

Teilrevision der Ortsplanung

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Erläuterungsbericht

Die Teilrevision besteht aus:

- Bauzonenplan
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Gewässerräume
- Baureglement
- **Erläuterungsbericht**

24. Juni 2019

Verfasser:

ALPGIS AG, Raumentwicklung und Geoinformation, Fliederweg 11, 3600 Thun

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Stocken-Höfen
Stockhornstrasse 48
3632 Oberstocken

Auftragnehmer: ALPGIS AG
Fliederweg 11, 3600 Thun
033 224 04 30
www.alpgis.ch, info@alpgis.ch

Bearbeitung: Emanuel Buchs, MSE Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur FHO, BA Architektur BFH
Seraina Ziörjen, MSE Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur FHO, BA Architektur BFH
Sarah Zbinden, Cand. MSc Umwelt und Natürliche Ressourcen, BSc Geographie

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Rechtskräftige Ortsplanung	5
1.2	Handlungsbedarf und Zielsetzung	5
1.3	Bestandteile der Revision	6
1.4	Vorgehen.....	6
1.5	Projektorganisation.....	7
2	Rahmenbedingungen der Ortsplanung	8
2.1	Gesetzliche Grundlagen	8
2.2	Kantonaler Richtplan	8
2.3	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW)	9
2.4	Regionaler Landschaftsrichtplan.....	9
2.5	Kommunale Grundlagen	9
2.6	Umgang mit der Planbeständigkeit	9
3	Entwicklung und Baulandbedarf.....	10
3.1	Entwicklung der vergangenen Jahre	10
3.2	Entwicklungsmöglichkeiten gemäss kantonalem Richtplan	11
3.3	Entwicklungsabsichten Gemeinde.....	12
3.4	Einzonungsgesuche.....	13
4	Siedlungsentwicklung nach innen	14
4.1	Unüberbaute Bauzonen.....	14
4.2	Reserven im Bestand	15
4.3	Beurteilung und Prioritäten der Innenentwicklungspotenziale	15
5	Landschaft.....	17
5.1	Ausgangslage	17
5.2	Übersicht der erarbeiteten Instrumente	17
5.3	Handhabung Landschaftsplanung Gemeinden bisher	18
5.4	Vorgehen.....	19
5.5	Darstellung im Zonenplan.....	24
5.6	Festlegung im Baureglement	25

6	Gewässerraum	26
6.1	Ausgangslage	26
6.2	Gewässernetz Stocken-Höfen	27
6.3	Verwendete Grundlagen.....	29
6.4	Grundlagen zur Berechnung von Gewässerräumen	32
6.5	Verzicht auf die Festlegung von Gewässerräumen	35
6.6	Erste Berechnung der Gewässerräume in Stocken-Höfen	36
6.7	Bereinigung der berechneten Gewässerräume.....	38
6.8	Festlegung im Zonenplan und im Baureglement.....	41
7	Zonenplan	47
7.1	Ausgangslage	47
7.2	Harmonisierung	47
7.3	Zonen für öffentliche Nutzungen.....	47
7.4	Aufhebung von UeO's	48
8	Baureglement.....	52
8.1	Gegenstand	52
8.2	Systematik und Konzept	52
8.3	Wichtigste Änderungen	53
9	Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	57
9.1	Raumplanung, Baulandreserven.....	57
9.2	Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz	57
9.3	Fruchtfolgefleichen	58
9.4	Landwirtschaft und Gartenbau	58
9.5	Naturgefahren.....	58
10	Verfahren.....	59
10.1	Öffentliche Mitwirkung.....	59
10.2	Kantonale Vorprüfung	59
10.3	Öffentliche Auflage und Einsprachen	59
10.4	Beschlussfassung und Genehmigung.....	59
	Anhang.....	60

1 Ausgangslage

1.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Nach der Gemeindefusion per anfangs 2014 verfügt die Einwohnergemeinde Stocken-Höfen noch immer über drei baurechtliche Grundordnungen und über zahlreiche Überbauungsordnungen (UeO). Nachfolgend ein Überblick über die rechtskräftigen Pläne und Reglemente:

- Höfen: Gemeindebaureglement und Zonenplan I (Bau) und II (Landschaft) (2003); Teil-Zonenplan Moorlandschaft und Vorschriften (2003); UeO's Färrich (2005), Speckhubel (2004) und Dorfzentrum Schindlern (1998)
- Oberstocken: Baureglement und Zonenplan I und II, Zonenplan Naturgefahren (2013); UeO Bachmatte (1989)
- Niederstocken: Baureglement (1978); Zonenplan Naturgefahren (2011); UeO's Sewelisdorf (2000), Verkehrserziehungszentrum (1997), Säge (1983), Büele (1980) und Dorf (1978)

Niederstocken war bis zur Gemeindefusion von der Ortsplanung befreit. Die Zonenplanung erfolgte mittels UeO's bzw. Überbauungsplänen, die in der Regel nur wenige oder keine spezifischen Vorschriften enthalten und in den Grundzügen und auf das Baureglement von 1978 verweisen. Sie können bei Bauentscheiden nur noch eingeschränkt zur Beurteilung beigezogen werden. Diesbezüglich besteht grosser Handlungsbedarf. Im Jahr 2011 wurde der Zonenplan Naturgefahren erlassen.

Die Ortsplanung von Höfen wurde zuletzt 2003 gesamtrevidiert. Damals wurde auch der Teilzonenplan Moorlandschaft inkl. der Vorschriften gemeinsam mit den weiteren betroffenen Gemeinden (Uebeschi, Amsoldingen) erlassen. Zudem verfügt die Gemeinde über verschiedene, grösstenteils umgesetzte UeO's.

Das Baureglement und die Zonenpläne des ehemaligen Gemeindegebiets von Oberstocken wurden 2013 erlassen und unterliegen der Planbeständigkeit. Zudem existiert noch eine alte UeO für das Gebiet «Bachmatte». Die Gemeinde hat bereits 2017 versucht, diese aufzuheben (bis Vorprüfung). Das Vorhaben wurde aufgrund von befürchteten Einsprachen abgebrochen.

1.2 Handlungsbedarf und Zielsetzung

Im Rahmen einer Voranfrage hat das AGR aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslagen der drei Gemeindeteile empfohlen, für Höfen und Niederstocken eine ordentliche Ortsplanungsrevision anzustreben. In Oberstocken soll aufgrund der Planbeständigkeit in erster Linie eine technische Revision durchgeführt werden (Umsetzung Gewässerräume, allfällige Bereinigungen aufgrund der Gemeindefusion usw.).

Da die Gemeinde aufgrund zu grosser innerer Reserven keine Einzonungen vornehmen darf, besteht seitens der Gemeinde kaum ein Bedarf für zusätzliche Anpassungen, neben den gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben sowie der beabsichtigten Harmonisierung der Ortsplanung.

Die primäre Zielsetzung der Ortsplanungsrevision Stocken-Höfen umfasst somit die Zusammenführung der drei rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnungen sowie deren Aktualisierung und Anpassung an die übergeordneten Grundlagen.

1.3 Bestandteile der Revision

Die Teilrevision der Ortsplanung Stocken-Höfen umfasst folgende Teilaufträge, die koordiniert erfolgen:

- die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen
- die Ausscheidung der Gewässerräume im Zonenplan und Baureglement
- die Harmonisierung der drei Baureglemente und deren Anpassung an die Vorgaben der BMBV
- die Aufhebung von veralteten UeO's,
- die Aktualisierung und Vervollständigung (Niederstocken) der Landschaftsplanung gemäss der entsprechenden kantonalen Arbeitshilfe

Bezüglich der räumlichen Weiterentwicklung der neu formierten Gemeinde wurden für die Zukunft verschiedene Optionen geprüft, die nach Ablauf der Planbeständigkeit konkret angegangen werden sollen. Sie werden in Kapitel 3.3 kurz erläutert.

1.4 Vorgehen

Die Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58-61 BauG. Dieses umfasst eine öffentliche Mitwirkung, die Vorprüfung durch den Kanton, eine öffentliche Auflage, die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Der Ablauf ist wie folgt vorgesehen:



Vorgesehener Zeitplan

Start Teilrevision OPR	April 2018
Planungsarbeiten und Entwurf Planungsinstrumente	Mai 2018 – Juni 2019
Öffentliche Mitwirkung inkl. Auswertung/Überarbeitung	Juli – September 2019
Kantonale Vorprüfung inkl. Bereinigung	Oktober 2019 – Februar 2020
Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlungen	März – April 2020
Beschluss Gemeindeversammlung	Juni 2020
Genehmigung AGR	anschliessend

1.5 Projektorganisation

Der Gemeinderat hat eine Kommission eingesetzt, mit dem Auftrag, die Teilrevision der Ortsplanung zu erarbeiten. Die Kommission setzt sich wie folgt zusammen:

- Stephan Renfer, Gemeinderat Ressort Umwelt und Raumordnung (Vorsitz)
- Andreas Stauffenegger, Gemeindepräsident
- Adrian Brügger, Vertreter Ortsteil Höfen
- Stephan Graber, Vertreter Ortsteil Oberstocken
- Martin Mani, Vertreter Ortsteil Niederstocken
- Thomas Theiler, Vertreter Landwirtschaft
- Tanja Zurbrügg, Gemeindeschreiberin

2 Rahmenbedingungen der Ortsplanung

2.1 Gesetzliche Grundlagen

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

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.

Ziel der IVHB resp. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Bauplan 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.

Den Gemeinden wurde eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2023 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.

2.1.2 Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung

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 stehende Gewässer sowie dessen Nutzung. Der Kanton verweist in der Wasserbaugesetzgebung auf diese Regelung.

Für die Umsetzung der übergeordneten Bestimmungen in die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde, gewährt der Kanton eine Frist bis Ende 2018. Bis zur grundeigentümergebundenen Ausscheidung der Gewässerräume im Baureglement und Zonenplan 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.

2.2 Kantonaler Richtplan

Der Richtplan des Kantons Bern gibt den Rahmen für die Entwicklung der Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung vor. Massgebend sind dabei insbesondere die folgenden Massnahmen:

- A_01 Baulandbedarf Wohnen bestimmen

- A_05 Baulandbedarf Arbeiten bestimmen
- A_06 Fruchtfolgeflächen schonen
- A_07 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern
- C_02 Zuordnung der Gemeinden zu den Raumtypen gemäss Raumkonzept Kanton Bern

2.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW)

Das RGSK TOW 2. Generation weist für die Gemeinde Stocken-Höfen das Vorranggebiet Arbeiten «Schlund» aus. Das Areal umfasst diverse von der Armee nicht mehr genutzte Bauten. Die Umnutzung dieses Areals bietet sich möglicherweise in Zukunft an, obschon die Erschliessung noch geklärt werden muss. Zudem liegt das Areal teilweise innerhalb der Fruchtfolgeflächen. Aktuell ist der Bedarf für eine Einzonung nicht vorhanden.

2.4 Regionaler Landschaftsrichtplan

Teile des ehemaligen Gemeindegebiets liegen im regionalen Landschaftsschutzgebiet Nr. 33 Turbenmoos, Seeliswald-Steinigmoos. Dieses umfasst die Umgebung des kantonalen Naturschutzgebiets Seeliswald, das grösstenteils auf dem Gemeindegebiet von Reutigen liegt. Weitere Ausführungen dazu sind im Kapitel 5 zur Landschaftsplanung enthalten.

2.5 Kommunale Grundlagen

Seitens der Gemeinde existieren neben den in Kapitel 1.1 erwähnten rechtskräftigen Bau- und Sonderbauordnungen folgende weitere Grundlagen:

- Erläuterungsbericht Ortsplanung Oberstocken, 2013
- Teilrichtplan Moorlandschaft 336 Amsoldingen (Höfen), 2003
- Erläuterungsbericht Ortsplanung Höfen, 2003
- Landschaftsinventar Höfen, 2003
- Richtplan (Niederstocken), 1978

2.6 Umgang mit der Planbeständigkeit

Wie in Kapitel 1.1 geschildert, unterliegen das Baureglement und die Zonenpläne von Oberstocken der Planbeständigkeit. Dies steht teilweise im Widerspruch mit der vorgesehenen Harmonisierung der drei heute geltenden baurechtlichen Grundordnungen. In der Konsequenz würde dies nämlich bedeuten, dass entweder die Regelungen für die Gemeindeteile Höfen und Niederstocken an die Bestimmungen für den Gemeindeteil Oberstocken angepasst werden müssen, was beispielsweise beim Baureglement zu Rechtswidrigkeiten von altrechtlich erstellten Gebäuden und Anlagen in den anderen Gemeindeteilen führen würde. Oder es müsste für Bestimmungen, die nicht mit den Festlegungen aus der Bauordnung von Oberstocken vereinbar sind, eine Ausnahmeregelung getroffen werden, was dem Ziel der Harmonisierung widerspricht. Es wurde deshalb versucht, so wenig wie möglich materiell zu verändern, aber dennoch dem Ziel einer konsistenten Planung für das gesamte Gemeindegebiet gerecht zu werden. Der Umstand der erheblich geänderten Verhältnisse gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG ist durch die Gemeindefusion gegeben. Geringfügige materielle Anpassungen sind deshalb vertretbar.

