkung erstellt werden) und an gewissen Stellen (in den Landschaftsschutzgebieten gemäss neuem Baureglement sind keine landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig, auch nicht solche unter 200 m²) rigider.

Neu verankert werden überdies die Ersatzmassnahmen bei Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten.

Der Artikel zu den Fliessgewässern ist aus dem Musterbaureglement übernommen und an die Situation in Rüti bei Büren angepasst worden.

6.5.8 Verkehrszone Strasse und Bahn

Die Verkehrsflächen innerhalb des Siedlungsgebiets werden im Rahmen der ORP als Grundzonen erfasst und gelten als Bauzone. Damit wird bezweckt, dass die Grundnutzung flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet erfasst ist. Die OPR entspricht damit den Anforderungen des Datenmodells DM.16-Npl-BE.

Unterschieden wird zwischen "Verkehrsfläche Strasse" und "Verkehrsfläche Bahn". Die zugehörigen Bestimmungen sind im Baureglement zu finden.

6.5.9 Weiteres

Der Artikel zum Bauen in Gefahrengebieten und zum Fuss- und Wanderwegnetz wird aus dem Musterbaureglement übernommen. Die Zuständigkeiten des Gemeinderats und der Baukommission werden aus dem bisherigen Gemeindebaureglement integriert. Die Gemeinde plant, die Zuständigkeiten künftig im Organisationsreglement zu regeln. Die Anpassung des OgR wird jedoch erst nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision vollzogen. Im Anhang 1 des GBR sind neu nur noch diejenigen Definitionen und Messweisen zu finden, welche nicht bereits durch die BMBV festgelegt werden. Im Anhang 2 des GBR ist das Inventar der botanischen Objekte vorzufinden.

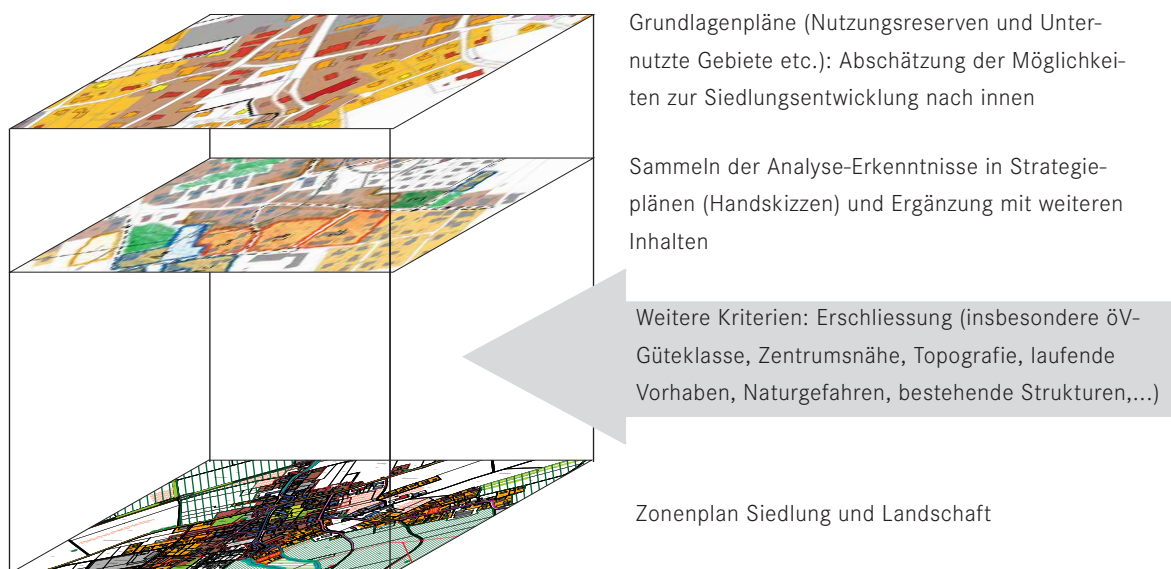
7. ZONENPLAN SIEDLUNG UND LANDSCHAFT

7.1 Der Weg zum Zonenplan

Mit den Grundlagenplänen zu den Nutzungsreserven und den unternutzten Gebieten werden die quantitativen Voraussetzungen ein erstes Mal räumlich grob zugeordnet. Diese Pläne zeigen auf, wo die Siedlungsentwicklung nach innen für Wohnen aufgrund der baulichen Struktur und der Raumnutzerdichten zukünftig stattfinden kann.

Der Strategieplan (siehe Kapitel 4.6) führt die aus der Betrachtung der übergeordneten Grundlagen, die aus den Analysen gewonnenen Erkenntnissen, sowie weitere Informationen in einer übersichtlichen Form zusammen (Konsequenz aus Siedlungsentwicklung nach innen und verschiedenen raumwirksamen Kriterien wie: Schutzwürdigkeit gemäss Bauinventar der kant. Denkmalpflege, ICOMOS-Inventar der schützenswerten Gartenanlagen, ISOS, Naturgefahren, Erschliessungsgüte, Topografie, Zentrumsnähe, bestehende Strukturen usw.). Der Strategieplan zeigt die Massnahmen zur Umsetzung SEin und dient als Grundlage für die Überarbeitung des Zonenplans Siedlung und Landschaft und des Baureglements.

Die Grundlagenpläne und der Strategieplan sind keine öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente. Diese dienen im Verlauf des Ortsplanungsprozesses als Orientierungshilfe.



7.2 Änderungen Teil Siedlung

Nachfolgend sind die Planungsmassnahmen im Zonenplan Siedlung und Landschaft aufgelistet. Detailliertere Beschreibungen sind in den nachfolgenden Kapiteln zu finden.

Tab. 11: Übersicht über Planungsmassnahmen betreffend Zonenplan Siedlung + Landschaft.

| Nr. | Planungsmassnahme | Bestehender Zonenplan 2005 | Neuer Zonenplan 2018 | Bemerkung |
|----------------------|--|----------------------------|---|---|
| E Einzonungen | | | | |
| E1 | Parzelle 325 | Landwirtschaftszone | Dorfzone | Schliessen von Siedlungslücken. Die Einzonung E2 ist aufgrund der Mitwirkungseingabe des Grundeigentümers rückgängig gemacht worden. |
| E2 | Teilparzelle 158 | Landwirtschaftszone | Dorfzone | |
| E3 | Parzelle 181 | Landwirtschaftszone | Wohnzone 2 | |
| E4 | Parzelle 487 | Landwirtschaftszone | Landwirtschaftszone | Verzicht. Schaffen von öffentlichen Parkplätzen. Das Planerlassverfahren der OPR hat diesbezüglich ergeben, dass bei Grossanlässen die von der Gemeinde gekaufte Parzelle (Wiese) als öffentlicher Parkplatz verwendet werden darf, ohne dass diese in der Bauzone zu liegen kommt. |
| E5 | Teilparzelle 51 | Landwirtschaftszone | Dorfzone | Einzonung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude. Mehrwertabgabe wird fällig. |
| E6 | Teilparzelle 235 | Landwirtschaftszone | Dorfzone | |
| E6 | Teilparzelle 206 | Landwirtschaftszone | Dorfzone | |
| E7 | Teilparzelle 57 | Landwirtschaftszone | Dorfzone | |
| E8 | Parzellen 555, 230 Teilparzelle 227 | Landwirtschaftszone | Dorfzone | |
| E9 | Parzelle 273 | Landwirtschaftszone | Dorfzone | |
| E10 | Parzelle 147 | Landwirtschaftszone | Wohnzone 2 | |
| E11 | Teilparzelle 315 | Bauernhofzone | Dorfzone/Zone für Sport und Freizeit | Einzonung ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude. Mehrwertabgabe wird fällig. |
| A Aufzonungen | | | | |
| A1 | Parzellen 320, 297, 441, 514 Teilparzelle 288 | Wohnzone 2 | Wohnzone 2 (Wohnzone 3) | Verzicht. Das Planerlassverfahren der OPR zeigt, dass eine Aufzonung in eine 3-geschossige Wohnzone nicht ortsbildverträglich erscheint. |
| A2 | Parzellen 54, 238, 287, 356, 484, 485, 631 Teilparzelle 270 | Wohnzone 2 | Wohnzone 2 (Wohnzone 3) | Verzicht. Das Planerlassverfahren der OPR zeigt, dass eine Aufzonung in eine 3-geschossige Wohnzone nicht ortsbildverträglich erscheint. |
| A3 | Parzellen 143, 267, 353, 394, 395, 578 | Wohnzone 2 | Wohnzone 3 | +1 Geschoss zur Förderung von SEin (vgl. Kap. 7.4) |
| U Umzonungen | | | | |
| U1 | Teilparzelle 74 | Grünzone | Zonen für öffentliche Nutzungen | Erweiterung ZOEN um Anbau zu ermöglichen. |
| U2 | Teilparzelle 170 | Dorfzone | Grünzone | Umzonung einer unüberbauten und nicht verwendeten Nutzungsreserve in eine Nichtbauzone. |
| U3 | Teilparzellen 617 & 618 | ZPP 4 (Hotelzone)* | ZPP 4 (Wohnnutzung) (siehe Kapitel 6.5.4) | Verzicht. Das Planerlassverfahren der OPR zeigt, dass eine Nutzungsänderung nicht genehmigungsfähig erscheint. Bestimmungen der ZPP 4 bleiben unverändert. |

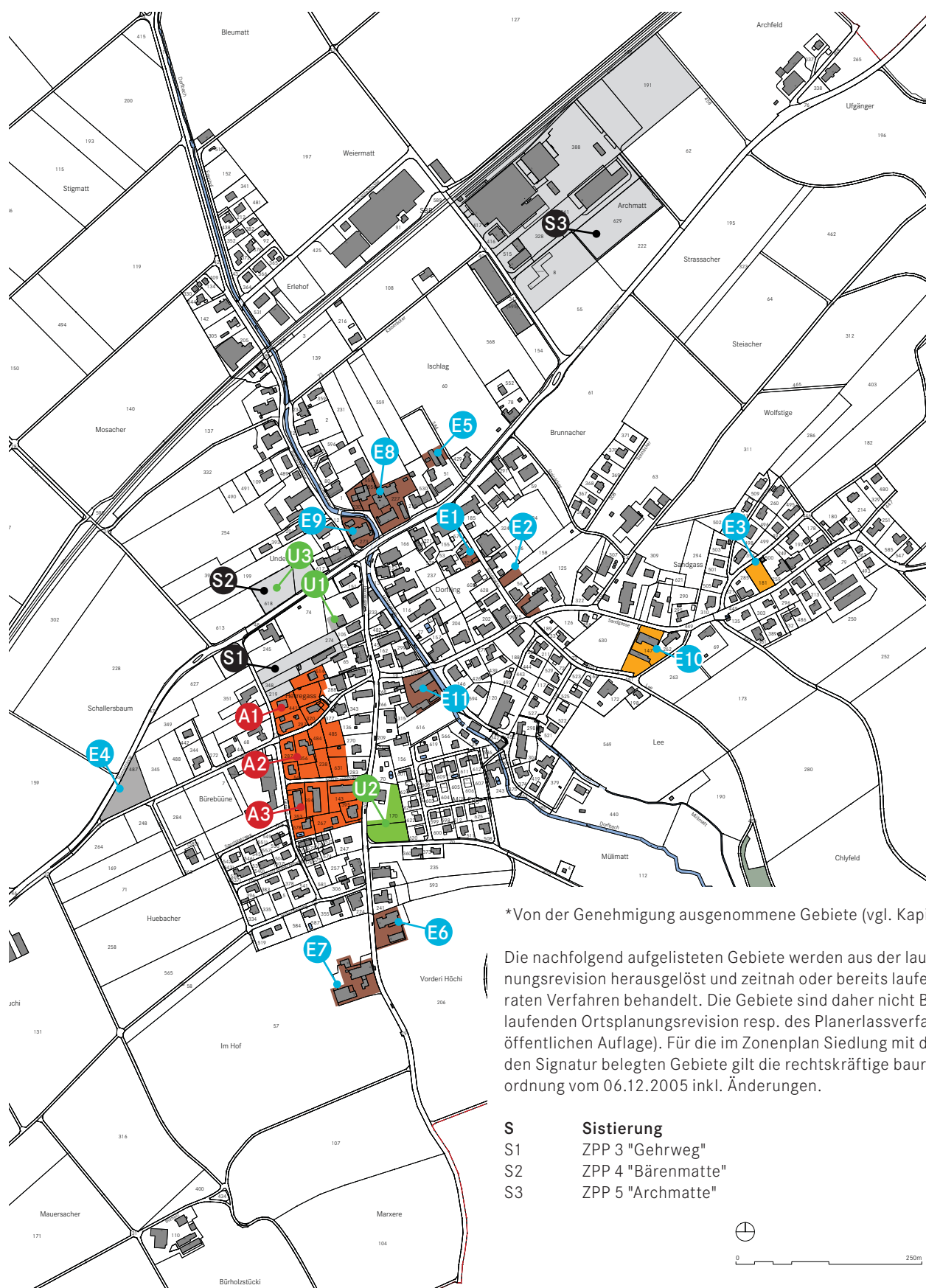


Abb. 28: Übersicht über die Zonenplanänderungen im Bereich Siedlung. Genordet und ohne Massstab.

7.3 Einzonungen

7.3.1 E1 bis E3: Schliessung von Siedlungslücken

Innerhalb des Siedlungskerns existieren drei Parzellen, die nicht der Bauzone zugewiesen sind, jedoch von solcher umgeben sind. Im Sinne des fundamentalen Grundsatzes des RPG (klare Trennung von Bauzone und Landwirtschaftszone) sowie der Bereinigung und Komplettierung des Siedlungskörpers erscheint deren Einzonung aus raumplanerischer Sicht sinnvoll. Es handelt sich um die nachfolgend aufgeführten Parzellen.

E1: Parzelle 325

Die Parzelle weist eine Fläche von 314 m² auf. Heute befindet sich auf der Parzelle ein Kiesvorplatz sowie ein dreiseitig geschlossener Unterstand, der landwirtschaftliche Maschinen beherbergt. Durch die Einzonung besteht unter anderem die Möglichkeit, die Hauptbaute auf der Parzelle 345 südseitig zu erweitern.

Zonenplan alt



Zonenplan neu



Orthofoto



Beschrieb / Massnahme

Grösse: Prz. Nr. 325: 315 m²
 Zone/Nutzung bestehend: Landwirtschaftszone
 Zone neu: Dorfzone
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES III

- ÖV-Güteklasse: B C D E keine
- Erschliessung: voll erschlossen öffentl. Strasse fehlt Strom fehlt
 Abwasser fehlt Wasser fehlt
- Gefährdung: keine geringe mittlere
 erhebliche Restgefährdung
- Kulturland/FFF betroffen: nein ja
- Altlasten vorhanden: nein ja
- Baudenkmal betroffen: nein ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen: nein ja

| E1: Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente | |
|---|---|
| Richtplan Kanton Bern | Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01 und A_07 |
| RGSK II | Keine räumlichen Aussagen. |
| E1: Besondere Umweltauswirkungen | |
| Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten | Die Siedlungslücken sind unüberbaut und grenzen an bestehendes Siedlungsgebiet. Die Einzonung in die Dorfzone DZ ermöglicht unter Berücksichtigung der gestalterischen Aspekte und unter Einbezug der Denkmalpflege einen Anbau an die bestehende Bausubstanz auf den angrenzenden Parzellen oder die Erstellung einer weiteren Hauptbaute. Mit der Einzonung wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet, indem der Siedlungskörper komplettiert wird und die Siedlungsränder klarer definiert werden. |
| Nachweis der haushälterischen Bodennutzung | Das Gebiet ist bereits bebaut (Schopf, Kiesvorplatz). Die Verfügbarkeit des Baulandes ist somit sichergestellt. Mit der Einzonung kann die Nutzung erhöht werden. |
| Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven | Mit der Einzonung der Siedlungslücke zu einer Bauzone entstehen neue bauliche Handlungsspielräume welche zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven beitragen. |
| Schutz des Orts- und Landschaftsbildes | Das Gebiet liegt gemäss ISOS im Gebiet 2 an der Grenze zur U-Zo I. Es befindet sich im Ortsbildschutzperimeter. In Bezug auf die Bau- und Aussenraumgestaltung kann die Baubewilligungsbehörde nach Art. 29 GBR die Fachberatung beiziehen. Durch die Begleitung der Fachberatung bei Bauvorhaben, den Gestaltungsvorschriften im GBR und der Tatsache, dass die benachbarte Bauten im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft ist (Einbezug KDP), bestehen genügend Einflussmöglichkeiten um das Orts- und Landschaftsbild vor negativen Einflüssen zu schützen. |
| Abstimmung Siedlung und Verkehr | Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigten Strassen. Die Einzonung liegt in der Erschliessungsgüteklasse E. |
| Lärmemissionen | Einzonungen von weitgehend überbauten Gebieten (z.B. Baulücken) gelten nicht als neue Bauzonen. Dies leitet sich aus dem RPG und der RPV ab, gemäss welchen weitgehend überbaute Gebiete zur Bauzone gehören. Die Einzonung solcher Gebiete stellt nur eine formelle Planänderung dar und sollen daher nicht durch Massnahmen zur Einhaltung der strengeren PW erschwert werden. |
| Boden (FFF / Kulturland) | Nicht betroffen. |
| Naturschutz und ökologischer Ausgleich | Nicht betroffen. |
| Gewässer | Nicht betroffen. |



Abb. 52: Heutige Situation auf der Parzelle 325: Unterstand mit landwirtschaftlichen Maschinen und Kiesvorplatz.

E2: Teilparzelle 158

Die Teilparzelle weist eine Fläche von 431 m² auf. Durch die Einzonung des strassenseitigen Teils der Parzelle bestünde unter anderem die Möglichkeit, die Hauptbaute auf der Parzelle 106 oder 56 zu erweitern. Auf die Einzonung der Teilparzelle 158 wird aufgrund der Mitwirkungsangabe des Grundeigentümers verzichtet.

E3: Parzelle 181

Die Parzelle weist eine Fläche von 934 m² auf. Auf der heutigen Fläche besteht eine Wiese mit einzelnen Hochstammobstbäumen. Die Fläche wird kaum landwirtschaftlich genutzt (minimal notwendige Pflege). Die Einzonung ermöglicht die Erstellung einer neuen Hauptbaute. Dadurch wird der Siedlungskörper komplettiert und eine Baulücke geschlossen.

Zonenplan alt



Zonenplan neu



Orthofoto



Beschrieb / Massnahme

| | | | | |
|---|--|---|--------------------------------------|--|
| Grösse: | 934 m ² | | | |
| Zone bestehend: | Landwirtschaftszone | | | |
| Zone neu: | Wohnzone 2 | | | |
| Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: | ES II | | | |
| ÖV-Güteklasse: | <input type="checkbox"/> B | <input type="checkbox"/> C | <input type="checkbox"/> D | <input type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> keine |
| Erschliessung: | <input checked="" type="checkbox"/> voll erschlossen | <input type="checkbox"/> öffentl. Strasse fehlt | <input type="checkbox"/> Strom fehlt | |
| | <input type="checkbox"/> Abwasser fehlt | <input type="checkbox"/> Wasser fehlt | | |
| Gefährdung: | <input checked="" type="checkbox"/> keine | <input type="checkbox"/> geringe | <input type="checkbox"/> mittlere | |
| | <input type="checkbox"/> erhebliche | <input type="checkbox"/> Restgefährdung | | |
| Kulturland/FFF betroffen: | <input type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja | | |
| Altlasten vorhanden: | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | | |
| Baudenkmal betroffen: | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | | |
| Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen: | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | | |

| E3: Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente | |
|---|--|
| Richtplan Kanton Bern | Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01 und A_07 |
| RGSK II | Keine räumlichen Aussagen. |
| E3: Besondere Umweltauswirkungen | |
| Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten | Die unüberbaute Siedlungslücke befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Die Einzonung in die W2 ermöglicht die Erstellung einer weiteren Hauptbaute innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Mit der Einzonung wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet. Der Siedlungskörper wird komplettiert. |
| Nachweis der haushälterischen Bodennutzung | Für Neubauten gilt nach Art. 5 GBR neu eine Mindestdichte: W2 GFZo min. 0.5. Gemäss Massnahmenblatt A_01 KRP beträgt die minimale GFZo für den Raumtyp "Zentrumsnahe ländliche Gebiete", in welchem sich die Rüti bei Büren befindet, bei Beanspruchung von Kulturland mindestens 0.5. Mit der Mindestdichte gemäss GBR wird die haushälterische Bodennutzung sichergestellt. Die Verfügbarkeit des Baulandes wird mit einem Vertrag sichergestellt. |
| Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven | Mit der Einzonung der Siedlungslücke zu einer Bauzone entstehen neue bauliche Handlungsspielräume welche zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven beitragen. |
| Schutz des Orts- und Landschaftsbildes | Das Gebiet liegt gemäss ISOS in der U-Zo III (Neubaugebiet) und ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters. In Bezug auf die Bau- und Ausenraumgestaltung kann die Baubewilligungsbehörde nach Art. 29 GBR die Fachberatung beiziehen. |
| Abstimmung Siedlung und Verkehr | Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigten Strassen. Die Einzonung liegt ausserhalb von ÖV-Erschliessungsgüteklassen. |
| Lärmemissionen | Einzonungen von weitgehend überbauten Gebieten (z.B. Baulücken) gelten nicht als neue Bauzonen. Dies leitet sich aus dem RPG und der RPV ab, gemäss welchen weitgehend überbaute Gebiete zur Bauzone gehören. Die Einzonung solcher Gebiete stellt nur eine formelle Planänderung dar und sollen daher nicht durch Massnahmen zur Einhaltung der strengeren PW (Planungswerten) erschwert werden. |
| Boden (FFF / Kulturland) | FFF ist nicht betroffen. Kulturland ist betroffen: 934 m ² Standortnachweis: Siehe nachfolgende Seite Darlegen der Sicherstellung der optimalen Nutzung: - Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) bei Beanspruchung von Kulturland nach Art. 11c Abs. 1 von GFZo 0.5 ist im ZP S+L und GBR verankert (siehe Art. 5 Abs. 3 GBR). |
| Naturschutz und ökologischer Ausgleich | - |
| Gewässer | - |



Abb. 30: Bestehende Situation auf der Parzelle 181: Wiese mit einzelnen Hochstammobstbäumen.

Standortnachweis E3:

Gemäss Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG und dem "Entscheidbaum Kulturland" (kantonale Arbeitshilfe zu Art. 8a und 8b Baugesetz) ist bei der Beanspruchung von Kulturland nachzuweisen, dass der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung nicht sinnvoll erreicht werden kann.



Abb. 31: Bestehende Situation auf der Parzelle 181: Wiese mit einzelnen Hochstammobstbäumen.

Bei der Schliessung von spezifischen Siedlungslücken gibt es (anders als bei Neueinzonungen) per se keinen Alternativstandort. Die heutige private Grünfläche ist umgeben von Bauzone und voll erschlossen. Eine Überbauung ist im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen. Durch die Schliessung der Siedlungslücke entstehen keine weiteren Infrastrukturkosten. Die Zersiedelung wird eingedämmt.

