

Gemeinde Scheuren

Ordentliche Änderung UeO «Oberi Allmet», Baureglement und Zonenplan (Parz.-Nrn. 16, 30, 265 und 327)

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Bern, 1. Juni 2023

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Scheuren
Hauptstrasse 56
2556 Scheuren

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Beda Baumgartner
Xavier Maurhofer
Ladina Schaller

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Anlass und Absichten.....	5
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	6
1.4 Baurechtliche Grundordnung Scheuren.....	9
1.5 Planungsziele.....	10
2. Planungsmassnahmen.....	11
2.1 Änderung am Baureglement (BR) und Zonenplan	11
2.2 Änderung Ueo Nr. 1 – Oberi Allmet	14
3. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	16
4. Auswirkungen der Planung und planerische Beurteilung.....	17
5. Planerlassverfahren	18
5.1 Öffentliche Mitwirkung.....	18
5.2 Kantonale Vorprüfung.....	18
5.3 Öffentliche Auflage.....	18
5.4 Beschluss.....	18
5.5 Kantonale Vorprüfung.....	18
5.6 Öffentliche Auflage.....	18
5.7 Beschluss.....	18
Anhang	19
Anhang 1 Zusammenfassung Inhalte kantonale Vorprüfung und Änderungsbedarf.....	20

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Planungsgebiet

Südlich des historischen Dorfkerns von Scheuren direkt an der Hauptstrasse und in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus befindet sich die Parzelle GB Nr. 327. In der Umgebung der Parzelle liegen Wohngebiete und Landwirtschaftsflächen sowie das Tenniszentrum Scheuren. Ein Teil der unbebauten Parzelle Nr. 327 wird heute als Buswendeschlaufe genutzt. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Gemeinde Scheuren und ist Teil der 1994 genehmigten Überbauungsordnung (UeO) «Oberi Allmet».

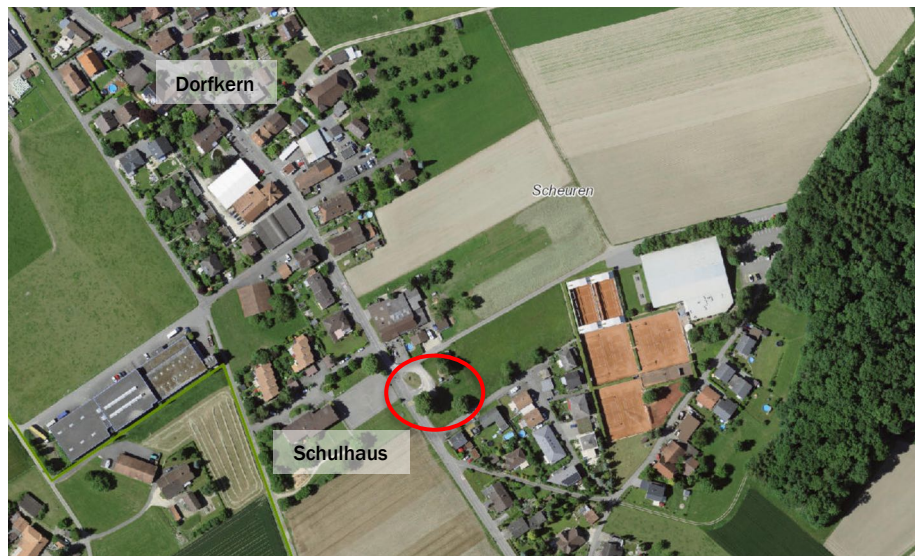


Abbildung 1: Orthofoto mit Buswendeschlaufe (roter Kreis) und Umgebung

1.2 Anlass und Absichten

Beabsichtigte Nutzung

Die Gemeinde Scheuren beabsichtigt auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 327 den Neubau eines Mehrzweckgebäudes. Eine von der Gemeinde in Auftrag gegebene Projektstudie sieht auf der westlichen Parzellenhälfte eine Buswendeschlaufe inklusive Haltestelle und Parkplätze vor. Auf der östlichen Parzellenhälfte ist der Neubau des Mehrzweckgebäudes mit einem Gemeindesaal, der Gemeindeverwaltung, dem Werkhof, einer Altstoff-Sammelstelle und Veloparkplätzen geplant.



Abbildung 2: Situationsplan Bauvorhaben (Grundriss und Aussenraum)

Bedarfsnachweis

Bis anhin konnte für offizielle Versammlungen der Gemeinde ein Saal in einem Gebäude bzw. Restaurant im Dorfzentrum genutzt werden. Diese Möglichkeit ist mit der Schliessung des Restaurants weggefallen.

