

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Hasliberg

Teilrevision Ortsplanung: Umsetzung BMBV / Ausscheidung Gewässerraum



Erläuterungsbericht

Die OP-Teilrevision besteht aus:

- Zonenplan Gewässerraum
- Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

November 2018

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Hasliberg
Ursern 331c
6085 Hasliberg Goldern

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Raumplaner HTL/FSU
Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc

Abbildung Titelseite: Luftbild Hasliberg

Inhalt

1.	Allgemeines	5
1.1	Geänderte Erlasse	5
1.2	Zielsetzung	6
1.3	Vorgehen	6
2.	Revision Baureglement	7
2.1	Grundlagen	7
2.2	Anpassungen BMBV	7
2.3	Wichtigste Änderungen	8
2.4	Zu den einzelnen Bestimmungen	9
3.	Gewässerraum	12
3.1	Gewässernetz Hasliberg	12
3.2	Bedeutung des Gewässerraums	12
3.3	Ermittlung des Gewässerraums	13
3.4	Bereinigung Gewässernetz / Gewässeraufnahmen	14
3.5	Anpassung des Gewässerraums	17
3.6	Festlegung im Zonenplan	19
3.7	Ergänzung Baureglement	20
4.	Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	21
4.1	Raumplanung, Baulandreserven	21
4.2	Ortsbild- und Landschaftsschutz	21
4.3	Naturschutz	21
4.4	Gewässer	21
4.5	Kulturland	21
4.6	Naturgefahren	22
5.	Verfahren	23
5.1	Vorgehen	23
5.2	Orientierung und Mitwirkung	23
5.3	Vorprüfung	23
5.4	Öffentliche Auflage und Einsprachen	24
5.5	Beschlussfassung und Genehmigung	24

1. Allgemeines

1.1 Geänderte Erlasse

1.1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Interkantonale Vereinbarung

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt.

Zielsetzung und Inhalt

Ziel der IVHB resp. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Bauprozess vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.

Frist zur Umsetzung

Den Gemeinden wurde eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Eine Missachtung dieser Frist würde aufgrund der fehlenden Regelung der verschiedenen Masse faktisch zu einem Baustopp führen.

1.1.2 Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung

Gewässerräume statt Abstände

Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherig geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Anstelle von Gewässerabständen wird der Gewässerraum neu als Korridor oder mittels Gewässerachsen und Farbcodierung festgelegt. Die Gewässerräume sind so zu definieren, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind.

Die Gewässerschutzverordnung (GschV) regelt in den Artikeln 41a bis 41c die Breite des Gewässerraums für Fliess- und Stehgewässer sowie dessen Nutzung. Der Kanton verweist in der Wasserbaugesetzgebung auf diese Regelung.

Berechnung

Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlebreite (nGSB), welche aus der effektiven Gerinnesohlebreite (eGSB) und der Ökomorphologie ermittelt wird. Aus dieser gerechneten natürlichen Gerinnesohlebreite wird der Gewässerraum für jedes einzelne Gewässer unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzzielen ermittelt.

Frist zur
Umsetzung

Für die Umsetzung der übergeordneten Bestimmungen in die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde, gewährt der Kanton eine Frist bis Ende 2018. Andernfalls kommen die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 zur Anwendung, welche deutlich strengere Abstände betreffend Baubeschränkungen, nicht aber Bewirtschaftungsbeschränkungen, vorsehen. Nach Ablauf der Frist müssen jedoch sowohl die Bau- als auch die Bewirtschaftungsbeschränkungen bundeskonform umgesetzt sein.

1.1.3 Mehrwertausgleich

Die vom Grossen Rat des Kantons Bern am 9. Juni 2016 beschlossene Baugesetzrevision ist im ersten Quartal 2017 in Kraft getreten. Damit verbunden ist eine Abkehr von den bisherigen vertraglichen Mehrwertausgleichsleistungen. Neu müssen Mehrwertabgaben verfügt werden. Für höhere als die gesetzliche Minimalabgabe von 20 % bei Einzonungen benötigen die Gemeinden ein eigenes Mehrwertabgabereglement (MWAR). Dies betrifft Um- und Aufzonungen sowie höhere Abgabesätze.

Der Gemeinderat hat noch nicht über das Mehrwertabgabereglement (MWAR) entschieden. Fall ein MWAR erlassen werden soll, wird das Verfahren separat, d.h. nicht zusammen mit der vorliegenden OP-Teilrevision erfolgen. Falls das Reglement erlassen werden soll, wird es im Verfahren nach Gemeindegesetz aufgelegt und durch die Stimmbürger beschlossen.

1.2 Zielsetzung

Die Einwohnergemeinde Hasliberg hat die letzte Revision der baurechtlichen Grundordnung im Oktober 2012 abgeschlossen. Die Teilrevision der Ortsplanung hat zum Ziel, die Planungsinstrumente den im Kapitel 1.1 erwähnten Änderungen in den übergeordneten Bestimmungen entsprechend anzupassen.

1.3 Vorgehen

Die Anpassung des Baureglements an die BMBV soll koordiniert mit der Ausscheidung der Gewässerräume durchgeführt werden.

Anpassung Baureglement

Bei der Anpassung des Baureglements geht es primär um die formelle Umsetzung der BMBV sowie die Änderungen der Bestimmungen zum Gewässerraum. Die Umsetzung der BMBV soll möglichst neutral, das heisst ohne wesentliche Vor- und Nachteile gegenüber heute, durchgeführt werden. Die in der vorliegenden OP-Teilrevision vorgenommenen materiellen Anpassungen sind untergeordneter Natur, mithin geringfügig, die Planbeständigkeit der Grundordnung 2012 wird nicht durchbrochen. Zudem sind die von der BMBV zur Verfügung gestellten Höhenmasse und Nutzungszif-

fern auszuwählen. Als Grundlage für die Revision der Baureglements wird das bestehende Baureglement der Einwohnergemeinde Hasliberg verwendet.