Gemäss dem Bundesgerichtsentscheid BGE 121 II 424 E. 5 handelt es sich im vorliegenden Fall um "weitgehend überbautes Land nach Art. 15 lit. a RPG". Der Begriff des weitgehend überbauten Landes nach Art. 15 lit. a RPG umfasst im wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs. Gleich verhält es sich mit dem weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG (BGE 119 Ib 124 E. 5b S. 147, je mit Hinweisen). Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung einer Fläche von 934 m² ist nicht zweckmässig. Die Zuordnung der Fläche zur Bauzone erscheint, trotz der nicht erreichten ÖV-Gütekategorie gemäss BauV, als sinnvoll und ist im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung.

7.3.2 E5 bis E10: Einzonung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden

Rüti bei Büren weist im Siedlungskern eine Vielzahl an Bauernhäusern auf, welche teilweise schon heute oder aber in naher Zukunft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Diese befinden sich zum Teil noch immer in der Landwirtschaftszone, was eine bauliche Entwicklung der Gebäude, neben den Auflagen des ISOS und des Denkmalschutzes, zusätzlich erschwert.

Mit der Einzonung der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude kann die bestehende Bausubstanz besser genutzt werden. Die Ökonomieteile der Gebäude können zu Wohnzwecken umgebaut werden. Für ein Dorf wie Rüti bei Büren mit einer hohen Anzahl an Bauernhäusern ist es zentral, beste Voraussetzungen zu schaffen, um den Gebäudebestand so gut wie möglich nutzen zu können. Zum einen kann damit auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft reagiert werden. Zum anderen schlummert in den bestehenden Bauernhäusern oft ein grosses Potenzial an Geschossfläche, die durch den Vollausbau der Gebäude zu Wohnzwecken aktiviert werden kann. Die optimale Ausnutzung des Bestands ist auch im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen.

Durch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden, historischen Bausubstanz steigert sich deren Wert. Dadurch dürften die Gebäude auch besser unterhalten werden, womit deren langfristiges Bestehen gesichert wird. Entsprechend werden auch die ISOS-Schutzziele und diejenigen der Kantonalen Denkmalpflege gestützt.



Abb. 32: Schönes Beispiel eines für wohnzwecke umgenutztes Bauernhaus. Rechts auf dem Bild ist der umgenutzte ehemalige Ökonomieteil ersichtlich (eigenes Foto).

E5: Einzonung Parz. 51

Der Standort ist ein ehemaliger Gartenbaubetrieb. Dem Grundeigentümer wird mit der Einzonung der bestehenden Kleinbaute und dem mit Betonsockel versehenen Gewächshaus die Möglichkeit gegeben, die heute unternutzte Fläche umzunutzen.

Orthofoto



Zonenplan alt



Zonenplan neu



Beschrieb / Massnahme

Grösse: 650 m²
 Zone bestehend: Landwirtschaftszone
 Zone neu: Dorfzone
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES III

- ÖV-Güteklasse: B C D E keine
- Erschliessung: voll erschlossen öffentl. Strasse fehlt Strom fehlt
 Abwasser fehlt Wasser fehlt
- Gefährdung: keine geringe mittlere
 erhebliche Restgefährdung
- Kulturland/FFF betroffen: nein ja
- Altlasten vorhanden: nein ja
- Baudenkmal betroffen: nein ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen: nein ja

| E5: Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente | |
|---|---|
| Richtplan Kanton Bern | Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01 und A_07 |
| RGSK II | Keine räumlichen Aussagen. |
| E5: Besondere Umweltauswirkungen sowie planerische Beurteilung und Würdigung | |
| Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten | Der Gartenbaubetrieb ist vor einiger Zeit aufgegeben worden. Die alten Gewächshäuser stehen auf massiven Betonfundamenten. Der Boden ist somit versiegelt. Eine Nutzung der Fläche für die Landwirtschaft ist aufgrund dessen nicht möglich. Das Areal ist bebaut und grenzt an bestehendes Siedlungsgebiet. Mit der Einzonung wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet. Eine massvolle bauliche Entwicklung ist möglich. |
| Nachweis der haushälterischen Bodennutzung | Das Areal ist bereits bebaut. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist somit sichergestellt. Die Einzonung ist eng um die bestehenden Gebäude herum gezogen. Es wird keine bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht. |
| Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven | Mit der Einzonung der Gewächshäuser zu einer Bauzone entstehen neue bauliche Handlungsspielräume, welche zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven beitragen. |
| Schutz des Orts- und Landschaftsbildes | Das Gebiet liegt gemäss ISOS im Gebiet 2 an der Grenze zur U-Zo II. Es befindet sich innerhalb des Ortsbildschutzperimeters. Durch die Einzonung bleibt das Orts- und Landschaftsbild intakt. In Bezug zu Bau- und Aussenraumgestaltung kann die Baubewilligungsbehörde nach Art. 31 GBR die Fachberatung beziehen. Durch die Begleitung der Fachberatung bei Bauvorhaben, den Gestaltungsvorschriften im GBR und der Tatsache, dass mehrere Bauten im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert und als schützenswert eingestuft sind (Einbezug KDP), bleibt der intakte Hofcharakter erhalten. Es bestehen genügend Einflussmöglichkeiten um das Orts- und Landschaftsbild vor negativen Einflüssen zu schützen. |
| Abstimmung Siedlung und Verkehr | Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigten Strassen. Die Aufzonung liegt in der ÖV- Erschliessungsgüteklasse E. |
| Lärmemissionen | Es gilt die ES III. |
| Immissionen (Lärm, Luft) | Bei einem Vollausbau und bei Mischnutzung ist mit einer geringfügigen Immissionszunahme zu rechnen. |
| Boden (Kulturland/FFF) | Es ist keine Fruchtfolgefläche betroffen. |
| Naturschutz und ökologischer Ausgleich | - |
| Gewässer | - |

7.3.3 E6 bis E7: Einzonung Parz. 57 + 206

Die bestehenden beiden Hofgruppen werden nicht mehr landwirtschaftliche genutzt. Durch die Einzonung ergeben sich neue Möglichkeiten, die bestehenden Volumen besser zu nutzen.

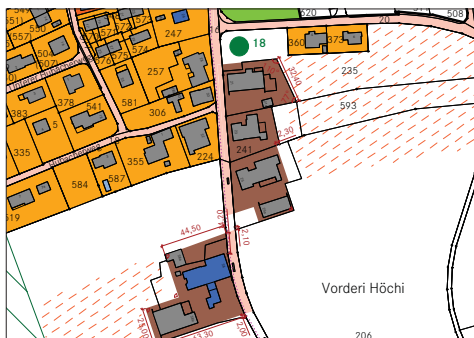
Orthofoto



Zonenplan alt



Zonenplan neu



Beschrieb / Massnahme

Grösse:

Prz. 57: 2'855 m², Prz. 206: 1'893 m²

Zone bestehend:

Landwirtschaftszone

Zone neu:

Dorfzone

Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV:

ES III

ÖV-Güteklasse:

B C D E keine

Erschliessung:

voll erschlossen öffentl. Strasse fehlt Strom fehlt
 Abwasser fehlt Wasser fehlt

Gefährdung:

keine geringe mittlere
 erhebliche Restgefährdung

Kulturland/FFF betroffen:

nein ja

Altlasten vorhanden:

nein ja

Baudenkmal betroffen:

nein ja

Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:

nein ja

| Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente | |
|---|---|
| Richtplan Kanton Bern | Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01 und A_07 |
| RGSK II | Keine räumlichen Aussagen. |
| Besondere Umweltauswirkungen sowie planerische Beurteilung und Würdigung | |
| Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten | Der Landwirtschaftsbetrieb wird aufgegeben. Das Areal ist bebaut und grenzt an bestehendes Siedlungsgebiet. Die Einzonung in die Dorfzone ermöglicht unter Berücksichtigung der gestalterischen Aspekte und unter Einbezug der Denkmalpflege den Vollausbau der bestehenden Bausubstanz. Mit der Einzonung wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet, die erhaltenswerte Bausubstanz kann gesichert werden. Eine massvolle bauliche Entwicklung ist möglich. |
| Nachweis der haushälterischen Bodennutzung | Die Hofgruppen sind bereits bebaut. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist somit sichergestellt. Die Einzonung ist eng um die bestehenden Gebäude herum gezogen. Es wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht. |
| Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven | Mit der Einzonung der Hofgruppe zu einer Bauzone (Vollausbau) entstehen neue bauliche Handlungsspielräume, welche zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven beitragen. |
| Schutz des Orts- und Landschaftsbildes | Das Gebiet liegt gemäss ISOS innerhalb des Gebiets 3. Es befindet sich ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters. Durch die Einzonung bleibt das Orts- und Landschaftsbild intakt. In Bezug zu Bau- und Aussenraumgestaltung kann die Baubewilligungsbehörde nach Art. 31 GBR die Fachberatung beiziehen. Durch die Begleitung der Fachberatung bei Bauvorhaben, den Gestaltungsvorschriften im GBR und der Tatsache, dass eine Baute im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft ist (Einbezug KDP) bleibt der intakte Hofcharakter erhalten. Es bestehen genügend Einflussmöglichkeiten um das Orts- und Landschaftsbild vor negativen Einflüssen zu schützen. |
| Abstimmung Siedlung und Verkehr | Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigten Strassen. Die Aufzonung liegt in keiner ÖV-Erschliessungsgüteklasse. |
| Lärmemissionen | Es gilt die ES III. |
| Immissionen (Lärm, Luft) | Der Landwirtschaftsbetrieb wird aufgegeben. Die Immissionen sinken. |
| Boden (Kulturland/FFF) | Es sind westlich der Liegenschaft 38b 127 m ² Fruchtfolgeflächen betroffen. Aufgrund der geringen Grösse der Fläche kommt Art. 11b Abs. 2 BauV zum tragen. Die Prüfung einer geringen Beanspruchung verlangt die Prüfung von Alternativen im Hinblick auf eine Minimierung und kompakte Anordnung der beanspruchten Fläche und auf eine Minimierung der Konflikte mit anderen öffentlichen sowie schützenswerten privaten Interessen sowie die Vornahme einer sachbezogenen Interessenabwägung: - Die Einzonung wurde so gewählt, dass eine sinnvolle Geometrie der Bauzone entsteht. Dies ist auch im Sinne der SEin, da diese besser ausgenutzt werden kann. Die Einzonung geht 4 m entlang der Hauptgebäude und Kleinbauten, ist also äusserst knapp gehalten. - Es bestehen keine Alternativstandorte. Durch die Planungsmassnahme entstehen keine Konflikte, weshalb kein Bedarf besteht, öffentliche oder schützenswerte private Interessen zu minimieren. |
| Naturschutz und ökologischer Ausgleich | Die angrenzenden Hochstammobstbäume sind durch die Planungsmassnahme nicht betroffen. |
| Gewässer | - |

7.3.4 E8 und E9: Einzonung Parz. 227 + 230 + 273 + 555

Die beiden Hofgruppen befinden sich inmitten des Zentrums von Rüti bei Büren und werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Durch die Einzonung können die bestehenden Volumen besser ausgenützt werden.

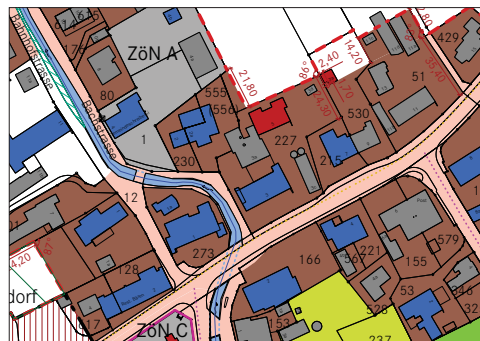
Orthofoto



Zonenplan alt



Zonenplan neu



Beschrieb / Massnahme

Grösse: 5'621 m²
 Zone bestehend: Landwirtschaftszone
 Zone neu: Dorfzone
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES III

- ÖV-Güteklasse: B C D E keine
- Erschliessung: voll erschlossen öffentl. Strasse fehlt Strom fehlt
 Abwasser fehlt Wasser fehlt
- Gefährdung: keine geringe mittlere
 erhebliche Restgefährdung
- Kulturland/FFF betroffen: nein ja
- Altlasten vorhanden: nein ja
- Baudenkmal betroffen: nein ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen: nein ja

| E8 und E9: Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente | |
|--|--|
| Richtplan Kanton Bern | Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01 und A_07 |
| RGSK II | Keine räumlichen Aussagen. |
| E8 und E9: Besondere Umweltauswirkungen sowie planerische Beurteilung und Würdigung | |
| Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten | Der Landwirtschaftsbetrieb wird aufgegeben. Das Areal ist bebaut und grenzt an bestehendes Siedlungsgebiet. Die Einzonung in die Dorfzone ermöglicht unter Berücksichtigung der gestalterischen Aspekte und unter Einbezug der Denkmalpflege den Vollausbau der bestehenden Bausubstanz. Mit der Einzonung wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet, die erhaltenswerte Bausubstanz kann gesichert werden. Eine massvolle bauliche Entwicklung ist möglich. |
| Nachweis der haushälterischen Bodennutzung | Das Areal ist bereits bebaut. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist somit sichergestellt. Die Einzonung ist eng um die bestehenden Gebäude herum gezogen. |
| Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven | Mit der Einzonung der Hofgruppe zu einer Bauzone (Vollausbau) entstehen neue bauliche Handlungsspielräume, welche zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven beitragen. |
| Schutz des Orts- und Landschaftsbildes | Das Gebiet liegt gemäss ISOS im Gebiet 1. Es befindet sich innerhalb des Ortsbildschutzperimeters. Durch die Einzonung bleibt das Orts- und Landschaftsbild intakt. In Bezug zu Bau- und Aussenraumgestaltung kann die Baubewilligungsbehörde nach Art. 31 GBR die Fachberatung beiziehen. Durch die Begleitung der Fachberatung bei Bauvorhaben, den Gestaltungsvorschriften im GBR und der Tatsache, dass mehrere Bauten im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert und als schützenswert eingestuft sind (Einbezug KDP), bleibt der intakte Hofcharakter erhalten. Es bestehen genügend Einflussmöglichkeiten um das Orts- und Landschaftsbild vor negativen Einflüssen zu schützen. |
| Abstimmung Siedlung und Verkehr | Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigter Strassen. Die Aufzonung liegt in der ÖV- Erschliessungsgüteklasse E. |
| Lärmemissionen | Es gilt die ES III. |
| Immissionen (Lärm, Luft) | Der Landwirtschaftsbetrieb wird aufgegeben. Die Immissionen sinken. |
| Boden (Kulturland/FFF) | Es ist keine Fruchtfolgefläche betroffen. |
| Naturschutz und ökologischer Ausgleich | - |
| Gewässer | - |

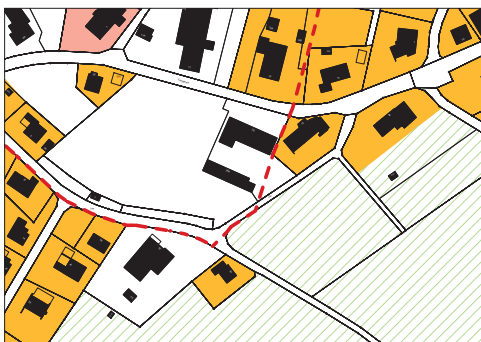
7.3.5 E10: Einzonung Parz. 147

Der bestehende Hof wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Durch die Einzonung kann das bestehende Volumen besser ausgenutzt werden. Die Bauzonengrenze verläuft im Abstand von 4 m zur Fassadenlinie des bestehenden Hauptgebäudes. Die Ökonomiebaute liegt in der Umgebungszone I gemäss ISOS. Eine Einzonung ebendieser ist deshalb auf Antrag der Kantonalen Denkmalpflege nicht genehmigungsfähig, weshalb darauf verzichtet wird.

Orthofoto



Zonenplan alt



Zonenplan neu



Beschrieb / Massnahme

| | | | | | |
|---|--|---|--------------------------------------|----------------------------|---|
| Grösse: | 1'675 m ² | | | | |
| Zone bestehend: | Landwirtschaftszone | | | | |
| Zone neu: | Wohnzone 2 | | | | |
| Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: | ES II | | | | |
| ÖV-Güteklasse: | <input type="checkbox"/> B | <input type="checkbox"/> C | <input type="checkbox"/> D | <input type="checkbox"/> E | <input checked="" type="checkbox"/> keine |
| Erschliessung: | <input checked="" type="checkbox"/> voll erschlossen | <input type="checkbox"/> öffentl. Strasse fehlt | <input type="checkbox"/> Strom fehlt | | |
| | <input type="checkbox"/> Abwasser fehlt | <input type="checkbox"/> Wasser fehlt | | | |
| Gefährdung: | <input checked="" type="checkbox"/> keine | <input type="checkbox"/> geringe | <input type="checkbox"/> mittlere | | |
| | <input type="checkbox"/> erhebliche | <input type="checkbox"/> Restgefährdung | | | |

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------|
| Kulturland/FFF betroffen: | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Altlasten vorhanden: | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Baudenkmal betroffen: | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen: | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |

| E10: Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente | |
|--|---|
| Richtplan Kanton Bern | Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01 und A_07 |
| RGSK II | Keine räumlichen Aussagen. |
| E10: Besondere Umweltauswirkungen sowie planerische Beurteilung und Würdigung | |
| Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten | Der Landwirtschaftsbetrieb wird aufgegeben. Das Areal ist bebaut und grenzt an bestehendes Siedlungsgebiet. Die Einzonung in die Wohnzone ermöglicht den Vollausbau der bestehenden Bausubstanz. Mit der Einzonung wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet. |
| Nachweis der haushälterischen Bodennutzung | Die Parzelle ist baulich bereits sehr gut ausgenutzt. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist somit sichergestellt. Mit der Einzonung kann das bestehende Bauvolumen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es wird weder neues Kulturland beansprucht noch bestehende Grünfläche versiegelt. Die eingezonte Fläche ist, mit Ausnahme des privaten Gartens im nordwesten des Gebäudes, bereits versiegelt oder bebaut (Hofzufahrt, Parkplätze). |
| Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven | Mit der Einzonung der Hofgruppe zu einer Bauzone (Vollausbau) entstehen neue bauliche Handlungsspielräume, welche zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven beitragen. |
| Schutz des Orts- und Landschaftsbildes | Das Gebiet befindet sich teilweise im Gebiet 2 (Hauptbaute) und teilweise in der U-Zo I (Ökonomiebaute). Es liegt ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters. Durch die Einzonung bleibt das Orts- und Landschaftsbild intakt. In Bezug zu Bau- und Aussenraumgestaltung kann die Baubewilligungsbehörde nach Art. 31 GBR die Fachberatung beziehen. Es bestehen genügend Einflussmöglichkeiten um das Orts- und Landschaftsbild vor negativen Einflüssen zu schützen. Die Einzonung geht entlang der Fassadenlinie der Ökonomiebaute. Dies erlaubt es, diese legal umzunutzen. Bei einem Abriss der Ökonomiebaute hat der Neubau einen Grenzabstand von 3 m zur Landwirtschaftszone einzuhalten. Die Neubaute müsste somit von der ISOS Umgebungszone I abrücken. |
| Abstimmung Siedlung und Verkehr | Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigten Strassen. Die Aufzonung liegt in keiner ÖV-Güteklasse, jedoch angrenzend an die ÖV-Erschliessungsgüteklasse E. |
| Lärmemissionen | Es gilt die ES II. |
| Immissionen (Lärm, Luft) | Der Landwirtschaftsbetrieb wird aufgegeben. Die Immissionen sinken. |
| Boden (Kulturland/FFF) | Es ist keine Fruchtfolgefläche/Kulturland betroffen. |
| Naturschutz und ökologischer Ausgleich | - |
| Gewässer | - |

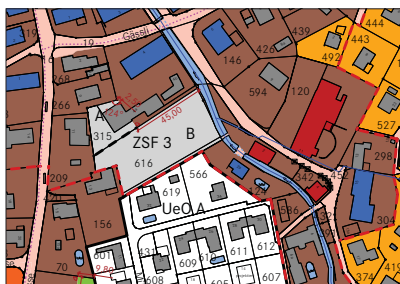
7.3.6 E11: Umzonung von Bauernhofzone in Dorfzone (Teilparzelle 315)

Eine Teilfläche im Umfang von 2'034 m² der Parzelle 315 wird von der Bauernhofzone (nicht Bauzone) in die Dorfzone (Bauzone) umgezont. Das Areal (Hofgruppe) ist bebaut und grenzt rundherum an bestehendes Siedlungsgebiet. Das Gebäude Nummer 4 ist erhaltenswert. Die restliche Fläche inklusive des bestehenden Pferdestalls und der Reithalle (westlicher Flügel des Gebäudes 4a) wird in die Zone für Sport und Freizeit umgezont. Die Zweckbestimmungen der ZSF dienen der Ausübung des Reitsports. Die Wiese südlich der Hofgruppe auf der Parzelle Nr. 616 ist auch künftig als solche zu erhalten, denn diese Fläche ist im ISOS als Umgebungszone I bezeichnet.