In der Gemeinde Scheuren gibt es bisher zwei Zonen für öffentliche Nutzungen: ZöN A Friedhof und ZöN B Schulanlage. Beide Areale sind bebaut und weisen keine Nutzungsreserven oder Räumlichkeiten auf, welche für eine Nutzung als Gemeindesaal und Gemeindeverwaltung geeignet wären.

Anpassung der Planungsinstrumente

Die geplante Nutzung ist unter den bestehenden Überbauungsvorschriften der UeO «Oberi Allmet» nicht zulässig. Um das Bauprojekt zu realisieren, beabsichtigt die Gemeinde Scheuren deshalb die Parzelle Nr. 327 sowie die betroffenen Teile der Strassenparzellen Nr. 16, Nr. 30 und Nr. 265 aus dem Perimeter der UeO «Oberi Allmet» zu entlassen und neu im Rahmen einer ordentlichen Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) in Zonenplan und Baureglement zu regeln.

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.3.1 Richtplan des Kantons Bern

**Raumkonzept
Zentrumsnahe ländliche Gebiete**

Die Gemeinde Scheuren wird gemäss Raumkonzept des Kantons Bern dem Entwicklungsraum «Zentrumsnahe ländliche Gebiete: Siedlung konzentrieren» zugeteilt. In den zentrumsnahen ländlichen Gebieten soll die Siedlungsentwicklung auf gut erschlossene Standorte gelenkt werden. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll dabei mit innovativen Ideen gefördert werden.

**Siedlungsentwicklung
nach innen**

Der Kanton Bern forciert mit dem revidierten kantonalen Richtplan die Siedlungsentwicklung nach innen. Gemäss Massnahmenblatt A_01 soll die Bevölkerung der zentrumsnahen ländlichen Gebiete, wie z.B. Scheuren, in den

nächsten 15 Jahren um rund 4 % wachsen. So sollen u.a. zentral gelegene und gut erschlossene Bauzonenreserven aktiviert und mobilisiert werden.

Haushälterische Bodennutzung

Bei den unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone ist im Einzelfall aufzuzeigen, wie den übergeordneten Planungsgrundsätzen, namentlich der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) entsprochen werden kann.

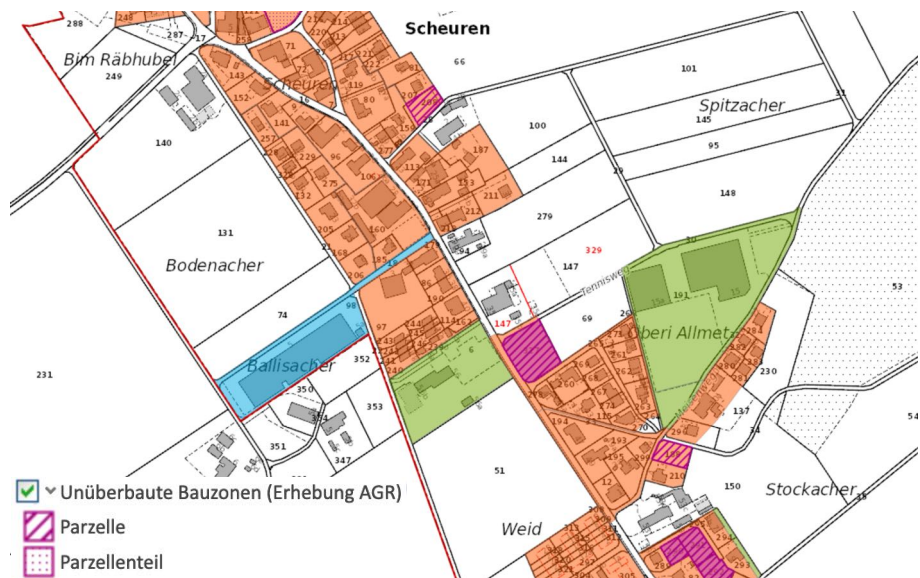


Abbildung 3: Auszug aus der Karte 'Siedlungsentwicklung nach innen' Geoportal Kanton BE (25.05.2023)

Bei der Parzelle GB Nr. 327 handelt es sich um eine grössere unbebaute Fläche. Im Rahmen von Planerlassverfahren sind auf den grösseren unüberbauten Bauzonen Verdichtungsmöglichkeiten und minimale Nutzungsdichten zu prüfen und umzusetzen.

Bei Einzonungen von Nichtkulturland sowie bei Umzonungen beträgt die minimale GFZo je Raumtyp:

- Zentren 1. und 2. Stufe (Bern, Biel und Thun): 1.10
- Urbanes Kerngebiet: 0.80
- Zentren 3. und 4. Stufe: 0.60
- Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen sowie touristische Zentren: 0.55
- Zentrumsnahe ländliche Gebiete: 0.45
- Hügel- und Berggebiete: 0.40

Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

In der Grundordnung sind die minimalen GFZo oder ein gleichwertiges Nutzungsmass sicherzustellen.