Zonenplan Gewässerraum	Das Ausscheiden der Gewässerräume im Zonenplan Gewässerraum erfolgt der Lage der einzelnen Gewässer entsprechend differenziert. Im Bereich der Bauzone werden die Gewässerräume mittels flächig überlagernden Korridoren festgelegt. Im übrigen Gemeindegebiet werden Gewässerachsen festgelegt und die Abstände mittels Farbcodierung definiert. Der Gewässerraum wird vorliegend symmetrisch ausgeschieden.
Verfahren	Die Teilrevision erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Das Reglement zur Mehrwertabschöpfung kann gestützt auf das Gemeindegesetz ohne Mitwirkung und Vorprüfung durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden. Dennoch soll die Vernehmlassung zusammen mit der Mitwirkung zum GBR und den Gewässerräumen durchgeführt werden.

2. Revision Baureglement

2.1 Grundlagen

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

Die Systematik des bestehenden Baureglements vom 26. Mai 2011 entspricht der Rechtssetzungssystematik nach Musterbaureglement des Kantons Bern. Eine Anpassung der Systematik war daher weder erforderlich noch gewünscht.

2.2 Anpassungen BMBV

Die Anpassungen des Baureglements stehen daher ausschliesslich im Zusammenhang mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), welche durch die Gemeinde bis Ende 2020 in die Grundordnung zu überführen ist.

Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht.

2.3 Wichtigste Änderungen

2.3.1 Materielle Anpassungen

Wichtigste Änderung im materiell-rechtlichen Sinne ist sicher die Aufhebung der Geschossigkeit per se. Hierbei wird mehr Flexibilität in der räumlichen Nutzung der Baukörper, welche weiterhin durch genügend baupolizeiliche Masse beschränkt werden, geschaffen.

Ferner wird auch im Sinne einer liberaleren Praxis die Ausnützungsziffer ersatzlos gestrichen. Man verzichtet auf die Überführung in das neue Regime mittels GFZ(o).

Schliesslich - und hierin grundsätzlich untergeordnet - wird ein Artikel für die Grünzone im Baureglement erlassen. Im Zonenplan gab es bereits Grünzonen, eine entsprechende Bestimmung im Baureglement suchte man indes vergebens. Durch den Erlass einer Grünzonenbestimmung wird somit v.a. ein gesetzgeberisches Versäumnis korrigiert.

2.3.2 BMBV Anpassungen

Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe und Fassadenhöhe giebelseitig anstelle der Firsthöhe

Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig zulässig.

Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten; der Unterschied in der Messweise ist rein begrifflicher Natur. Zudem wird neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. In ebenen Lagen ist diese veränderte Messweise jedoch kaum von Bedeutung, in Hanglagen kommt der Hangzuschlag gemäss Art. 28 Abs. 2 BR zum Tragen. Die bestehenden Höhenmasse können somit unverändert übernommen werden.

Grundsätzlich wird anstellen der Firsthöhe neu die Fassadenhöhe giebelseitig eingesetzt. Da jedoch die Firsthöhe nach Baureglement bisher v.a. eine Gestaltungsvorschrift war und der Wahrnehmung der räumlichen Proportionen diene, wird nach neuer Regelung anstelle der Firsthöhe die sog. sichtbare Giebelhöhe als Gestaltungsvorschrift erlassen. Es geht v.a. darum eine Besonderheit des Haslis gestalterisch zu sichern.

An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten

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

Kleine Gebäude anstelle bewohnter An- und Nebenbauten

Um auch die bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten weiterhin privilegieren zu können, wird neu die Kategorie *kleine Gebäude* geschaffen.

Unterniveaubauten anstelle unterirdische Bauten

Die bisher als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden nach der BMBV neu *Unterniveaubauten* genannt (Art. 6 BMBV). Die Definition ist jedoch praktisch identisch: Es handelt sich dabei um Gebäude, welche höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain (bisher: gewachsenes Terrain) hinaus ragen. Das entsprechende Mass von 1.20 m bleibt bestehen.

Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Nach BMBV nicht mehr zulässig ist die bisherige Bemessung des Grenzabstandes von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen. Diese Bestimmung wurde ersatzlos gestrichen.

2.4 Zu den einzelnen Bestimmungen

Allgemeine Bestimmungen	Die allgemeinen Bestimmungen wurde an die neuen Gegebenheiten (Gewässerräume, BMBV, neue Bestimmungen über die Mehrwertabschöpfung) angepasst.
Allgemeine Voraussetzung der Überbauung	In diesem Kapitel wurden keine Änderungen vorgenommen.
Baupolizeiliche Vorschriften	In diesem Kapitel sind diverse Änderungen erfolgt. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:
Art. 12	Art. 12 BR wurde um Abs. 3 ^{bis} und Abs. 3 ^{ter} ergänzt. Neu sind als vorspringenden Gebäudeteile Erker und Treppenhäuser explizit gestattet. Die festgelegten Masse müssen eingehalten werden. Ebenfalls sind nun ein- und rückspringende Gebäudeteile zulässig. Auch hier sind die neu erlassenen Masse einzuhalten.