Zonenplan alt



Zonenplan neu



Orthofoto



Beschrieb / Massnahme

| | | | | | |
|---|--|---|--------------------------------------|---|--|
| Grösse: | 2'034 m ² | | | | |
| Zone bestehend: | Bauernhofzone | | | | |
| Zone neu: | Dorfzone / Zone für Sport und Freizeit | | | | |
| Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: | ES III | | | | |
| ÖV-Güteklasse: | <input type="checkbox"/> B | <input type="checkbox"/> C | <input type="checkbox"/> D | <input checked="" type="checkbox"/> E | <input type="checkbox"/> keine |
| Erschliessung: | <input checked="" type="checkbox"/> voll erschlossen | <input type="checkbox"/> öffentl. Strasse fehlt | <input type="checkbox"/> Strom fehlt | <input type="checkbox"/> Abwasser fehlt | <input type="checkbox"/> Wasser fehlt |
| Gefährdung: | <input type="checkbox"/> keine | <input type="checkbox"/> erhebliche | <input type="checkbox"/> geringe | <input type="checkbox"/> Restgefährdung | <input checked="" type="checkbox"/> mittlere |
| Kulturland/FFF betroffen: | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | | | |
| Altlasten vorhanden: | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | | | |
| Baudenkmal betroffen: | <input type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja | | | |
| Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen: | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | | | |

| E12: Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente | |
|--|---|
| Richtplan Kanton Bern | Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblatt A_01 und A_07 |
| RGSK II | Keine räumlichen Aussagen. |
| E12: Besondere Umweltauswirkungen sowie planerische Beurteilung und Würdigung | |
| Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten | Eine Teilfläche der Parzelle 315 wird von der Bauernhofzone (nicht Bauzone) in die Dorfzone (Bauzone) umgezont. Das Areal (Hofgruppe) ist bebaut und grenzt an bestehendes Siedlungsgebiet. Die Teil-Umzonung in die Dorfzone ermöglicht unter Berücksichtigung der gestalterischen Aspekte den Vollausbau der bestehenden Bausubstanz. Mit der Einzonung wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet, die Bausubstanz kann erhalten werden. Eine massvolle bauliche Entwicklung ist möglich. Der restliche Teil der Bauernhofzone wird in die Zone für Sport und Freizeit eingezont. Dies ermöglicht die zeitgemässe Betreibung einer Pferdeanlage und Pferdepension. |
| Nachweis der haushälterischen Bodennutzung | Durch die Umzonung wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche einer anderen Nutzung zugeführt. Der Hofvorplatz ist bereits heute versiegelt. Durch die Einzonung können die heute nicht mehr genutzten Ökonomiebauten umgenutzt oder durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Dadurch erhöht sich die Nutzungsdichte. Der südliche Bereich (Zone für Sport und Freizeit) ist auch künftig als Wiese zu erhalten. |
| Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven | Mit der Einzonung der Hofgruppe zu einer Bauzone (Vollausbau) und der Liberalisierung der baupolizeilichen Masse entstehen neue bauliche Handlungsspielräume und tragen zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven bei. |
| Schutz des Orts- und Landschaftsbildes | Das Gebiet liegt im ISOS-Gebiet 1 (Hofgruppe) und in der U-Zo I (Wiese). Es befindet sich innerhalb des Ortsbildschutzesperimeters. Durch die Einzonung bleibt das Orts- und Landschaftsbild intakt. In Bezug zu Bau- und Aussenraumgestaltung kann die Baubewilligungsbehörde nach Art. 31 GBR die Fachberatung beiziehen. Durch die Begleitung der Fachberatung bei Bauvorhaben, den Gestaltungsvorschriften im GBR und der Tatsache, dass das Hauptgebäude im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft sind (Einbezug KDP), bestehen genügend Einflussmöglichkeiten um das Orts- und Landschaftsbild vor negativen Einflüssen zu schützen. |
| Abstimmung Siedlung und Verkehr | Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigten Strassen. Die Einzonung liegt in der Erschliessungsgüteklasse E. |
| Lärmemissionen | Die Dorfzone liegt in der ES III. Die Nutzungsart verändert sich durch die Umzonung nicht. |
| Boden (Kulturland/FFF) | Kulturland ist betroffen (Wiese auf Parzelle Nr. 616, ist als Kulturland zu erhalten) |
| Naturschutz und ökologischer Ausgleich | Keine Inhalte betroffen. |
| Gewässer | Der Gewässerraum ist zu berücksichtigen. Die im Gewässerraum liegenden Flächen der Parzelle 616 dürfen nicht überbaut und nur extensiv genutzt werden. Es gelten die dazugehörigen Bestimmungen gemäss Art. 41 GBR. |
| Naturgefahren | Teile der Parzelle Nr. 616 grenzt im Nordosten an den Dorfbach an. Dadurch befindet sich ein ca. 20 m breiter Streifen im Gefahrengebiet mittlerer bzw. kleinflächig mit erheblicher Gefährdung. Auf diese Überschwemmungsgefahr ist Rücksicht zu nehmen, indem die zugelassenen Aussenanlagen (Futterraufen etc.) nicht in diesem Bereich platziert werden. Die Umzäunung ist so zu erstellen, dass diese bei Hochwasser entweder schnell weggeräumt werden kann oder aber ein solches möglichst schadlos übersteht und nicht mitgerissen wird. |

7.4 A1 bis A3: Aufzoning W2 zu W3

Der Perimeter der geprüften Aufzoning von der zweigeschossigen in die dreigeschossige Wohnzone ist aufgrund von fachlichen Kriterien festgelegt worden. Beachtet sind bei der örtlichen Festlegung unter anderem folgende Aspekte worden:

- > Bestehende Raumnutzerdichte
- > Bestehende bauliche Dichte
- > Körnung und Gebäudetypologie des Bestandes
- > Lage im Siedlungskörper
- > Erschliessung
- > Versorgung
- > Ortsbild und ISOS (Absprache mit der KDP, vgl. auch Abb. 33 nachfolgende Seite)

Das ausgewählte Gebiet ist sowohl bezüglich der Raumnutzerdichte und der baulichen Dichte nicht ideal ausgenutzt (vgl. Abb. 17 bis Abb. 19). Zudem bestehen im Bereich des aufgezonten Gebiets im Vergleich zu den anderen Ortsteilen bereits grossmassstäbliche Bauten (Schulhaus, Geschosswohnungsbau). Die Lage im Siedlungskörper und nicht am Siedlungsrand garantiert eine gute Integration in die Umgebung. Die Erschliessung und Versorgung ist gewährleistet (Nähe zur ÖV-Haltestelle und der Kantonsstrasse, Schulhaus, Gemeindeverwaltung).

Von einer Aufzoning abgesehen wird im Gebiet östlich des Dorfkerns (U-Zo III gemäss ISOS), da es sich hier um ein Gebiet mit klassischer Einfamilienhausstruktur handelt und weil die Distanz zum ÖV und der Versorgung weiter ist.

7.4.1 A1: Gebiet mit unterschrittenen Dichten

Auf die Aufzoning wurde nach der 2. Vorprüfung aufgrund von Bedenken seitens der Kantonalen Denkmalpflege (Ortsbild) verzichtet. Das Gebiet A1 weist sowohl bezüglich der Raumnutzerdichte wie auch der baulichen Dichte tiefe Werte auf (vgl. Abb. 19).

7.4.2 A2: Gebiet mit unüberbauten Bauzonen

Auf die Aufzoning wurde nach der 2. Vorprüfung aufgrund von Bedenken seitens der Kantonalen Denkmalpflege (Ortsbild) verzichtet. Das Gebiet A2 weist unüberbaute Bauzonen auf. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der bereits bestehenden Geschosswohnungsbauten.

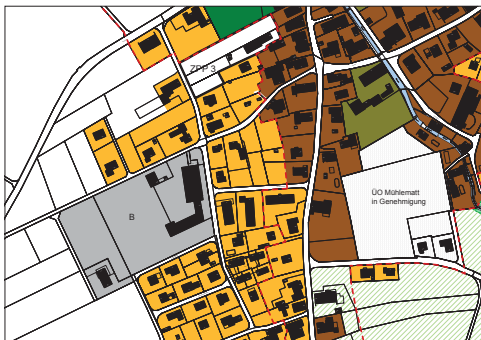
7.4.3 A3: Gebiet mit bereits bestehenden Geschosswohnungsbauten

Das Gebiet A3 weist bereits bestehende Geschosswohnungsbauten von grösserer Körnung auf. Dementsprechend wirkt der Dichtesprung von zweigeschossigen zu dreigeschossigen Bauten an dieser Stelle weniger stark.

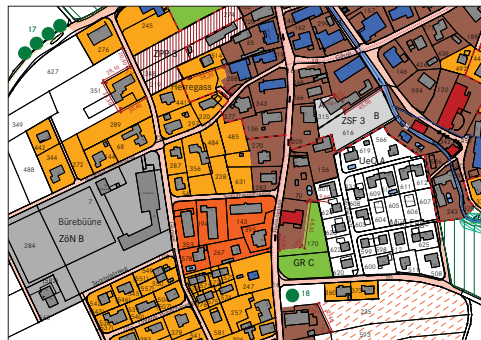
Orthofoto



Zonenplan alt



Zonenplan neu



Beschrieb / Massnahme

- Grösse: 16'752 m²
- Zone bestehend: Landwirtschaftszone
- Zone neu: Dorfzone 2
- Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES III
- ÖV-Güteklasse: B C D E keine
- Erschliessung: voll erschlossen öffentl. Strasse fehlt Strom fehlt
 Abwasser fehlt Wasser fehlt
- Gefährdung: keine geringe mittlere
 erhebliche Restgefährdung
- Kulturland/FFF betroffen: nein ja
- Altlasten vorhanden: nein ja
- Baudenkmal betroffen: nein ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen: nein ja

| A1 bis A3: Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente | |
|--|--|
| Richtplan Kanton Bern | Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01 und A_07 |
| RGSK II | Keine räumlichen Aussagen. |
| A1 bis A3: Besondere Umweltauswirkungen sowie planerische Beurteilung und Würdigung | |
| Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten | Das Areal (A1 bis A3) ist bereits der Bauzone zugeordnet, bebaut und liegt vollständig innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Aufzonung von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3 ermöglicht ein Vollgeschoss mehr. Zudem gilt neu eine maximale Geschossfläche oberirdisch (GFZo) von 0.8. Dadurch wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet. |
| Nachweis der haushälterischen Bodennutzung | Für Neubauten gilt nach Art. 5 GBR neu eine Mindestdichte: W3 GFZo min. 0.6. Gemäss Massnahmenblatt A_01 KRP beträgt die minimale GFZo für den Raumtyp "Zentrumsnahe ländliche Gebiete", in welchem sich die Rüti bei Büren befindet, bei Beanspruchung von Kulturland mindestens 0.5. Mit der Mindestdichte gemäss GBR wird die haushälterische Bodennutzung sichergestellt. |
| Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven | Mit der Aufzonung (+1 Geschoss) und der Liberalisierung der baupolizeilichen Masse (Erhöhung Gebäudelänge) entstehen neue bauliche Handlungsspielräume und tragen zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven bei. |
| Schutz des Orts- und Landschaftsbildes | ISOS vgl. Abbildung rechts. Gebiet liegt ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters. Durch die Parzellen- und Eigentümerstruktur ist mit einem langsamen und quartierverträglichen Wandel zu rechnen, ohne Verlust des Quartiercharakters. Ein Teilgebiet im Bereich der Herrengasse liegt innerhalb des Ortsbildschutzgebietes. Bei Projektvorhaben wird die Fachberatung nach Art. 29 GBR die Bauvorhaben in gestalterischen Fragen und insb. auf die Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild beurteilen. Die Aufzonung ist ortsverträglich und konkurrenziert die benachbarten Siedlungsteile nicht (siehe Kapitel 4.4.1). |
| Abstimmung Siedlung und Verkehr | Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigte Strassen. Die Aufzonung liegt in der Erschliessungsgüteklasse E. |
| Lärmemissionen | Die Wohnzonen liegt in der ES II. Durch die Aufzonung bleibt die ES gleich. Auf die benachbarten Siedlungsteile sind keine nachteiligen Auswirkungen (u.a. Luft, Lärm, Verkehr) zu erwarten. |
| Boden (Kulturland/FFF) | FFF ist nicht betroffen. Kulturland ist betroffen: - 507 m ² Darlegen der Sicherstellung der optimalen Nutzung: - Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) bei Beanspruchung von Kulturland nach Art. 11c Abs. 1 von GFZo 0.5 wird eingehalten (siehe Art. 5 GBR GFZo min. 0.6). - Minimale Erschliessungsgüteklasse nach Art. 11d Abs. 1 BauV von EGK F wird eingehalten (EGK E). |
| Naturschutz und ökologischer Ausgleich | Keine Inhalte betroffen. |
| Gewässer | Keine Inhalte betroffen. |

7.5 Umzonungen

Folgende Umzonungen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision vollzogen:

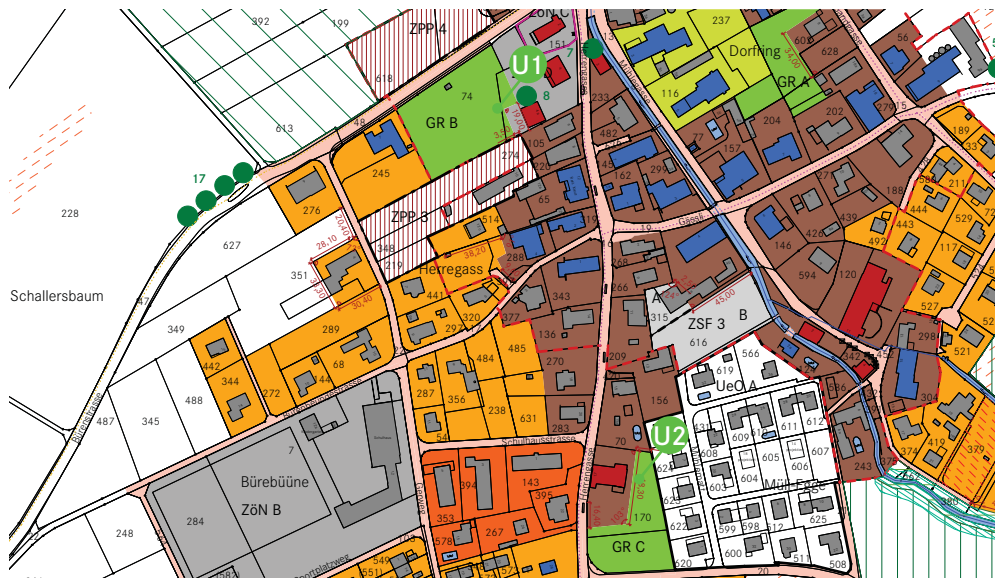


Abb. 34: Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung und Landschaft. Übersicht über die Umzonungen. Genordet und ohne Masstab.

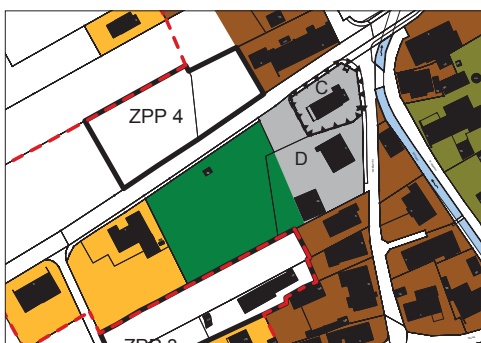
7.5.1 U1: Umzonung Grünzone/ZOEN

Eine Teilfläche der Grünzone B soll in die Zone für öffentliche Nutzungen ZOEN D umgezont werden. Die neben dem Pfarrhaus liegende Pfrundscheune soll in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege aus- und umgebaut (behindertengerechter Zugang) werden. Dazu wird eine zusätzliche Fläche von 191 m² erforderlich.

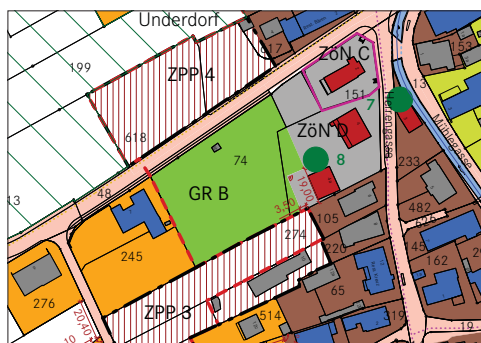
Orthofoto



Zonenplan alt



Zonenplan neu



Beschrieb / Massnahme

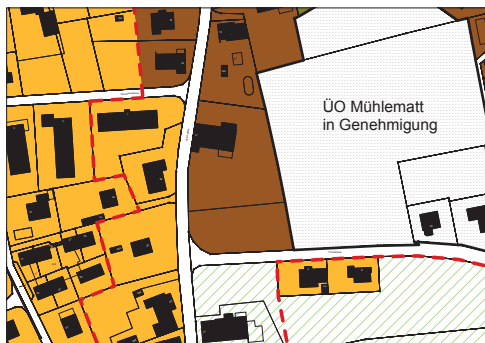
| | |
|---|--|
| Grösse: | 191 m ² |
| Zone bestehend: | Grünzone |
| Zone neu: | Zonen für öffentliche Nutzung |
| Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: | ES II |
| ÖV-Güteklasse: | <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> keine |
| Erschliessung: | <input checked="" type="checkbox"/> voll erschlossen <input type="checkbox"/> öffentl. Strasse fehlt <input type="checkbox"/> Strom fehlt <input type="checkbox"/> Abwasser fehlt <input type="checkbox"/> Wasser fehlt |
| Gefährdung: | <input type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> geringe <input checked="" type="checkbox"/> mittlere <input type="checkbox"/> erhebliche <input type="checkbox"/> Restgefährdung |
| Kulturland/FFF betroffen: | <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja |
| Altlasten vorhanden: | <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja |
| Baudenkmal betroffen: | <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja |
| Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen: | <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja |

| Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente | |
|---|---|
| Richtplan Kanton Bern | Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblatt A_07 |
| RGSK II | Keine räumlichen Aussagen. |
| Besondere Umweltauswirkungen sowie planerische Beurteilung und Würdigung | |
| Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten | Eine Teilfläche der Grünzone B soll in die Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN D umgezont werden. Die neben dem Pfarrhaus liegende Pfrundscheune soll in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege behindertengerecht aus- und umgebaut werden. Dazu wird eine zusätzliche Fläche von 191 m ² erforderlich. |
| Nachweis der haushälterischen Bodennutzung | - |
| Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven | - |
| Schutz des Orts- und Landschaftsbildes | Pfarrhaus und Pfrundscheune sind nach kantonalem Bauinventar schützenswerte Bauten. Bei Bauvorhaben ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG). Gemäss ISOS befinden sich die beiden Gebäude im Gebiet 1. Das Gebiet liegt zudem im Ortsbildschutzperimeter. In Bezug zu Bau- und Aussenraumgestaltung zieht die Baubewilligungsbehörde nach Art. 29 GBR die Fachberatung bei. Durch die Begleitung der Fachberatung bei Bauvorhaben, den Gestaltungsvorschriften im GBR und der Tatsache, dass zwei Bauten im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingestuft sind (Einbezug KDP) bleibt der intakte Kirchenareal erhalten. Durch die Umzonung bleibt das Orts- und Landschaftsbild intakt. |
| Abstimmung Siedlung und Verkehr | Die Umzonung hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen und geplanten Infrastrukturkapazitäten. Es entsteht keine Mehrverkehr. |
| Lärmemissionen | Die ZOEN D liegt in der ES II. Auf die benachbarten Siedlungsteile sind keine nachteiligen Auswirkungen (u.a. Luft, Lärm, Verkehr) zu erwarten. |
| Boden (Kulturland/FFF) | Fruchtfolgeflechte oder Kulturland ist nicht betroffen. |
| Naturschutz und ökologischer Ausgleich | Keine Inhalte betroffen. |
| Gewässer | Keine Inhalte betroffen. |

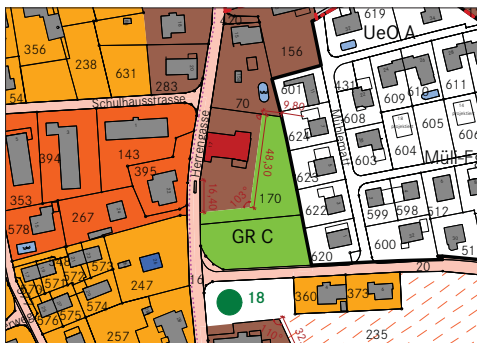
7.5.2 U2: Umzonung von der Dorfzone in die Grünzone

Eine Teilfläche der Parzelle 170 wird von der Dorfzone (Bauzone) in die Grünzone (keine Bauzone) umgezont. Der Grundeigentümer beabsichtigt die Parzelle langfristig nicht zu überbauen und die Gartenanlage (Freifläche mit Bepflanzung, Bäumen, Büschen, Wiese) in vorliegender Form zu bewahren. Die Umzonung der Fläche ist im Sinne des Ortsbildes. Die Fläche dient als Freiraumersatz für die östlich anliegende, überbaute Fläche. Die Fläche der UeO "Mühlimatt" ist im ISOS als Umgebungszone I ausgeschieden. Seit der Genehmigung der UeO "Mühlimatt" ist die Umgebungszone I jedoch schrittweise überbaut worden. Zudem kann mit der Umzonung die Umgebung des schützenswerten Gebäudes von störenden Bauten und Anlagen freigehalten werden.

Zonenplan alt



Zonenplan neu



Beschrieb / Massnahme

| | | | |
|---|--|---|---|
| Grösse: | 2'450 m ² | | |
| Zone bestehend: | Dorfzone | | |
| Zone neu: | Grünzone | | |
| Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: | - | | |
| ÖV-Güteklasse: | <input type="checkbox"/> B | <input type="checkbox"/> C | <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> keine |
| Erschliessung: | <input checked="" type="checkbox"/> voll erschlossen | <input type="checkbox"/> öffentl. Strasse fehlt | <input type="checkbox"/> Strom fehlt |
| | <input type="checkbox"/> Abwasser fehlt | <input type="checkbox"/> Wasser fehlt | |
| Gefährdung: | <input checked="" type="checkbox"/> keine | <input type="checkbox"/> geringe | <input type="checkbox"/> mittlere |
| | <input type="checkbox"/> erhebliche | <input type="checkbox"/> Restgefährdung | |
| Kulturland/FFF betroffen: | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | |
| Altlasten vorhanden: | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | |
| Baudenkmal betroffen: | <input type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja | |
| Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen: | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | |

| | |
|---|---|
| U2: Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente | |
| Richtplan Kanton Bern | Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01 und A_07 |
| RGSK II | Keine räumlichen Aussagen. |
| U2: Besondere Umweltauswirkungen sowie planerische Beurteilung und Würdigung | |
| Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten | Eine Teilfläche der Parzelle 170 wird von der Dorfzone (Bauzone) in die Grünzone (Bauzone) umgezont. Der Grundeigentümer beabsichtigt die Parzelle langfristig nicht zu überbauen und die Gartenanlage (Freifläche mit Bepflanzung, Bäumen, Büschen, Wiese) in vorliegender Form zu bewahren. Wohnqualität und Ökologie werden mit der Umzonung gestärkt. Mit der Grünzone werden die Anliegen aus Sicht Biotop-, Landschafts- und Ortsbildschutzes berücksichtigt. |
| Nachweis der haushälterischen Bodennutzung | Mit der Massnahme wird keine weitere landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht. Die bestehende, ökologisch wertvolle Gartenanlage wird dadurch rechtlich geschützt und ihr langfristiger Fortbestand gesichert. |
| Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven | Mit der Umzonung erfolgt eine Auszonung von Bauland von 2'450 m ² . Dieses Land wird in die Grünzone umgezont. Mit der Auszonung werden die unüberbauten Bauzonen reduziert. Durch das aktive Bodenmanagement der Gemeinde (Auszonung ungenutzter Baulandreserven und Zuführung dieser Flächen für konkrete Projekte) erfolgt eine Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven. |
| Schutz des Orts- und Landschaftsbildes | Die Planungsmassnahme liegt gemäss ISOS im Gebiet 3. Die Grünzone bezweckt den Schutz der bestehenden Gartenanlage und Freihaltung der Umgebung des schützenswerten Gebäudes. Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen. Mit der Umzonung wird das Orts- und Landschaftsbild gewahrt. Die Umzonung ist im Sinne des ISOS, da die Freifläche die nun überbaute Umgebungszone I in der angrenzenden UeO "Mühlmatt" ersetzt. |
| Abstimmung Siedlung und Verkehr | Die Umzonung hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen und geplanten Infrastrukturkapazitäten. Es entsteht keine Mehrverkehr. |
| Lärmemissionen | Auf die benachbarten Siedlungsteile sind keine nachteiligen Auswirkungen (u.a. Luft, Lärm, Verkehr) zu erwarten. |
| Boden (Kulturland/FFF) | Fruchtfolgefläche oder Kulturland ist nicht betroffen. |
| Naturschutz und ökologischer Ausgleich | Keine Inhalte betroffen. Die Umzonung ist jedoch im Sinne der Förderung der Biodiversität innerhalb des Siedlungsgebiets. |
| Gewässer | Keine Inhalte betroffen. |

7.5.3 U3: Umzonung ZPP 4: Altersgerechter Wohnraum schaffen

Die Burgergemeinde möchte in Rüti bei Büren Alterswohnungen in Kombination mit Mehrfamilienhäusern realisieren. In Anbetracht der immer älter werdenden Bevölkerung und der Siedlungsentwicklung nach innen ist dieses Vorhaben nach Möglichkeiten zu unterstützen. Ziel war es, mithilfe der Ortsplanungsrevision Flächen bereitzustellen, auf welchen ein solches Projekt realisiert werden kann.

Die dafür geeignete Fläche in der ZPP 4 "Bärenmatte" konnte jedoch trotz grosser Anstrengung der Gemeinde und der Burgergemeinde nicht für diesen Zweck mobilisiert werden. Unter anderem aus diesem Grund wird die Änderung der ZPP 4 sistiert (vgl. Kap.6.5.4). Es gelten die altrechtlichen Vorschriften. Die Sistierung ist im Zonenplan ersichtlich.