ÖV-Erschliessung

Eine ausreichende Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr ist eine wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltige räumliche Entwicklung. Gemäss Massnahmenblatt B_10 ist bei Planungen der Gemeinden die Güteklasse der ÖV-Erschliessung zu berücksichtigen.

1.3.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

Im Dezember 2021 vom Kanton Bern genehmigten regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept 2021 sind keinerlei relevanten Inhalte für das Planungsvorhaben vorhanden.

1.3.3 Ortsbild- und Kulturlandschutz**ISOS**

Aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind keine relevanten Inhalte vorhanden (Ortsbildaufnahme von lokaler Bedeutung).

Bauinventar

Aus dem Bauinventar des Kantons Bern sind keine relevanten Inhalte vorhanden.

Schutz des Kulturlands

Bei Einzonungen und Beanspruchung von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung gelten die Anforderungen gemäss Art. 8a und 8b des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie Art. 11a ff. der kantonalen Bauverordnung (BauV). Gemäss Art. 8a Abs. 2 BauG dürfen landwirtschaftliche Nutzflächen nur eingezont werden, wenn der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Die vorliegende Umzonung liegt ausserhalb von Kulturland- oder Fruchtfolgeflächen.

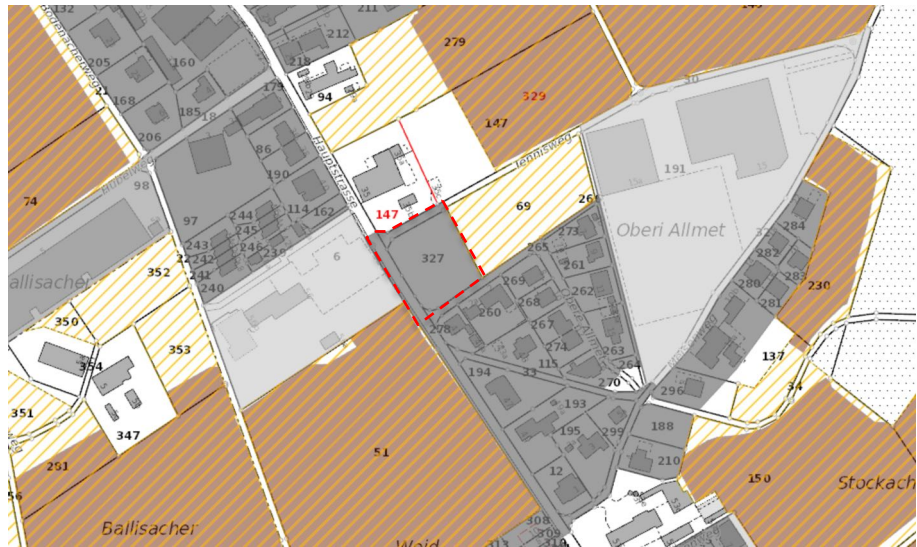


Abbildung 4: Auszug Hinweiskarte Kulturland Kt. Bern (Planungsperimeter rot gestrichelt)

1.3.4 Weitere Grundlagen

Das Planungsgebiet wird nicht von weiteren Rahmenbedingungen tangiert wie z. B. der Störfallvorsorge (kein Konsultationsbereich), Naturgefahren (keine Gefährdung gemäss Naturgefahrenkarte) und Altlasten (kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte). Gemäss Gewässerschutzkarte gilt das Planungsgebiet wie beinahe das gesamte Dorf Scheuren als «Gewässerschutzbereich Au».

1.4 Baurechtliche Grundordnung Scheuren

1.4.1 Rechtskräftige Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Scheuren, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan, wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 26. Februar 2002 genehmigt.

<i>Zonenplan</i>	Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Scheuren im Perimeter der UeO «Oberi Allmet». Zusätzlich zu den Bauzonen legt der Zonenplan ein überlagerndes Ortsbildschutzgebiet fest. Das Planungsgebiet befindet sich ausserhalb des entsprechenden Perimeters.
<i>Schutzzonenplan</i>	Der Schutzzonenplan der Gemeinde Scheuren enthält keine Festlegungen für das Planungsgebiet.
<i>Baureglement</i>	In Art. 44 des Baureglements der Gemeinde Scheuren sind die rechtsgültigen Überbauungsordnungen, darunter die UeO Nr. 1 – Oberi Allmet, vermerkt. Für das Planungsgebiet sind keine weiteren Bestimmungen vorhanden.