Art. 13	Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt. Anstelle des Begriffs «Sockelgeschoss» ist neu der Begriff «Sockelpartie» verwendet. Abs. 2, 4, 5 und 6 wurden aufgehoben. Aus gesetzgeberischer Sicht handelt es sich hierbei zwar nicht um formelle BMBV-konforme Anpassungen. Die soeben genannten Absätze werden aber als nicht praktikabel und nicht justiziabel empfunden. Die Aufhebung ist daher geboten, die Planbeständigkeit wird aufgrund dieser geringfügigen materiellen Anpassungen nicht tangiert.
Art. 14	Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt.
Art. 20	Neue Regelung des Gewässerraums (dazu ausführlicher: Ziff. 3 hiernach)
Art. 21 bis 25 und 27	Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt.
Art. 28 (alt)	Wie bereits oben dargetan wurde die Ausnützungsziffer ersatzlos gestrichen.
Art. 29 (alt)	Wie bereits oben dargetan wurde die Bestimmung betreffend Geschossigkeit ersatzlos gestrichen.
Art. 28 (neu)	Anstelle der Gebäudehöhe gilt neu das Höhenmass der Fassadenhöhe traufseitig. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten von bis zu 6 m werden weiterhin nicht berücksichtigt.
Art. 30	Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt. Im Übrigen gilt neu anstelle der Firsthöhe eine Gestaltungsvorschrift. Hiermit wird die kommunale Besonderheit des Haslis in Bezug auf die Gebäudeproportionen rechtlich gesichert. Die neue Gestaltungsvorschrift orientiert sich an der sog. sichtbaren Giebelhöhe.
Art. 33 (alt)	Wurde ersatzlos gestrichen.
Art. 31 und 33	Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt.
Art. 37	Die Bestimmung betreffend Attikageschoss in der Hotelzone ist BMBV-konform angepasst worden. Obwohl zwar die baurechtliche Grundordnung nun die Geschossigkeit an sich nicht mehr kennt, wird diese in der Hotelzone für die Zulässigkeit des Attikageschosses beibehalten. Dies ist gesetzgeberisch zulässig, eine allgemeine Bestimmung der Geschossigkeit ist für die Rechtmässigkeit der Bestimmung betreffend das Attikageschoss nicht erforderlich.
Art. 41	Neue Regelung für die Grünzone (siehe Ziff. 2.3.1 hiervor).
Art. 42 und 43	Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt. Insbesondere wurde die Tabelle «baupolizeiliche Masse» entsprechend überarbeitet.

Art. 44	Die bisherige detaillierte Regelung mit unterschiedlichen baupolizeilichen Massen wurde vereinfacht. Neu gilt allgemein die Masse der LWZ nach Art. 42.
Anhang A Definitionen und Messweisen	Der Anhang A ist vollständig an die neuen Bestimmungen angepasst worden.
Anhang C	Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt. In den ZPP- sowie in den ZÖN-Bestimmungen wurde soweit möglich die Geschossigkeit aufgehoben. Nur sofern der Wille des Soveräns raumplanerisch und rechtlich nicht sinnvoll in ein Regime ohne Geschossigkeit überführt werden konnte, ist vereinzelt die Geschossigkeit bei den Gestaltungsgrundsätzen, bzw. den weiteren Bestimmungen beibehalten worden (bspw. ZPP 3 «Sekotr B»).
Anhang E	Anstelle eines detaillierten Verzeichnisses div. Erlasse wird neu nur noch auf die jeweiligen systematischen Sammlungen hingewiesen.
Anhang F	Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt.

3. Gewässerraum

3.1 Gewässernetz Hasliberg

Hasliberg verfügt über ein grosses Gemeindegebiet mit zahlreichen Fliessgewässern, wovon die meisten im Sömmerungsgebiet entspringen. Zu den grössten Gewässern zählen die Hoflüölouwenen, der Alpbach, der Mili-bach sowie die Rytilouwenen, welche alle Richtung Meiringen fliessen und schlussendlich in die Aare münden.

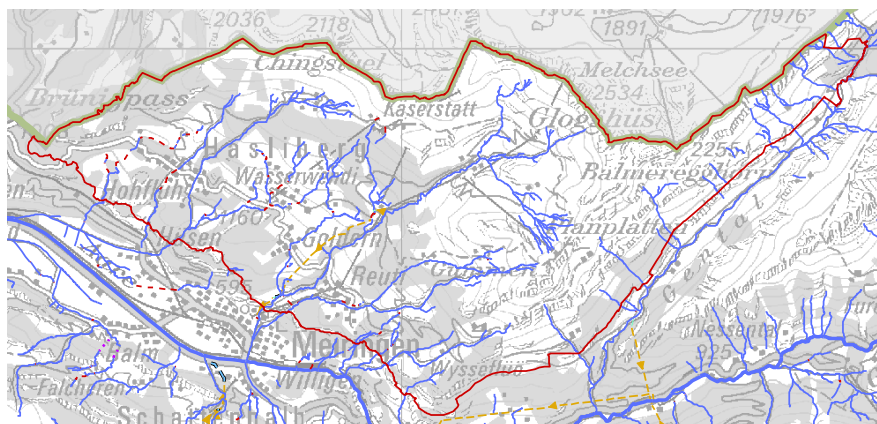


Abb. 1 Planausschnitt «Gewässernetz Hasliberg» gemäss Geoportal Kanton Bern.