3 Entwicklung und Baulandbedarf

3.1 Entwicklung der vergangenen Jahre

Die Bevölkerungszahl von Stocken-Höfen wuchs zwischen 2001 und 2015 um 2.4% bzw. 23 Einwohner/innen. Die Bevölkerungsentwicklung korrelierte im Betrachtungszeitraum stark mit der Wohnbautätigkeit. Während zu Beginn der 2000er Jahre kaum gebaut wurde und die Bevölkerungszahl stetig abnahm, ist seit 2006 bei stärkerer Bautätigkeit wieder eine leichte Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. Zwischen 2011 und 2015 stieg die Bevölkerung um 1.9% bzw. 18 Einwohner/innen. Am 1. Januar 2018 betrug die Einwohnerzahl gemäss Einwohnerregister der Gemeinde 1'004 Einwohner/innen. Dies entspricht dem Höchststand seit der Jahrtausendwende.

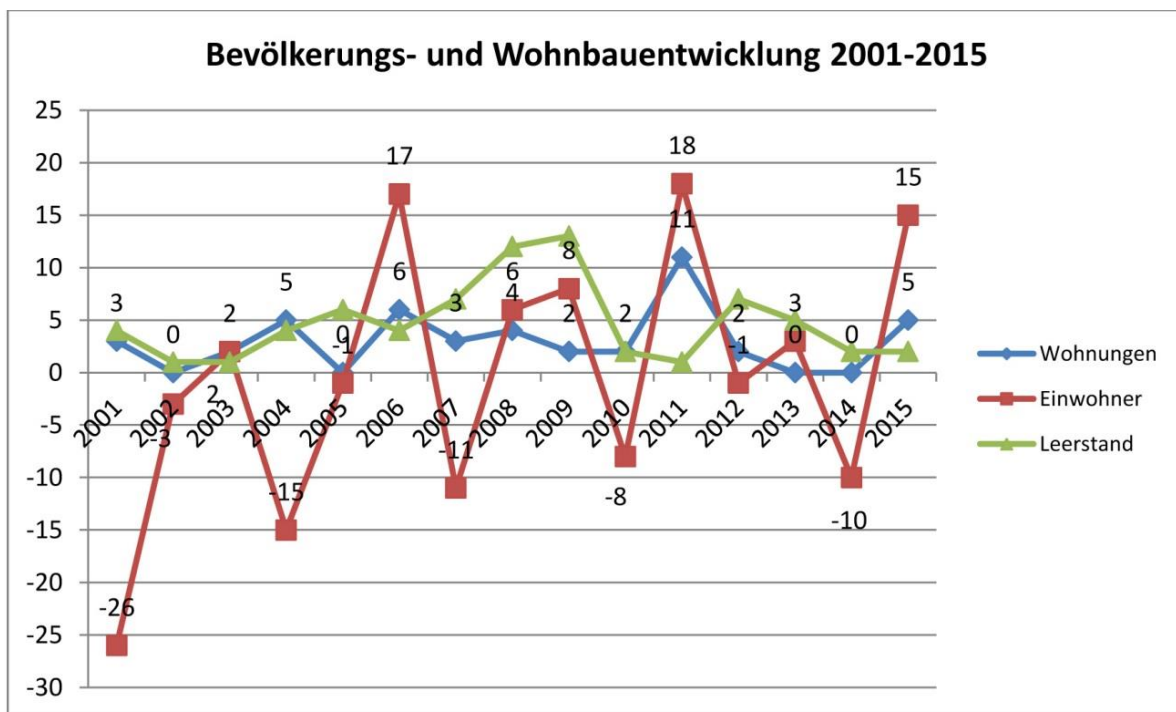


Abbildung 1: Bevölkerungs- und Wohnbauentwicklung Stocken-Höfen 2001-2015 (Datenquelle: BFS)

Der Strukturwandel, der sich in Stocken-Höfen bereits in den 1990er Jahren stark bemerkbar machte, setzte sich auch nach der Jahrtausendwende fort. Während die Vollzeitäquivalente im ersten Sektor 1995 noch 50% ausmachten, betrug ihr Anteil im Jahr 2011 noch rund 37%. Umgekehrt verlief es beim Dienstleistungssektor. Dieser stieg im gleichen Zeitraum von 20% auf rund 51% an. Der zweite Sektor verlor zwischen 1995 und 2011 kontinuierlich an Boden und stand 2011 noch bei rund 12%. Insgesamt war die Vollzeitäquivalente zwischen 2001 und 2015 mit einem Minus von 11.5% bzw. 20 Vollzeitstellen klar rückläufig. Seit 2011 sind jedoch die Anteile der drei Sektoren sowie die Beschäftigungsentwicklung einigermaßen stabil. Insgesamt wies die Gemeinde 2015 rund 139 Vollzeitstellen auf.

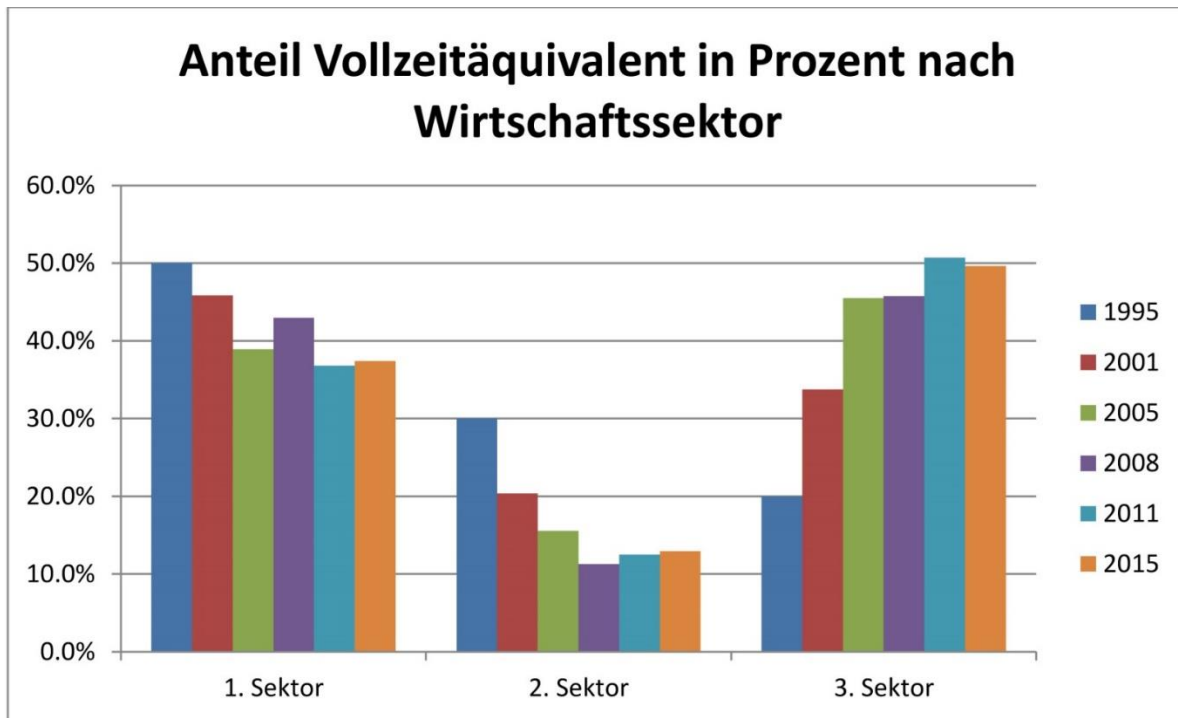


Abbildung 2: Anteil Vollzeitäquivalent nach Wirtschaftssector Stocken-Höfen 1995-2015 (Datenquelle: BFS)

3.2 Entwicklungsmöglichkeiten gemäss kantonalem Richtplan

3.2.1 Entwicklungsziele für den relevanten Raumtyp

Der kantonale Richtplan weist die Gemeinde Stocken-Höfen dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» zu. In diesen Räumen wird der Siedlungsdruck auf wenige, gut erschlossene Standorte gelenkt. Eine ausufernde Besiedelung der Landschaft wird verhindert. Stattdessen wird die Siedlungsentwicklung nach innen mit innovativen Ideen gefördert. Für die produzierende Landwirtschaft werden gute Voraussetzungen erhalten und wo nötig geschaffen; die Erhaltung der Landschaftsqualität und die ökologische Vernetzung haben einen hohen Stellenwert. Erholungsräume werden aufgewertet. Die Arbeitsplätze – häufig im zweiten Sektor – werden in regionalen Arbeitszonen zusammengefasst. Vorhandene Industriebrachen und nur noch schlecht genutzte Gewerbeflächen werden umgenutzt und verdichtet.

3.2.2 Baulandbedarf Wohnen

Für den zentrumsnahen ländlichen Raum geht der Richtplan von einem Bevölkerungswachstum von 4% für die nächsten 15 Jahre aus. Der theoretische Baulandbedarf errechnet sich somit wie folgt:

IST-Zustand (Statistik Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR)

a) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)	550
b) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen	430
c) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen	38
d) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha)	36

Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan

e)	Massgebende Bevölkerungsentwicklung	4%
f)	Richtwert Raumnutzerdichte RND/ha	39
g)	Zusätzliche Raumnutzer [(a+b+c)*e]	1'018*4% = 41

Berechnung theoretischer Baulandbedarf Wohnen in ha	
41 / 39 (g / f)	= 1.0 ha

Vom theoretischen Baulandbedarf werden die unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen abgezogen. Gemäss der kantonalen Erhebung von 2015 betragen diese 1.4 Hektaren. Da die Raumnutzerdichte von Stocken-Höfen mit 36 Raumnutzern (RN) pro Hektare tiefer liegt als der vom kantonalen Richtplan vorgegebene Richtwert von 39 RN/ha, wird vom theoretischen Wohnbaulandbedarf zusätzlich ein Drittel der Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (0.4 ha) abgezogen. Somit ergibt sich ein **tatsächlicher Wohnbaulandbedarf von 0 Hektaren** für die nächsten 15 Jahre.

Berechnung tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen in ha	
1.0 ha – 1.4 ha – 0.4 ha	= 0.0 ha

Die inneren Reserven werden in Kapitel 4 detailliert überprüft. Bezüglich der Berechnung des Baulandbedarfs ergeben sich jedoch keine relevanten Veränderungen.

3.3 Entwicklungsabsichten Gemeinde

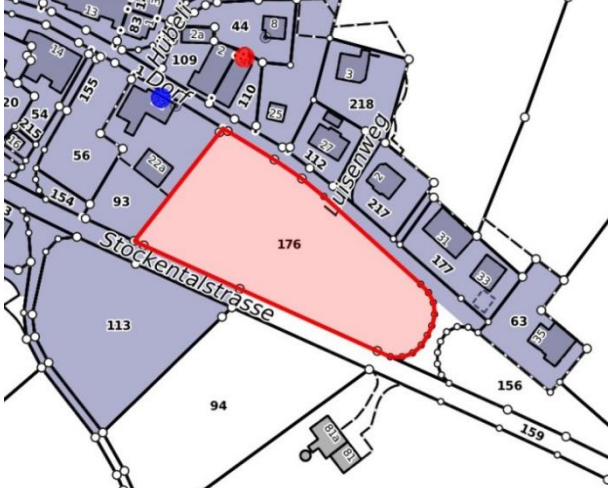

Aufgrund der in Kapitel 3.2.2 geschilderten Situation und dem fehlenden Baulandbedarf liegt der Fokus der Ortsplanung auf der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere der Überbauung der vorhandenen Baulandreserven. Die Möglichkeiten werden in Kapitel 4 dargelegt.



Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR) hat die Gemeinde zudem die flächengleiche Aus- und Einzonung der Parzelle 221 in Oberstocken mit einer anderen, geeigneten Parzelle innerhalb der Gemeinde geprüft. Die Parzelle 221 wurde im Rahmen der letzten OPR der Gemeinde Oberstocken von einer ZÖN in die Wohn- und Gewerbezone umgezont und gehört der Gemeinde. Aufgrund ihrer peripheren Lage und der Höhendifferenzen ist die Parzelle schwer zu erschliessen.

Abbildung 3: Erschliessung Parzelle 221, Oberstocken

Das Vorhaben wurde jedoch durch die Planbeständigkeit für den Gemeindeteil Oberstocken erschwert und soll deshalb zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft werden. Alternative Flächen, die sich für eine Ein- oder Umzonung anbieten würden, wurden im Rahmen der laufenden OPR geprüft.

Variante 1: Einzonung Parzelle 176 Oberstocken	Variante 2: Umzonung Parzelle 568 Höfen
	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ War bei OPR 2013 nicht verfügbar > Verfügbarkeit müsste erneut geprüft werden. ▪ Fläche 3'840 m² ▪ Keine Ausschlusskriterien betroffen ▪ Nähe Ortsbildschutzperimeter und Lage am Siedlungsrand verlangt hohe Qualität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verfügbarkeit gegeben (Eigentum Gemeinde) ▪ Fläche ca. 3'000 m² ▪ Keine Ausschlusskriterien betroffen ▪ Bestehende Abfallsammelstelle müsste in die Überbauung integriert werden

Die weiteren Ziele sowie die Strategien und Massnahmen für die künftige Ortsplanung können dem Strategiepapier im Anhang 1 entnommen werden.

3.4 Einzonungsgesuche

Im Vorfeld der Ortsplanungsrevision gingen zwei Einzonungsgesuche bei der Gemeinde ein. Obwohl aktuell keine Einzonungen vorgenommen werden dürfen, wurden sie geprüft.