1.4.2 Teilrevision der Ortsplanung

<i>Übergeordnete Rahmenbedingungen</i>	Aktuell nimmt die Gemeinde Scheuren eine Teilrevision ihrer baurechtlichen Grundordnung vor. Dabei werden die «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) umgesetzt und die Gewässerräume gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt. Entsprechend der Gesetzgebung des Kantons Bern (BauG/BauV) und des Bundes (RPG/RPV) ist die Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben.
<i>Gemeinsame Planung</i>	Die Gemeinde Scheuren strebt eine gemeinsame und koordinierte Aktualisierung der Ortsplanung zusammen mit den Gemeinden Meisberg, Orpund und Safnern an. Dabei sollen die Baureglemente unter Berücksichtigung des kantonalen Musterbaureglements harmonisiert werden.
<i>Aktueller Stand</i>	Aktuell befindet sich die Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Scheuren in der kantonalen Genehmigung.

1.4.3 Überbauungsordnung Nr. 1 – Oberi Allmett

Überbauungsordnung Nr. 1 – Oberi Allmet

Das Planungsgebiet liegt im Perimeter der bestehenden Überbauungsordnung Nr. 1 – Oberi Allmet. Es handelt sich dabei um eine UeO ohne Zone mit Planungspflicht (ZPP). Diese planungsrechtliche Grundlage wurde an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 1993 beschlossen und am 28. März 1994 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern genehmigt. Seither wurden an der UeO «Oberi Allmet» keine Änderungen vorgenommen.

Nutzung

Der UeO-Perimeter ist in fünf Sektoren unterteilt. Die Parzelle Nr. 327 ist deckungsgleich mit dem Sektor 3. Gemäss Art. 6.1 der bestehenden Überbauungsvorschriften (UeV) dient der Sektor 3 dem Wohnen, Dienstleistungsbetrieben, Gewerbe und Läden.

Baufelder und baupolizeiliche Masse

Im Überbauungsplan (UeP, siehe Abbildung 5) sind für den Sektor 3 mit Baulinien Baufelder festgelegt. Art. 6.4 der UeV definiert baupolizeiliche Masse für die beiden Baufelder.

Geschützter Baum

Der UeP bezeichnet im Sektor 3 zudem einen geschützten Baum. Dieser steht gemäss Art. 11 der UeV unter dem Schutz.

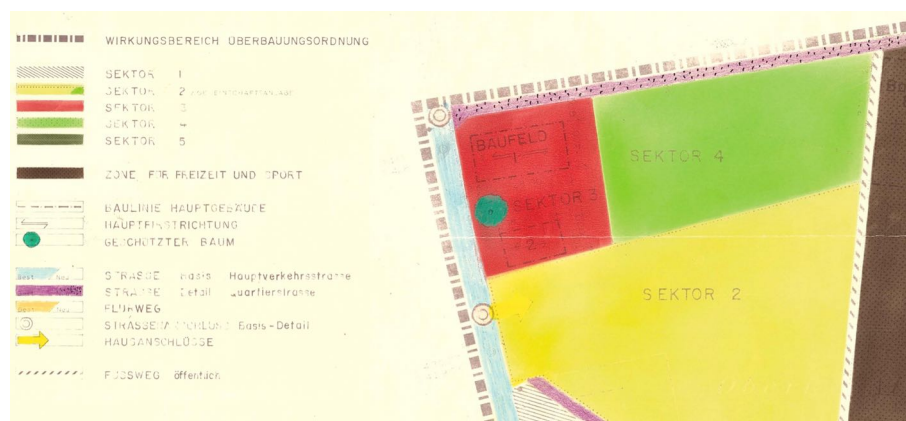


Abbildung 5: Ausschnitt Überbauungsplan Oberi Allmet

1.5 Planungsziele

Die Gemeinde Scheuren beabsichtigt eine Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung sowie der Überbauungsordnung «Oberi Allmet» unter Berücksichtigung der dargelegten Absichten (siehe Kapitel 1.2) sowie der übergeordneten Rahmenbedingungen (siehe Kapitel 1.3).

Mit der Überführung der Parzelle Nr. 327 sowie der betroffenen Teile der Strassenparzellen Nr. 16, Nr. 30 und Nr. 265 in eine Zone für öffentliche Nutzung werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung des Bauvorhabens mittels Änderung der Nutzungsbestimmungen für die betroffenen Parzellen
- Ermöglichen des von der Gemeinde geplanten Bauvorhabens eines Mehrzweckgebäudes mit Buswendeschleife inkl. Haltestelle
- Abstimmung der Änderung auf die laufende Ortsplanungsrevision

2. Planungsmassnahmen

2.1 Änderung am Baureglement (BR) und Zonenplan

2.1.1 Änderung Zonenplan

Umzonung ZöN

Die Parzelle GB Nr. 327 wird im Rahmen der vorliegenden Änderung am Zonenplan Siedlung aus der heutigen Überbauungsordnung Nr. 1 – Oberi Allmet neu in die Zone für öffentliche Nutzungen C umgezont. Durch die Umzonung der Parzelle kann das geplante Bauvorhaben realisiert werden. Die umgezonte Fläche beträgt insgesamt 2'408 m², davon liegen 1'788 m² auf Parzelle Nr. 327, 400 m² auf Parzelle Nr. 16, 208 m² auf Parzelle Nr. 30 und 12 m² auf Parzelle Nr. 265.