3.2 Bedeutung des Gewässerraums

Gestützt auf die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung und die Arbeitshilfe des Kantons ist für jedes Gewässer der Gewässerraum zu ermitteln und grundeigentümerverbindlich festzulegen. Dies gilt auch für eingedolte Gewässer im Bereich der Siedlung. Der Gewässerraum umfasst neben dem eigentlichen Gewässer einen ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gerinnes. Als solcher gewährleistet er insbesondere den Hochwasserschutz und den Gewässerunterhalt. Er dient aber auch als Erholungsraum für die Bevölkerung und stellt mit dem einzuhaltenden Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche sicher, dass der Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in das Gewässer minimiert werden kann. Der Gewässerraum gewährleistet ausserdem die natürlichen Funktionen der Gewässer, wie den Wasser- und Geschiebetransport, die Ausbildung einer naturnahen Strukturvielfalt der angrenzenden Lebensräume und deren Vernetzung sowie die dynamische Entwicklung des Gewässers.

Die Ausscheidung des Gewässerraums hat Auswirkungen auf die Nutzung der betroffenen Flächen, da der Gewässerraum grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten und nur noch extensiv genutzt werden soll. Die Nutzung und die Ausnahmen sind in Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GschV) geregelt. Bereits heute ist der Raumbedarf der Fliessgewässer innerhalb der Gemeinde Hasliberg weitgehend sichergestellt. Sämtliche Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen haben gegenüber Fliessgewässern einen definierten Bauabstand einzuhalten.

3.3 Ermittlung des Gewässerraums

Berechnung Zur Ausscheidung des Gewässerraums wurden die Datengrundlagen des Kantons bezüglich Gewässernetz und den gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreiten sowie die Arbeitshilfen «Gewässerraum» und «dicht überbaut» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung beigezogen. Die Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB), welche aus der effektiven Gerinnesohlenbreite (eGSB) und der Breitenvariabilität (Ökomorphologie) des Fliessgewässers ermittelt wird. Aus dieser gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreite wird der Gewässerraum unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzziele nach Art. 41a und b GSchV ermittelt.

Bei kleinen Gewässern beträgt der Gewässerraum je nach natürlicher Gerinnesohlenbreite mindestens 11.0 m.

Bei eingedolten Fliessgewässern im Bereich der Bauzone handelt es sich in der Regel um kleine Zuflüsse mit einer nGSB von weniger als 2 Metern. Daher kann von einem minimalen Gewässerraum von 11 Metern ausgegangen werden.

Erhöhung der Gewässerraumbreite Abhängig von der spezifischen Situation kann die Breite des Gewässerraums in gewissen Fällen erhöht, in anderen Fällen verringert werden. Zu berücksichtigen sind dabei Projekte zur Gewässerentwicklung, Hochwasserschutzprojekte, anstehende Revitalisierungsplanungen, besondere Schutzvorschriften etc. Erhöhungen des Gewässerraums aufgrund von übergeordneten Interessen wurden geprüft. Es wurden jedoch keine Erhöhungen vorgenommen.

Ausnahmebewilligung In den als dicht überbaut festgelegten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Verzicht Nach Bundesrecht kann auf die Festlegung von Gewässeräumen verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung, Sicherung der Gewässerfunktionen etc.) entgegenstehen. Im Fall Hasliberg gilt dies für:

- eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone
- Gewässer im Wald oder im Sömmerungsgebiet
- künstlich angelegte Gewässer
- sehr kleine Fliessgewässer
- stehende Gewässer mit weniger als 0.5 ha Oberfläche

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurde von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht und in den erwähnten Fällen auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet.

Spezialfälle Die «Hoflüölouwenen» und der «Alpbach» stellen als teilweise massiv verbaute Gewässer einen Spezialfall dar, bei denen der Gewässerraum grundsätzlich ab der Verbauung festgelegt werden soll.

3.4 Bereinigung Gewässernetz / Gewässeraufnahmen

Abgleich AV-Daten / kant. Gewässernetz Da die Ausscheidung des Gewässerraums lagegenau zu erfolgen hat, ist der Gewässerraum auf Basis der amtlichen Vermessungsdaten (AV-Daten) festzulegen. Wo sich gezeigt hat, dass diese (gegenüber dem Datensatz «Gewässernetz Kanton Bern») Lücken aufweisen, wurden die in den AV-Daten fehlenden Gewässer im Rahmen von Feldbegehungen überprüft. Fliessgewässer im Sömmerungsgebiet oder Gerinne, welche sich gänzlich im Wald befinden, wurden nicht überprüft (vgl. Art 41a Abs. 5 Ziff. 5 lit. a).

Dabei hat sich gezeigt, dass sämtliche in den AV-Daten nicht vorhandenen Gewässer entweder nicht auffindbar sind, unterirdisch verlaufen, künstlich angelegt wurden oder lediglich über ein sehr kleines Gerinne verfügen. Demnach wurde bei sämtlichen überprüften «Gräbli» auf eine Gewässer-raumausscheidung gem. Art. 41a Abs. 5 Ziff. 5 verzichtet.

Art. 41a Abs. 5 Ziff. 5 GschV *Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer:*
a) *sich im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskataster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befindet;*
b) *eingedolt ist;*
c) *künstlich angelegt; oder*
d) *sehr klein ist.*

Überprüfte Gewässer Die im Rahmen der Feldbegehungen überprüften Gerinne sind in der nachfolgenden Tabelle mit entsprechenden Erläuterungen ersichtlich. Die rechtliche Begründung für den Verzicht einer Gewässerraumfestlegung ist in der Spalte «Verzicht» ersichtlich, wobei auf den entsprechenden Buchstaben des Art. 41a Abs. 5 GSchV verwiesen wird.