Die zur Einzonung beantragten Parzellen betreffen teilweise Flächen, die nicht direkt an die bestehende Bauzone angrenzen. Dies trifft auf die Parzellen 722 und 894 in Höfen sowie die Parzelle 71 in Niederstocken zu. Die Ausscheidung von sogenannten «Inselbauzonen» ist durch die Bundesgesetzgebung untersagt. Eine Einzonung ist deshalb nicht möglich.

Weiter wurden die Parzellen 69 und 70 in Niederstocken zur Einzonung beantragt. Diese liegen peripher zu den bestehenden Bauzonen und erfüllen die minimal erforderliche ÖV-Erschliessung (mind. EGK F) nicht. Zudem liegen beide Parzellen innerhalb der Fruchtfolgeflächen. Auf eine Einzonung wird auch zukünftig verzichtet.

4 Siedlungsentwicklung nach innen

4.1 Unüberbaute Bauzonen

In der Gemeinde Stocken-Höfen bestehen heute rund 1.4 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen. Die folgenden grösseren zusammenhängenden Flächen (Gesamtfläche >1'000 m²) sind noch verfügbar:

Parzelle 279 Niederstocken, UeO Nr. 3 „Niederstocken Dorf“ (1'100 m²)

Die Parzelle gehört zu einer Überbauungsordnung aus dem Jahr 1978, die 1998 zuletzt teilrevidiert wurde. Sie liegt im Dorfczentrum von Niederstocken, direkt angrenzend an eine Baugruppe mit mehreren schützenswerten Objekten. Für die bauliche Nutzung gelten die Zonenvorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2 des Baureglements von Niederstocken von 1978. Die UeO soll im Rahmen der Ortsplanung aufgehoben und durch die Regelbauzone WG2 ersetzt werden.

Parzelle 281 Niederstocken, UeO Nr. 5/5a „Sagi“ (2'119 m²)

Die Parzelle liegt im Ortsteil «Sägemoos» in Niederstocken, direkt am Feissibach. Sie gehört zu einer zweiteiligen Überbauungsordnung aus dem Jahr 1983, die praktisch das gesamte Siedlungsgebiet des Ortsteils umfasst. Sie wurde 2003 zuletzt teilrevidiert. Für die bauliche Nutzung gelten grösstenteils die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone gemäss Baureglement von 1978 sowie die Sonderbauvorschriften Nr. 5. Die UeO soll im Rahmen der Ortsplanung aufgehoben und durch die Regelbauzone WG2 ersetzt werden.

Parzellen 113, 240, 241 und 242 Oberstocken, Wohn- und Gewerbezone WG2 (2'574 m²)

Die Parzellen liegen ausgangs Oberstockens in Richtung Niederstocken, direkt angrenzend an den Ortsbildschutzperimeter. Die Parzelle 113 wurde im Rahmen der OPR Oberstocken von 2013, damals als eine grosse Parzelle, eingezont. Im Baureglement wurde entlang der Kantonsstrasse ein Strassenabstand von 15 m festgelegt. Dieser Abstand sichert die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung, führt aber zu einer Nutzungseinschränkung. Für die Parzelle 113 besteht ein konkretes Bauprojekt.

Parzelle 221 Oberstocken, Wohn- und Gewerbezone WG2 (3'013 m²)

Die Parzelle liegt unterhalb des Schulhauses von Oberstocken und befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Ortsbildschutzperimeter. Sie wurde in der letzten Ortsplanung von Oberstocken im Jahr 2013 eingezont. Aufgrund der schwierigen Erschliessungssituation konnte die Parzelle, wie in Kapitel 3.3 geschildert, bisher keiner Nutzung zugeführt werden.

Die grossen Flächen machen mit ca. 0.7 ha rund die Hälfte der unüberbauten Bauzonen aus. Bei den verbleibenden rund 0.7 ha handelt sich um kleine und Kleinstflächen. Sie wurden ebenfalls auf ihre Eignung überprüft. Die Ergebnisse sind in Anhang 2 zu finden.

4.2 Reserven im Bestand

4.2.1 Potenziale auf überbauten Parzellen

Die Karte über die Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen WMK des AGR zeigt, dass nur auf drei Parzellen Nutzungsreserven über 1'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) bestehen. Es handelt sich dabei um folgende Parzellen:

Parzellen 757, 900 und 901 Höfen, Wohn- und Gewerbezone WG2

Die drei Parzellen liegen eingangs des Ortsteils Höfen und gehörten früher zusammen. Sie beinhalten eine Scheune mit Wohnhaus. Das Wohnhaus auf der Parzelle 757 ist nach wie vor bewohnt. Die Parzelle gilt dementsprechend als überbaut. Die Scheune wurde mittlerweile abgebrochen und die beiden Parzellen 900 und 901 wurden abparzelliert und überbaut.

Parzellenteil 801 Höfen, Wohn- und Gewerbezone WG2

Die Parzelle 801, die nur teilweise zur Bauzone gehört, liegt am Siedlungsrand oberhalb der Dorfzentrums von Höfen. Darauf steht ein erhaltenswertes Bauernhaus, das teilweise aus dem 17. sowie den Anfängen des 19. Jahrhundert stammt. Das Ensemble mit den umliegenden Hochstammobstbäumen ergibt einen stimmigen Siedlungsrand. Das Gebiet wird deshalb für eine Verdichtung als nicht geeignet beurteilt.

Parzellenteil 98 Oberstocken, Wohn- und Gewerbezone WG2

Die Parzelle 98 am Ortseingang von Oberstocken ist teilweise überbaut. Die restliche Fläche wird zum einen Teil als Garten und zum anderen Teil als Parkplatz für das sich im Hauptgebäude befindliche Gewerbe genutzt. Die Überbauung mit einem weiteren Hauptbau ist aufgrund der zu berücksichtigenden Bau- und Strassenabstände nicht realisierbar.

4.2.2 Potenziale durch Umstrukturierung

Schulhaus Oberstocken und benachbarte Parzelle 44

Ein Potenzial zur Umstrukturierung oder Umnutzung besteht möglicherweise beim Schulhaus Oberstocken, das nicht mehr genutzt wird, sowie beim gegenüberliegenden Wohnhaus auf der Parzelle 44, das seit einigen Jahren leer steht. Die Möglichkeiten müssen im Gesamtzusammenhang mit der freien Parzelle 212 und der Weiterbehandlung der Parzelle 221 geklärt werden.

Umnutzung ZöN Schlund

Ein Umstrukturierungspotenzial für Arbeitsnutzungen besteht im Perimeter der ZöN «Schlund», die im RGSK TOW 2. Generation als Vorranggebiet Arbeiten aufgeführt wird (vgl. Kap. 2.3).

4.3 Beurteilung und Prioritäten der Innenentwicklungspotenziale

Die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Stocken-Höfen sind ausreichend, um die Wachstumsziele gemäss dem kantonalen Richtplan zu erreichen. Oberste Priorität hat die Überbauung der unüberbauten Bauzonen, insbesondere der in Kapitel 4.1 aufgezeigten Flächen grösser 1'000 m². Im Rahmen der laufenden OPR fand eine

Kontaktaufnahme mit den betroffenen Grundeigentümern statt. Die Ergebnisse und mögliche weitere Massnahmen können der Übersicht in Anhang 2 entnommen werden.

Die Potenziale in den überbauten Bauzonen sind dagegen bescheiden. Theoretisch sind zwar gemäss den Berechnungen des AGR Nutzungsreserven in der Höhe von 2.2 ha auf überbauten Flächen vorhanden. Es handelt sich jedoch um eine sehr technische Berechnung, die die lokalen Gegebenheiten (vorwiegend EFH, Schutzgebiete) nicht berücksichtigt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass nur ein kleiner Anteil dieser Flächen mobilisiert werden kann. Die bessere Nutzung der überbauten Bauzonen soll durch die Reduktion unnötiger Nutzungseinschränkungen im Baureglement gefördert werden. Dabei sind allerdings die ortsbaulichen Strukturen (ISOS, Bau Denkmäler etc.) zu beachten.

Nutzungsreserven	WMK (ha)	Raumnutzer
Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	1.4	55 (bei 39 RN/ha) ¹
Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)	0.22 (10% von 2.2 ha)	9 (bei 39 RN/ha)
Total	1.62	64

¹ Entspricht Richtwert RN-Dichte gemäss kantonalem Richtplan

5 Landschaft

5.1 Ausgangslage

Natur und Landschaft sind wichtige Güter, deren Schutz in der Bundesverfassung, dem Raumplanungsgesetz, dem Natur- und Heimatschutzgesetz, dem kantonalen Bau- und Naturschutzgesetz sowie in verschiedensten Verordnungen verankert ist. Der Erhalt, die Pflege und die Umsetzung des Schutzes dieser Güter sind jedoch abhängig von der Ortsplanung der Gemeinden. Eine reine Trennung von Bauzonen und Nichtbaugebieten reicht dazu nicht aus. Um eine sorgfältige Abwägung zwischen Nutzungs- und Schutzinteressen vorzunehmen, fehlen allerdings oft die Entscheidungsgrundlagen. Häufig ist nicht ersichtlich, welche landschaftlichen oder naturräumlichen Werte allenfalls durch ein Vorhaben tangiert werden. Gemeinden sind deshalb im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevision verpflichtet, in einer kommunalen Landschaftsplanung grundeigentümerverbindliche Festlegungen zu machen, also einzelne wertvolle Landschaftsräume und Naturobjekte unter Schutz zu stellen.

5.2 Übersicht der erarbeiteten Instrumente

Die Landschaftsplanung der Gemeinde Stocken-Höfen resultiert in drei Dokumenten: dem Baureglement, dem Schutzzonenplan - die Erarbeitung der beiden ist im vorliegenden Erläuterungsbericht erklärt - sowie in einem Landschaftsinventar.

Die Artikel zum Schutz der Landschaft im **Baureglement** beantworten die Frage nach dem «Wie?». Es wird festgelegt, welche Art von Elementen in welcher Form grundeigentümerverbindlich geschützt werden. Behandelt werden dabei nur jene Elemente, welche effektiv durch die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision unter Schutz gestellt werden oder dies durch die Planbeständigkeit bereits sind: Seen und offene Fliessgewässer, Weiher und Kleingewässer sowie Ufervegetation und -gehölze, Quellfluren, Hecken- und Feldgehölze, charakteristische Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen wie auch Hochstammobstgärten, Trockenmauern und bestockte Weiden und Wiesen. Ausserdem hat die Gemeinde bedeutende öffentliche Aussichtspunkte und besondere Landschaften bestimmt, die einzigartige geschichtliche, kulturelle, gesundheitliche oder ästhetische Werte verkörpern. Auf Verweise auf übergeordnetes Recht wird verzichtet, diese sind im Schutzzonenplan enthalten.

Der kommunale **Schutzzonenplan** bezeichnet die räumlichen Festlegungen und beantwortet die Frage nach dem «Wo?». Er bezeichnet diejenigen Gebiete und Elemente, welche mit grundeigentümerverbindlichen Vorschriften geschützt werden. Ausserdem sind folgende übergeordneten Vorgaben als Hinweise enthalten: Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), die Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, Landschaftsschutz- und Schongebiete aus dem regionalen Richtplan, Waldnaturinventare, Hoch-, Übergangs- und Flachmoore, Feuchtgebiete und Trockenstandorte von regionaler Bedeutung, Naturschutzgebiete sowie nationale und regionale Wildwechselkorridore, Wildruhezonen, Wildschutz- und Einstandsgebiete. Die Auswahlkriterien für die Aufnahme von Elementen in den Schutzzonenplan werden in diesem Erläuterungsbericht festgehalten, grundeigentümerverbindliche Festlegungen sind im Baureglement enthalten.

Im kommunalen **Landschaftsinventar** werden – mit Ausnahme der Elemente aus den übergeordneten Festlegungen – alle oben genannten Elemente erfasst, auch jene, welche nicht unter Schutz gestellt werden. Das Inventar ist nicht Teil der Mitwirkung, da daraus keine grundeigentümerverbindlichen Festlegungen resultieren.

5.3 Handhabung Landschaftsplanung Gemeinden bisher

5.3.1 Höfen

Im bisherigen Baureglement der Gemeinde Höfen aus dem Jahr 2003 wurden die Bestimmungen zur Landschaft im Abschnitt III der Zonen- und Gebietsvorschriften geregelt. Die im Zonenplan Landschaft enthaltenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Für Fällungen ist eine Genehmigung der Gemeinde einzuholen und sie sind zu ersetzen. An die dafür anfallenden Kosten können Beiträge errichtet werden. Alle Gewässer (auch eingedolte Bachstrecken) sind mit ihren Uferbereichen geschützt und sind natürlich oder naturnah zu erhalten. Bisher wurde der Raumbedarf für alle Fliessgewässer mit 10m ab Mittelwasserlinie gesichert und es durften in diesem Raum keine neuen Bauten und Anlagen errichtet werden. In den Uferschutzbereichen dürfen Nutzungen die Funktion der Gewässer nicht beeinträchtigen und es ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung anzustreben. Es gibt Verweise auf die übergeordneten Schutzvorgaben für Hecken- und Feldgehölze, Uferbereiche, historische Verkehrswege sowie archäologische Schutzzonen, kantonale Naturschutzgebiete sowie den Teilzonenplan Moorlandschaft Amsoldingen.