7.6 Baulandbedarf Arbeiten

7.6.1 ZPP 5 "Archmatte" und UeO "Industrie Ost"

Die Thommen-Furler AG nahm im Jahre 1923 ihre Tätigkeit als Mineralölhandelsfirma auf und ist seit 1967 am Standort Rüti bei Büren ansässig. Seit 1990 konzentriert sich die Thommen-Furler AG mit ihrer ChemCare®-Dienstleistung als spezialisiertes Unternehmen auf Chemikalien- und Schmierstoff-Distribution, Umwelttechnik sowie Entsorgung und Recycling von Industrie- und Sonderabfällen.

Geplant ist auf Basis eines Masterplanes die kurz-, mittel- bis langfristige betriebliche Erweiterung planerisch zu sichern. Das Areal der Thommen-Furler AG (TF AG) wird hierfür in einer separaten Planung (zurzeit in der abschliessenden Vorprüfung) umfassend neu beplant und abgehandelt. Es ist vorgesehen, dass die vorgesehene Erweiterung der ZPP 5 "Archmatte" auf das gesamte Betriebsareal der TF AG sowie die erarbeitete UeO bis zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision genehmigt sind. Deshalb wird in der Ortsplanungsrevision bereits der vorgesehene Perimeter der ZPP 5 "Archmatte" übernommen.

7.6.2 UeO "Erlehof II"

Die Hyga AG ist ein mittelständisches Unternehmen mit viel Pioniergeist, dass 1935 in Lengnau gegründet wurde und seit 1986 auch am Standort in Rüti b.B. Hygieneprodukte für alle Lebensphasen produziert. Aufgrund von geänderten Anforderungen der Kunden, des Marktes, der Produktion und an das Arbeitsumfeld, plant die Hyga AG den Standort in Rüti b.B. kurz- und längerfristig weiterzuentwickeln und die bestehenden 4 Standorte des Unternehmens in der Gemeinde zusammenzufassen.

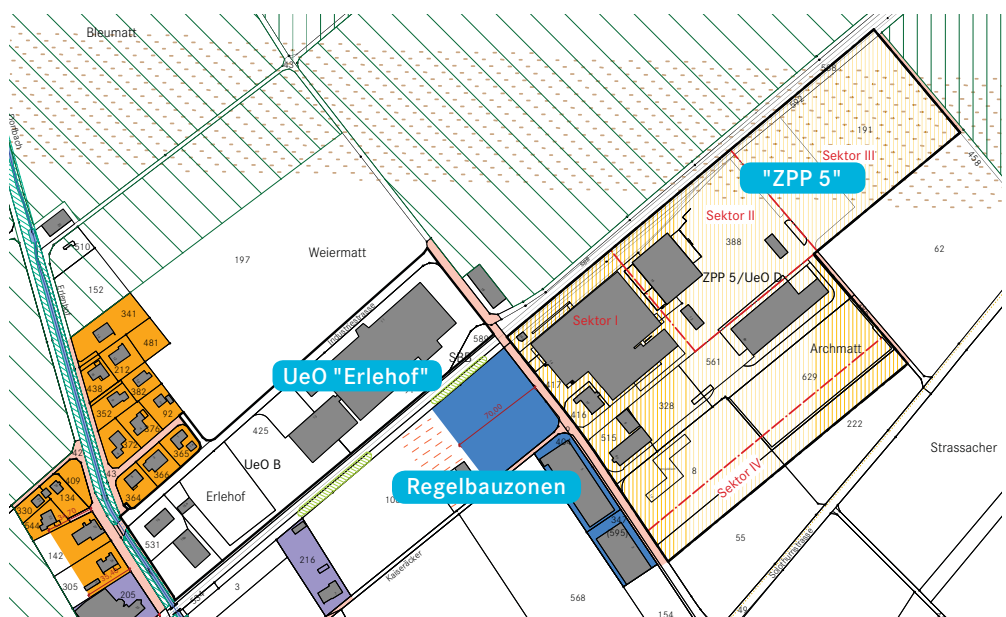


Abb. 35: ZPP 5 "Archmatte" inklusive UeO "Industrie Ost", UeO "Erlehof" sowie die verbleibenden Regelbauzonen Arbeiten in der Gemeinde Rüti bei Büren. Genordet und ohne Masstab.

Mit der Konzentration der Produktion und Logistik an einem Standort sollen die internen Wege verkürzt und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens gestärkt werden. Mit dem Ausbau des Standorts können zudem die allgemeinen Arbeitsbedingungen an die zeitgemässen Anforderungen angepasst und das Unternehmen weiterhin als attraktiver Arbeitgeber positioniert werden.

Die Hyga AG startete 2013 mit den ersten Planungen zur Erweiterung des Standorts in Rüti b.B.. In der Zwischenzeit hat die Hyga AG eine Standortevaluation vorgenommen sowie die Einzonung von zusätzlichem Bauland rund um den bestehenden Standort in Rüti. b.B. geprüft. Die Abklärungen zeigten, dass ein Verbleib und die Bündelung am Standort in Rüti b.B. für das Unternehmen die Lösung mit der besten Realisierungschancen darstellt.

In einer Variantenstudie wurde die Machbarkeit, Zweckmässigkeit, Etappierbarkeit, Ressourcenschonung sowie die Kosten einer Umstrukturierung des Standorts in Rüti b.B. untersucht. Das Ergebnis ist ein 4-stufiger Masterplan zum Ausbau des Standorts innerhalb des Perimeters der bestehenden Überbauungsordnung aus dem Jahre (1991). Der Masterplan dient als Grundlage für die Ausarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung. Die Variantenstudie zeigte zudem, dass auf die Einzonung von weiteren Flächen verzichtet werden kann, falls die Nutzung des bestehenden Areals erhöht wird. Die Planung befindet sich aktuell zur Vorprüfung beim Kanton. Es ist geplant, die angepasste Überbauungsordnung bis Ende 2021 zu genehmigen. Der Perimeter der UeO aus dem Jahr 1991 bleibt in derselben Form bestehen. Der Perimeter der genehmigten UeO von 1991 wurde im ÖREB-Kataster falsch aufgenommen. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision wird diese Differenz korrigiert.

7.6.3 Regelbauzonen

Mit der Genehmigung der erweiterten ZPP 5 "Archmatte" befinden sich in der Gemeinde Rüti bei Büren nur noch drei Parzellen in der Arbeitszone. Davon sind die Parzellen Nr. 404 und Nr. 347 bereits vollständig ausgenutzt.

Komplett unüberbaut ist die Parzelle 108. Die Gemeinde Rüti bei Büren strebt an, diese Parzelle künftig zu entwickeln. Hierfür ist die Gemeinde periodisch im Kontakt mit den Grundeigentümer. Ziel ist es, auf der Parzelle ein weiteres Kleinunternehmen anzusiedeln oder Raum für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe anbieten zu können. Damit die haushälterische Nutzung der letzten Arbeitszonenfläche in der Gemeinde Rüti bei Büren gesichert ist, wird in der Ortsplanungsrevision eine minimale Baumassenziffer von $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festgelegt.

7.7 Landschaftsplanung

Die übergeordneten Schutzgebiete, -objekte und -ziele sind im Kapitel 1.3 zu finden.

7.7.1 Landschaftsgebiete

Das Gemeindegebiet von Rüti bei Büren kann grob in vier Landschaftsgebiete unterteilt werden.

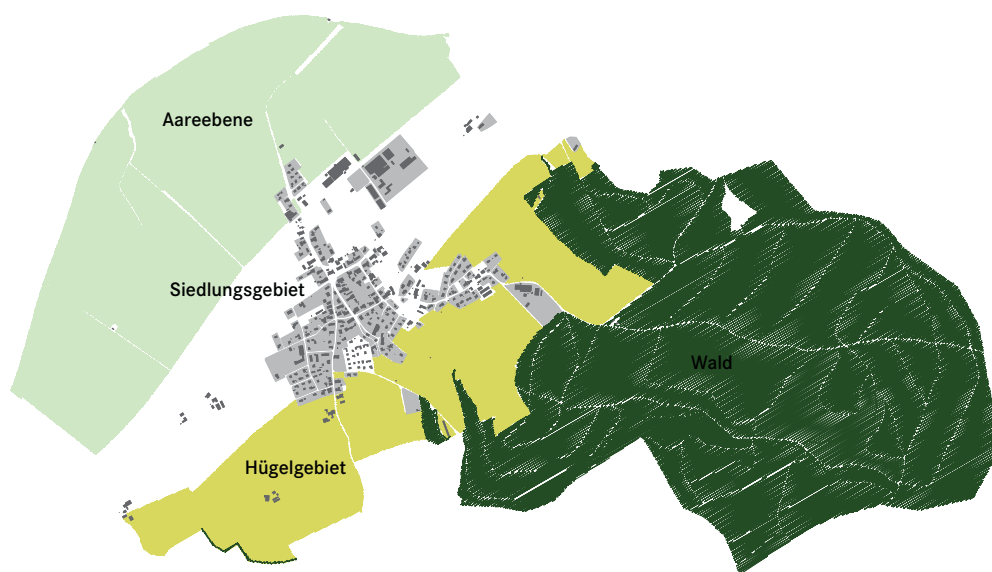


Abb. 36: Die vier Landschaftsgebiete der Gemeinde Rüti bei Büren. Genordet und ohne Masstab.

Aareebene: Die grosse, weite Ebene zwischen der Aare und der Eisenbahnlinie ist ein sehr schönes, typisches Beispiel für eine Flusslandschaft. Sie wird von der Eisenbahnlinie durchschnitten. Der Boden wird landwirtschaftlich intensiv genutzt, die Bäche sind teilweise kanalisiert und verbaut. Der Aareraum wird intensiv durch die Erholungsnutzung beansprucht.

Hügelgebiet: Die Hügelzone war natürlicherweise mit einer Buchenwaldgesellschaft bestockt gewesen. Sie wurde traditionellerweise durch Hecken und Feldgehölze strukturiert. Die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung ist der Acker- und Obstbau.

Wald: Natürlicherweise würde hier ein Buchenwald mit wenig Nadelholzanteil wachsen. Der heutige Waldbestand ist geprägt von einem hohen Anteil an Nadelbäumen. Der natürliche stufige Waldrand ist kaum mehr vorhanden.

Siedlung: Das mittelgrosse Ackerbauerdorf am Rand des Bucheggberges und der Aareebene ist ein für die Region seltenes Beispiel eines Bachdorfes. Rüti b. Büren ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von nationaler Bedeutung bewertet.

7.7.2 Entwicklung sowie gesetzliche und planerische Grundlagen

In den letzten Jahrzehnten hat sich das Gesicht der Landschaft rasant verändert. Die traditionellen, bäuerlich geprägten Kulturlandschaften waren ein reichhaltiges Mosaik von verschieden intensiv genutzten Flächen und Elementen wie Brachen, Hecken, Lesesteinreihen, Obstgärten, Wassergräben, Ackerterrassen, Baumreihen, Einzelbäume und vieles mehr. Die bauliche Entwicklung und die Mechanisierung der Landwirtschaft hat dazu geführt, dass viele dieser natürlichen und traditionellen Lebensräume verschwunden sind.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 und das Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 legen die Ziele und Grundsätze für einen zukunftsorientierten Natur- und Landschaftsschutz fest, indem sie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen erste Priorität einräumen.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Teilbereichs Landschaft hat neben den genannten gesetzlichen Grundlagen, den übergeordneten Schutzgebieten und -objekten (vgl. Kap. 1.3) der Richtplan Landschaft vom 9.07.1993 gedient.

Seit der Erstellung der Richtplanung Landschaft im Jahr 1992 wurden die Anforderungen an Landschaftsplanungen bei Ortsplanungsrevisionen vom Kanton Bern klar definiert und konkretisiert. Die neue Landschaftsplanung basiert auf der Arbeitshilfe "Anforderungen an die kommunale Landschaftsplanung" vom Kanton (Stand August 2001).

7.8 Ziele der Landschaftsplanung

Folgende Ziele stehen in Rüti bei Büren im Vordergrund:

- > Ablösung des veralteten kommunalen Richtplans Landschaft und Fortschreiben der wichtigen Inhalte.
- > Erhalten und Schützen der vielfältigen vorhandenen Naturwerte und Strukturen
- > Erhalt und Sicherstellung der Landschaft mit ihren Strukturen (Hecken, Feld- und Ufergehölze, Bäume, Hochstammobstgärten, Trockenwiesen mit Sträucher am Bahnbord)
- > Unterstützung und Förderung der bäuerlichen Landschaftspflege.

7.9 Bestandteile der Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung der Gemeinde Rüti bei Büren besteht aus:

- > Inventarplan
- > Zonenplan Siedlung und Landschaft
 - Schutzgebiete und -objekte
- > Gemeindebaureglement
 - Kapitel mit Artikeln zur Pflege der Kulturlandschaft
 - Anhang mit Inventar der botanischen Objekten

7.10 Ablösung des Richtplans Landschaft von 1992

Während der Bearbeitung der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Rüti bei Büren den Entschluss gefasst, den Richtplan Landschaft (1992) abzulösen. Dieser hat der Landschaftsplanung bisher als Grundlage gedient. An der Sitzung vom 1. Juni 2016 wurden alle 18 Objektblätter mit der Arbeitsgruppe Ortsplanung und der Landschaftsplanerin besprochen und geprüft, welche Inhalte in die neue Landschaftsplanung übernommen werden können/müssen.

Rückblickendes Fazit ist, dass nur wenige der vorgesehenen neuen naturnahen Objekte aus dem Richtplan Landschaft umgesetzt worden sind.

7.10.1 Abhandlung der Objektblätter

In der folgenden Tabelle wird der Inhalt der Objektblätter aus dem Richtplan dargestellt und ihre Überführung in den Inventarplan (InvP), Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L) oder das Gemeindebaureglement (GBR) erläutert.

Tab. 12: Abhandlung der Objektblätter zu den Landschaftsräumen.

| Objektblatt | Art des Objekts / Flurname | Heutiges Planungsinstrument | Begründung der Aufhebung |
|-------------|---|--|---|
| I | Landschaftsraum Aareebene | InvP und ZP S+L als LSG 1, sowie GBR Art. 43 | Die vordere Aareebene bleibt ein Landschaftsschutzgebiet. Die Massnahmen von ökol. Ausgleichsflächen werden heute über die DZV geregelt. |
| II | Landschaftsraum westlich Dorf zwischen Bahnlinie und Hauptstrasse | Landwirtschaftszone | Die Massnahmen von ökol. Ausgleichsflächen werden heute über die DZV geregelt. |
| III | Landschaftsraum Archmatte | Landwirtschaftszone | Die Massnahmen von ökol. Ausgleichsflächen werden heute über die DZV geregelt. |
| IV | Landschaftsraum Buuchi, Bürholz | InvP und ZP S+L als LSG 2, sowie GBR Art. 43 | Die Hangzone südlich vom Dorf bleibt ein Landschaftsschutz- oder -schongebiet. Die Massnahmen von ökol. Ausgleichsflächen werden heute über die DZV geregelt. |
| V | Landschaftsraum Zigixil, Buchsi | InvP und ZP S+L als LSG 3, sowie GBR Art. 43 | Die Hangzone östlich vom Dorf bleibt ein Landschaftsschongebiet. Die Massnahmen von ökol. Ausgleichsflächen werden heute über die DZV geregelt. |
| VI | Siedlungsgebiet Dorf | Die Hochstammobstgärten und die Bäume sind eingetragen im InvP und ZP S+L sowie im GBR in Art. 39. | Der Umgang im Siedlungsgebiet wird in den Bauzonen geregelt. Die Hochstammobstgärten wurden berücksichtigt. |

Legende: ZP = Zonenplan, InvP = Inventarplan, GBR = Baureglement, LSG = Landschaftsschutzgebiet, DZV = Direktzahlungsverordnung von 2013, GSchG = Gewässerschutzgesetz von 2011

Tab. 13: Abhandlung der Objektblätter zu den Landschaftsräumen.

| Objektblatt | Art des Objekts / Flurname | Heutiges Planungsinstrument | Begründung der Aufhebung |
|-------------|-----------------------------------|--|--|
| 1 | Rütibach | InvP (Hinweise), ZP, GBR Art. 40 Fliessgewässer, GBR Art. 44 Ufervegetation | Die Gewässerschutzgesetzgebung wurde 2011 revidiert. Viele Anliegen des Richtplan sind heute durch das GSchG abgedeckt. |
| 2 | Hecke Stigmatt | InvP und ZP Hinweise Hecke, GBR Art. 43 | Kantonaler Schutz, vgl. GBR Art. 44 |
| 3 | Riedligraben (Bach) | InvP (Hinweise), ZP, Art. 40 Fliessgewässer, GBR Art. 44 Ufervegetation | Die Gewässerschutzgesetzgebung wurde 2011 revidiert. Viele Anliegen des Richtplan sind heute abgedeckt. |
| 4 | Wüschbach | InvP (Hinweise), ZP, GBR Art. 40 Fliessgewässer, Art. 44 Ufervegetation | Die Gewässerschutzgesetzgebung wurde 2011 revidiert. Viele Anliegen des Richtplan sind heute abgedeckt. |
| 5 | Bahnbord | InvP, ZP als Trockenstandort, GBR Art. 45 | Das Bahnbord der SBB, heute nicht mehr in Betrieb als Bahnstrecke, wird im ZP als Trockenstandort mitberücksichtigt. Die vom Richtplan vorgesehenen Massnahmen werden mit dem GBR-Artikel weitergeführt. |
| 6 | Hecke Archmatte | InvP, ZP Hinweise Hecke, GBR Art. 43 | Kantonaler Schutz |
| 7 | Hecke Wüschbach | InvP, ZP, GBR Art. 44 Ufervegetation | Kantonaler Schutz |
| 8 | Linglisbach | InvP (Hinweise), ZP, GBR Art. 40 Fliessgewässer, GBR Art. 44 Ufervegetation | Die Gewässerschutzgesetzgebung wurde 2011 revidiert. Viele Anliegen des Richtplan sind heute abgedeckt. |
| 9 | Waldrand | Im Inventarplan übernommen. | Die Pufferstreifen entlang vom Waldrand werden über die DZV geregelt und die Biodiversitätsflächen abgegolten. |
| 10 | Obstgarten Dorf | Die Obstgärten im InvP und ZP sowie GBR übernommen. Art. 38 | |
| 11 | Ackerterrassen Wolfstigi, Zigixil | Im InvP aufgeführt, liegen im ZP im Landschaftsschutzgebiet 3 | Das LSG sorgt für den Schutz der Ackerterrassen. |
| 12 | Mühlekanal/Rütibach | Kom. Naturschutzgebiet InvP, ZP, GBR Art. 41, Kanal und Bach gemäss Fliessgewässer | Eine Extensivierung des kommunalen Naturschutzgebietes ist als Zielsetzung formuliert. |

Legende: ZP = Zonenplan, InvP = Inventarplan, BR = Baureglement, LSG = Landschaftsschutzgebiet, DZV = Direktzahlungsverordnung von 2013, GSchG = Gewässerschutzgesetz von 2011

7.11 Landschaftsinventar und Zonenplan Siedlung und Landschaft

7.11.1 Ausgangslage und Ablauf

Der bestehende Zonenplan von 2006 enthielt keine Strukturelemente wie Hecken, Feldgehölz, Ufergehölz oder Einzelbäume, Baumgruppen und Hochstamm-Obstanlagen. Die Aufnahme dieser Strukturelemente ist jedoch in Zwischenzeit Pflicht, wenn eine Ortsplanungsrevision durchgeführt wird. Durch das Planungsteam ist daher eine Luftbildauswertung vorgenommen worden. Die damit erfassten Objekte sind anhand einer Feldaufnahme am 19. April 2018 durch die Landschaftsplanerin überprüft worden. Die erstellte Inventarliste ist mit Fotos ergänzt. Im Anhang des Gemeindebaureglements ist die Liste der schützenswerten Objekte zu finden. Die Historischen Gärten sind aus der ICOMOS-Liste für den Inventarplan übernommen worden. Zwei Aussichtspunkte sind bei der Inventarisierung neu berücksichtigt und aufgenommen worden.

7.11.2 Inventarisierte Objekte

Nachfolgend sind die Kriterien vorzufinden, nach welchen die Objekte gemäss den übergeordneten Vorgaben aufzunehmen sind:

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Definition Hecken/Ufergehölze:

- > Grösstenteils geschlossener, wenige Meter breiter Gehölzstreifen
- > Vorwiegend einheimische und standortgerechte Stauden, Sträucher oder Bäume
- > Mind. 10 m lang; wenn der Abstand zwischen einzelnen Gehölzstreifen kleiner als 10 m ist, gelten diese als ein zusammenhängender Gehölzstreifen

Definition Feldgehölze:

- > Flächig angeordnete Gruppen von Sträuchern mit oder ohne Bäume
- > Minimalfläche 30 m²

Landschaftsprägende, standortgerechte Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen

Besonders schöne, auch alte und landschaftsprägende Bäume sind auf dem Luftbild erhoben und vor Ort inventarisiert worden.

Hochstamm-Obstbäume

Die "schönsten" Obstgärten, ca. 10 Stück aus dem Geoportal Landwirtschaftliche Kulturen 2017, sind überprüft worden. Sie sind landschaftsprägend und deshalb inventarisiert worden.

7.11.3 Beschrieb der geschützten Natur- und Landschaftsgebiete

Rütibach und Mühlekanal: kommunales Naturschutzgebiet

Ziel ist die Erhaltung der Wiese zwischen den Gewässern und den Schutz der Uferbestockung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Zugelassen ist das zweimalige Mähen Mitte Juni. Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmittel, Herbiziden und Dünger, das Umbrechen sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

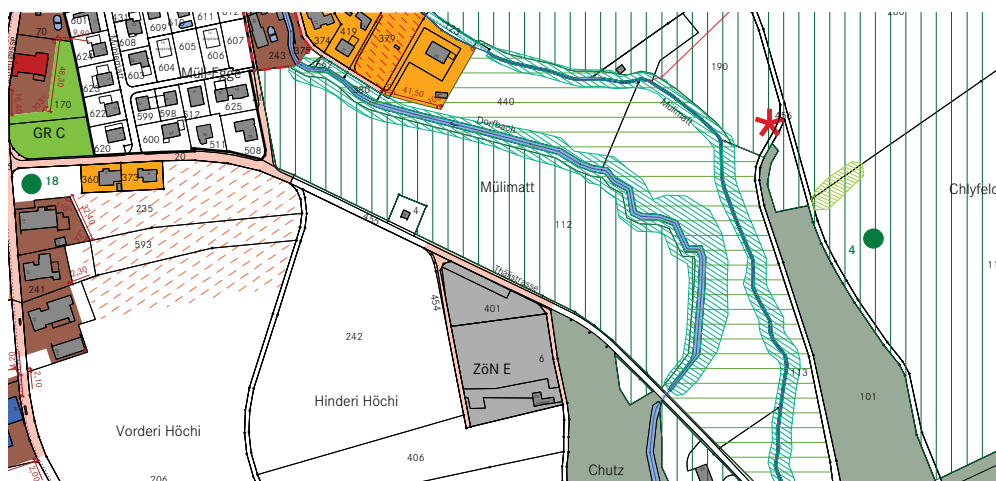


Abb. 37: Kommunales Naturschutzgebiet Rütibach und Mühlekanal. Auszug aus dem Zonenplan. Genordet und ohne Masstab.