Gewässer	Abschnitt	Erläuterung	Verzicht
Gräbli «Syteli»	Syteli; Parz. Nr. 1272 - 1008	Das Gräbli «Syteli» ist mehrheitlich eingedolt. Lediglich im Bereich des Waldrandes (Parz. Nr. 123) ist ein kleiner Graben ersichtlich. Dieser weist jedoch eine Breite von lediglich 20 cm auf (vgl. Abb. 2).	b) / d)
Gräbli «Saassrain»	Saassrain / Grüöbli; Parz. Nr. 29 - 2215	Das Gräbli im Bereich Saassrain / Grüöbli ist mehrheitlich eingedolt und wird lediglich kurze Abschnitte, nördlich sowie südlich der Haltistrasse, oberirdisch geführt. Die Gerinnesohle weist eine breite von unter 30 cm auf. Wasser ist lediglich bei sehr starkem Niederschlag auszumachen.	b) / d)

Gewässer	Abschnitt	Erläuterung	Verzicht
Gräbli «Saass»	Saass / Wolftenndli; Parz. Nr. 1312 - 864	Das Gräbli «Saass» verläuft ab Waldrand bis zur Parzelle Nr. 422 zwar oberirdisch, jedoch handelt es sich dabei um einen künstlichen Entwässerungsgraben mit gut 25 cm Breite. Das Gerinne ist meist trocken und führt nur bei starkem Niederschlag Wasser. Ab der Parzelle 422 bis zur Einmündung in das Untersytenbächli verläuft dieses unterirdisch (vgl. Abb. 3).	b) / c) / d)
Gräbli «Uf der Flüö»	Uf der Flüö; Parz. Nr. 602 - 756	Das Gräbli «Uf der Flüö» ist ab Waldrand im Bereich der Parzelle Nr. 756 lediglich als kleiner, teilweise eingedolter Entwässerungsgraben erkennbar. Zudem misst der meist trockene Graben lediglich wenige Zentimeter Durchmesser.	b) / c) / d)
Gräbli «An der Matten»	An der Matten; Parz. Nr. 2563 - 2375	Wie die Begehung gezeigt hat, ist im Bereich «An der Matten» kein eigentliches Fliessgewässer vorhanden. Dieses ist lediglich als Mulde erahnbar, führt kein Wasser und verfügt auch über keinerlei Ufervegetation (vgl. Abb. 4).	-
Gräbli «Breitmoos»	Breitmoos; Parz. Nr. 306	Im Bereich Breitmoos, nordwestlich des Waldes, ist kein Gerinne auffindbar.	-
Gräbli «Stapf»	Stapf / Roossi; Parz. Nr. 499 - 937	Das Gräbli «Stapf», welches gemäss Datensatz «Gewässernetz Kanton Bern» vom Wald im Bereich Roossi (Parz. Nr. 499) Richtung Meiringen fliesst, konnte im Rahmen der Begehung nicht ausgemacht werden. Lediglich eine trockene, in der Wiese verlaufende Mulde, deutet auf ein bei Starkniederschlag wasserführendes Gerinne hin (vgl. Abb. 5).	-
Bidmiquellen	Bidmi; Parz. Nr. 1232	Oberhalb des Bidmisees befindet sich das kommunale Naturschutzgebiet Bidmi welches teilweise als nationales Feuchtgebiet klassiert ist und über zahlreiche Quellen verfügt. Der Gewässerverlauf der diversen kleinen Gerinne ändert sich stetig, jedoch münden diese alle in das Bidmibächli, resp. den Bidmisee. Für das Bidmibächli sowie die grösseren Zuläufe wurde der Gewässerraum mit einer Breite von 11.0 m festgelegt. Hingegen wurde bei den kleineren Gerinne darauf verzichtet (vgl. Abb. 6 und 7).	d)
Gräbli «Weidli»	Weidli / Vor der Brigg; Parz. Nr. 852 - 286	Das Gräbli «Weidli», welches ins Wyseflüöbächli mündet, verfügt über eine Sohlenbreite von lediglich wenigen Zentimetern und weist, entgegen dem Datensatz «Gewässernetz Kanton Bern», einen weitaus kürzeren Gerinneverlauf auf.	d)
Gräbli «Bidemli»	Tanzboden; Parz. Nr. 221	Das Gräbli «Bidemli», welches zusammen mit dem Nessligengraben in den Brachbach mündet, verläuft entgegen der kantonalen Gewässernetzkarte lediglich bis zum Waldrand (Parzellengrenze Parz. Nr. 1301 / 221).	-
Soodbächli	Sood; Parz. Nr. 1211 - 1242	Das Soodbächli weist oberhalb der Bidmistrasse (Reservoir) kein ersichtliches Gerinne auf. Da sich das «Gewässer» ohnehin im Wald befindet, erübrigt sich eine Gewässerraumfestlegung.	a)

Gewässer	Abschnitt	Erläuterung	Verzicht
Soodbächli	Syteli; Parz. Nr. 2462	Das kleine Zuflussgerinne zum Soodbächli im Bereich Syteli ist aufgrund seines Durchmessers (ca. 20 - 30 cm) sowie der Tatsache, dass dieses nur selten Wasser führt, nicht als Fliessgewässer zu bezeichnen (vgl. Abb. 8).	d)
Tschuggenbächli	Tschuggen; Parz. Nr. 275 - 368	Das Tschuggenbächli ist im Bereich der Parzelle Nr. 275 (Höhe Parz. Nr. 1037) kaum mehr als solches zu erkennen. Das 20 cm breite Gerinne, welches nur in sehr seltenen Fällen Wasser führt, ist nicht als eigentliches Fliessgewässer zu bezeichnen (vgl. Abb. 9).	d)



Abb. 2 Gräbli «Syteli»



Abb. 3 Gräbli «Saass»



Abb. 4 Gräbli «An der Matten»



Abb. 5 Gräbli «Stapf»



Abb. 6 Bidmiquellen



Abb. 7 Luftbild Bidmiquellen



Abb. 8 Zuflussgerinne Soodbächli



Abb. 9 Tschuggenbächli

Die im Zonenplan Gewässerraum hinweisend dargestellten offenen und eingedolten Gewässer gemäss «Datensatz Gewässernetz Kanton Bern» (GNBE) wurden entsprechend bereinigt und ergänzen die amtlichen Vermessungsdaten.