Für die Umsetzung der Landschaftsplanung kann die Gemeinde eine Kommission einsetzen, die sich mit der Erhaltung, Pflege und Aufwertung von Naturelementen sowie der Schaffung neuer ökologischer Ausgleichsflächen befasst und die Koordination der Beiträge von Bund und Kanton übernimmt. Zudem wird geregelt, dass die Gemeinde eine aktive Informationspolitik verfolgt, um das Verständnis der Bevölkerung für eine ökologische Landschaftsgestaltung zu fördern. Ausserdem ist festgehalten, dass die Gemeinde an die Kosten für die Umsetzung der Landschaftsplanung angemessene Beiträge leisten kann.

In Abschnitt IV der Zonen- und Gebietsvorschriften sind Bestimmungen zur Ortsbildpflege festgehalten. Dabei wird jedoch lediglich auf das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege verwiesen.

Die Umsetzung der Landschaftsplanung erfolgte bisher mit dem Zonenplan Landschaft. Darin wurden folgende Elemente aufgenommen: Einzelbäume und Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Archäologische Schutzgebiete, historische Verkehrswege mit Substanz, Fliessgewässer. Ausserdem gab es Verweise auf die kantonalen Schutzgebiete, den Perimeter Moorlandschaft Nr. 336 Amsoldingen, auf das Bauinventar mit schützens- und erhaltenswerten Elementen, auf das Baugebiet, den Wald und stehende Gewässer.

Das Baureglement der Gemeinde Höfen wurde im Jahr 2013 geringfügig angepasst und mit dem Zonenplan Naturgefahren ergänzt. Der Zonenplan Landschaft unterliegt somit nicht der Planbeständigkeit und kann aktualisiert, resp. ergänzt werden. Er hat innerhalb der Moorlandschaft Nr. 366 Amsoldingen bisher keine Festlegungen enthalten und lediglich auf den Teilzonenplan Moorlandschaft aus dem Jahr 2003 verwiesen. Dieser wurde mit den Gemeinden Uebeschi und Amsoldingen zusammen erarbeitet, weshalb auf eine Anpassung der Schutzelemente innerhalb dieses Perimeters verzichtet wird.

5.3.2 Oberstocken

Im Baureglement von Oberstocken vom 22. April 2013 ist die Landschaftsplanung im Kapitel E zu Bau- und Nutzungseinschränkungen in den Abschnitten I und II enthalten. Markante, landschaftlich prägende Einzelbäume

sind geschützt. Sie dürfen nicht gefällt oder beschädigt werden und müssen bei Verlust ersetzt werden. Für Hochstammanlagen sind keine grundeigentümergebundene Bestimmungen vorgesehen. Obwohl die Wichtigkeit für das Ortsbild anerkannt wird, bleibt die Pflege auf freiwilliger Basis. Es wird lediglich auf die Direktzahlungsverordnung verwiesen. Bei den Gewässern Engibach und Feissibach wird der Raumbedarf mit 15m ab Fuss der Böschung festgelegt, für eingedolte Gewässer wird ein Mass von 5.5m festgelegt. Zum Schutz der Ufervegetation wird auf übergeordnete Vorgaben verwiesen. Für Hecken- und Feldgehölze wird der Bauabstand auf 3m (für Anlagen) resp. 6m (für Hochbauten) festgelegt. Sie sind durch übergeordnetes Recht geschützt. Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Im Ortsbildschutzperimeter kann der Gemeinderat in Absprache mit der kantonalen Fachinstanz Abweichungen gegenüber den reglementarischen baupolizeilichen Massen gestatten oder sogar verlangen. Für schützens- und erhaltenswerte Bauten wird auf das kantonale Bauinventar verwiesen. Treten archäologische Funde bei Bauarbeiten auf, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Funde sind der Baupolizeibehörde und dem archäologischen Dienst zu melden. In den bezeichneten Landschaftsschutzgebieten sind nur betrieblich notwendige und an den Standort gebundene Bauten und Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Die bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion, Baumschulen und Aufforstungen sind verboten. Für das Wildschutzgebiet Längenberg Nr. 27 wird auf die kantonalen Bestimmungen verwiesen. Innerhalb des Gebiets dürfen die offiziellen Wanderwege und Skitourenrouten nicht verlassen werden, Fluggeräte sind verboten. Die Möglichkeit für weitere Einschränkungen wird offengelassen.

Im Baureglement werden keine Aussagen zur Umsetzung der Planung getätigt und es wird auch keine Möglichkeit für Entschädigungen oder Beiträge für Landschaftsleistungen angesprochen.

Im Schutzzonenplan sind die kommunalen Festlegungen zum Landschaftsschutzgebiet, dem kommunalen Wildschutzgebiet Bachegg-Bergwald, zu Hecken und Einzelbäumen, zu einer Zwischenlagerzone für Kies sowie zu verbindlichen Waldgrenzen gem. Art. 10 Abs. 2. Waldgesetz (WaG) dargestellt. Als Verweise auf übergeordnetes Recht sind der Ortsbildschutzperimeter und die Elemente des Bauinventars, das kantonale Wildschutzgebiet Längenberg Nr. 27, Trockenstandorte von regionaler Bedeutung, das Waldnaturschutzinventar, das Wanderwegnetz, Bauzonen, Grundwasserschutzzonen, Fliessgewässer und Wald dargestellt.

Das Baureglement von Oberstocken inklusive dem bestehenden Schutzzonenplan und den dazugehörigen Bestimmungen unterliegen der Planbeständigkeit und können nicht verändert werden. Lediglich das Inventar kann für diesen Gemeindeteil aktualisiert werden.

5.3.3 Niederstocken

Im bisher gültigen Baureglement von Niederstocken aus dem Jahr 1978 wurde gar nicht auf den Schutz und die Nutzung von einzelnen Landschaftselementen eingegangen und es haben auch kein Schutzzonenplan und kein Landschaftsinventar bestanden. Somit müssen diese Grundlagen mithilfe der aktuellen Planung neu erarbeitet werden.

5.4 Vorgehen

5.4.1 Sichtung der Grundlagen

Die Erstellung von Schutzvorschriften werden durch die Artikel 10 und 86 des kantonalen Baugesetzes BauG geregelt. Art. 10 besagt im Grundsatz, dass auf Seen, Flüsse und natürliche Bachläufe und ihre Ufer, besonders

schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften sowie bedeutende öffentliche Aussichtspunkte, für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände und Gehölze, Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume wie Waldränder, Feuchtgebiete und dergleichen sowie geschichtliche und archäologische Stätten, Fundstellen und Ruinen besondere Rücksicht genommen werden muss und dass die Gemeinden für den Schutz dieser Elemente Inventare erstellen müssen sowie nähere Vorschriften erlassen können. Art. 84 verpflichtet Gemeinden zur Erstellung von Schutzgebieten zu folgenden Elementen: Landschaften oder Landschaftsteile sowie Siedlungen oder Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert sowie von ökologischer oder gesundheitlicher Bedeutung, wie See-, Fluss- und Bachufer, Baumbestände, Hecken, Aussichtslogen, Orts- und Strassenbildern, sowie einzelne schützenswerte Objekte in ihrer Umgebung. Gemeinden legen für diese Elemente dem Schutzzweck dienende Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest. In den Schutzgebieten sind nur noch Bauvorhaben gestattet, die den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und den von der Gemeinde erlassenen Schutzvorschriften entsprechen oder standortgebunden sind.

Als erster Schritt wurde mit der Sichtung und Auswertung von übergeordneten Vorgaben begonnen. Dazu wurden alle Grundlagendaten in ein QGIS Projekt integriert, so dass sie bereits räumlich aufeinander abgestimmt und interpretiert werden konnten. Folgende Datensätze wurden dargestellt:

Bundesstufe: Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN Inventar), *Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)*, Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), *Hochmoore* und *Flachmoore* von nationaler Bedeutung, *Trockenstandorte von nationaler Bedeutung*, *Trockenwiesen und -weiden*, *Amphibienlaichgebiete*, *Auengebiete*, *Jagdbanngebiete*, *Wasser- und Zugvogelreservate*, nationale Verbindungsachsen (Wildtierkorridor), BLN Inventar

Kantonale Stufe: Kantonale Feuchtgebiete und Trockenstandorte (kantonaler Sachplan Biodiversität), potenzielle Biotope, *Landwirtschaftliche Kulturen*, Wildschutzgebiete und Wildruhezonen, kantonale Naturschutzgebiete

Regionale Stufe: Landschaftsschutzgebiete, Drumlinlandschaften, Feuchtgebiete und Trockenstandorte von regionaler Bedeutung, *schützenswerte geologische und botanische Objekte*, *Hangwälder*, *Waldgebiete*, regionale Wildtierkorridore

Kommunale Stufe: Amtliche Vermessung, Wald, Gewässerräume

Die oben kursiv erfassten Elemente stellten sich als nicht relevant für Stocken-Höfen heraus und es wird auch im Schutzzonenplan nicht auf sie verwiesen.

5.4.2 Aufbau Tool LBS

LBS bedeutet «Location Based Services». Das Konzept besteht grundsätzlich darin, beliebige Objekt-Daten in einer Webkarte zu visualisieren, auf welche jederzeit und von überall zugegriffen und Anpassungen vorgenommen werden können. Es ist eine Form des mobilen Datenmanagements, in welchem die Komponenten GIS, Mobilgerät, Internet und GPS verbunden werden. Nachdem ein Datenmodell am Bildschirm erarbeitet wurde, kann der Anwender vor Ort neue Objekte erfassen und bestehende Objekte verwalten und bearbeiten. LBS kann von jedem mobilen Gerät mit Internetzugriff bedient werden. Der Standort wird dabei automatisch erfasst und dem jeweiligen Objekt zugeordnet. Ausserdem können über das mobile Gerät auf welchem LBS verwendet wird, Foto- und Bilddateien direkt zum Objekt hinzugefügt werden. Die LBS Datei kann dann am Bildschirm beliebig bearbeitet werden, für die bessere Übersicht stehen auch verschiedene Filterfunktionen zur Verfügung. Obwohl Geo-

metrien auch im LBS bearbeitet werden können, eignet sich die QGIS Anwendung besser dazu. Um Anpassungen vorzunehmen, kann der LBS Datensatz deshalb einfach temporär ins QGIS überführt werden. Aus dem LBS kann zu jedem Objekt auch ein Objektblatt-PDF generiert werden, was beispielsweise für die Erstellung des Inventars sehr nützlich ist.

Die LBS Anwendung hat sich dementsprechend gut für die Erarbeitung der Landschaftsplanung von Stocken-Höfen geeignet. Die Anwendung wurde so aufgebaut, dass folgende Einzelelemente erfasst werden können: Aussichtspunkte, Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen, Hecken, bestockte Weiden, Hochstammobstgärten, Ufergehölze, Quellfluren, Weiher, Trockenmauern, Aussichtspunkte und «Andere Naturschutzobjekte». Für die jeweiligen Elemente konnten dann Koordinaten, Parzellennummern, Flurnamen, Objektdetails, weitere Beschreibungen und das Schutzziel erfasst werden. Zudem konnte der Stand des Unterhalts und eines oder mehrere Bilder ergänzt werden. Das LBS Projekt wurde schliesslich ins bereits bestehende QGIS Projekt mit den übergeordneten Vorgaben überführt und dort zum Schutzzonenplan weiterverarbeitet. Zum Schluss wurden die Objektblätter exportiert.

5.4.3 Gespräche mit Lokalkennern

Gemeinsam mit Lokalkennern wurden in einer ersten Runde alle möglicherweise relevanten Objekte erfasst.

Folgende Ergebnisse wurden im Gespräch mit dem zuständigen Wildhüter festgehalten:

- Nationaler und regionaler Wildwechselkorridor müssen im Schutzzonenplan einbezogen werden, ihre Wichtigkeit ist dokumentiert
- Das neue Totalreservat Lindital muss im Schutzzonenplan erfasst werden
- Die Schlucht und der Wasserfall und Altbuchenbestände sind schützenswerte Objekte in der Gemeinde, weil sie wichtige Lebensräume für bedrohte Arten, primär Brutvögel, darstellen
- Es braucht vermehrt Massnahmen für vom Aussterben bedrohte Arten und Querungsmöglichkeiten für Tiere über stark verbaute Fliessgewässer.
- Das Konzept Biber ist zu berücksichtigen.
- In Stocken-Höfen gibt es viele wichtige Arten, die teilweise bedroht sind, wie z.B. Steinadler, Mauerläufer, Dreizehenspechte, Weidenhopfe, Mauerläufer, Wasseramseln, Auerhähne und Haselhühner, Feldhasen, Luchse, Rotwild, Weidenhopfe, Biber, Luchse etc.

Die Massnahmen für vom Aussterben bedrohte Tierarten und wichtige Querungsmöglichkeiten können nicht im Rahmen der Landschaftsplanung behandelt werden und auch das Konzept Biber ist für diese Planung nicht relevant.

Folgende Ergebnisse wurden mit einem befragten Lokalkenner mit geschichtlichem Hintergrund festgehalten:

Besprochen wurden vor allem folgende Elemente: Ufergehölze, Quellfluren, Hecken- und Feldgehölze, Hochstammobstgärten, charakteristische Einzelbäume, Trockenmauern, Bestockte Weiden, Weitere Landschaften von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert sowie von ökologischer oder gesundheitlicher Bedeutung und bedeutende öffentliche Aussichtspunkte und -lagen. Zu den meisten Elementen konnte der befragte Lokalkenner Exemplare auf dem Gemeindegebiet nennen. Diese Exemplare wurden am Bildschirm im LBS erfasst und bei einer anschliessenden Begehung überprüft und inventarisiert.