Bahnbord; Trockenstandort kommunal

Bahnbord, teilweise mit Brombeeren und Gehölzgruppen bewachsen. Das Ziel ist das Erhalten und Aufwerten dieser Böschung mit teilweise mageren Wiesenvegetation als Vernetzungskorridor. Zugelassen ist das ein- bis zweimalige Mähen pro Jahr. Das erstmalige Mähen darf nicht vor dem 1. Juli sein. Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmittel, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.



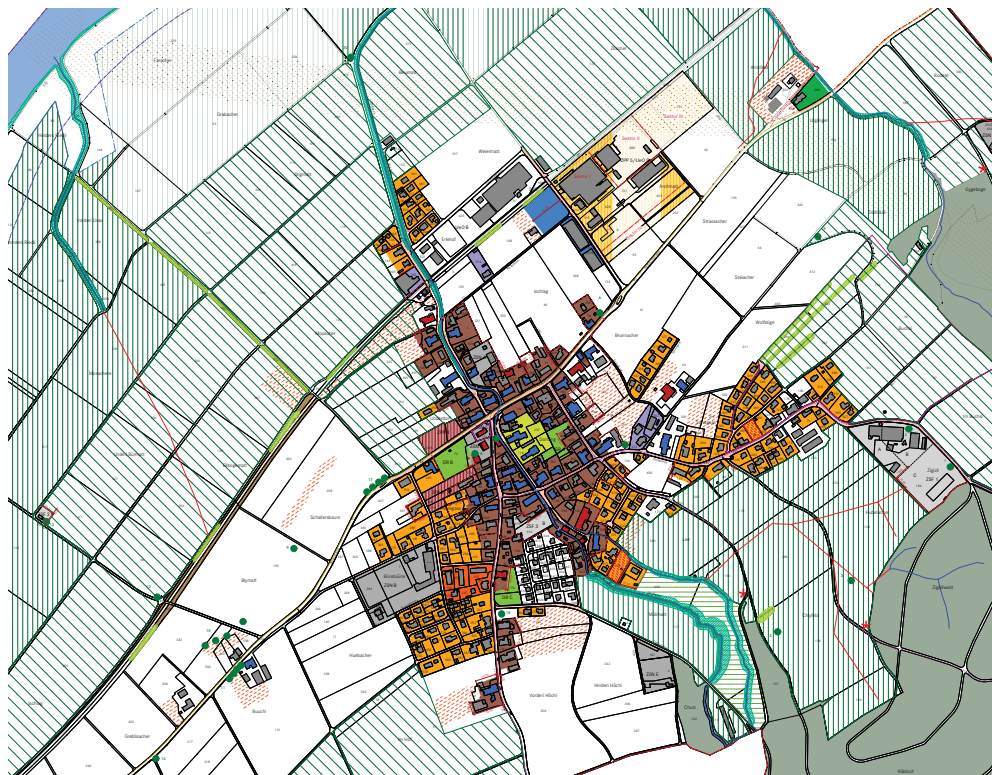
Abb. 38: Kommunaler Trockenstandort entlang des Bahnbords der ehemaligen SBB-Linie. Auszug aus dem Zonenplan. Genordet und ohne Masstab.

Landschaftsschutz- und schongebiete

Alle regionalen Vorschläge der Landschaftsschutzgebiete B des RGSK sind übernommen und die Begrenzungen im Inventarplan definiert worden. Sie sollen als Landschaftsschutz- und -schongebiete im Zonenplan Siedlung und Landschaft und im Baureglement festgelegt werden. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe am Siedlungsrand werden aus den bestehenden LSG herausgenommen, damit deren Betrieb und die bauliche Entwicklung der Gebäude nicht unnötig erschwert wird. Der Bereich Buchsi ist im RGSK nicht als Landschaftsschutzgebiet enthalten, in der kommunalen Planung aber ergänzt worden, was den Vorgaben aus dem Richtplan Landschaft von 1992 entspricht.

Tab. 14: Beschrieb der Landschaftsschutz- und -schongebiete

| Nr. im Inventarplan | Name | Beschrieb |
|---------------------|------------------------|--|
| LSG 1 LSchG 3 | Bürmatt-Stigmatt-Häggi | Die Weite der Aareebene für landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Der Wildwechsel weiterhin ermöglichen und keine Barrieren erstellen. |
| LschG 2 | Bürholzstücki-Im Hof | Die Hügelzone, ehemals strukturreich, südlich des Dorfes erhalten. Die Strukturen wieder ergänzen. |
| LSchG 1 LSG 2 | Chlyfeld-Buchsi-Rodete | Die Hügelzone, ehemals strukturreich, östlich des Dorfes erhalten. Die Strukturen wieder ergänzen. |



7.11.4 In die kommunalen Planungsinstrumente übernommene Objekte und Gebiete

In der nachfolgenden Tabelle ist eine Übersicht über die kommunalen Naturobjekte und -gebiete zu finden, welche aus dem Inventar in die baurechtliche Grundordnung übernommen wurden. Die Inhalte sind im Zonenplan Siedlung und Landschaft sowie im Gemeindebaureglement mit entsprechenden Artikeln festgesetzt.

Tab. 15: Übersicht über die erfassten kommunalen Naturobjekte und -gebiete.

| Kommunale Naturobjekt / -gebiet | Bestehender Zonenplan 2006 | Inventarplan 2020 | Neuer Zonenplan 2020 | |
|--|----------------------------|-------------------|---------------------------------|---------|
| | | | Festsetzung | Hinweis |
| Einzelbäume, Baumgruppen, -reihen | 1 | 17 | 17 | - |
| Hochstammobstgärten | - | Ca. 20 | Ca. 20 | - |
| Hecken*, Ufergehölze, Feldgehölze | 3 | Ca. 30 | - | Ca. 30 |
| Aussichtspunkte | - | 3 | 3 | - |
| Quellfassungen (aus Gewässerschutzkarte) | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Historische Gärten | - | 8 | - | - |
| Kommunales Naturschutzgebiet Mühlekanal/Rütibach | 1 | 1 | 1 | - |
| Kommunaler Trockenstandort Bahnbord | - | 1 | 1 | - |
| Landschaftsschutz- und -schongebiete | 3 | 3 | 3 + Vorranggebiete nach RGSK II | - |
| Ackerterrassen | - | 5 | - | - |
| Waldrand stufig | - | 3 | - | - |
| Objekt Waldnaturinventar | - | 1 | - | 1 |
| Wildtierkorridor KLEK (LSchutzG 1 und 3) | - | 1 | - | 1 |

*Die Schutzobjekte Hecken/Ufergehölze wurden als Hecken oder entlang von Fliessgewässern als Ufergehölze erfasst.

Neu sind 16 Einzelbäume und rund 20 Hochstammobstgärten, welche auch Teil der ISOS-Schutzziele sind, grundeigentümergebunden geschützt. Folgende inventarisierte Objekte aus der alten Landschaftsplanung wurden übernommen: Hecken Stigmatt und Archmatte, Ufergehölze, Bahnbord, stufige Waldränder sowie Ackerterrassen. Die Bäche sind unter dem Baureglementsartikel Fliessgewässer zu finden. Die Landschaftsschutzgebiete werden aus dem bestehenden Zonenplan übernommen. Sie entsprechen den Vorgaben aus dem RGSK der 2. Generation vom Dezember 2016 und dem kantonalen Richtplan 2030. Die Vernetzungsplanung von 2011 hat ebenfalls als Grundlage gedient.

7.11.5 Wald

Die verbindlichen Waldfeststellungslinien gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG werden aus dem bisherigen Zonenplan übernommen.

Im Waldnaturinventar des Kantons Bern (WNI) werden die aus Sicht der Waldbiodiversität bedeutenden naturnahen Waldbiotope und Waldbestände erfasst und beschrieben. Die Waldnaturinventare werden in der Gemeinde Rüti bei Büren im Inventarplan aufgeführt. Mit dieser Aufführung im Inventarplan entstehen jedoch keine entsprechenden Bewirtschaftungspflichten für die Grundeigentümer. Dasselbe gilt für die ökologisch wertvollen, stufigen Waldränder, welche im Inventarplan aufgeführt werden. Die Bewirtschaftung des Waldes ist nach Art. 8 Abs. 1 KWaG (Kantonales Waldgesetz) Sache der Grundeigentümer*innen.

7.12 Intensivlandwirtschaftszone

Die Gemeinde hat sich entschieden, dass in der jetzigen Ortsplanungsrevision keine Intensivlandwirtschaftszonen eingeführt werden sollen. Für eine künftige, mittelfristige (5 - 10 Jahre) Einführung ist die Gemeinde offen. Diese gilt es jedoch sorgfältig wie auch frühzeitig zu planen. Dabei sollen im Sinne der Gleichberechtigung alle interessierten Landwirt*innen die Möglichkeit haben, innerhalb der Intensivlandwirtschaftszone Land zu bewirtschaften.




8. ZONENPLAN GEWÄSSERRAUM UND LANGSAMVERKEHR

8.1 Grundlagen zur Festlegung der Gewässerräume

Auf Basis der kantonalen Datengrundlage, Gewässernetz und Ökomorphologie der Fliessgewässer, und dem lokalen Wissen der begleitenden Arbeitsgruppe wurden in einem ersten Schritt die Fliessgewässer der Gemeinde festgehalten. In einem zweiten Schritt folgte die Festlegung der Gewässerräume für sämtliche oberirdischen Fliessgewässer innerhalb der Gemeindegrenze nach untenstehendem Verfahren.

8.1.1 Ökomorphologie und Gerinnesohlenbreite

Massgebend für die Festlegung des Gewässerraumes ist die Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder kanalisierter Gerinne wird hierfür mit einem Korrekturfaktor multipliziert:

| | Breitenvariabilität (Ökomorphologie) | Faktor |
|---|--|--------|
|  | Klasse 1: Grosse Breitenvariabilität natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite | x 1 |
|  | Klasse 2: Eingeschränkte Breitenvariabilität wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden | x 1.5 |
|  | Klassen 3 und 4: Fehlende Breitenvariabilität stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3); begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4) | x 2 |

Die Bestimmung der Gewässerräume erfolgte nach der bundesrechtlichen, resp. kantonalen Gesetzgebung. Basierend auf der nGSB eines Gewässerabschnittes wurde anhand der Hochwasserkurve der rechnerisch erforderliche Gewässerraum ermittelt:

| Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) | Gewässerraumbreite | Herkunft |
|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Kleiner als 2 m | 11 m | Art. 41a GSchV (Bund) |
| 2 m bis 15 m | 2.5 x nGSB + 5 m | Art. 41a GSchV (Bund) |
| Grösser als 15 m | eGSB + 30 m (mind. 45 m) | Art. 5b WBG (Kanton) |

Liegt der Gewässerabschnitt in einem Schutzgebiet (nationales oder kantonales Schutzgebiet), wurde der Gewässerraum anhand der Biodiversitätskurve ermittelt:

| Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) | Gewässerraumbreite | Herkunft |
|---------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Kleiner als 1 m | 11 m | Art. 41a GSchV (Bund) |
| 1 m bis 5 m | 2.5 x nGSB + 7 m | Art. 41a GSchV (Bund) |
| Grösser als 5 m | eGSB + 30 m | Art. 411a GSchV (Bund) |

8.1.2 Gewässerfeststellung und Festlegung der Achse

Die Gewässerfeststellung ist anhand von Plänen und weiteren Grundlagen (Gewässernetz des Kantons, Siegfriedkarte, Orthofoto, AV-Daten, Ortskenntnisse, Begehung, Leitungskataster) vorgenommen worden. Die Gewässerachse wurde auf Basis der AV-Daten, des neusten Orthofotos von 2019 sowie des Höhenmodells festgelegt. Weiter sind Daten aus dem Leitungskataster eingeflossen (eingedolte Gewässer).

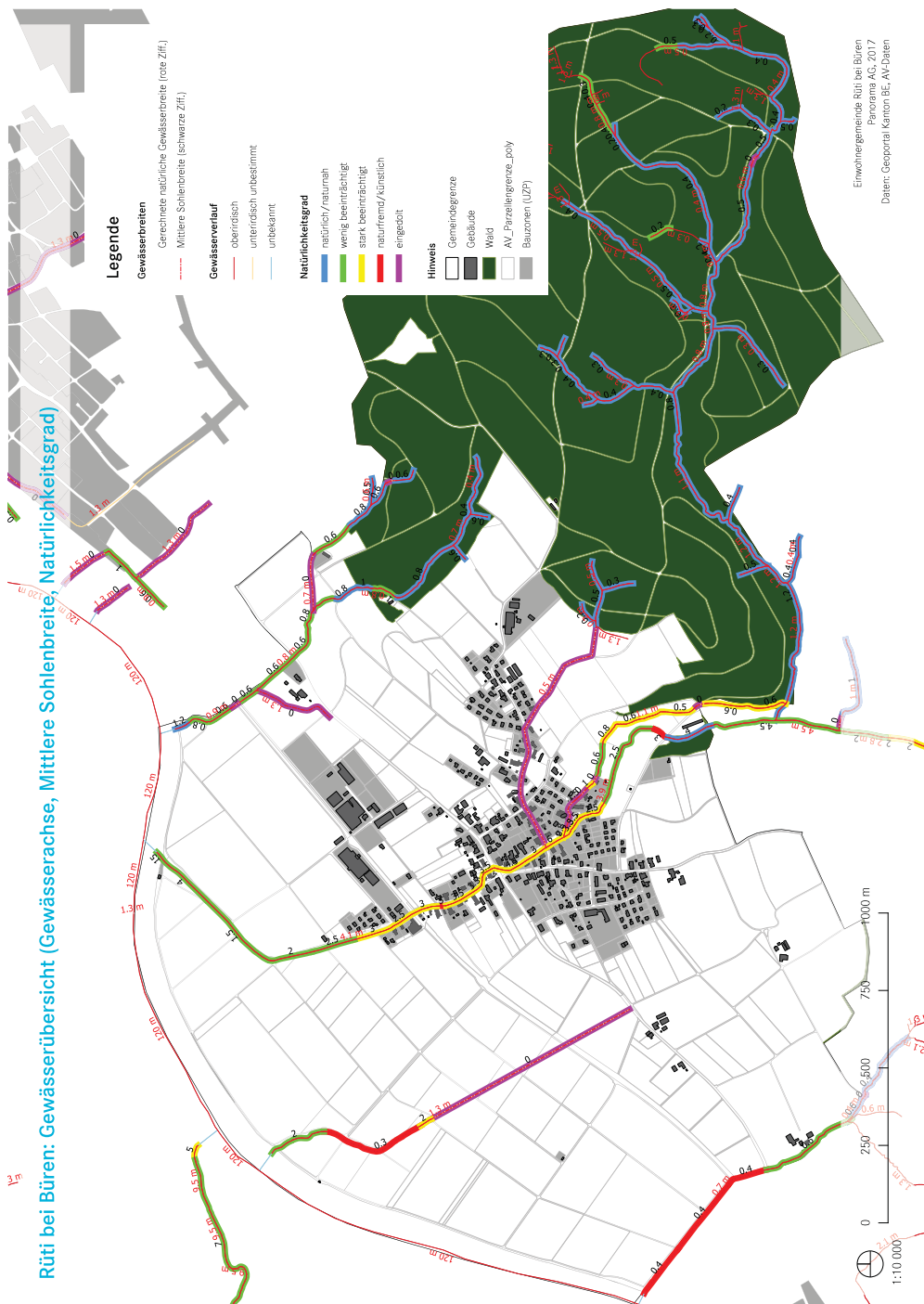


Abb. 39: Übersicht über die Gewässer mit Angabe zur effektiven Gerinnesohlenbreite sowie dem Natürlichkeitsgrad.

8.1.3 Festlegung der Gewässerräume

Für die Festlegung der Gewässerräume nach GSchV Art. 41 werden die effektive Gerinnesohlenbreite und der ökomorphologische Zustand (Natürlichkeitsgrad, siehe Abb. 39) des Fliessgewässers benötigt. Je breiter das Fliessgewässer, desto grösser ist der Gewässerraum. Die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) wird mittels effektiver Gerinnesohlenbreite und dem Korrekturfaktor für die Beeinträchtigung des Fliessgewässers berechnet. Unter effektiver Gerinnesohlenbreite (eGSB) wird die vor Ort messbare Breite des Fliessgewässers verstanden.

Die Gewässerräume sind im separaten Zonenplan "Gewässerraum und Langsamverkehr" festgehalten. Die Gewässerräume werden im Sinne eines Korridors als flächige Überlagerung entlang der Gewässer festgelegt. Diese Korridore sind massgebend und georeferenziert. Für bestehende Bauten innerhalb des Gewässerraums gilt die Besitzstandsgarantie.

Bei einigen Fliessgewässern kann gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet werden, wenn:

- > sich das Fliessgewässer im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskataster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befindet;
- > eingedolt ist;
- > künstlich angelegt; oder
- > sehr klein ist.

Basierend auf Art. 41a Abs. 5 GSchV ist bei eingedolten Fliessgewässern in der Landwirtschaftszone auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet worden. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

Zur Bestimmung der effektiven Gerinnesohlenbreite wurden folgende Grundlagen verwendet:

- > Kantonale Grundlagen zur Ökomorphologie (Sohlenbreite, Breitenvariabilität)
- > Orthofotos
- > AV-Daten
- > Abwasserleitungskataster

8.2 Umsetzung des Gewässerraums im Zonenplan

8.2.1 Abschnittsweise Festlegung der Gewässerräume

Die Gewässer wurden abschnittsweise betrachtet, um die Gewässerraumbreite zu bestimmen. In den nachfolgenden Tabellen und Abbildungen sind die betrachteten Abschnitte, ihre Merkmale und die errechnete Breite des Gewässerraums ersichtlich.

| ID | Ökomorphologie | Kurve ¹ | eGSB ² | Faktor | nGSB | Gewässerraum (gerundet) | Bemerkung |
|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|--------|--------|-------------------------|---|
| Dorfbach | | | | | | | |
| 1 | natürlich/naturnah | Hw | 4 m | 1 | 4 m | 17 m | |
| 2 | wenig beeinträchtigt | Hw | 2.5 m | 1.5 | 3.75 m | 30 m / 20 m | Aufweitung wegen Ufervegetation. |
| 3 | stark beeinträchtigt | Hw | 2.3 m | 2 | 4.6 m | 18 m | |
| 4 | stark beeinträchtigt | Hw | 2.3 m | 2 | 4.6 m | 18 m | |
| 5 | wenig beeinträchtigt | Hw | 3 m | 1.5 | 4.5 m | 18 m | |
| 6 | wenig beeinträchtigt | Hw | 3.5 m | 1.5 | 5.3 m | 22 m | Aufweitung wegen Ufervegetation. |
| Mühlekanal | | | | | | | |
| 7 | stark beeinträchtigt | Hw | 1 m | 2 | 2 m | 12 m | |
| 8 | wenig beeinträchtigt | Hw | 1 m | 1.5 | 1.5 m | 12 m | |
| 9 | eingedolt | Hw | - | - | - | 12 m | |
| Zigzilbach | | | | | | | |
| 10 | eingedolt | Hw | - | - | - | 11 m | Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums in der LWZ, da eingedolt. Lage der Achse gemäss Leitungskataster. |

¹ Kurve: Hochwasserkurve (Hw) oder Biodiversitätskurve (Bd)

² Die effektive Gerinnesohlenbreite ist aus den AV-Daten und Orthofotos heraus gemessen worden. Aufgrund der Breitenvariabilität der Gewässer wird immer ein mittlerer Wert angenommen.



Abb. 40: Zigzilbach mit der Gewässerachse und dem errechneten Gewässerraum. Orange Linien zeigen den Verlauf der unterirdischen Leitungen aus dem Leitungskataster. Genordet und ohne Massstab.

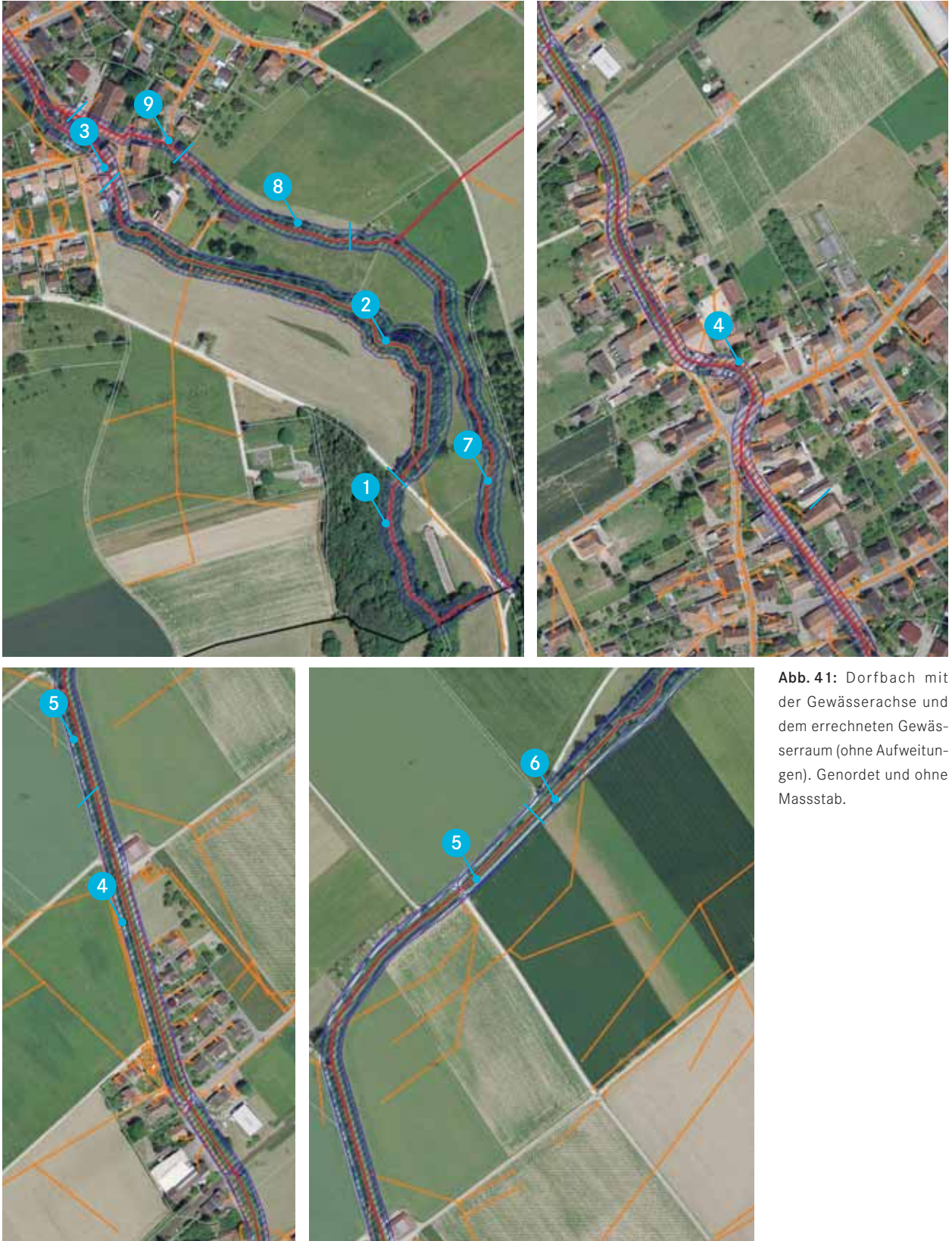


Abb. 41: Dorfbach mit der Gewässerachse und dem errechneten Gewässerraum (ohne Aufweitungen). Genordet und ohne Massstab.

| ID | Ökomorphologie | Kurve ¹ | eGSB ² | Faktor | nGSB | Gewässerraum (gerundet) | Bemerkung |
|--------------------|----------------------|--------------------|-------------------|--------|-------|-------------------------|--|
| Linglisbach | | | | | | | |
| 11 | natürlich/naturnah | Hw | < 1 m | 1 | < 2 m | 11 m | |
| 12 | natürlich/naturnah | Hw | < 1 m | 1 | < 2 m | 11 m | |
| 13 | wenig beeinträchtigt | Hw | < 1 m | 1.5 | < 2 m | 11 m | |
| 14 | eingedolt | Hw | - | - | - | 11 m | Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums. |
| 15 | wenig beeinträchtigt | Hw | < 1 m | 1.5 | < 2 m | 11 m | |
| 16 | eingedolt | Hw | - | - | - | 11 m | Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums. |
| 17 | wenig beeinträchtigt | Hw | 2.0 m | 1.5 | 3.0 m | 17 m /34 m | Aufweitung wegen Ufervegetation |

¹ Kurve: Hochwasserkurve (Hw) oder Biodiversitätskurve (Bd)

² Die effektive Gerinnesohlenbreite ist aus den AV-Daten und Orthofotos heraus gemessen worden. Aufgrund der Breitenvariabilität der Gewässer wird immer ein mittlerer Wert angenommen.