3.5 Anpassung des Gewässerraums

Info-Abend

Im Rahmen der öffentlichen Info-Veranstaltung vom 2. Juli 2018, wurde die Thematik der Gewässerräume sowie die damit verbundenen Auswirkungen erläutert. Dabei hatte die Bevölkerung von Hasliberg das erste Mal die Möglichkeit, den Entwurf des Zonenplans einzusehen und entsprechend Fragen zu stellen sowie Anmerkungen einzubringen. Dabei wurde darauf hingewiesen, gewisse Gewässerraumbreiten nochmals auf ihre Korrektheit zu überprüfen, fehlende Gewässer aufzunehmen oder sehr kleine Gerinne allenfalls von einer Gewässerraumfestlegung zu befreien.

Auf diese Anliegen wurde bereits vor der eigentlichen Mitwirkung eingegangen, wodurch auf die Gewässerraumfestlegung bei gewissen Fliessgewässern nach Art. 41a Abs. 5 Ziff. 5 GschV (vgl. Ziffer 3.4) verzichtet, und insbesondere der dominante Gewässerraum der Hohflüölouwenen reduziert wurde. Diese Reduktion wird wie folgt begründet:

Gewässerraum Hohflüölouwenen und Alpbach

Wie die Messungen auf Basis der AV-Daten sowie des Luftbildes gezeigt haben, beträgt die Gerinnesohlenbreite (eGSB) der Hohflüölouwenen je nach Abschnitt im Durchschnitt 4.0 m, respektive 6.0 m. Mit der vorliegenden «nicht vorhandenen Breitenvariabilität» (BVAR) errechnet sich eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 8.0 m (Abschnitt 1) bzw. 12.0 m (Abschnitt 2), was gemäss nachstehender Tabelle zwar zu einer geringfügigen Reduktion des Gewässerraums führt, aufgrund des erheblichen Verlusts an landwirtschaftlicher Nutzfläche (LN) jedoch kaum verhältnismässig erscheint.

	gem. kant. Datengrundlage				gem. vorgenommenen Messungen			
	eGSB*	BVAR**	nGSB***	GWR****	eGSB	BVAR	nGSB	GWR
Abschnitt 1; Parz. Nr. 1378 - 450	4.80	3	9.5	32.0	4.0	3	8.0	27.0
Abschnitt 2; Parz. Nr. 450 - 561	7.30	3	14.5	44.5	6.0	3	12.0	37.0

* effektive (gemauerte) Gerinnesohlenbreite
** Breitenvariabilität (3: nicht vorhanden)

*** theoretische natürliche Gerinnesohlenbreite
**** theoretisch erforderlicher Gewässerraum

Die Hoflüölouwenen führt sehr oft überhaupt kein Wasser, kann aber bei extremen Ereignissen sehr viel Wasser und Schlamm bringen. Sie ist deshalb zum Schutz des Siedlungsgebiets bereits sehr früh in ein gemauertes Bachbett gelegt worden, das auf solche Ereignisse ausgelegt ist. Ein Weiterausbau steht nicht zur Diskussion.

Der Alpbach wurde nach den Unwetterschäden von 2005 im Siedlungsgebiet ausgebaut. Auch hier würde der Normalabfluss kein so grosses Bachbett bilden wie dies rechnerisch erforderlich wäre.

Aus diesen Gründen wird der Gewässerraum der genannten Bäche grundsätzlich mit 4.0 m, gemessen ab der oberen inneren Kante der Verbauung, festgelegt. Der Gewässerraum der Hoflüölouwenen hat jedoch mindestens eine Breite von 14.5 m, derjenige des Alpbaches mindestens 17.0 m zu betragen.

Gewässer	Festlegung Gewässerraum	Erhöhung Gewässerraum
Hoflüölouwenen	4.0 m ab Verbauung	Gewässerraum wird auf 14.5 m erhöht, sofern die Festlegung ab Verbauung eine Gewässerraumbreite von 14.5 m unterschreitet.
Alpbach	4.0 m ab Verbauung	Gewässerraum wird auf 17.0 m erhöht, sofern die Festlegung ab Verbauung eine Gewässerraumbreite von 17.0 m unterschreitet.

Durch die vorgesehene Gewässerraumfestlegung kann somit der Unterhalt der Verbauung mit schweren Geräten sichergestellt werden, ohne dass ein unnötig grosser Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche einhergeht (vgl. Ziffer 4.5.2).

3.6 Festlegung im Zonenplan

Der ermittelte Gewässerraum wird im neugeschaffenen Zonenplan Gewässerraum ausgeschieden und grundeigentümergebunden festgelegt. Abweichungen von den ermittelten Gewässerräumen sind nur unter bestimmten Bedingungen (Standortgebundenheit von Anlagen) oder in den als dicht überbaut bezeichneten Gebieten möglich.