Sektoren

Zwecks Erfüllung des Gebots der haushälterischen Bodennutzung wird die ZöN C in zwei Sektoren eingeteilt, je einen für das Mehrzweckgebäude (C1) und einen für die Bushaltestelle inkl. Schlaufe (C2). Im Sektor für den Hochbau ist eine in den Vorschriften (ZöN C BR) festgelegte Minstdichte (GFo: mind. 0.5) einzuhalten.

Geschützter Baum

Der Überbauungsplan der UeO «Oberi Allmet» bezeichnete im Sektor 3 einen geschützten Baum. Dieser Baum wird von der ursprünglichen UeO in die neue ZöN C überführt. D.h. der Baum wird im Zonenplan festgelegt und in den Vorschriften zur ZöN C, Baureglement, geregelt. Die Schutzwürdigkeit des Baumes begründet sich durch seinen Standort am Ortseingang und der Baum nimmt zudem eine strassenraumbildende Funktion ein. Der Baum ist aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt.

Zustand alt

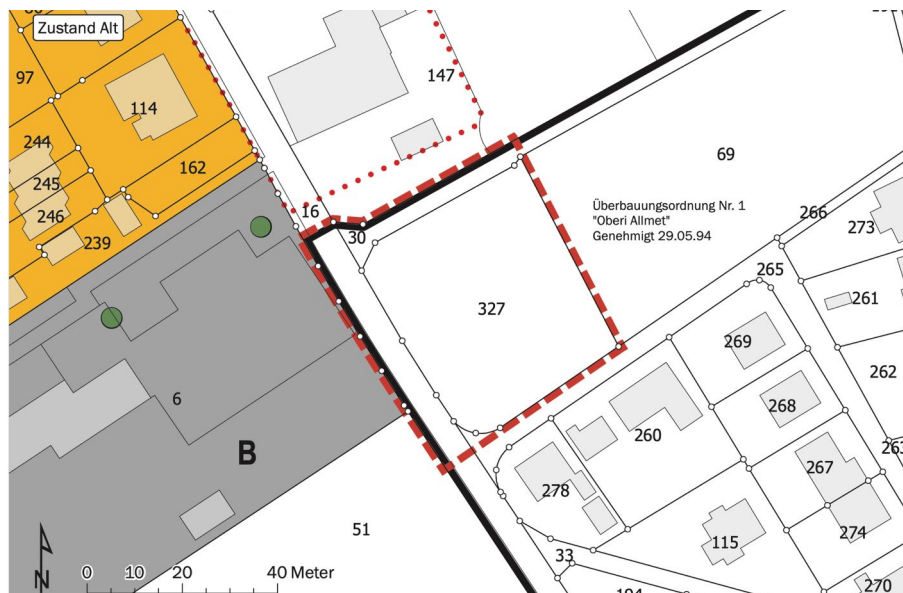


Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan, Zustand alt (Änderungsperimeter rot gestrichelt)

Zustand neu

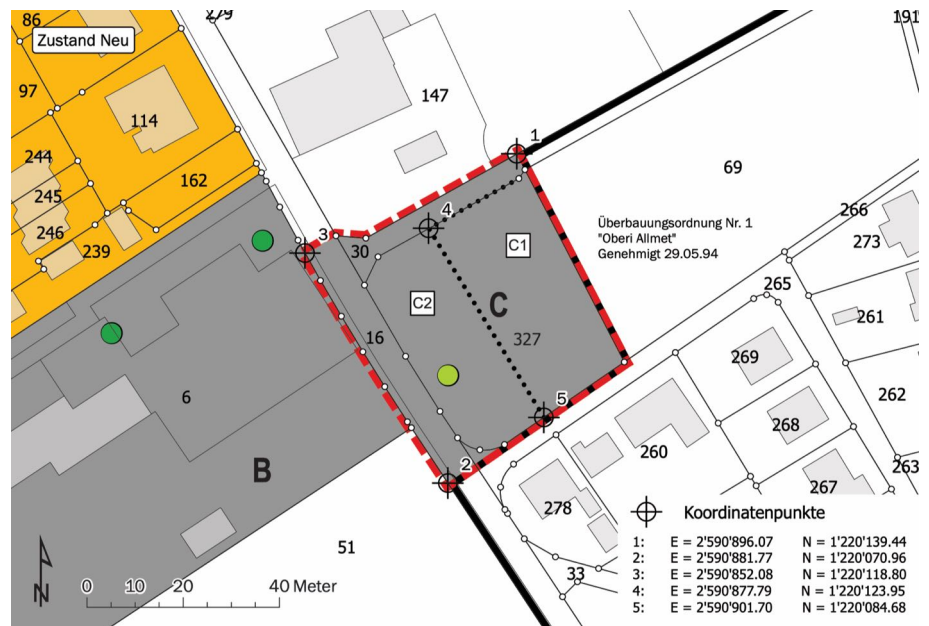


Abbildung 7: Ausschnitt Zonenplan, Zustand neu (Änderungsperimeter rot gestrichelt)