Abb. 42: Linglisbach mit der Gewässerachse und dem errechneten Gewässerraum. Genordet und ohne Masstab.

| ID | Ökomorphologie | Kurve ¹ | eGSB ² | Faktor | nGSB | Gewässerraum (gerundet) | Bemerkung |
|--------------------|----------------------|--------------------|-------------------|--------|-------|-------------------------|---------------------------------|
| Riedligrabe | | | | | | | |
| 18 | stark beeinträchtigt | Hw | < 1 m | 2 | < 2 m | 12 m | |
| 19 | naturfremd/künstlich | Hw | 1 m | 2 | 2 m | 12 m | |
| 20 | wenig beeinträchtigt | Hw | 2 m | 1.5 | 3 m | 20 m | Aufweitung wegen Ufervegetation |
| 21 | wenig beeinträchtigt | Hw | 3 m | 1.5 | 4.5 m | 20 m | |
| Wüschbach | | | | | | | |
| 22 | wenig beeinträchtigt | Hw | < 1 m | 1.5 | < 2 m | 11 m | |
| 23 | naturfremd/künstlich | Hw | < 1 m | 2 | < 2 m | 14 m/18 m | Aufweitung wegen Ufervegetation |

¹ Kurve: Hochwasserkurve (Hw) oder Biodiversitätskurve (Bd)

² Die effektive Gerinnesohlenbreite ist aus den AV-Daten und Orthofotos heraus gemessen worden. Aufgrund der Breitenvariabilität der Gewässer wird immer ein mittlerer Wert angenommen.



Abb. 43: Riedligrabe und Wüschbach mit der Gewässerachse und dem errechneten Gewässerraum. Genordet und ohne Masstab.

8.2.2 Gewässerraum entlang der Aare

Die Gewässerraumbreite von Fließgewässern, die eine effektive Gerinnesohlenbreite von mehr als 15 m aufweisen, muss im Minimum der folgenden Formel entsprechen:

$$\text{Gewässerraumbreite} = \text{effektiven Gerinnesohlenbreite} + 30 \text{ m}$$

Die effektive Gerinnesohlenbreite der Aare ist in Rüti bei Büren zwischen 100 m und 150 m breit. Dementsprechend ragt der Gewässerraum, gemessen ab Rand der effektiven Gerinnesohlenbreite, 15 m in die Landfläche hinein .



Abb. 44: Ausschnitt aus dem Zonenplan Gewässerraum und Langsamverkehr.

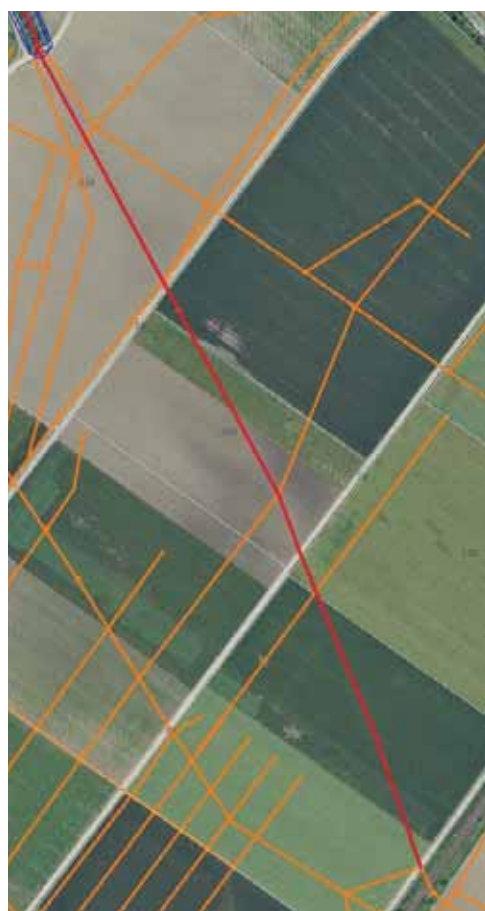
8.3 Verzicht auf Gewässerraumausscheidung

Bei eingedolten Gewässern in der Landwirtschaftszone sowie bei den Gewässern im Wald ist auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet worden. Grund hierfür ist, dass bei einer künftigen Revitalisierung damit zu rechnen ist, dass der Verlauf der eingedolten Gewässer neu definiert wird. Somit erscheint eine Festlegung des Gewässerraums aus heutiger Sicht wenig sinnvoll.

Betroffen davon sind folgende eingedolte Gewässer:



Abb. 45: Eingedolte Fliessgewässer für welche auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet worden ist. Zizilbach (oben), Riedligrabe (unten links) und Linglisbach (unten/mitte rechts). Genordet und ohne Massstab.



8.4 Aufweitung des Gewässerraums

Im Bereich von Ufergehölzen war teilweise eine Aufweitung des Gewässerraums notwendig, damit die 3 m Pufferabstand gemäss NHG und ChemRRV eingehalten werden.

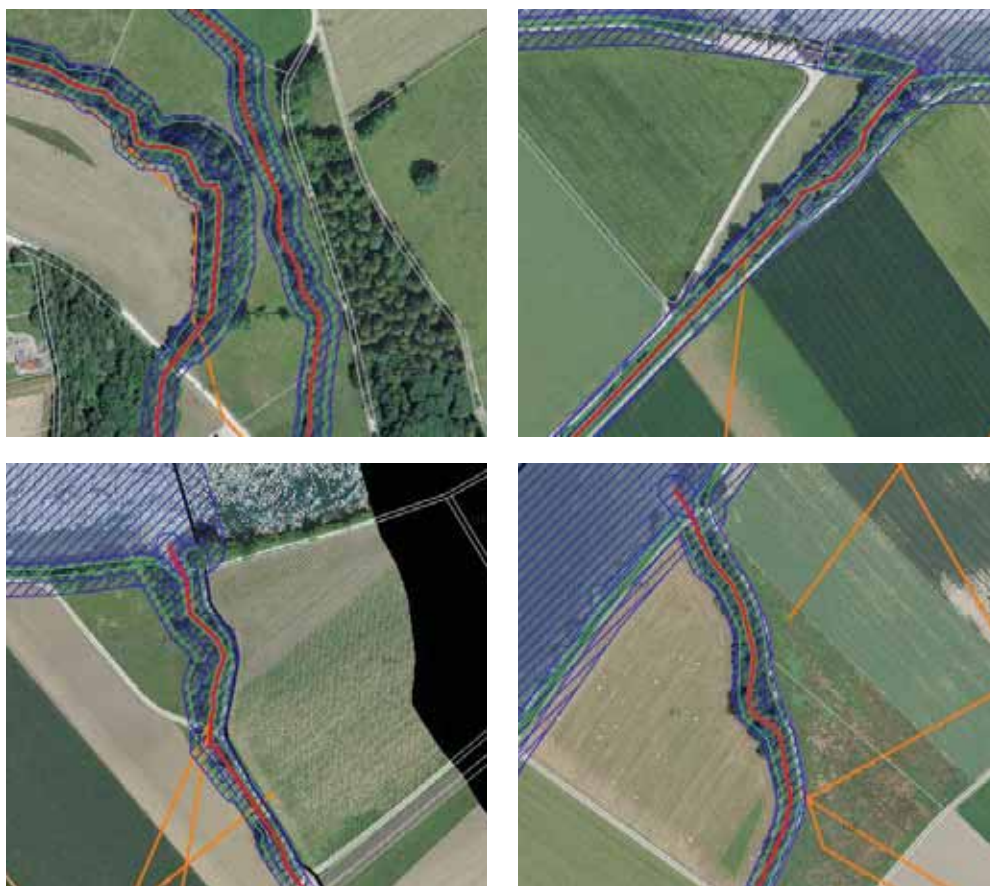


Abb. 46: Aufweitungen des minimalen Gewässerraums im Bereich von Ufergehölzen. Genordet und ohne Masstab.

Weitere Aufweitungen aus Hochwassertechnischer oder ökologischer Sicht sind in Rüti bei Büren keine vorgenommen worden. Beim Dorfbach sind erst vor kurzem Abschnitte revitalisiert und Hochwasserschutzmassnahmen ausgeführt worden. Entlang der Aare ist kurz- bis mittelfristig keine Revitalisierungsplanung angedacht. Das Objektblatt Nr. 324 der strategischen Revitalisierungsplanung 2016-2035 (GEKOB.2014) teilt den Abschnitt der Aare in Rüti bei Büren der mittleren Priorität mit mittlerem Nutzen zu. Langfristig sind Massnahmentypen an noch nicht bekannten Teilstrecken wie die Aufwertung und Diversifizierung der monotonen Uferstruktur, das Anlegen von strukturierten durchflossenen Flachufeln oder Seitenarmen, sowie Stillwasserbereichen und nach Möglichkeit das Zulassen kontrollierter Eigendynamik im Uferbereich sowie das Einbringen von Totholzstrukturen geplant.

8.5 Ausnahme Bewirtschaftungseinschränkung nach Art. 41c 4^{bis} GschV

Die Bewirtschaftungseinschränkungen im Gewässerraum gilt nicht überall. So sind Flächen über eingedolte Gewässer in der Landwirtschaftszone von den Bewirtschaftungseinschränkungen nicht betroffen. Weiter gilt nach Art. 41c 4^{bis}: «Reicht der Gewässerraum bei Strassen und Wegen mit einer Tragschicht oder bei Eisenbahnlinien entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinaus, so kann die Behörde für den landseitigen Teil des Gewässerraums Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen [...] bewilligen, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können.» Als genügende Tragschicht im Sinne von Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV gelten Versiegelung, Kieskofferung oder Planie.

Bewirtschafteter*innen, die von Bewirtschaftungseinschränkungen durch die Festlegung des Gewässerraums betroffen sind, können beim Amt für Wasser und Abfall AWA eine Ausnahmegewilligung beantragen. Weitere Informationen sind zu finden unter: https://www.gewaesserentwicklung.bve.be.ch/gewaesserentwicklung_bve/de/index/navi/index/gewaesserraum.html

8.6 Langsamverkehr

8.6.1 Fusswegnetz

Die Fusswegnetzplanung entsprechend dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) wird im Kanton Bern in die kommunale Richt- oder Nutzungsplanung integriert. Im Fusswegnetzplan werden das gesamte bestehende Fusswegnetz, das erhalten werden soll, sowie geplante Anpassungen dargestellt. Fusswegnetze erschliessen und verbinden insbesondere Wohngebiete, Arbeitsplätze, Kindergärten und Schulen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, öffentliche Einrichtungen, Erholungsanlagen sowie Einkaufsläden.

Die Gemeinde Rüti bei Büren hat sich entschieden, auf Basis der Arbeitshilfe „Fusswegnetzplanung“ des Kantons Bern (Stand 01.06.2017) ihre Fusswege in die Nutzungsplanung zu integrieren. Aufgrund der Lesbarkeit sind die bestehenden und geplanten Fusswege im Zonenplan Gewässerräume und Langsamverkehr dargestellt.

Als Grundlage für die Erarbeitung der Fusswegnetzplanung hat der alte Richtplan Verkehr aus dem Jahr 1992 gedient. Darin sind in einem Teilplan die Fuss- und Wanderwege inkl. Zweiradrouten dargestellt. Die Arbeitsgruppe Ortsplanung hat diese Inhalte analysiert und mit neuen und insbesondere fehlenden Fusswegverbindungen ergänzt. Dabei wurde ein Augenmerk auf die Verbindung der öffentlichen Bauten und Anlagen wie Kin-

dergarten / Schule / Verwaltung oder Sport- und Freizeitanlagen, die Bushaltestelle sowie die Anbindung an die umliegenden Naherholungsgebiete gelegt.

Im ZP G+Lv sind auch die übergeordneten Wanderweg (kantonaler Sachplan Wanderwege) dargestellt.

Im Zonenplan Gewässerräume und Langsamverkehr sind die „Fusswege bestehend“ und die „Fusswege geplant“ grundeigentümerverbindlich festgelegt. Dazu gelten die Vorschriften in Art. 50 Baureglement. Rüti bei Büren verfügt über ein dichtes und attraktives Netz.

8.6.2 Velowegnetz

Im ZP G+Lv sind primär die übergeordneten Velorouten (kantonaler Sachplan Veloverkehr) dargestellt. Ergänzt worden ist dieses Netz durch kommunale Routen. Die Gemeinde Rüti bei Büren plant die Trasse auf dem ehemaligen Bahndamm der SBB künftig als Veloverbindung nach Büren umzunutzen. Die Verbindung ist eine ideale Ergänzung des bestehenden Netzes und einfacher sowie kostengünstiger umzusetzen, als die Ausweitung der bestehenden Kantonsstrasse. Die bezeichneten Velorouten sind grundeigentümerverbindlich.

8.6.3 Finanzierung Detailerschliessung Wohngebiet

Gemäss Art. 112 BauG kann die Gemeinde den Grundeigentümer*innen bei Strassenbauten, die Kosten überwälzen. Auf den im Zonenplan "Gewässerräume und Langsamverkehr" bezeichneten Abschnitten behält sich die Gemeinde vor, Kosten für die Sanierung der Detailerschliessungsstrassen teilweise auf die Grundeigentümer*innen abzuwälzen. Die Abschnitte sind aufgrund der beiden Kriterien "bestehende Ausbauqualität der Strasse" und "topologische Situation" bezeichnet worden.

9. ZONENPLAN NATURGEFAHREN

9.1 Naturgefahrenkarte Rüti bei Büren

Die Gemeinde hat im Jahr 2003 das Planungsbüro CSD mit der Erarbeitung der Naturgefahrenkarte beauftragt. Nach eingehender Gefahrenbeurteilung wurde die Gefahrenkarte im Jahr 2009 genehmigt. Die synoptische Gefahrenkarte zeigt insbesondere Überflutungsbereiche entlang des Dorfbaches. Parallel zur Ortsplanungsrevision wurde die Gefahrenkarte von 2009 auf den neusten Stand aktualisiert.

9.2 Pflicht zu Integration der Naturgefahrenkarte in die Grundordnung

Die Pflicht zur Bezeichnung und damit zur Festsetzung der Gefahrengebiete im Zonenplan und Baureglement ergibt sich explizit aus Art. 71 Baugesetz. Gefahrengebiete sind im Zonenplan als grundeigentümerverbindliche Gefahrenzone festzulegen (Gefahrenzonenmodell). Bei einer Änderung der Gefahrenkarte ist der Zonenplan anzupassen. Damit wird für die Betroffenen und die Gemeinden Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen.

Die Naturgefahrenkarte aus dem Jahr 2009 wurde bisher nicht in die baurechtliche Grundordnung von Rüti bei Büren integriert. Dieser Arbeitsschritt ist mit der aktuellen Ortsplanungsrevision vorzunehmen.

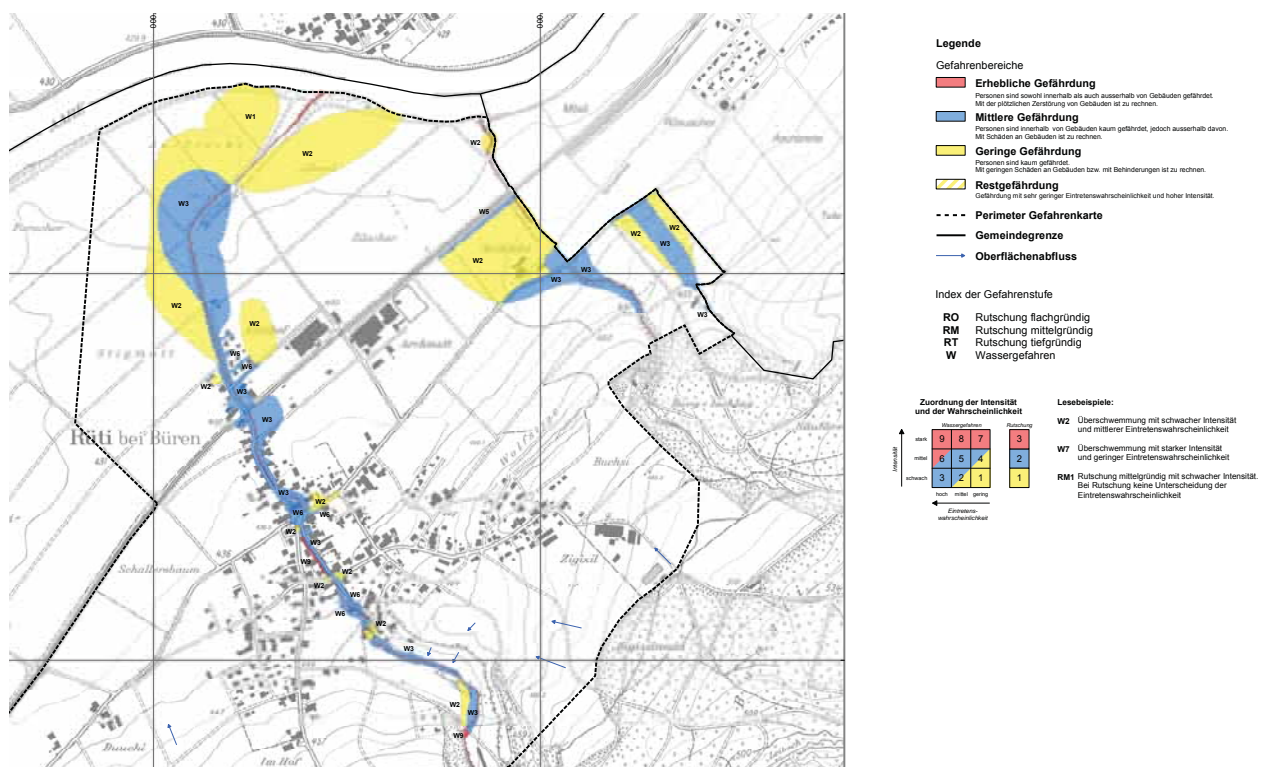


Abb. 47: Ausschnitt aus der Naturgefahrenkarte aus dem Jahr 2009.

9.3 Bachsanierung Dorfbach und Aktualisierung Gefahrenkarte

Vor kurzem wurden die Arbeiten zur Bachsanierung des Dorfbachs abgeschlossen. Die nachfolgenden Unterkapitel sind ein Auszug aus dem Bericht vom Februar 2018 zur Bachsanierung des Dorfbachs, Teil 3: Mühlegasse 2 - Solothurnstrasse der TEP GmbH.

9.3.1 Vorgeschichte

Zwischen den Jahren 1938 und 2007 widerfuhren dem Dorf Rüti bei Büren regelmässig Überschwemmungen durch den Rütibach / Dorfbach. Das Hochwasserereignis von 1986 löste Anstrengungen zu einem gesamtheitlichen Hochwasserschutzkonzept für die Gemeinden Oberwil bei Büren und Rüti bei Büren aus. Nach der Ablehnung des Konzepts zu den Hochwasserschutzmassnahmen durch die Gemeindeversammlung Oberwil bei Büren, wurde ein gemeindeübergreifende Schutzkonzept mit je einem Rückhaltebecken oberhalb den Dörfern Rüti und Oberwil verworfen. Infolgedessen entschied die Gemeinde Rüti bei Büren unabhängig und im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Dorfbach in drei Teilprojekten (Los 1 bis 3) zu sanieren. Zwei Teilprojekte flussabwärts, „Dorfmitte“ (Los 1) und „Erlenhof abwärts“ (Los 2) wurden bereits im Jahr 2007 bzw. 2010 realisiert. Der dritte und letzte Bachabschnitt „Oberdorf“ (Los 3) wurde im Winter/Frühling 2017 saniert. (TEP GmbH, 2018)

9.3.2 Auslöser der baulichen Massnahmen

Gemäss der Gefahrenkarte von Rüti bei Büren geht die Hauptgefahr für das Gemeindegebiet von Rüti bei Büren ausschliesslich von Überschwemmungen aus. Im Siedlungsgebiet bestand bei Hochwasserereignissen primär eine Gefährdung durch Bachausbrüche, die zum Überlaufen des Wassers und schliesslich zu Überflutungen im Dorfkern führen können. Die Hauptschwachstellen im Projektperimeter lagen in den zu kleinen Gerinneprofilen von unterschiedlichen Durchlässen (Fussstege und Brücken) wo es bereits bei häufigen Hochwasserereignissen zu Verstopfungen des Abflusses und Wasser ausbrüchen kam. Vor allem entlang der Mühlegasse befanden sich mehrere Stellen, die bereits bei einem 30- oder 100-jährlichen Hochwasser ausbrachen. (TEP GmbH, 2018)

9.3.3 Ausgeführte Arbeiten

Die Sanierung des Dorfbachs umfasste folgende Hauptelemente:

- > Aufweitung Gerinne
- > Rückbau der „Schweli“
- > Aufgestauter Unterhalt nachholen (diversen Bauten, Mauern, Brücken)
- > Reduzierung der Hochwasserhindernisse durch den Ersatz und Neubau von drei Brücken (Stahlfusssteg Mühlegasse 2, Brücke Mühlegasse 2/2b, Brücke Herrengasse)

9.3.4 Aktualisierung Naturgefahrenkarte

Mit Fertigstellung der Sanierungsarbeiten des Dorfbaches hat die Gemeinde Rüti bei Büren beschlossen, die alte Naturgefahrenkarte aus dem Jahr 2009 zu aktualisieren. Die Gemeinde hat den Auftrag an das zuständige Ingenieurbüro erteilt. Die Gefahrengebiete im Siedlungskern haben sich aufgrund der aufgeführten Hochwasserschutzmassnahmen massgeblich verändert. Die überarbeitete und vom OIK akzeptierte Naturgefahrenkarte lag im Herbst 2020 vor. Von Gefahrengebieten betroffen ist insbesondere der alte historische Dorfkern von Rüti von Überschwemmungsgefahr betroffen ist (gelbe und blaue Gefahrenstufe). Im Vergleich zur Gefahrenkarte von 2009 hat die Gefahr jedoch leicht abgenommen (generelle Reduktion der gefährdeten Fläche, so gut wie keine roten Gefahrengebiete mehr, Herabstufung von Flächen von der mittleren in die geringe Gefährdung).