5.4.4 Begehung im Feld

Bei zwei Begehungen am 13. und 15. März 2019 wurden alle zugänglichen Elemente abgefahren, überprüft, (mehrheitlich) fotografiert und in der mobilen Anwendung des LBS charakterisiert. Damit wurde auch der Grundstein für das neue Landschaftsinventar geschaffen. Dabei wurde festgestellt, dass einige Elemente aus dem Schutzzonenplan von Oberstocken und aus dem Zonenplan Landschaft aus Höfen bereits nicht mehr existieren. Es wurden auch zusätzliche Elemente erfasst, welche bisher nicht berücksichtigt wurden und neu zumindest im Inventar einen Platz erhalten sollen. An der Begehung teilgenommen haben der befragte Lokalkenner und die Vertreterin des Planungsbüros, der Gemeindepräsident und ein Landwirt, der wertvolles Wissen im Bereich der Artenkenntnis und Pflege von Landschaftselementen einbringen konnte.

5.4.5 Erstellung des Landschaftsinventars

Um alle Informationen für die Erstellung des Landschaftsinventars zu gewinnen, mussten die Aufnahmen aus der Begehung am Bildschirm schliesslich nochmals überarbeitet werden. Hierbei wurden die Geometrien angepasst, die aufgenommenen Elemente wurden mit dem bestehenden Schutzzonenplan aus Oberstocken, mit dem Teilzonenplan Moorlandschaft aus Amsoldingen, Uebeschi und Höfen sowie mit dem Zonenplan Landschaft aus Höfen abgeglichen. Ausserdem wurden die Parzellennummern und die Flurnamen nachgetragen. Die PDF Objektblätter können nun relativ einfach aus dem LBS Programm extrahiert werden. Im Inventar sind nun alle erfassten Elemente enthalten, es werden aber keine Aussagen zu eventuellen Schutzbestimmungen gemacht und das Inventar hat keinen Einfluss auf die Grundeigentümer. Welche Elemente aus dem Inventar effektiv geschützt werden, wird erst im Schutzzonenplan bestimmt, anhand der folgenden Kriterien (Kapitel 5.4.6).

5.4.6 Bestimmung der Auswahlkriterien für Elemente im Schutzzonenplan

Zusammen mit der Ortsplanungskommission der Gemeinde Stocken-Höfen wurden die Auswahlkriterien die durch Art. 10 BauG definiert werden, auf Stocken-Höfen angepasst und konkretisiert. Auf folgende Kriterien hat man sich geeinigt:

Schutzzonenplan: Auswahlkriterien für Hinweise auf übergeordnete Vorgaben

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS	Aufnahme des Ortsbildschutzperimeters Oberstocken
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS	Aufnahme von Wegen mit viel Substanz --> KEINE
Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung	Aufnahme Nr. 336 Amsoldinger- und Uebeschisee
Landschaftsschutz und -schongebiete aus dem regionalen Landschaftsrichtplan	Aufnahme aller Elemente und zugehörige Bestimmungen (im Baureglement)
Waldnaturinventare, Wildruhezonen, Wildschutz- und einstandsgebiete, Wildwechselkorridore	Aufnahme, wenn aus Artenschutzgründen notwendig
Hoch- und Übergangsmoore	Aufnahme aller Elemente im Gemeindegebiet
Flachmoore und Feuchtgebiete von nationaler Bedeutung	Aufnahme aller Elemente im Gemeindegebiet

tung	
Trockenstandorte von regionaler Bedeutung	Aufnahme aller Elemente im Gemeindegebiet

Schutzzonenplan: Auswahlkriterien für neu festzulegende Elemente (für Niederstocken und Höfen wegen Planbeständigkeit Oberstocken)

Ufervegetation und -gehölz	Aufnahme aller Elemente im Gemeindegebiet
Quellfluren	Aufnahme, wenn räumlich eingrenzbar und unter Nutzungsdruck stehend
Hecken- und Feldgehölze	Aufnahme, wenn Wichtigkeit für Landschaftsbild und Biodiversität
Charakteristische Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen	Aufnahme, wenn Wichtigkeit für Landschaftsbild und / oder als Vernetzungselement
Hochstammobstgärten	Aufnahme ab 10 Einzelbäumen in zusammenhängender Struktur und gut gepflegt, einzelne Mittelstämme sind zugelassen
Trockenmauern	Aufnahme, wenn Wichtigkeit für Biodiversität
Bestockte Weiden und Wiesen	Aufnahme, wenn Wichtigkeit für Landschaftsbild
Bedeutende öffentliche Aussichtspunkte und -lagen, Landschaften von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert sowie von ökologischer und gesundheitlicher Bedeutung	Aufnahme gemäss Interessenabwägung durch Gemeinde Stocken-Höfen

5.4.7 Erstellung des Schutzzonenplans für Stocken-Höfen

Der Schutzzonenplan soll die durch übergeordnetes Recht geschützten Landschaften und Naturobjekte beinhalten, deren Schutz und Nutzungseinschränkungen einer näheren Regelung durch die Gemeinde bedürfen.

Aufgenommen als Hinweis oder mit Verweis auf das übergeordnete Recht werden Bauzonen, Wege und Wanderwege; Seen, Fließgewässer, Weiher, Quellfluren und Kleingewässer (Art. 18 ff NHG); Flachmoore von nationaler Bedeutung resp. Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung (Art. 18 ff NHG), Trockenstandorte von regionaler und nationaler Bedeutung (Art. 18ff. NHG), das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN, Art. 5 NHG), das kantonale Waldnaturinventar (Art. 9 f NSchG) sowie Landschaftsschutzgebiete aus dem regionalen Landschaftsrichtplan ERT (Art. 98 Abs. 3 BauG). Weiter wird die Moorlandschaft Nr. 336 Amsoldingen als Verweis übernommen, da die in einer zusätzlichen Planung thematisiert wird.

Ebenfalls im Schutzzonenplan enthalten sind die kommunal geschützten Landschaften und Objekte. Die Gemeinde Stocken-Höfen macht eigene Festlegungen für Hochstammobstgärten (Art. 10 BauG), Hecken (Art. 18 NHG, Art. 27 NSchG), Charakteristische Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen (Art. 10 BauG), Bestockte Weiden (Art. 18 ff NHG, Art. 4 KWaV), die zu den Gewässern gehörende Ufervegetation (Art. 21 NHG), Trockenmauern (Art 18 ff NHG), Quellfluren (Art. 18 ff NHG), weitere Landschaften von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert sowie von ökologischer oder gesundheitlicher Bedeutung sowie bedeutende öffentliche Aussichtspunkte und -lagen (Art. 86 BauG) und je ein kommunales Landschaftsschon- und Wildschutzgebiet.

Obwohl dies im bisherigen Schutzzonenplan von Oberstocken und im Zonenplan Landschaft von Höfen als Hinweis enthalten war, wird neu auf die Darstellung des kantonalen Bauinventars und dessen Bearbeitungsperimeter verzichtet. Erfahrungsgemäss ist dies nicht sinnvoll, da dieses sehr dynamisch ist und in einer gedruckten Form zu statisch vermittelt wird. Auch der Verweis auf die Grundwasserschutzzonen wird im neuen Schutzzonenplan nicht mehr dargestellt.

5.4.8 Festlegungen Oberstocken

Festlegungen zu Hochstammobstgärten, Baumgruppen und Baumreihen, bestockten Weisen, Trockenmauern, weiteren Landschaften von besonderer Schönheit, Eigenart geschichtlichem oder kulturellem Wert sowie von ökologischer oder gesundheitlicher Bedeutung und bedeutende öffentliche Aussichtspunkte und -lagen fehlen im bestehenden Schutzzonenplan von Oberstocken und dürften aufgrund der Planbeständigkeit auch nicht neu aufgenommen werden. Dies kann theoretisch erst nachgeholt werden, sobald der Ortsteil Oberstocken nicht mehr in der Planbeständigkeit drin ist. Unter den bestehenden Umständen gemäss Kapitel 2.6 scheint hier jedoch eine Interessenabwägung erforderlich.

Will man auf der Planbeständigkeit beharren und somit auf den Auftrag aus der Gemeindefusionierung verzichten? Diese hat nämlich zum Ziel, zu vereinheitlichen, sprich für die neuen Gemeindeteile gleiche Festlegungen zu erarbeiten, die einerseits den administrativen Aufwand verkleinern und andererseits für alle Gemeindebewohner klarer verständlich sind. Dies wird als nicht sinnvoll erachtet. Mit dem vorliegenden Entwurf sollen keine bereits enthaltenen Festlegungen verändert und auch keine neuen Elemente in den vorhandenen Kategorien ergänzt werden. Allerdings wird der neue Schutzzonenplan mit einigen Kategorien erweitert, die bisher noch nicht enthalten waren.

5.4.9 Umgang mit dem Teilzonenplan Moorlandschaft

Für den überkommunalen Teilzonenplan Moorlandschaft besteht zwar keine Planbeständigkeit mehr, trotzdem wird von einer Anpassung abgesehen. Mit dem nun vorliegenden Schutzzonenplan werden Elemente geschützt, die auch innerhalb des Perimeters der Moorlandschaft vorkommen und mit dem bestehenden Teilzonenplan Moorlandschaft nicht geschützt sind. Hier wird die gleiche Handhabung vorgeschlagen wie beim Schutzzonenplan von Oberstocken: Es werden keine bestehenden Elemente verändert, es werden lediglich zusätzliche Elementkategorien im Schutzzonenplan aufgenommen, die im Teilzonenplan Moorlandschaft noch nicht enthalten waren (Landschaften von besonderer Bedeutung und Aussichtspunkte). Der Teilzonenplan Moorlandschaft wird nicht verändert.

5.5 Darstellung im Zonenplan

Die schutzbedürftigen Elemente werden im separaten Schutzzonenplan grundeigentümergebunden und abschliessend festgelegt. Oft werden sie auch von übergeordneten Bestimmungen überlagert, die als Hinweise aufgenommen worden sind.

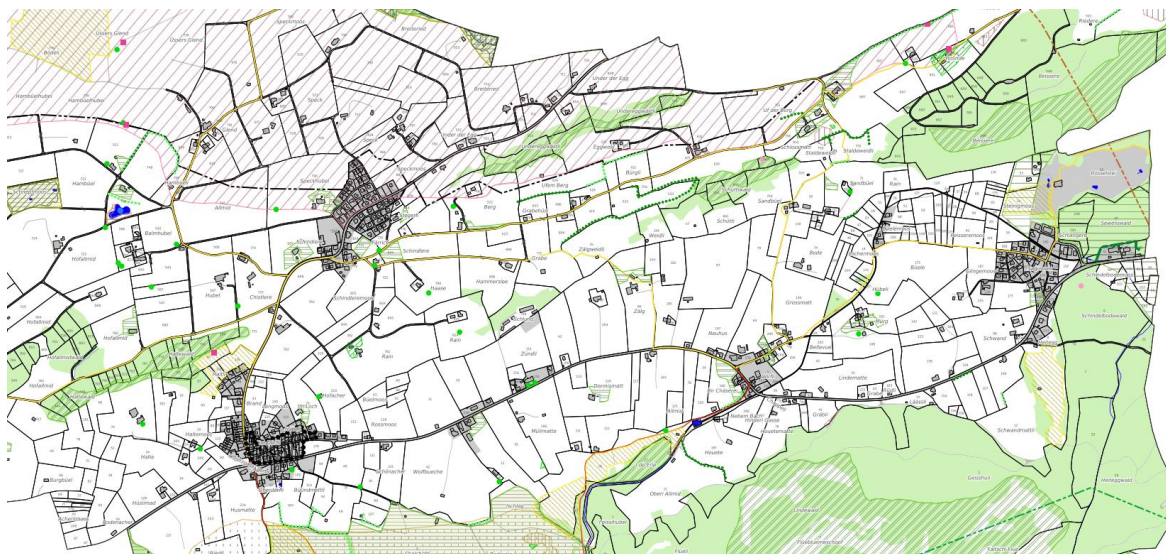


Abbildung 4: Darstellung im Schutzzonenplan

5.6 Festlegung im Baureglement

Die in den bisherigen Baureglementen enthaltenen Festlegungen zu den Landschaftselementen werden im neuen Artikel 5 zusammengefasst. Darin sind die Schutzbestimmungen für jedes Element aufgelistet. Im Anhang sind zudem die übergeordneten Regelungen zu finden

6 Gewässerraum

6.1 Ausgangslage

Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung² und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung³ werden die bisher geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Für jedes Gewässer muss ein Gewässerraum ermittelt und grundeigentümergebunden festgelegt werden.

Nun liegt hiermit erstmals eine Version der Gewässerräume in Stocken-Höfen vor. Da die meisten Gewässer der Gemeinde durch Landwirtschaftsgebiete fliessen, sind primär die Landwirte von der Ausscheidung der Gewässerräume betroffen. Bei der Erarbeitung der Gewässerräume wurde deshalb auf den richtigen Einbezug der Landwirtschaft geachtet, indem ein Vertreter der Landwirtschaft in der Planungskommission Einsitz hatte und an den Begehungen teilnahm.