Legende

Perimeter



Änderungsperimeter

Festlegungen



Überbauungsordnung Nr. 1 "Oberi Allmet"



Zone für öffentliche Nutzungen



Sektorgrenze C1, C2



Geschützter Einzelbaum

Hinweise



Wohnzone, 2 Geschosse



Markante Einzelbäume

2.1.2 Änderungen am Baureglement

Ergänzungen Baureglement

Gleichzeitig mit den Änderungen am Zonenplan werden im Baureglement die Artikel 6, 9 und 31 mit den nachfolgenden Inhalten ergänzt (in roter Schrift). Die Ergänzungen der Artikel knüpfen an die vorgelagerte Aktualisierung der Ortsplanung Scheuren (u.a. Umsetzung BMBV, Zonenplan Gewässer, Änderung Zonenplan) an.

Änderung Art. 6

ZÖN C	Mehrzweckgebäude mit Gemeindegemeinschaft, Gemeindeverwaltung, Werkhof, Altstoff-Sammelstelle und Veloparkplätze (Sektor c1), Bushaltestelle mit Wendeschleife und öffentliche Parkplätze (Sektor c2)	Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung ist die ZÖN C unterteilt in zwei Sektoren c1 (Mehrzweckgebäude) und c2 (Bushaltestelle). Eine flächensparende Anordnung von neuen Bauten und Anlagen ist grundsätzlich vorzusehen. Es ist auf eine hohe Qualität der Aussen- und Grünräume zu achten, Begegnungsorte sind zu möblieren und die Parkplatzebenen möglichst versickerungsfähig zu gestalten. Dachflächen sind möglichst für die Solarenergie zu nutzen.	III
		Für Neubauten im Sektor c1 gelten folgende baupolizeilichen Masse: Grenzabstand: min. 3,0 m Gebäuelänge: max. 38,0 m traufseitige Fassadenhöhe: max. 8,0 m Geschossflächenzahl oberirdisch: mind. 0,5	
		Der auf Parzelle Nr. 327 bestehende Einzelbaum ist aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt und bei einem allfälligen Abgang (natürlich oder Fällung) an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch eine gleichwertige standortheimische Art zu ersetzen.	

Für die ZÖN C werden zusammengefasst folgende Festlegungen gemacht:

- Zweck unterteilt in Sektoren: Mehrzweckgebäude (C1), Bushaltestelle mit Wendeschleife (C2)
- Vorgaben zum haushälterischen Umgang mit dem Boden
- Gestaltungsvorschriften zum Aussen- und Grünraum
- Baupolizeiliche Masse für den neuen Hochbau inkl. Dichtevorgaben
- Bestimmungen zum bestehenden, geschützten Einzelbaum

Änderung Art. 9

Die rechtskräftige UeO Nr. 1 «Oberi Allmet» wird mit einem Änderungsdatum ergänzt. Das Änderungsdatum entspricht dem Datum des Inkrafttretens der neuen ZÖN C.

Art. 9

- ² Die folgenden baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:
- UeO = Überbauungsordnung
ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Änderungen	ES
Überbauungsordnung Nr. 1 „Oberi Allmet“	UeO	28.06.1994	XX.XX.XXXX	II/III
Überbauungsordnung Nr. 2 „Parzellen 98 + 18“	UeO	13.08.1996		III

Änderung Art. 31

Im Art. 31 wird eine Bestimmung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der ZÖN C ergänzt.

Art. 31

- ¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. *Vgl. Art. 110 BauV*
- ² Die Änderung der Baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem geänderten Baureglement mit Anhang, den Zonenplanänderungen und dem Zonenplan Gewässer, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. *Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).*
Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).
- ³ Die Änderung der Baurechtlichen Grundordnung, Neuerlass der ZÖN C, bestehend aus dem geänderten Baureglement und der Zonenplanänderung, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

2.2 Änderung Ueo Nr. 1 – Oberi Allmet

2.2.1 Änderung Überbauungsplan (UeP)

Änderung UeO-Perimeter

Durch die Umzonung in die ZöN C wird der Sektor 3 (Parzelle Nr. 327) und der angrenzende Strassenraum (Teile der Parzellen Nr. 16, Nr. 30 und Nr. 265) aus dem Perimeter der UeO «Oberi Allmet» entfernt.