9.4 Neuer Zonenplan Naturgefahren

Die rechtskräftige und aktualisierte Gefahrenkarte aus dem Jahr 2020 wird aufgrund der Lesbarkeit in einem neuen Zonenplan Naturgefahren (ZP N) integriert. In diesem werden die Baugebiete (Zonen aus dem Zonenplan Siedlung + Landschaft) grau dargestellt. Zudem werden der Wald, die Gewässer sowie die Gemeindegrenze als Hinweise aufgeführt. Die Gefahrengebiete werden unter den Festlegungen grundeigentümerverbindlich definiert. Innerhalb des Siedlungsgebietes treten verschiedene Gefahrenstufen auf, sie werden in der Planung unterschiedlich behandelt:

> Gefahrenstufe rot (erhebliche Gefährdung):

Nicht überbaute Grundstücke werden in die Nichtbauzone umgezont, für bereits bestehende Bauten gelten beschränkte Ausbaumöglichkeiten. Bei einer Änderung von Art und Mass der zulässigen Nutzung darf das Risiko nicht erhöht werden.

> Gefahrenstufe blau (mittlere Gefährdung):

In der Regel sollen nicht überbaute Grundstücke nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden. Ausnahmen dürfen nur mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung vorgesehen werden.

> Gefahrenstufe gelb (geringe Gefährdung):

Bauten mit sensiblen Nutzungen sollen mit Zurückhaltung bewilligt werden.

Im neuen Baureglement wird, gestützt auf das Musterbaureglement des Kantons, ein neuer Artikel "Bauen in Gefahrengebieten" eingeführt.

9.5 Überprüfung der Bauzonen in Gefahrengebieten (Interessenabwägung)

In Rüti bei Büren liegen viele der historischen Gebäude entlang des Dorfbachs. Einige davon liegen in Gefahrengebieten. In der untenstehenden Tabelle ist ersichtlich, wie mit den Bauzonen in den unterschiedlichen Gefahrengebieten in der Regel umzugehen ist.

| Fall | Gefahrengebiet | heutige Situation | zu treffende Massnahme |
|------|---|--------------------------|--|
| 1 | Rot | Nichtbauzone | Keine neue Bauzone |
| 2 | Rot | Bauzone & nicht überbaut | Umzonung in Nichtbauzone |
| 3 | Rot | Bauzone & überbaut | In der Regel belassen in Bauzone |
| 4 | Blau | Nichtbauzone | Umzonung in Bauzone nur ausnahmsweise |
| 5 | Blau | Bauzone & nicht überbaut | Belassen in Bauzone nur ausnahmsweise |
| 6 | Blau | Bauzone & überbaut | in der Regel belassen in Bauzone |
| 7 | Gelb | | Zurückhaltung bei Bauzonen für sensible Nutzungen |
| 8 | Gelb-weiss | | Zurückhaltung bei Bauzonen, welche der Aufrechterhaltung der öffentl. Ordnung dienen (Spital, Feuerwehr usw.) oder ein grosses Schadenpotenzial aufweisen. |
| 9 | Gefahrenhinweis (unbestimmte Gefahrenstufe) | Bauzone / Nichtbauzone | Keine neue Bauzone solange Gefahrenstufe nicht bestimmt ist. |

Bestehende Bauzonen: Die bereits heute in der Bauzone befindlichen Gebäude (Fall 6 gemäss Tabelle) können in der Regel in der Bauzone belassen werden. Eine Auszonung ist in diesen Fällen in Rüti bei Büren nicht zweck- und verhältnismässig, da eine solche Massnahme die Gefährdung nicht reduziert. Dies aus folgenden Gründen: Die Bebauung entlang des Dorfbachs ist relativ dicht. Es bestehen keine unüberbauten Bauparzellen in Gefahrengebieten, auf welchen zukünftig gebaut werden kann. Somit ist nicht damit zu rechnen, dass aufgrund von künftigen Bauprojekten entlang des Dorfbachs die Gefährdung für Menschen und Sachwerte steigt.

E8: Diese Planungsmassnahme sieht die Einzonung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden vor. Es handelt sich um Fall 4 gemäss Tabelle. Eine Einzonung erscheint, trotz der Tatsache, dass Teile des Areals im mittleren Gefahrengebiet liegen, als sinnvoll.

Dies aufgrund der folgenden Begründung: Die Gebäude bestehen schon heute. Das im Gebiet der mittleren Gefährdung stehende Gebäude unter Denkmalschutz (erhaltenswert). Eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens ist, auch aufgrund der Grenzabstände, nicht möglich. Somit ist mit keiner Zunahme der Gefährdung zu rechnen. Es ist nicht der Fall, dass durch die Planungsmassnahme künftig im Gefahrenge-



Abb. 48: Ausschnitt 2 aus dem Zonenplan "Naturgefahren" mit den geplanten Planungsmassnahmen E8 und E9.

biet deutlich mehr Personen ansässig oder Sachwerte vorhanden sind. Im Weiteren ist die Gefährdung nach wie vor zu beachten. In einem allfälligen Baugesuchsverfahren ist nachzuweisen, wie darauf eingegangen und reagiert wird.

E9: Diese Planungsmassnahme sieht die Einzonung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden vor. Es handelt sich um Fall 4 gemäss Tabelle. Eine Einzonung erscheint, trotz der Tatsache, dass das gesamte Areal im mittleren Gefahrengebiet liegt, als sinnvoll.

Dies aufgrund der folgenden Begründung: Die beiden, heute bestehenden Gebäude nutzen das Areal voll aus. Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz (erhaltenswert). Eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens ist, auch aufgrund der Grenzabstände, nicht möglich. Somit ist mit keiner Zunahme der Gefährdung zu rechnen. Es ist nicht der Fall, dass durch die Planungsmassnahme künftig im Gefahrengebiet deutlich mehr Personen ansässig oder Sachwerte vorhanden sind. Im Weiteren ist die Gefährdung in einem allfälligen Baugesuchsverfahren nach wie vor zu beachten. Es ist nachzuweisen, wie darauf eingegangen und reagiert wird.

E11: Die Einzonung ist auf Basis eines Gemeinderatsentscheides sistiert worden.

U1: Diese Planungsmassnahme sieht die Einzonung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden vor. Es handelt sich um Fall 4 gemäss Tabelle. Eine Einzonung erscheint, trotz der Tatsache, dass das gesamte Areal im mittleren Gefahrengebiet liegt, als sinnvoll.

Dies aufgrund der folgenden Begründung: Die bebaute Fläche des Areals wird gemäss der aktualisierten Gefahrenkarte kaum tangiert. Das Hauptgebäude stehen unter Denkmalschutz (erhaltenswert). Eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens ist bei diesem Gebäude, auch aufgrund der Grenzabstände, nicht möglich. Somit ist mit keiner Zunahme der Gefährdung zu rechnen. Es ist nicht der Fall, dass durch die Planungsmassnahme künftig im Gefahrengebiet deutlich mehr Personen ansässig oder Sachwerte vorhanden sind. Im Weiteren ist die Gefährdung in einem allfälligen Baugesuchsverfahren nach wie vor zu beachten. Es ist nachzuweisen, wie darauf eingegangen und reagiert wird. Der grün umrahmte Bereich (vgl. Abb. rechts) ist zudem von Hochbauten freizuhalten. Entsprechend nimmt auch hier die Gefährdung von Menschen und Sachwerten durch die Planungsmassnahme nicht zu.

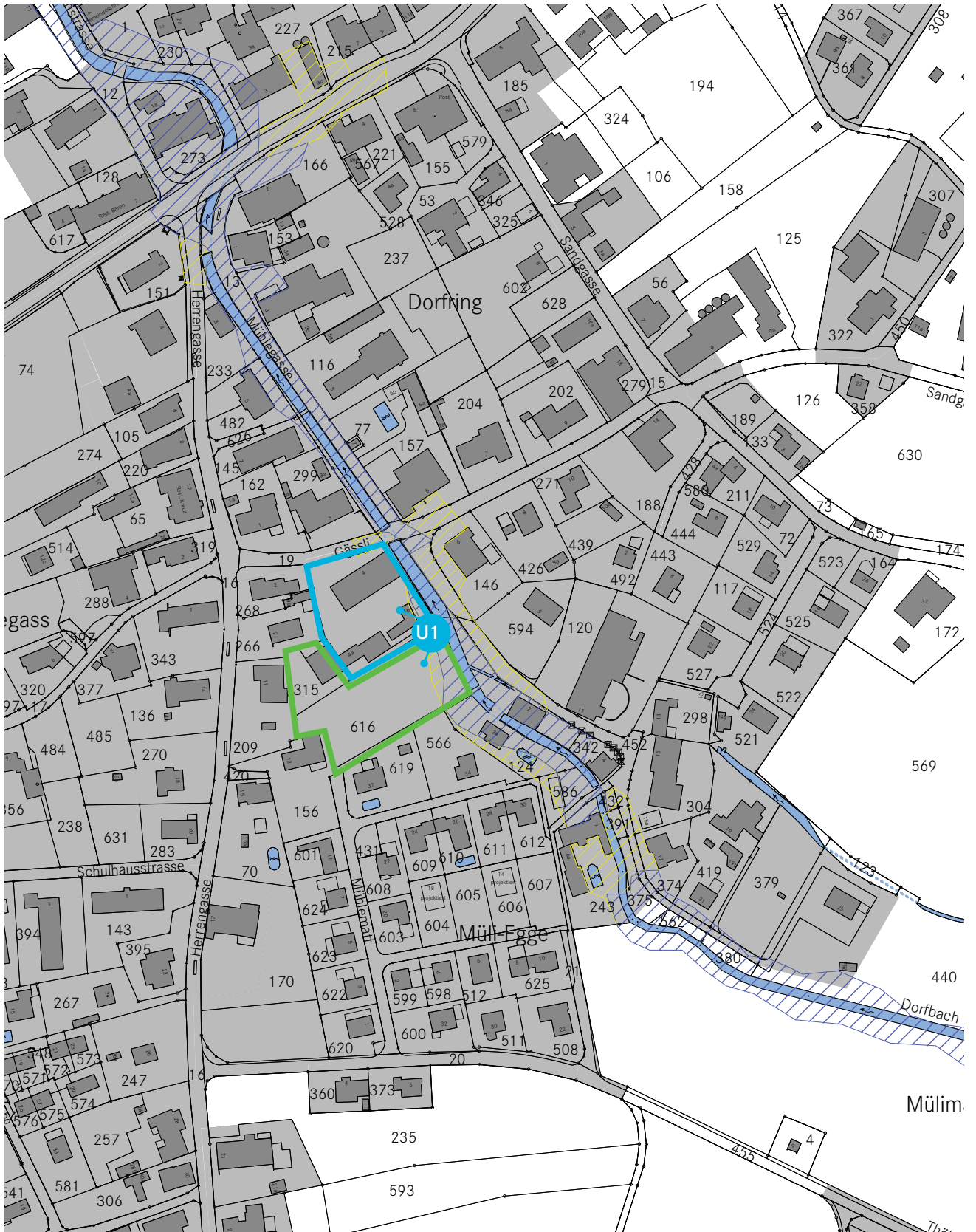


Abb. 49: Ausschnitt 2 aus dem Zonenplan "Naturgefahren" mit der geplanten Planungsmassnahme U1, leicht tangiert vom Gefahrengemeinde.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1 Einleitende Bemerkung

Folgendes Kapitel zeigt die relevanten Auswirkungen der Massnahmen der Ortsplanungsrevision auf Raum und Umwelt auf und erläutert die vorgenommene Interessenabwägung der Gemeinde. Dies geschieht aus einer Gesamtsicht und über das Gesamtwerk der Ortsplanungsrevision.

10.2 Raumordnung

10.2.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten

Die übergeordneten bundesrechtlichen Vorgaben sind in der Planung berücksichtigt und die erarbeitete baurechtliche Grundordnung darauf abgestimmt worden. Dazu gehören sowohl die Bundesinventare (ISOS, IVS, BLN, nationale Landschaftsschutzgebiete), die verschiedenen Sachpläne (Militär, Übertragungsleitungen, Verkehr mit den Infrastrukturtteilen Schiene, Strasse, Luft- und Schifffahrt) sowie die eidgenössische Baulinie entlang der Autobahn A6.

Rüti bei Büren ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von nationaler Bedeutung bewertet. Das ISOS ist in allen Phasen der Ortsplanungsrevision beigezogen worden. Die Gemeinde ist sich über die Schutzziele des ISOS im Klaren und strebt den ungeschmälernten Erhalt der Qualitäten an (vgl. Kap. 1.3).

Der Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) macht Aussagen, welche das Gemeindegebiet von Rüti bei Büren betreffen. So befindet sich der nördlichste Teil der Gemeinde im Gebiet mit Lärmbelastung des Regionalflughafen Grenchens. Diese Tatsache hat jedoch keinen Einfluss auf die Ortsplanungsrevision, da in diesem Bereich keine Bauzonen vorhanden sind und Nutzungsänderungen gemacht werden.



Abb. 50: Ausschnitt aus dem Massnahmenblatt SO-1 des Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) des Bundes. Rot gestrichelte Linie stellt Perimeter der Lärmbelastung dar. Genordet und ohne Massstab.

10.2.2 Haushälterische Nutzung des Bodens

Baulandbedarf Wohnen

Gemäss dem kantonalen Richtplan (MB C_02) befindet sich Rüti bei Büren im Raumtyp "Zentrumsnahe ländliche Gebiete" (ZL). Die massgebende Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird in diesem Raumtyp mit 4 % veranschlagt. Der resultierende tatsächliche Wohnbaulandbedarf ergibt sich somit aus dem theoretischen Wohnbaulandbedarf (1.0 ha), abzüglich der unüberbauten Bauzonen (1.9 ha) und beträgt dementsprechend 0.0 ha. Flächengleiche Einzonungen, wie diese in Rüti bei Büren vorgesehen sind, sind trotzdem möglich.

Baulandbedarf Arbeiten

Die Einzonung von Bauland in die Arbeitszone löst grundsätzlich die Vorgaben gemäss Arbeitszonenbewirtschaftung aus. In der Ortsplanungsrevision wird jedoch keine Arbeitszone eingezont, weshalb dieser Nachweis entfällt. Die Beplanung des Thommen

Siedlungsentwicklung nach innen

Der SEin-Bericht zu den Nutzungsreserven und -potenzialen ist im Kapitel 4 zu finden. Die vorgenommene Aufzonung ist im Sinne der SEin. Die räumliche Festlegung der Aufzonung hat in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege stattgefunden. Überdies werden neu zur Förderung von SEin minimale Geschossigkeiten festgelegt und die baupolizeilichen Masse leicht angepasst. Der baulichen Qualität wird mit strengen Gestaltungsvorschriften Beachtung geschenkt.

Mobilisierung der Baulandreserven

Rüti bei Büren weist zum Start der Ortsplanungsrevision 1.9 ha unüberbaute Baulandreserven auf. Diese Flächenzahl ist stetig am sinken. Anfangs 2020 sind es noch rund 1.5 ha. Um die Siedlungsentwicklung nach innen und die Mobilisierung der Baulandreserven zu fördern, wird das Gebiet mit den grössten unüberbauten Flächen (rund 0.45 ha) um +1 Geschoss aufgezont.

Eine weitere Fläche im Umfang von 2'450 m² wird von der Dorfzone in die Grünzone umgezont. Die Gemeinde betreibt somit aktives Bodenmanagement. Das Bauland der Gemeinde wird insgesamt nicht grösser.

Mit den Grundeigentümer*innen von neu eingezonten Flächen, die nicht bereits bebaut sind, wird ein Vertrag abgeschlossen, der die Verfügbarkeit des Baulandes regelt. Dies betrifft die Massnahme E3 (Prz. Nr. 181).

10.2.3 Naturgefahren

Die Pflicht zur Bezeichnung und damit zur Festsetzung der Gefahrengebiete im Zonenplan und Baureglement ergibt sich explizit aus Art. 71 Baugesetz. Gefahrengebiete sind im Zonenplan als grundeigentümergebundene Gefahrenzone festzulegen (Gefahrenzonenmodell). Bei einer Änderung der Gefahrenkarte ist der Zonenplan anzupassen. Damit wird für die Betroffenen und die Gemeinden Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen.

Mit Fertigstellung der Sanierungsarbeiten des Dorfbaches hat die Gemeinde Rüti bei Büren beschlossen, die alte Naturgefahrenkarte aus dem Jahr 2009 zu aktualisieren. Die Gefahrengebiete im Siedlungskern haben sich aufgrund der aufgeführten Hochwasserschutzmassnahmen massgeblich verändert. Die überarbeitete Naturgefahrenkarte liegt voraussichtlich im Herbst 2018 vor. Nach Rücksprache mit dem kantonalen Tiefbauamt kann die Integration in die baurechtliche Grundordnung demnach zu einem späteren Zeitpunkt resp. mit Vorliegen der neuen, vom Kanton genehmigten Gefahrenkarte vorgenommen werden.

10.2.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind verschiedene Massnahmen getroffen worden. Um bei der Aufzoning eine für das Ortsbild verträgliche Lösung zu finden, ist ein Dorfrundgang mit der Arbeitsgruppe Ortsplanung und der Kantonalen Denkmalpflege durchgeführt worden (vgl. Kap. 4.4.1). Im Gemeindebaureglement sind strenge Gestaltungsvorschriften formuliert und die Fachberatung eingeführt worden (vgl. Kap. 6.5.5). Im Bereich der Landschaft sind Begehungen durchgeführt worden, um das Landschaftsinventar zu aktualisieren (vgl. Kap. 7.11). Der Richtplan Landschaft ist im Detail betrachtet und abgehandelt worden (vgl. Kap. 7.10). Der Plan inklusive Bericht hat der Landschaftsplanung bisher als Grundlage gedient und ist in der Ortsplanungsrevision für die Erstellung des Landschaftsinventarplans beigezogen worden. Wichtige Inhalte werden mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept weitergeführt oder in den Zonenplan "Siedlung und Landschaft" übernommen.

10.2.5 Biotop-, Arten und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Rüti bei Büren hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsinstrumente eine Landschaftsplanung erarbeitet und erfüllt somit die ihr zufallende Pflicht gemäss dem Massnahmenblatt E_08 des kantonalen Richtplans (vgl. Kap. 3.7).

10.2.6 Schutz des Kulturlands

Nach dem Baugesetz des Kantons Bern und den MBA_05 und MBA_06 des kantonalen Richtplans sind Fruchtfolgeflächen zu schonen. Dem Inventar wird Beachtung geschenkt. Die Planung tangiert Fruchtfolgeflächen nicht.

Landwirtschaftlich nutzbarer Boden (Kulturland) ist eine unserer wichtigsten Lebensgrundlagen. Er ist ein unvermehrbares Gut, zu dem Sorge getragen werden muss. Das gilt ganz besonders für die Fruchtfolgeflächen, die ertragreichsten Teile des Kulturlandes. Mit der Änderung des Baugesetzes vom 16. März 2016 hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt. Der Regierungsrat hat in der Folge in der Bauverordnung die nötigen Ausführungsbestimmungen erlassen.

Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und insbesondere die Fruchtfolgeflächen in ihrem Bestand zu schützen (Auszug aus der Arbeitshilfe "Umgang mit Kulturland", Amt für Gemeinden und Raumordnung, April 2017). Die kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets im Rahmen der Nutzungsplanung sowie eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität innerhalb und ausserhalb der Bauzonen sind sicherzustellen (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Landwirtschaftsflächen sollen möglichst zusammenhängend erhalten bleiben. Auch soll das Kulturland ausserhalb der Bauzonen nicht von hineinragenden Ausstülpungen der Siedlung oder durch Zerschneidungen beeinträchtigt werden.

Für Kulturland innerhalb der Wohn-, Misch- oder Kernzone ist eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen. Aufgrund des Rechtsgutachtens "Muggli" zum Umgang mit dem Kulturland wird künftig darauf verzichtet, bei eingezonten Gebieten die Minstdichte - eng gestützt auf Art. 8 Abs. 2 BauG in Verbindung mit Art. 11c BauV - einzufordern. Rüti bei Büren wird gemäss Kantonalem Richtplan dem Raumtyp "Zentrumsnahe ländliche Gebiete" zugeordnet. Das bedeutet, dass bei neu eingezonten Flächen, die Kulturlandqualität aufweisen, eine Minstdichte von 0.5 GFZo (Geschossflächenziffer oberirdisch) angewendet werden muss. Dies betrifft die neu eingezonte Parzelle 181.

Für Kulturland innerhalb der Arbeitsgebiete muss die besonders hohe Nutzungsdichte nach Art. 11c Abs. 5 BauV qualitativ nachgewiesen werden. Dieser Nachweis kann im Einzelfall beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, durch die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen, eine flächensparende Erschliessung oder die Erstellung von unterirdischen oder gebäudeintegrierten Parkieranlagen erbracht

werden. In jedem Fall ist aufzuzeigen, dass die zumutbaren Massnahmen getroffen wurden, um die Beanspruchung des Kulturlandes zu minimieren. Nicht (mehr) zulässig sind insbesondere Einzonungen für grossflächige oberirdische Parkieranlagen.

Die Sicherstellung der nach Art. 11ff BauV geforderten Nachweise zum Umgang mit Kulturland und Fruchtfolgeflächen erfolgt mit der Festsetzung der Mindestdichte für Parzelle 181.

10.2.7 Wald

Die verbindlichen Waldfeststellungslinien gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG werden aus dem bisherigen Zonenplan übernommen. Es besteht kein Handlungsbedarf, Waldfeststellung durchzuführen, da in Rüti bei Büren keine neuen Bauzonen entlang von Wäldern eingezont werden.

10.2.8 Verkehr

Der kommunale Richtplan (RP) Verkehr, genehmigt im Jahr 1993, wird er mit der Ortsplanungsrevision abgelöst. Wichtige Inhalte werden mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept fortgeführt oder im Zonenplan "Gewässerraum und Langsamverkehr" übernommen. Die Fusswegnetzplanung entsprechend dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) wird in der Gemeinde Rüti bei Büren in den Zonenplan "Gewässerräume und Langsamverkehr" integriert (vgl Kap. 8.6). Als Grundlage für die Erarbeitung der Fusswegnetzplanung hat der alte Richtplan Verkehr aus dem Jahr 1992 gedient. Die Arbeitsgruppe Ortsplanung hat diese Inhalte analysiert und mit neuen und insbesondere fehlenden Fusswegverbindungen ergänzt. Dazu gelten die Vorschriften in Art. 50 Baureglement. Weitere Themenbereiche (Fussgängersicherheit, Tempo-30, Parkplatzsituation) sind im Rahmen des Bevölkerungsworkshops diskutiert worden.

10.2.9 Ver- und Entsorgung

Gemäss Art. 108 Abs. 2 BauG haben die Gemeinden Bauzonen innert 15 Jahren ab rechtskräftiger Genehmigung zu erschliessen. Zu diesem Zweck haben die Gemeinden ein Erschliessungsprogramm zu erarbeiten, in welchem sie aufzeigen, wie sie dieser Erschliessungspflicht nachkommen. Die Erschliessung muss die zonengemässe Nutzung der Grundstücke ermöglichen, indem diese zugänglich gemacht, mit Wasser und Energie versorgt und die Abwasser beseitigt werden. Alle Planungsmassnahmen an der baurechtlichen Grundordnung sind weitgehend erschlossen, wodurch keine Erschliessungskosten entstehen. Die Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur genügen dem angestrebten Wachstum. Die Änderungen im Zonenplan betreffen in der Regel bereits bebaute Grundstücke oder es handelt sich um Einzonungen am Siedlungsrand respektive im bestehenden Siedlungskörper.