Die Vorgaben aus der Bundesgesetzgebung sind relativ klar und erlauben zumindest bei Fliessgewässern wenig Spielraum in der Dimensionierung des Gewässerraums. Bei stehenden Gewässern muss ein Mindestmass von 15m Gewässerraum zwingend eingehalten werden. Beim Amsoldinger- und Uebeschisee musste diese Zahl jedoch aufgrund von wichtigen Biodiversitäts- und Landschaftswerten erhöht werden. Hierbei war eine Interessenabwägung zwischen Umwelt- und Landwirtschaftsinteressen sowie teilweise auch Hochwasserschutzanliegen nötig, welche zusammen mit Vertreterinnen des Kantons, der Gemeinde und der Landwirtschaft zum vorliegenden Entwurf geführt hat.

6.1.1 Bedeutung und Nutzen des Gewässerraums

Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet dessen natürliche Funktionen wie den Transport von Wasser und Geschiebe, die Ausbildung einer naturnahen Strukturvielfalt der angrenzenden Lebensräume und deren Vernetzung, die Entwicklung standorttypischer Lebensgemeinschaften sowie die dynamische Entwicklung des Gewässers. Zudem gewährleistet er insbesondere den Schutz vor Hochwasser, dient aber auch dem Gewässerunterhalt und als Erholungsraum für die Bevölkerung. Ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche verringert zudem den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen.

6.1.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Gewässerschutzverordnung (GSchV)⁴ regelt in den Artikeln 41a bis 41c die Breite des Gewässerraums für fliessende und stehende Gewässer. Die Nutzung, Einschränkungen und Ausnahmeregelungen im Gewässerraum sind in GSchV Art. 41c geregelt. Der Kanton verweist in der Wasserbaugesetzgebung auf diese Regelung.

² GSchG: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19910022/index.html>

³ KGSchG: https://www.bve.be.ch/bve/de/index/wasser/wasser/rechtliche_grundlagen.html

⁴ GSchV: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19983281/index.html>

6.2 Gewässernetz Stocken-Höfen

Im Gewässernetz des Kantons Bern sind 13 Oberflächengewässer erfasst (Abbildung 5), welche für die Ausscheidung der Gewässerräume in Stocken-Höfen relevant sind. Im Folgenden werden sie kurz vorgestellt.

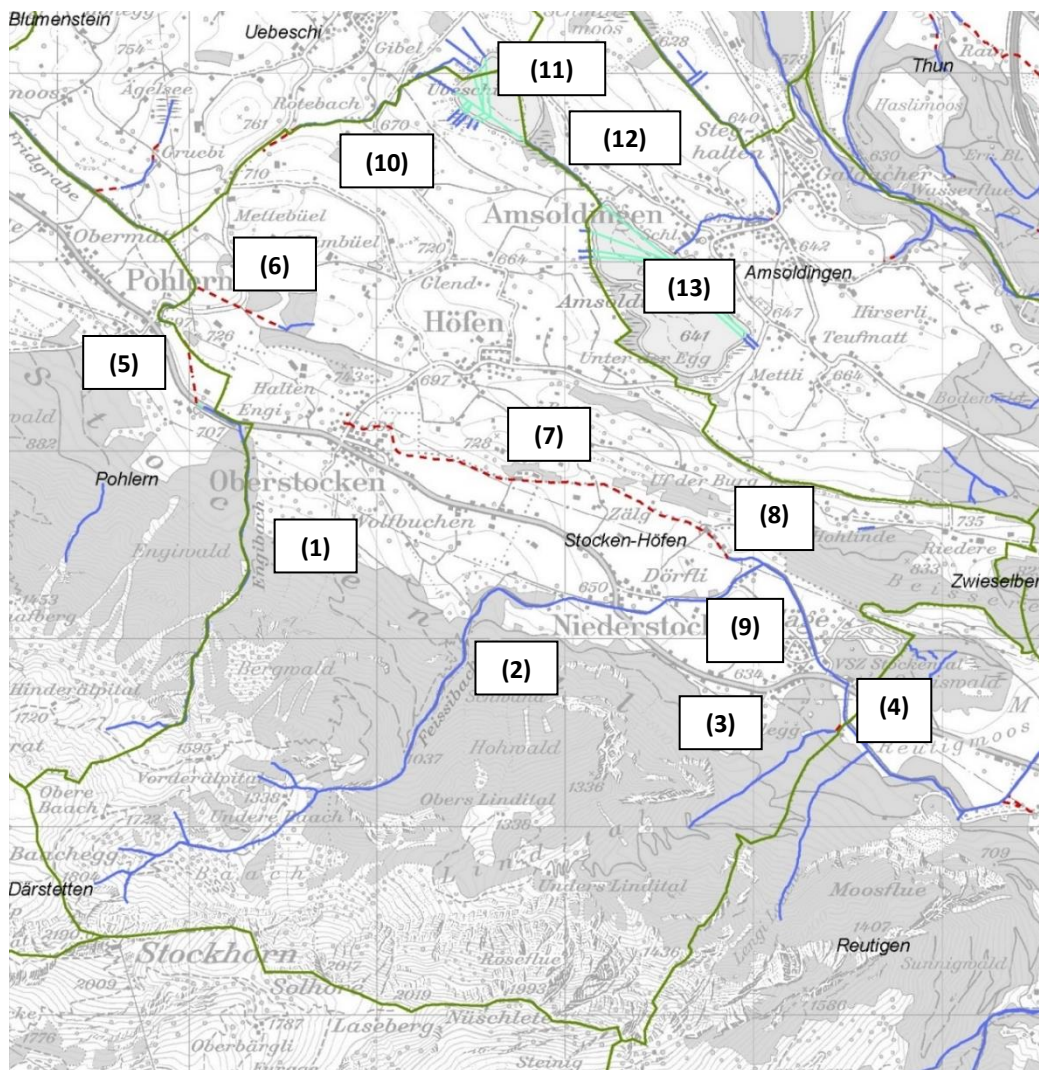


Abbildung 5: Ausschnitt Gewässernetz Stocken-Höfen (Geoportal des Kantons Bern)

6.2.1 Wildbäche der Stockhornkette

An der Nordflanke der Stockhornkette entspringen die Wildbäche Engibach, Feissibach und Lindetalbach (von West nach Ost).

Der Oberstocke-Fallbach bzw. weiter unten der **Engibach (1)** fliesst entlang der Gemeindegrenze zu Pohlern. Er verläuft zuerst durch das Sömmerungsgebiet und anschliessend im Wald, bis er im Gebiet Rohrmoos (Gemeinde Pohlern) eingedolt wird.

Der **Feissibach (2)** entspringt auf ca. 1700 m. ü. M. Er fliesst durch das Sömmerungsgebiet der Bachalp und danach im Wald durch eine Schlucht hinunter ins Stockental. Im «Dörfli», im «Mösli» (Bühlenmoos) und in der «Säge» in Niederstocken fliesst er entlang von oder durch Bauzonen, weitgehend aber durch landwirtschaftlich ge-

nutztes Gebiet. Unterhalb von Niederstocken nimmt er den Laubbach und kurz danach an der Grenze zu Reutigen den **Lindetalbach (3)** auf. Dieser entspringt ebenfalls an der Nordflanke der Stockhornkette und fliesst bei der Gemeindegrenze zu Reutigen im «Schindelboden» in den Feissibach bzw. **Glütschbach (4)** (ab Schindelbodemooos).

Später vereinigt sich der Glütschbach mit dem von der Stockenfluh herkommenden Fluhbach auf dem Gebiet der Gemeinde Reutigen. Durch das Reutigmoos wendet sich der Glütschbach nach Norden gegen den zu Zwieselberg gehörenden Weiler Glütsch. Er fliesst am Kanderdurchstich vorbei, wo ein Teil seines Wassers in die Kander geleitet werden kann, und folgt sodann dem ehemaligen Kandertal zwischen Zwieselberg und dem Strättlihügel. Bei Allmendingen fliesst der Glütschbach auf die Thuner Allmend, danach durch Thierachern und Uetendorf, wo er den vom Amsoldingersee herkommenden Amletenbach aufnimmt. Nach 26 km mündet der Glütschbach schliesslich bei Uttigen in die Aare.

6.2.2 Gewässer im Talboden

Ein kleines Stück des **Fridgrabe (5)** (ab «Chüemoos, Burgbüel» bis zum «Huttemoos») verläuft auf der Gemeindegrenze zwischen Stocken-Höfen und Pohlern. Ein Teil des Fridgrabe (ganzes Huttemoos) ist in der kantonalen Revitalisierungsplanung als Gewässer mit mittlerer Priorität erfasst und soll bis 2035 auf einer Länge von 2.8 km revitalisiert werden, indem die Sohlen-, Gerinne- und Uferstruktur aufgewertet und die Vernetzung mit dem Umland verbessert werden.

Im «**Burgbüel**» (6) ist im Gewässernetz des Kantons Bern ein eingedolter Bach enthalten, welcher im Wald offen eingezeichnet ist. Das kleine Gewässer entspringt im Hofallmidwald und fliesst ab dem Waldrand eingedolt bis in den Fridgrabe. Der Datensatz müsste noch dahingehend korrigiert werden, dass der Bach nie ausserhalb des Waldes offen fliesst, sondern über die gesamte Strecke eingedolt ist.

Im Boden des Stockentals fliesst zwischen Oberstocken und Niederstocken der eingedolte **Flurkanal (7)**. Einzig in Oberstocken verläuft der Flurkanal durch Bauzonen. Für die ganze Strecke des Flurkanals ist mittelfristig ein Revitalisierungsprojekt auf 7.7km Länge vorgesehen. Dieses würde die Ausdolung und die Erweiterung des Gerinnes einhergehend mit einer Aufwertung der Sohlen-, Gerinne- und Uferstruktur sowie einer verbesserten Vernetzung mit dem Umland umfassen.

Vor dem Zusammenfluss mit dem Feissibach im Mösli fliesst der Flurkanal ein kurzes Stück wieder offen als **Laubbach (8)**, tangiert aber hier keine Bauzonen. Im Rain geht der Laubbach schliesslich in den Feissibach über. Weiter vorne, kurz vor dem Sewelisdal wurde zudem ein Gewässer entdeckt, welches bisher nicht im kantonalen Gewässernetz enthalten war und nachgeführt werden muss. Der **Schwandbach (9)** entspringt unterhalb der Stockentalstrasse im «Rüdtli», fliesst jedoch eingedolt bis zur Einmündung in den Feissibach bei der Kreuzung von Steinigmoos und Stockentalstrasse. Auf seinem Weg kreuzt er im Sagimoos eine Bauzone

6.2.3 Uebeschi- und Amsoldingersee und deren Zu- und Abflüsse

Der **Rotebach (9)** fliesst im Nordwesten des Gemeindegebiets von Stocken-Höfen entlang der Grenze zur Gemeinde Uebeschi. Nördlich des Hofes «Weidacher» ist der Bach eingedolt. Anschliessend verläuft er offen entlang der Gemeindegrenzen und fliesst auf der nordöstlichen Uferseite in den Uebeschisee. Der Rotebach verläuft vollumfänglich ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Der **Uebeschisee (10)** liegt auf dem Gebiet der drei Gemeinden Amsoldingen, Stocken-Höfen und Uebeschi. Er hat einen Durchmesser von etwa 370 Metern und eine Fläche von ca. 14 Hektaren⁵. Der Hauptzufluss ist der Rotebach (8), daneben gibt es viele kleine Zuflüsse unter anderem auch durch Drainageleitungen. Der Abfluss erfolgt über das **Seebächli (11)** (auch Seemattbach oder Rotmoos-Bach), welches ganz auf Amsoldinger Gemeinde-seite in den Amsoldingersee fliesst, dessen Gewässerraum jedoch auch auf dem Gemeindeboden von Stocken-Höfen zu liegen kommt.

Auch der **Amsoldingersee (12)** liegt zwar vollständig auf dem Gemeindegebiet Amsoldingen, die Festlegungen entlang des Seeufers sind jedoch für Stocken-Höfen relevant. Die Gemeindegrenze der Gemeinde Stocken-Höfen verläuft entlang der Uferlinie. Der Gewässerraum wird deshalb auf dem Gemeindegebiet von Stocken-Höfen zu liegen kommen. Mit einer Länge von gut einem Kilometer und einer Breite von etwa 500 Metern ist der Amsoldingersee ca. 38 ha⁶ gross. Sein Abfluss verläuft über den Mülibach durch die Gemeinde Amsoldingen und wie oben erwähnt, später als Amletenbach in Uetendorf erneut in den Glütschbach.

Die beiden Seen und das Seebächli liegen im kantonalen Naturschutzgebiet Amsoldinger- und Uebeschisee und in der Moorlandschaft Amsoldingen (Objekt-Nr. 336).