Es werden folgende Inhalte in den Plan aufgenommen:

- Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet (Korridor; rot schraffiert)
- Gewässerraum (Korridor; blau schraffiert)
- Gewässerraum 11.0 m (Gewässerachse; gelb)
- Gewässerraum 12.0 m (Gewässerachse; orange)

Hinweisend werden die offenen und eingedolten Gewässer gemäss den amtlichen Vermessungsdaten, die offenen, eingedolten und unbekannten Gewässer gemäss Gewässernetz GNBE, die unterirdischen Druckleitungen, die Gewässerachsen der Fliessgewässer, die generalisierten Bauzonen, die kantonalen Naturschutzgebiete, die Gemeindegrenze sowie der Wald dargestellt.

Im Zonenplan Gewässerraum der Gemeinde Hasliberg wird der Gewässerraum mittig auf die Gewässerachse gelegt. So entsteht ein symmetrischer Gewässerraum und es gelten für die angrenzenden Grundeigentümer beidseitig dieselben Abstände. Grundsätzlich wäre auch eine asymmetrische Anordnung des Gewässerraums möglich. Da dies jedoch einseitig zu einer Benachteiligung durch grössere Bauabstände und auf der anderen Gewässerseite zu einer Bevorteilung durch geringere Gewässerabstände führt, wird auf diese Möglichkeit verzichtet.

Festlegung Gewässerraum als Korridor

Der Gewässerraum von Gewässerabschnitten, welche sich im Bereich der Bauzone befinden wird mittels blau schraffiertem Korridor festgelegt. Dieser folgt der mittigen Gewässerachse und wird beidseitig symmetrisch ausgeschieden. Ebenfalls mittels blau schraffiertem Korridor wird der Gewässerraum der verhältnismässig grossen Fliessgewässer «Hoflölouwenen», «Alpbach», «Mülibach» und «Rytilouwenen» ausgeschieden.

Festlegung Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet

Zur Beurteilung ob ein Gebiet als «dicht überbaut» bezeichnet werden kann, wurde die Arbeitshilfe «dicht überbaut» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 30. Oktober 2017 beigezogen.

Vorliegend wurden lediglich Gewässerraumabschnitte des Dorfbächlis im Ortsteil Hohfluh als «dicht überbaut» ausgeschieden und im Zonenplan Gewässerraum rot schraffiert dargestellt. Die Festlegung stützt sich auf die folgenden Beurteilungskriterien (gem. Ablaufschema dicht überbaut), welche im vorliegenden Fall erfüllt sind:

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage;
- Der Standort ist Teil der Dorfzone mit hoher Ausnützung;

- die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt;
- der Standort tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün-/Freiräume.

Festlegung Gewässerachsen

Für die übrigen Fliessgewässer wird der Gewässerraum mittels Gewässerachse (entspricht der Gewässermittelachse) und Farbcodierung festgelegt. Die Farbcodes definieren die konkreten Masse des von der Gewässerachse symmetrisch ausgeschiedenen Gewässerraums.

3.7 Ergänzung Baureglement

Art. 20 Gewässerraum

Zusätzlich zum neuen «Zonenplan Gewässerraum» ist eine Änderung des Baureglements erforderlich. Die heutigen Bestimmungen in Art. 20 (Gewässerabstand) werden vollständig durch die Bestimmungen zum Gewässerraum ersetzt und an die heutigen Vorgaben gemäss revidiertem kantonalem Wasserbaugesetz (2015) angepasst.

Innerhalb des Gewässerraums sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. In den als «dicht überbaut» gekennzeichneten Abschnitten können jedoch Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Des Weiteren gilt es im Gewässerraum die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Anhang A8 Gewässerabstand

Zur Illustration der Messweise der Gewässerräume (bei eingedolten Gewässern und bei denjenigen welche mittels Gewässerachse und Farbcodierung festgelegt werden), wird das Baureglement um den Anhang A8 ergänzt.

Im Gegensatz zur heutigen Regelung werden die einzuhaltenden Bauabstände gegenüber Fliessgewässern nicht mehr ab Fusse der Böschung, sondern ab Gewässerachse gemessen. Diese ist im «Zonenplan Gewässerräume» hinweisend dargestellt und entspricht der Gewässermitte.

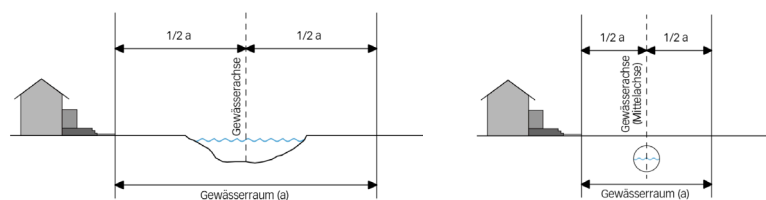


Abb. 10 Messweise zur symmetrischen Ausscheidung des Gewässerraums bei offenen Fließgewässern (links) und bei eingedolten Gewässern (rechts).

4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Raumplanung, Baulandreserven

Da der Gewässerraum im Siedlungsgebiet die Grundzone als Korridor überlagert, kann die Fläche im Gewässerraum weiterhin an die Ausnutzung angerechnet werden. Dadurch wird das Nutzungsmass für Parzellen mit Teilbereichen im Gewässerraum nicht reduziert. Die Baulandreserven der Gemeinde bleiben somit unverändert.