10.3 Umwelt

10.3.1 Gewässer

Mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung werden die Gewässerräume gemäss der im Juni 2011 in Kraft getretenen Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes, resp. der am 1. Januar 2015 in Kraft getretenen kantonalen Wasserbaugesetz und Wasserbauverordnung festgelegt. Die Ausscheidung der Gewässerräume ist im Kapitel 8 beschrieben und erfolgte gemäss Arbeitshilfe des Kantons.

10.3.2 Störfallvorsorge

Die Verwendung, die Lagerung und der Transport von Treibstoffen, Brennstoffen, chemischen Grundstoffen oder deren Zubereitung sowie der Umgang mit gefährlichen Organismen ist mit Risiken verbunden. Die Freisetzung von solchen gefährlichen atomaren (A), biologischen (B) oder chemischen (C) Substanzen wird als ABC-Ereignis oder Störfall bezeichnet. Bund und die Kantone haben im Rahmen der Gesetzgebung (Art. 10 USG und StFV) dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen aufgrund von Störfällen geschützt werden. Mit der Siedlungsentwicklung nach innen und den dadurch steigenden Raumnutzerdichten wird die Beachtung der Störfallvorsorge in der Raumplanung zukünftig an Bedeutung gewinnen.

Konsultationsbereiche

Das Kantonale Laboratorium sorgt im Kanton Bern dafür, dass nach Art. 11 a Abs. 2 StFV bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen die Konsultationsbereiche, in welchen die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann, in einer GIS-Anwendung publiziert wird. Bei Anpassungen der Grundordnung hat die Planungsbehörde zu prüfen, ob die Änderungen des Nutzungsplan innerhalb von den vom Kantonalen Laboratorium ausgeschiedenen Konsultationsbereichen liegt. Liegen Vorhaben ganz oder teilweise innerhalb solcher Konsultationsbereiche, ist eine risikoabschätzung vorzunehmen.

Die in der Gemeinde Rüti bei Büren liegenden Konsultationsbereich sind in der Abb. Abb. 51 auf der nachfolgenden Doppelseite ersichtlich. Es handelt sich um folgende Bereiche:

- > Durchgangsstrassen - freies Gelände: Kantonsstrassen (Solothurnstrasse)
- > Betriebsstandort: Thommen-Furler (Chemikalienversorgung - Umwelttechnik - Sonderabfallrecycling)

Risikorelevanz

Aufgrund der Tatsache, dass keine von der Gemeinde geplanten Planungsmassnahmen der Ortsplanungsrevision wie Ein-, Auf- und Umzonungen im Perimeter von ABC-Konsultationsbereichen liegen, besteht keine Risikorelevanz.

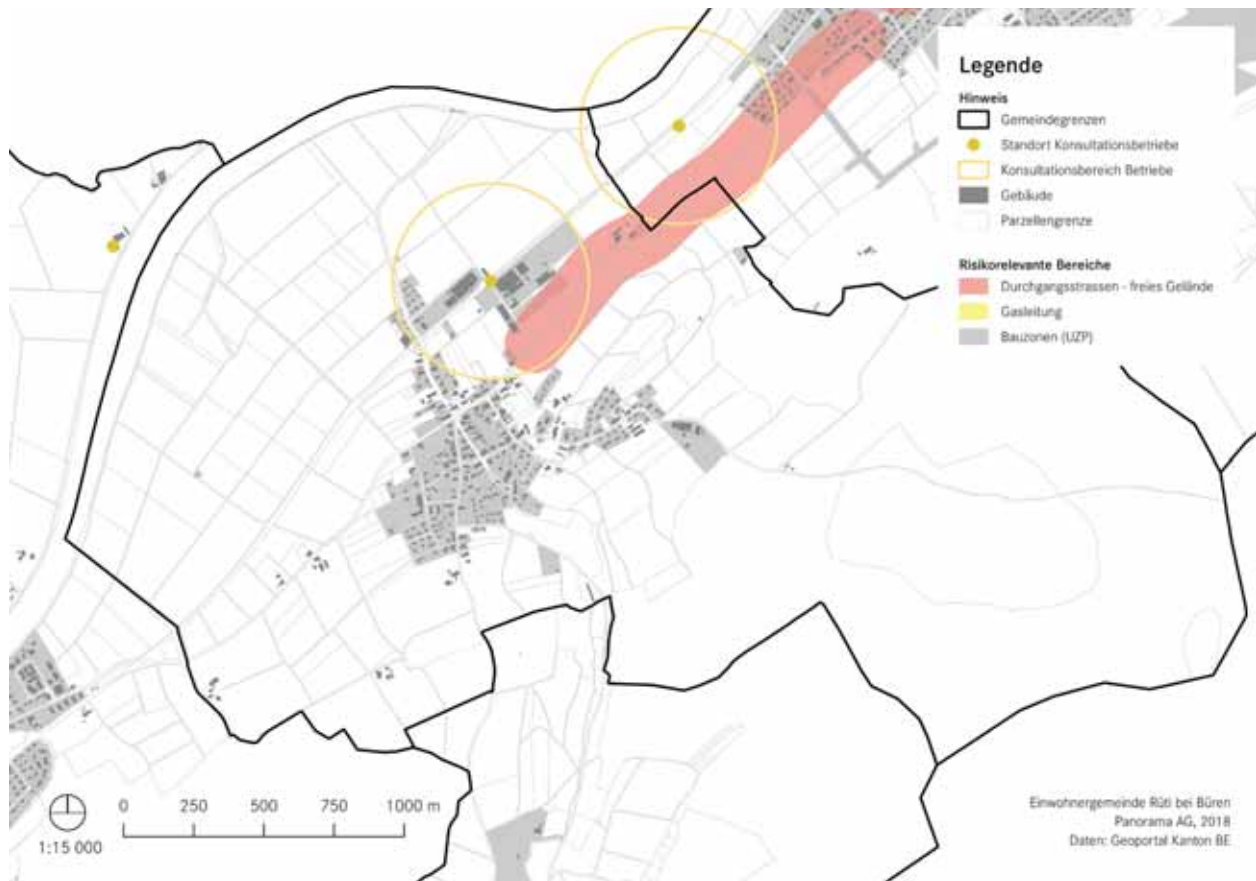


Abb. 51: Darstellung der Störfall-Konsultationsperimeter auf dem Gemeindegebiet von Rütli bei Büren.

10.4 Wirtschaft

10.4.1 Mehrwertabschöpfung

Die Gemeinde verfügt über ein Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 17.05.2018. Sofern bei Einzonungen ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe. Parallel zur 2. Vorprüfung läuft das Schätzungsverfahren. Die Entwürfe der Verfügungen werden bis zur öffentlichen Auflage vorliegen.

11. PLANERLASSVERFAHREN

11.1 Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)

Rahmenbedingungen / Stellenwert der Mitwirkung

Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) schreibt vor, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf von Planungen zu informieren haben. Überdies soll die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. Diese Bestimmungen sind in Art. 58 des Kantonalen Baugesetzes (BauG) enthalten. Für die Gemeindebehörden ist es wichtig, ein Echo auf die Planungsarbeit zu erhalten. Die Mitwirkungseingaben fliessen in geeigneter Form in das weitere Verfahren ein.

Auftrag der Mitwirkung

Nach Art.58 Abs.3 BauG ist über die Mitwirkung Rechenschaft abzulegen. Dieser Forderung wird mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht entsprochen. Er enthält alle bis zum 24. Oktober 2018 eingetroffenen Eingaben, fasst diese in ihren wesentlichen Punkten zusammen und enthält die Antworten der Planungsbehörde.

Ablauf der Mitwirkung

Die Mitwirkung dauerte vom 24. September – 24. Oktober 2018. Am 15. Oktober 2018 fand in Rüti bei Büren eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Sämtliche Mitwirkungsunterlagen (Gemeindebaureglement, Erläuterungsbericht, Zonenplan Siedlung und Landschaft, Zonenplan Naturgefahren, Zonenplan Gewässerräume, Landschaftsinventar) lagen im Gemeindehaus auf und konnten eingesehen werden. Die Mitwirkungsunterlagen waren zudem auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet.

Auflistung der Eingaben

Die nach bestem Wissen und Gewissen zusammengefassten Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen der Planungsbehörde sind im Mitwirkungsbericht aufgeführt.

11.2 Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 23.05.2019 wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

| Kap. gemäss VP-Bericht | Präzisierung |
|------------------------------------|--|
| 2.2 Räumliches Entwicklungskonzept | Ergänzung Legende (grüner Pfeil) |
| 3.1 Richtpläne | Teilrichtplan ÖQV aus EB gelöscht. |
| 3.2 SEin | Kein Handlungsbedarf. |
| 3.3 Wohnbaulandbedarf | Erfassen aller Massnahmen im WebGIS des Kantons |
| 3.4 Balandbedarf Arbeiten | Neues Kapitel im EB („7.6 Baulandbedarf Arbeiten“). |
| 3.5 Kulturland, FFF | Massnahme E4 (öff. Parkplatz) gestrichen, andere Planungsmassnahmen beanspruchen keine FFF. |
| 3.6 Ein-, Auf- und Umzonungen: | |
| E1: | EB präzisiert. |
| E2: | - |
| E3: | Kulturland. Mindestdichte festgelegt. Art. 5 Abs. 6 GBR. |
| E4: | Auf Einzonung wird verzichtet. |
| E5: | Einzonung leicht reduziert im Norden. EB präzisiert. |
| E6: | EB präzisiert. |
| E7: | EB präzisiert. |
| E8: | EB präzisiert. |
| E9: | EB präzisiert. |
| E10: | Einzonung reduziert im Westen. EB präzisiert. |
| E11: | Neue Planungsmassnahme, hinzugekommen nach der ersten VP. EB ergänzt. |
| A1 - A3: | Aufzonung reduziert auf den Bereich, der sich nicht in der ISOS U-Zo I befindet. |
| U1: | Südlicher Bereich neu in ZSF. EB ergänzt. Art. 7 (ZSF 3) GBR. |
| U2: | EB präzisiert. |
| U3: | EB präzisiert. |
| U4: | ZPP 4 sistiert. |
| 3.7 Mehrwertabschöpfung | Gutachten in Auftrag gegeben. |
| 3.8 Verfügbarkeit von Bauland | Neu eingezonte, unüberbaute Fläche (Prz. 181) wird mit Vertrag gesichert. |
| 3.9 Ortsbildschutz | ZPP 3 sistiert. Aufzonung angepasst. |
| 3.10 Archäologie | Schutzgebiete aktualisiert. |
| 3.11 Landschaftsplanung | Differenzierung zwischen LSG und LSchG |
| 3.12 Wald | - |
| 3.13 Langsamverkehr | Differenzen zu Sachplan Veloverkehr bereinigt. |
| 3.14 Gewässerräume | Aufweitung bei Ufervegetation, Gewässerachsen neu dargestellt, Vermassung und Benennung der Gewässer. dicht überbaute Gebiete gestrichen. EB präzisiert. |
| 3.15 Naturgefahren | EB ergänzt. |
| 3.16 Energie | - |
| 3.17 Zonenplan | Zonengrenzen vermassst. |
| 3.18 Baureglement | Diverse Anpassungen, Präzisierungen. |

11.3 Abschliessende Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 27.04.2020 wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Bereinigung Erhebung der Bauzonenreserven
- Einführung einer minimalen Nutzungsdichte für die Parzelle Nr. 379 (minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5)
- Reduktion der Einzonungsfläche E10 auf der Parzelle 147 auf das Hauptgebäude
- Reduktion der Aufzonungsfläche von der W2 in die W3 auf das Gebiet A3 (Parzellen 143, 267, 353, 394, 395, 578)
- ZPP 3, ZPP 4 und ZPP 5 werden von der Genehmigung ausgenommen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision
- Aktualisierung und Ergänzung Gewässernetz mit Gewässerräumen
- Integration der neuen Gefahrenkarte
- Sicherstellung Wildwechselkorridor mit Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes

11.4 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 15.10.2020 bis am 16.11.2020. Es wurden insgesamt x Einsprachen und x Rechtsverwahrungen eingereicht. Die Einspracheverhandlungen erfolgten am xx.xx.2020. Im Rahmen dieser Einsprachen wurden unter anderem folgende Argumente vorgebracht:

Einsprechende

Antwort Gemeinderat

11.5 Beschluss (Art. 66 BauG)

Text folgt.

ANHANG UND BEILAGEN

- A1 Fragebogen im Rahmen des Bevölkerungsworkshops
- A2 Verlauf Zigizilbach

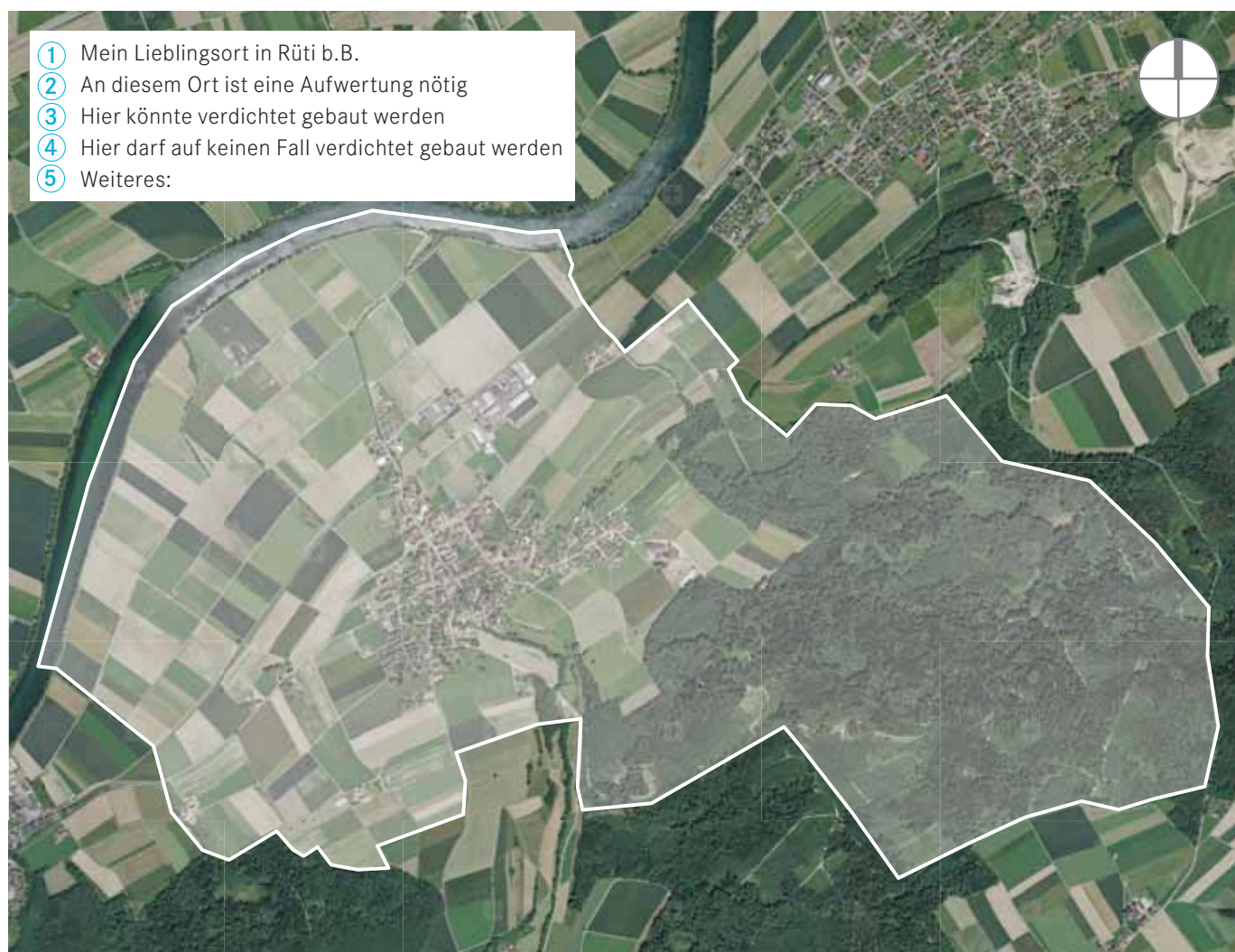
- B1 Bericht unüberbaute Bauzonen
- B2 Übersichtsplan Gewässerräume (mit Orthofoto)

Anhang A1: Fragebogen im Rahmen des Bevölkerungsworkshops

Workshop mit der Bevölkerung | Rüti bei Büren | 5. Dezember 2017

RÜTI BEI BÜREN

MARKIEREN SIE IN DER KARTE MIT DER ENTSPRECHENDEN NUMMER:



IN 15 JAHREN SOLL SICH IN RÜTI BEI BÜREN FOLGENDES VERÄNDERT HABEN:

panoramapanoramapanorama

AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Bern/Solothurn

DIE FOLGENDEN AUSSAGEN TEILE ICH/TEILE ICH NICHT:

| Aussage | Teile ich | Teile ich eher | Teile ich eher nicht | Teile ich nicht | Egal |
|--|-----------|----------------|----------------------|-----------------|------|
| In Rüti braucht es mehr Gewerbe. | | | | | |
| In Rüti braucht es mehr Wohnen. | | | | | |
| In Rüti braucht es mehr Landwirtschaft. | | | | | |
| Das Dorfzentrum soll erneuert werden. | | | | | |
| Im Dorfzentrum sind neue Nutzungen nötig. | | | | | |
| Rüti braucht Ein- oder Umzonungen. | | | | | |
| In Rüti soll in Zukunft baulich massvoll verdichtet werden. | | | | | |
| Die Bevölkerungszahl von Rüti soll in Zukunft wachsen. | | | | | |
| Die räumliche Zäsur zwischen der Arbeitsnutzung und dem Dorfzentrum ist wichtig. | | | | | |
| Rüti ist für Familien attraktiv. | | | | | |
| In Rüti sollen mehr Wohnungen für Junge und Alte erstellt werden, damit diese bleiben. | | | | | |
| Bestehende Bauten sollen besser ausgebaut werden können. | | | | | |
| Der ÖV-Anschluss für Einheimische ist ausreichend. | | | | | |
| In Rüti hat es ausreichend Parkplätze. | | | | | |
| Die Fuss- und Velowegverbindungen sind genügend gut. | | | | | |
| Rüti braucht eine Verkehrsberuhigung im Dorfzentrum. | | | | | |
| Rüti soll mehr in den öffentlichen Raum investieren. | | | | | |
| Die kommunale Energiepolitik soll geregelt werden. | | | | | |
| Unsere Landschaft soll künftig stärker geschützt werden. | | | | | |
| Unser Naherholungsangebot soll ausgebaut werden. | | | | | |
| Rüti braucht einen Dorfladen. | | | | | |
| Die bestehenden Einzelbäume und Hochstammobstgärten sind künftig zu schützen. | | | | | |

WEITERE ANMERKUNGEN:

Anhang A2: Verlauf Zigizilbach

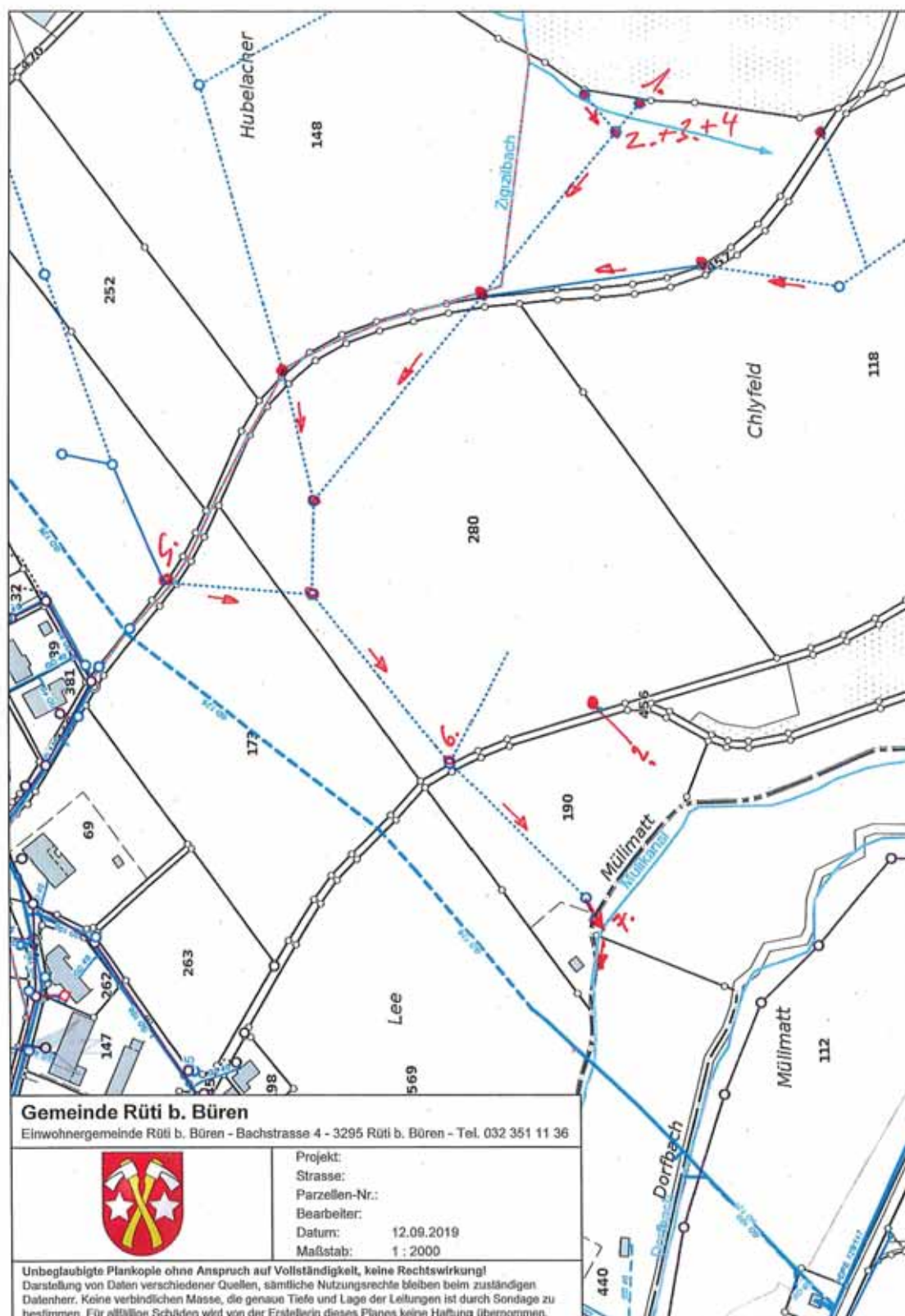


Foto 1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



QUELLEN

TEP GmbH, 2018: Bachsanierung Dorfbach. Teil 3: Mühlegasse 2 - Solothurnstrasse. Instandstellungsprojekt. Bauleiterbericht & Fotodokumentation. 31. März 2018. Team-Engineering-Partner GmbH. Pieterlen.

NOTIZEN