6.3 Verwendete Grundlagen

Die Ermittlung des Gewässerraums wurde basierend auf der Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern (AHOP GR, 2015) sowie den darin empfohlenen Geoprodukten beigezogen. Namentlich sind dies:

- Gewässernetzkarte, via Geoportal des Kantons Bern
- Karte Ökomorphologie der Fliessgewässer, via Geoportal des Kantons Bern
- Karte Gewässerentwicklung, zugänglich auf dem Geoportal des Kantons Bern
- Naturschutzkarte, zugänglich auf dem Geoportal des Kantons Bern
- Praxishilfe zur Bestimmung der natürlichen Gewässerbreiten im Kanton Bern, Kanton BE, 2014
- Gewässerentwicklungskonzept Bern - GEKOB.E.2014, Strategische Planungen nach GSchG / GSchV, Revitalisierungsplanung 2016 – 2035
- Faktenblatt Pufferzonen (ANF, 2018) und Pufferzonenschlüssel (BAFU, 1997)

⁵ <https://www.schweizersee.ch/uebeschisee/>

⁶ <https://www.schweizersee.ch/amsoldingersee/>

EXKURS - Wie wurden die Gewässer in den Baureglementen der drei Teilgemeinden bisher behandelt?		
Höfen (27.06.2003, digitalisiert 2013)	Oberstocken (22.04.2013)	Niederstocken (29.6.1977, geändert 17.06.2011)
<p>Art. 12: ¹ Zum Schutze des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft und der Erholungsfunktion sind von Gewässern, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, ein Abstand von 10 m einzuhalten. Der Abstand wird von der Mittelwasserlinie aus gemessen.</p> <p>² Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gehen dem Gewässerabstand vor, sofern sie einen grösseren Abstand ergeben.</p> <p>³ Vorbehalten bleibt die Befugnis der Kantonalen Behörden, in begründeten Fällen einen grösseren Gewässerabstand zu verlangen.</p> <p>⁴ Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 21 eidg. WBV.</p> <p>Art. 36: ¹ Alle stehenden und fliessenden Gewässer (inkl. eingedolte Bachstrecken) und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden.</p> <p>² Die Ufervegetation ist durch übergeordnetes Recht geschützt (NHG, NSchG) und darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.</p> <p>³ Ufergehölze und -böschungen sollen sachgemäss gepflegt werden und dürfen insbesondere nur abschnittsweise zurückgeschnitten oder gemäht werden.</p> <p>⁴ In einem Streifen von mindestens 3m entlang Gewässern (gemessen ab Böschungsoberkante) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt (Stoffverordnung des Bundes).</p> <p>⁵ Zur Sicherung des Raumbedarfs der Fliessgewässer (nach Art. 21 WBV) dürfen im Uferbereich (10 m, gemessen ab Mittelwasserlinie) keine neuen Bauten und Anlagen (auch nicht baubewilligungsfreie Anlagen) errichtet werden. Ausgenommen sind standortgebundene Bauten und Anlagen. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie. Innerhalb der Uferschutzbereiche sind Nutzungen nur soweit zulässig, als sie der Gewässerfunktion der Fliessgewässer nicht widersprechen. In diesen Bereichen ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung anzustreben.</p> <p>⁶ Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot von Ufervegetation</p>	<p>Art. 21: ¹ Entlang der Fliessgewässer (offene und eingedolte) gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie für Terrainveränderungen folgende Bauabstände:</p> <p>Engibach, Feissibach: 15.0 m, Eingedolte Gewässer: 5.5 m Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen (Anhang A 150 BauR).</p> <p>² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.</p> <p>³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen. Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Wasserbaus (Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Wasserbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie Ausnahmen nach Art. 41c GSchV).</p> <p>⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung (Vgl. Art. 22 Abs. 4 BauR Lebensraum Ufervegetation.)</p> <p>⁵ In einem Abstand von 3 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden (Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG).</p>	<p>Art. 11: ¹ Von den öffentlichen Gewässern und von den unter öffentliche Aufsicht gestellten Privatgewässern ist – sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist – ein wasserbaupolizeilicher Abstand von wenigstens 10.00m zu wahren. Er wird von der hinteren Böschungskante aus gemessen.</p> <p>² Vorbehalten bleibt die Befugnis der kantonalen Baudirektion, in begründeten Fällen einen grösseren wasserbaupolizeilichen Abstand zu verlangen (Art. 7 BauG).</p> <p>³ Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (art. 12-17, 1rt.30-31) gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Abstand ergeben.</p>

entscheidet das Naturschutzinspektorat (NHG).		
---	--	--

6.4 Grundlagen zur Berechnung von Gewässerräumen

Zur Ausscheidung des Gewässerraums wurden die Datengrundlagen des Kantons bezüglich Gewässernetz und den gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreiten sowie die Arbeitshilfe Gewässerraum des Kantons Bern vom 30. März 2015 (revidiert 15. Juli 2017) beigezogen. Die Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB), welche aus der effektiven (=gemessenen) Gerinnesohlenbreite (eGSB) und der Ökomorphologie des Fließgewässers (Abbildung 6) ermittelt wird. Aus dieser gerechneten nGSB wird der Gewässerraum unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzziele von der Gewässerachse aus ermittelt.

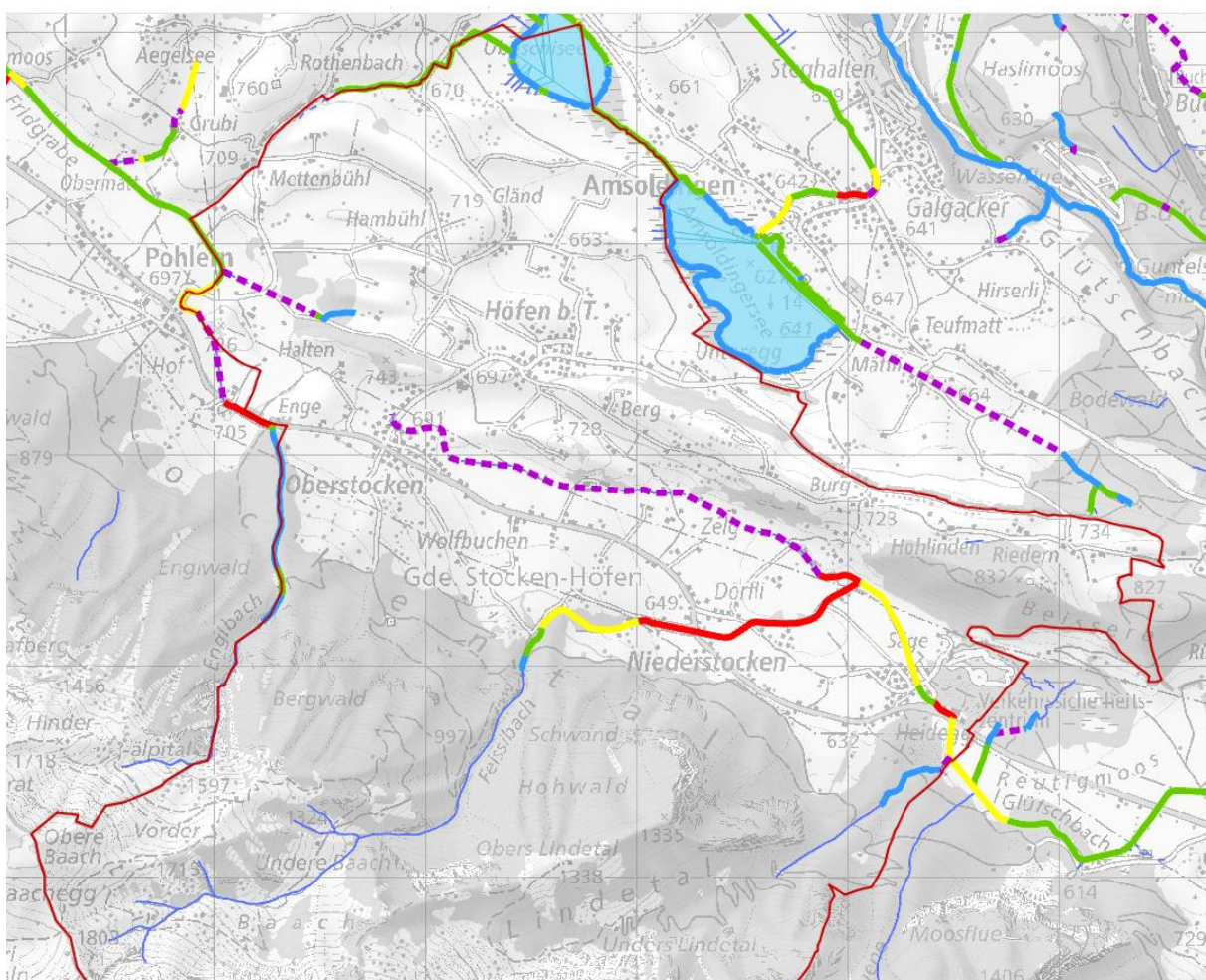


Abbildung 6: Ökomorphologie der Oberflächengewässer in Stocken-Höfen (Geoportal des Kantons Bern)

Bei kleinen Gewässern beträgt der Gewässerraum (Gerinne plus beidseitiger Uferbereich) je nach natürlicher Gerinnesohlenbreite mindestens 11 Meter. Bei zahlreichen eingedolten Gewässern handelt es sich um kleine Zuflüsse mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 Metern. Der minimale Gewässerraum beträgt daher in der Regel 11 Meter. Wird über eingedolten Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden, gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft nicht. Bei stehenden Gewässern gilt grundsätzlich ein minimaler Gewässerraum von 15 m, gemessen ab Uferlinie.

6.4.1 Hochwasserkurve

Liegt für einen Fliessgewässerabschnitt kein gewässerbezogenes Schutzziel vor, was für die Mehrheit der Fliessgewässer zutrifft, kommt Art. 41a Abs. 2 GSchV zur Anwendung, wonach für die Gewässerrauberechnung die sogenannte Hochwasserkurve beizuziehen ist. Die Gewässerräume für Gewässer ohne gewässerbezogene Schutzziele errechnen sich gemäss Hochwasserkurve wie folgt (Tabelle 1):

Tabelle 1: Hochwasserkurve: Gewässerrauberechnung gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV.

Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraubbreite
< 2.0m	11.0m
2.0-15.0m	2.5 x nGSB + 7.0m
> 15.0m	eGSB + 30.0m

6.4.2 Biodiversitätskurve

Für diejenigen Fliessgewässer, welche ein gewässerbezogenes Schutzziel aufweisen, wird der Gewässerraub anhand der sogenannten Biodiversitätskurve gem. Art. 41a Abs. 1 GSchV berechnet. Vorliegend sind dies Gewässer, welche innerhalb des kantonalen Naturschutzgebietes zu liegen kommen. Der Gewässerraub gemäss Biodiversitätskurve weist eine grössere Breite auf als derjenige, welcher mittels Hochwasserkurve (für Gewässer ohne Schutzziele) ermittelt wird (Tabelle 1). Die Werte für die Biodiversitätskurve gelten unter anderem auch bei Moorlandschaften von nationaler Bedeutung oder bei Feuchtgebieten. Die Gewässerräume für den Rotebach, einen Teil des Gruebigräbli und den Uebeschisee müssen deshalb mit der Biodiversitätskurve berechnet werden. Die nGSB des Rotebachs von 0.7m führt jedoch auch mit der Biodiversitätskurve zum Gewässerraub Mindestmass von 11m und auch beim Gruebigräbli ergibt sich daraus keine Änderung, zumal dort ohnehin der Feuchtgebietsperimeter massgebend ist.

Die Gewässerräume für Gewässer mit gewässerbezogenen Schutzzielen errechnen sich gemäss Biodiversitätskurve wie folgt (Tabelle 2):

Tabelle 2: Biodiversitätskurve: Gewässerrauberechnung gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV

Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraubbreite
< 1.0m	11.0m
1.0-5.0m	6 x nGSB + 5.0m
> 5.0m	nGSB + 30.0m

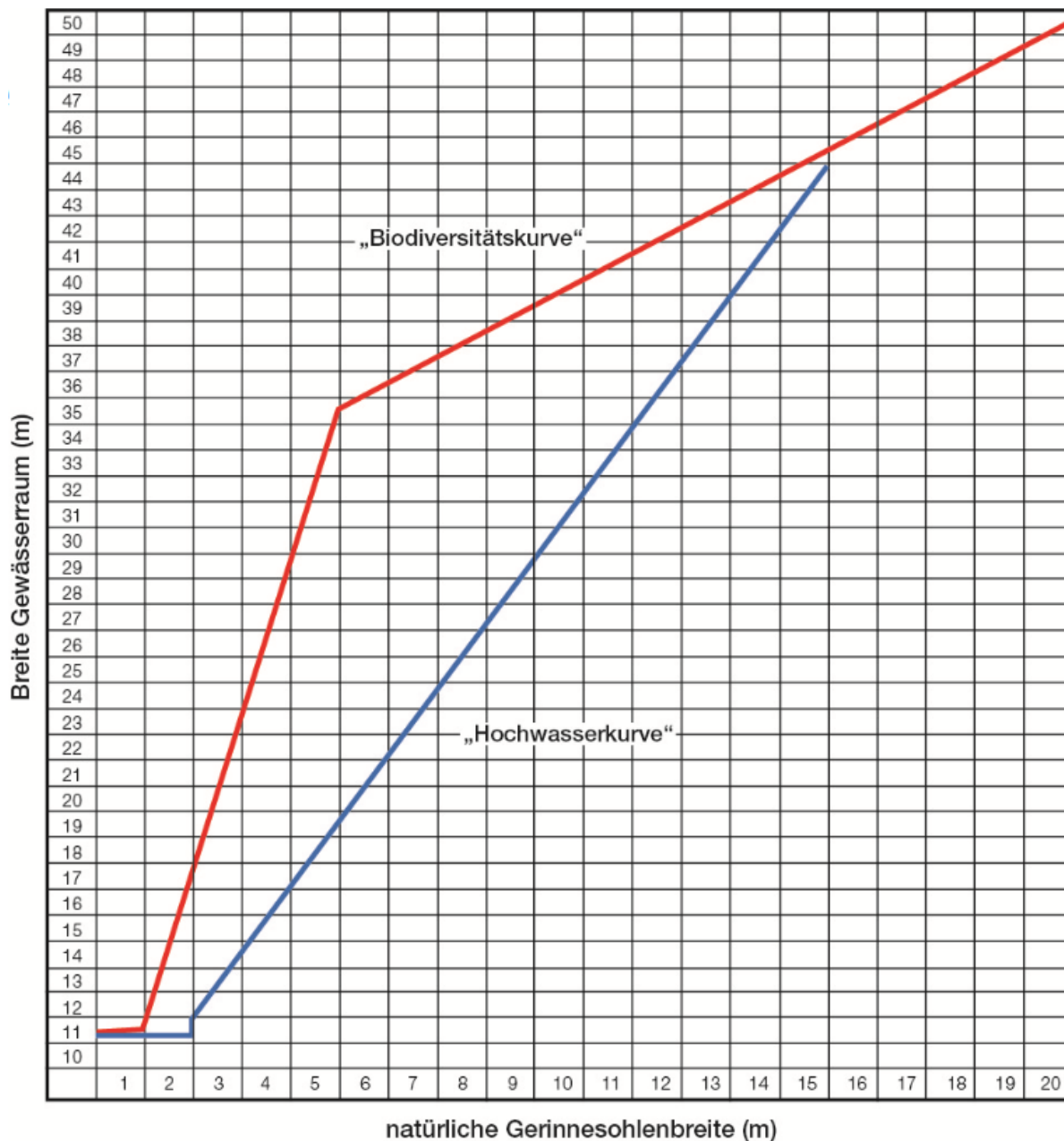


Abbildung 7: Darstellung der Hochwasserkurve (blau), die Biodiversitätskurve (rot) zur Ermittlung der Gewässerraumbreite (Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern)