4.2 Ortsbild- und Landschaftsschutz

Die Anpassungen im Baureglement führen zu keinen relevanten Änderungen in Bezug auf Denkmalpflege oder Ortsbildschutz. Ebenfalls ist der Landschaftsschutz von den vorliegenden Anpassungen nicht betroffen. Mit dem Zonenplan Gewässerraum, respektive dem Ausscheiden der Gewässerräume wird dem Schutz der Gewässer als Landschaftselement Beachtung geschenkt.

4.3 Naturschutz

Mit der Festlegung der Gewässerräume, welche die Ufervegetation beinhalten, ist deren Schutz (Freihalten von Bauten und Anlagen, Schutz vor Düngeeinträgen) gewährleistet. Die zulässige landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Gewässerraums richtet sich nach den übergeordneten Bestimmungen.

4.4 Gewässer

Der Gewässerraum ist im «Zonenplan Gewässerräume» ausgeschieden und wird mit dem geänderten Art. 20 im Baureglement geregelt. Auf bestehende rechtmässig erstellte nichtlandwirtschaftliche Nutzungen am Gewässer haben diese Festlegungen keinen Einfluss.

4.5 Kulturland

4.5.1 Fruchtfolgeflächen

Von den neu ausgeschiedenen Gewässerräumen sind keine Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen.

4.5.2 Bewirtschaftbare Fläche

Ausgangslage und Problemstellung

Die landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) vom Hasliberg beträgt rund 2'230 Hektaren. Wald, Gebüschwald, Gehölze umfassen 1'360 Hektaren. Durch die Ausscheidung der Gewässerräume wird die intensiv nutzbare Landwirtschaftsflächen verkleinert, weil innerhalb des Gewässerraums kein Hofdünger ausgebracht werden kann. Dies kann Auswirkungen auf die Alpbewirtschaftung haben und soll deshalb näher untersucht werden. Wird die LN erheblich verkleinert, so führt dies dazu, dass weniger Kühe gehalten werden können oder Hofdünger andernorts ausgetragen werden muss.

Alpwirtschaft

Die 7 Hasliberger Alpen haben total 955 Alprechte (1 Alprecht = 1 Kuh), die von ca. 42 Landwirten mit momentan (Stand 2018) etwa 900 Kuhrechten bestossen werden. Somit besteht bereits heute ein Untersatz von ca. 50 Kuhrechten.

Reduktion der LN durch den Gewässerraum

Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass die Einführung der Gewässerräume mit Einschränkungen gegenüber den bisherigen Düngeregelungen (3.0 m Abstand zum Gewässer) entstehen. Durch die neue Regelung ergibt sich ein Flächenverlust von ca. 80'000 m², was auf die gesamte LN von 2'231 ha ca. 0.4 % ausmacht (vgl. Abb. 11).

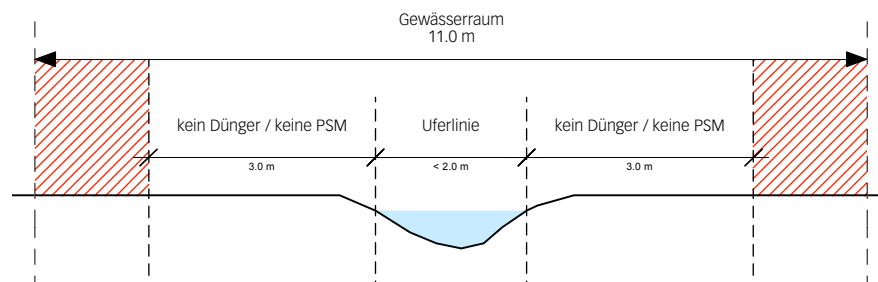


Abb. 11 Skizze zu den Auswirkungen für die Landwirtschaft durch die Einführung des Gewässerraums; rot schraffiert, der Verlust an LN-Flächen.

4.6 Naturgefahren

Die Festlegung der Gewässerräume im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung dient u.a. zum Schutz vor Hochwasser (Art. 36a Abs. 1 GSchG; Art. 41a Abs. 3 GSchV). Die bloße Einführung der Gewässerräume in die baurechtliche Grundordnung hat jedoch keine unmittelbare Folgen für den Hochwasserschutz. Für die Gefahrenbeurteilung ist nach wie vor die Gefahrenkarte, resp. der Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde massgebend.

5. Verfahren

5.1 Vorgehen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Es ergibt sich folgender ungefährer Ablauf:

Ende März 2018	Startsitzung OP-Teilrevision
Bis Ende August 2018	Entwurf Zonenplan Gewässerraum, Revision Baureglement und Erstellung Erläuterungsbericht
Sept. / Okt. 2018	Bereinigung im Ausschuss
15. November 2018	Beschluss Gemeinderat
22. Nov. - 14. Jan. 2019	Mitwirkung
Februar 2019	Auswertung / Freigabe Gemeinderat
März – Mai 2019	Kantonale Vorprüfung
Juni - August 2019	Bereinigung nach Vorprüfung / Freigabe Gemeinderat
Sept. / Okt. 2019	Öffentliche Auflage
1. Hälfte Nov. 2019	evtl. Einspracheverhandlungen
anschliessend	Beschluss Gemeinderat
Ende November 2019	Beschluss Gemeindeversammlung
ab Januar 2020	Genehmigung AGR

5.2 Orientierung und Mitwirkung

Im Vorfeld der Mitwirkung wurde am 2. Juli 2018 ein öffentlicher Info-Abend im Hasliberg Congress durchgeführt. Dabei wurde die Hasliberger Bevölkerung über die Thematik der Gewässerräume sowie deren Auswirkungen informiert.

Die eigentliche Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit.

5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Grundeigentümern, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.