Zustand alt



Abbildung 8: Ausschnitt Überbauungsplan Oberi Allmet, Zustand alt (Änderungsperimeter blau gestrichelt)

Zustand neu



Abbildung 9: Ausschnitt Überbauungsplan Oberi Allmet, Zustand neu (Änderungsperimeter blau gestrichelt)

2.2.2 Änderung Überbauungsvorschriften (UeV)

*Aufhebung Art. 6 – 6.9,
Art. 11*

Mit der Entfernung von Sektor 3 aus dem UeO-Perimeter werden auch die entsprechenden Vorschriften zu Sektor 3 (Art. 6 bis 6.9) sowie die Baumschutzbestimmungen (Art. 11) in den UeV aufgehoben.

3. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

3.1.1 Erschliessung

Minimalanforderungen

Gemäss Massnahmenblatt A_01 müssen Ein- und Umzonungen ausreichend mit dem ÖV erschlossen sein oder die ÖV- Erschliessung der Areale ist sichergestellt. Bei Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland, bei welchen der 15-jährige Baulandbedarf geltend gemacht wird, sind 80% mit dem ÖV erschlossen. Es gelten die nachfolgenden Anforderungen an die ÖV- Erschliessung (Massnahmenblatt A_01 sowie Art. 11d BauV):

- Minimalanforderung/bis 0,5 ha: EGK F
- Areale grösser 0.5 - 1 ha: minimal EGK E
- Areale grösser 1 ha: minimal EGK D

Die Kriterien des Massnahmenblattes A_01 des kantonalen Richtplanes bzgl. der Erschliessung gelten bei Umzonungen nur dann, wenn der 15-jährige Baulandbedarf geltend gemacht wird. Im vorliegenden Fall wird kein Baulandbedarf geltend gemacht.

3.1.2 Weitere Themen

Die betroffenen Parzellen Nrn. 327, 30, 265 und 16 werden von keinen weiteren potentiell zu beachtenden Themen wie bspw. Altlasten, Archäologie, Gewässerraum, Naturgefahren und Waldgebiete tangiert.

Die Parzellen befinden sich vollständig im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen und die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

4. Auswirkungen der Planung und planerische Beurteilung

<i>Attraktivität ÖV-Angebot</i>	Die Gemeinde Scheuren beabsichtigt im Planungsgebiet den Neubau eines Mehrzweckgebäudes und einer Buswendeschlaufe inklusive Haltestelle. Auf der Parzelle Nr. 327 befindet sich bereits heute eine behelfsmässige Buswendeschlaufen. Das geplante Bauprojekt stellt diesbezüglich eine saubere Lösung in Aussicht. Für die nahegelegene Schule, das Tenniszentrum Scheuren und das umliegende Wohnquartier gewinnt das ÖV-Angebot an Attraktivität. Die projektierten Veloparkplätze fördern die kombinierte Mobilität.
<i>Standort</i>	Neben der Bushaltestelle sieht das Bauprojekt ein Mehrzweckgebäude mit einem Saal für Gemeindeversammlungen und einer Wertstoff-Sammelstelle vor. Die vorgesehenen Nutzungen decken den in der Gemeinde vorhandenen Bedarf. Durch die zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zur Schule befindet sich das Planungsgebiet am idealen Standort. Die Kombination von Bushaltestelle und Mehrzweckgebäude sorgt dafür, dass letzteres optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden wird.
<i>Überbauung einer Baulandreserve</i>	Mit dem vorliegenden Planungsgeschäft wird die Möglichkeit, die vorhandene und zentral gelegene Bauzone qualitativ zu bebauen und die bestehende Bebauungs- und Freiraumstruktur weiterzuentwickeln, wahrgenommen. Für das geplante Bauvorhaben muss kein neues Bauland eingezont werden. Damit wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet.
<i>Überbauungsordnung</i>	Mit der Umzonung des Planungsgebiets wird der heutigen Nutzung als Buswendeschlaufe entsprochen. Die ursprünglich in Sektor 3 der UeO «Oberi Allmet» geplanten Nutzungen (Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Detailhandel) wurden bisher nicht realisiert. Darüber hinaus wurde die UeO «Oberi Allmet» weitestgehend umgesetzt.
<i>Umwelt</i>	Mit der vorliegenden Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) und der Überbauungsordnung „Oberi Allmet“ muss mit keinen negativen Entwicklungen bezüglich Lärmimmissionen oder Luftschadstoffen gerechnet werden. Die Verkehrsbelastung auf der Hauptstrasse liegt unter 1'500 Fahrzeuge und dürfte sich aufgrund der geplanten Umzonung nicht wesentlich erhöhen. Die Parzelle Nr. 327 wird bereits heute als Buswendeschlaufe genutzt.

5. Planerlassverfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

5.1 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 17. Juni 2022 bis am 18. Juli 2022 statt. Es sind keine Einwendungen zu den aufgelegten Akten eingegangen.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht datiert auf den 24. April 2023. Der Bericht hält fest, dass es sich um eine gute, pragmatische und sorgfältige Planung handelt. Unter Vorbehalt von insgesamt sechs erforderlichen Änderungen an den Planungsunterlagen kann das Amt für Gemeinden und Raumordnung der Änderung der UeO «Obere Allmet» mit Änderung des Zonenplans und des Baureglements zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen. Eine Zusammenfassung der gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht nötigen Änderungen findet sich in Anhang 1 dieses Erläuterungsberichts.

5.3 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

5.4 Beschluss

Ausstehend.

5.5 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

5.6 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

5.7 Beschluss

Ausstehend.

Anhang

Anhang 1 Zusammenfassung Inhalte kantonale Vorprüfung und Änderungsbedarf

1. Bemerkungen zum Thema «Siedlung»

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

- Aufgrund der vorliegenden Nutzungsänderung von der Wohn-, Misch- und Kernzone in eine übrige Bauzone ist **die Erhebung der überbauten und unüberbauten Bauzonen entsprechend zu aktualisieren.**

Erschliessung

- Die Kriterien des Massnahmenblattes A_01 des kantonalen Richtplanes bzgl. der Erschliessung gelten bei Umzonungen nur dann, wenn der 15-jährige Baulandbedarf geltend gemacht wird. Im vorliegenden Fall wird der 15-jährige Baulandbedarf jedoch nicht geltend gemacht. **Es wird empfohlen, den Erläuterungsbericht entsprechend anzupassen.**

Haushälterische Bodennutzung

- Bei der Parz.-Nr. 327 handelt es sich um eine grössere unbebaute Fläche. In der vorliegenden Planung wird die haushälterische Nutzung nicht näher erläutert. Im EB wird auf S. 14 festgehalten, dass durch die Bebauung einer bereits eingezonten Parzelle ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet wird.
Da es sich vorliegend jedoch um eine grössere unbebaute Fläche handelt, sind bezüglich der haushälterischen Bodennutzung Massnahmen zu ergreifen. Für Planungen in übrigen Bauzonen kann je nach Situation entweder eine Mindestdichte oder die flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen vorgeschrieben werden. Im vorliegenden Fall sollen eine Mehrzweckhalle und eine Buswendeschleife mit einer Haltestelle erstellt werden. **Deshalb soll für die Hochbauten ein Sektor ausgeschieden werden, in welchem eine Mindestdichte einzuhalten ist. Der Zonenplan wie auch das Baureglement sind entsprechend anzupassen.**

Bedarfsnachweis

- Die Gemeinde hat im Erläuterungsbericht noch auszuführen, ob in der Gemeinde keine andere ZöN vorhanden ist, in welcher allenfalls die vorerwähnten Nutzungen (Mehrzweckgebäude mit Gemeindesaal, Altstoffsammelstelle und Veloparkplätzen) erstellt werden könnten. Zudem ist der Bedarf für die Mehrzweckhalle noch detaillierter auszuführen.

Mehrwertabgabe

- Die vorliegende Planung führt zu einer Umzonung. Die Gemeinde hat deshalb einen Beschluss bzw. ein Mehrwertabgabereglement zu erlassen, welches dem Kanton zuzustellen sein wird.

2. Änderung Zonenplan und Baureglement

Zonenplan

- Der **geschützte Baum** wird auf dem Zonenplanausschnitt zur vorliegenden Änderung nicht mehr dargestellt. **Dieser ist noch zu ergänzen.**

Baureglement

- Betreffend den **geschützten Baum** ist noch zu definieren, aus welchem Grund der Baum geschützt ist (**landschaftlich oder ökologisch**). Dies ist betreffend die Fällungsbewilligung von Bedeutung.
- Ist es richtig, dass die Fällung noch nicht geregelt ist. Handelt es sich bei einem allfälligen Abgang um einen **natürlichen Vorgang**. Dies ist zu klären.

3. Erläuterungsbericht

- Der Erläuterungsbericht ist gemäss den erwähnten Vorbehalten / Bedingungen anzupassen.

4. Empfehlungen und Hinweise

- Das AWA hält in seinem FB vom 31.10.22 fest, dass sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderung gemäss dem aktuellen Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen sind. Falls die Erschliessung im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.
- Dasselbe gilt für den Wasserversorgungsplan (GWP).

5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung kann ohne weitere Prüfung durch das AGR öffentlich aufgelegt werden. Es sind die üblichen Verfahrensschritte durchzuführen.