6.4.3 Spezialfälle

Dicht überbaute Gebiete

In den als dicht überbaut festgelegten Gebieten ist, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, eine Reduktion des Gewässerraums möglich. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Stocken-Höfen wurde unter

Anwendung des Ablaufschemas aus der Arbeitshilfe «dicht überbaut»⁷ auf dicht überbaute Gebiete geprüft. Auf die Festlegung von dicht überbauten Gebieten wird verzichtet.

Eingedolte Gewässer

Bei eingedolten Fließgewässern im Bereich der Bauzone dient der auszuscheidende Gewässerraum vorwiegend der Sicherstellung der Zugänglichkeit zum Gewässer. Dies wird mit einer Gewässerraumbreite von 11.0 m gewährleistet. Eingedolte Gewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets können mit einem Gewässerraum belegt werden, müssen jedoch nicht, denn der Verlauf ist oft unklar. Bei kurzen Abschnitten wird aber manchmal von den kantonalen Fachstellen ein Gewässerraum eingefordert, da dies verständlicher und somit einfacher in die Praxis umzusetzen ist. Die Bewirtschaftungseinschränkungen, die durch die Ausscheidung von Gewässerräumen bestehen, gelten für diese Abschnitte nach Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV nicht.

Stehende Gewässer

Der Gewässerraum für stehende Gewässer wird nach Artikel 1b GSchV bestimmt. Er wird ab der mittleren jährlichen Hochwasserlinie ermittelt (Abbildung 8) und beträgt im Minimum 15m. Die Grundlage für die mittlere jährliche Hochwasserlinie bilden Berechnungen, welche vom Kanton als GIS-Datensatz zur Verfügung gestellt werden. Stehende Gewässer, welche kleiner als 0.5ha sind oder künstlich angelegt wurden, müssen nicht berücksichtigt werden. Manchmal muss aber auch bei stehenden Gewässern dieses Minimalmass von 15m erhöht werden, dies aus denselben Gründen wie die Biodiversitätskurve bei Fließgewässern angewendet wird. Dann kann der potentiell natürliche Uferraum PNU eine Grundlage für die Festlegung bilden. Dieser umfasst das Umfeld eines stehenden Gewässers, das mit diesem in einer funktionellen Verbindung steht, also z.B. die Ufervegetation.

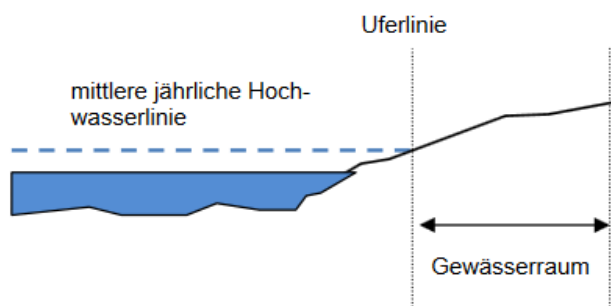


Abbildung 8: Gewässerraum bei stehenden Gewässern (Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015)

6.5 Verzicht auf die Festlegung von Gewässerräumen

Nach Bundesrecht kann auf die Festlegung eines Gewässerräum verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung, Sicherung der Gewässerfunktionen etc.) entgegenstehen.

- Bei eingedolten Gewässern im Baugebiet, sofern keine überwiegenden Interessen wie Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekte, Zugänglichkeit für den baulichen Unterhalt, Interessen des Naturschutzes oder Vernetzungsvorhaben entgegenstehen.

⁷ Arbeitshilfe zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete, Amt für Gemeinden und Raumordnung, 30. Oktober 2017

- Bei eingedolten Gewässern in der Landwirtschaftszone, da die aktuelle Linienführung oft altersbedingt nicht abschliessend geklärt ist und bei einer Revitalisierung bzw. Ausdolung eines solchen Fliessgewässers ohnehin oft eine neue Linienführung gewählt wird
- Bei Gewässern im Wald und im Sömmerungsgebiet
- Bei künstlich angelegten Gewässern (z.B. Be- und Entwässerungskanäle, Teiche)
- Bei sehr kleinen Fliessgewässern
- Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (Art. 39 WBV).

6.5.1 Verzicht auf Gewässerräume in Stocken-Höfen

In Stocken-Höfen wurde bei folgenden Gewässer/-abschnitten auf eine Festlegung verzichtet:

- Engibach, da im Sömmerungsgebiet und im Wald
- Feissibach Abschnitt bis 2'609'929.92, 1'173'184.34, da im Sömmerungsgebiet und im Wald
- Lindetalbach, da im Sömmerungsgebiet, im Wald und eingedolt in Landwirtschaftszone
- Bach im Gebiet «Burgbüel», da eingedolt in Landwirtschaftszone und im Wald
- Flurkanal, Ausserhalb Bauzone zwischen Niederstocken und Oberstocken, da eingedolt in Landwirtschaftszone
- Eingedolter Abschnitt des Schwandbachs ausserhalb der Bauzone (bis 261196.42, 1172888.42 und ab 26111318.48,1172847.21), da eingedolt in Landwirtschaftszone

6.6 Erste Berechnung der Gewässerräume in Stocken-Höfen

Nachdem alle die oben genannten Vorgaben berücksichtigt wurden, konnte in Tabelle 3 eine erste Berechnung der Gewässerräume für die Fliessgewässer vorgenommen werden. Diese erfolgte zunächst aufgrund der Daten «Ökomorphologie der Fliessgewässer» und «gerechnete natürliche Sohlenbreite» des Kantons Bern. Bei den Grenzgewässern wurden die Festlegungen von Reutigen, Amsoldingen und Uebeschi mit berücksichtigt, da dort die Gewässerräume gleichzeitig ausgeschieden wurden. Die Gemeinde Pohlern wird sich den Festlegungen von Stocken-Höfen angleichen, denn die Gemeinde beginnt erst mit der Ausscheidung der Gewässerräume. Die Gewässer wurden jeweils in Teilabschnitte eingeteilt, um auf wechselnde Parameter (Ökomorphologie, eGSB) einzugehen.

Tabelle 3: Die erste Berechnung der Gewässerräume basierend auf den Daten aus dem Geoportal des Kantons Bern. Die Verwendung der Biodiversitätskurve ist mit einem Stern gekennzeichnet.

N R	Gewässername	Abschnitte / Bemerkungen	Ökomorphologie (Multiplikationsfaktor, Quelle Geoportal Kt. BE)	Gerechnete Natürliche Sohlenbreite (Quelle Geoportal Kt. BE)	Berechnete Gewässerraubbreite
1	Engibach		Natürlich bis wenig eingeschränkt, Faktoren 1-1.5	3m	Verzicht, da im Sömmerungsgebiet und im Wald
2	Feissibach (Koordination mit Gemeinde Reutigen)	Abs. A bis Talboden 2610008, 1173213	Natürlich bis stark beeinträchtigt, Faktoren 1-2	3.4m	Verzicht, da im Sömmerungsgebiet und im Wald
		Abs. B, Talboden ab 2610008, 1173213 bis Übergang in Glütschbach	Wenig beeinträchtigt bis Künstlich, naturfremd, Faktoren 1.5-2	1.6m	11m
3	Lindetalbach		Natürlich bis künstlich, naturfremd, Faktoren 1-2		Verzicht, da im Sömmerungsgebiet, im Wald und eingedolt in LWZ
4	Glütschbach		Wenig beeinträchtigt bis Künstlich, naturfremd, Faktoren 1.5-2	1.6m	11m
5	Fridgrabe (Koordination mit Pohlern)	Abs. A, eingedolter Teil	Künstlich, naturfremd, Faktor 2		Verzicht, da eingedolt in LWZ
		Abs. B, ab 2607917, 1174675 bis 2607945.81, 1174774.81	Stark beeinträchtigt, Faktor 2	1.8m	11.5m
		Abs. C, ab 2607945.81, 1174774.81	Wenig beeinträchtigt, Faktor 1.5	3.8m	16.5m
6	Eingedoltes Gewässer «Burgbüel»	Abs. A, Teil im Wald	Natürlich, Naturnah, Faktor 1	1.3m	Verzicht, da im Wald
		Abs. B, Teil im Landwirtschaftsland	Eingedolt, Faktor 2	1.3m	Verzicht, da eingedolt in LWZ
7	Flurkanal	Abs. A: Ausserhalb Bauzone zwischen Niederstocken und Oberstocken	Eingedolt, Faktor 2	2.1m	Verzicht, da eingedolt in LWZ
		Abs. B: Innerhalb Bauzone: Schlund und eingedolter Teil in Bauzone Oberstocken	Eingedolt, Faktor 2	2.1m	12.5m
8	Laubbach	Ausdolung bis Feissibach, 2610869.08, 1173430.77 bis 2611059.90, 1173393.66	Künstlich, Naturfremd, Faktor 2	2.1m	12.5m
9	Schwandbach	Nicht im Gewässernetz enthalten			

10	Rotebach (Koordination mit Uebeschi)		Wenig beeinträchtigt, Faktor 1.5	0.7m	11m
11	Uebeschisee (Koordination mit Anstössergemeinden)	Gemeindegebiet Stocken-Höfen			PNU
12	Seebächli (Koordination mit Amsoldingen)		Wenig beeinträchtigt, Faktor 1.5	2m	17m, Biodiversitätskurve
13	Amsoldingersee (Koordination mit Amsoldingen)	Gemeindegebiet Stocken-Höfen			PNU

6.7 Bereinigung der berechneten Gewässerräume

Die grundeigentümergebundene Gewässerräumauscheidung erfolgt auf Basis diverser, teilweise vom Kanton zur Verfügung gestellter Datengrundlagen. Im Zuge der vorliegenden Revision wurden diese Daten analysiert, überprüft und teilweise bereinigt. Die Überprüfung lässt sich grob in drei Phasen gliedern:

- Lagegenaue Festlegung der Gewässerräume aufgrund von AV-Daten
- Überprüfung und Bereinigung des kantonalen Datensatzes «gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite» auf Basis einer Begehung mit den Vertretern der Gemeinde und den betroffenen Landwirten sowie einer Rücksprache mit dem kantonalen Tiefbauamt OIK 1.
- Prüfung von Möglichkeiten für die Festlegung des Gewässerraumes rund um den Amsoldinger- und Uebeschisee auf Basis einer Begehung mit den Vertreterinnen des kantonalen Tiefbauamtes OIK 1 und der Gemeinde sowie Rücksprache mit der Abteilung Naturförderung des Kantons (ANF).

6.7.1 Lagegenaue Festlegung aufgrund von AV-Daten

Da die Karte «Gewässernetz», welche frei auf dem Geoportal des Kantons Bern verfügbar ist, nur ungenügend genaue Lagedaten der Gewässer liefern konnte, die Gewässerräume aber lagegenau festgelegt werden müssen, hatte die Festlegung der Gewässerräume auf Basis der Amtlichen Vermessung (AV) zu erfolgen. Dabei wurde auch festgestellt, dass die Zuflüsse in die beiden Seen, so wie sie in der Karte «Gewässernetz» enthalten sind, nicht der Wirklichkeit entsprechen. Auch beim Gewässer im Burgbüel muss die Lage, insbesondere der Übergang von der Eindolung zum offenen Fließgewässer, aktualisiert werden. Ausserdem sind die eingedolten Gewässer natürlich nicht lagegenau eingezeichnet, sondern es wurden Eintritts- und Austrittsstelle mit einer Linie verbunden. Hier kann jedoch auch die AV keine genauen Daten liefern, weshalb bei eingedolten Gewässern im Siedlungsgebiet Pläne der Schwellengenossenschaft oder Drainagepläne berücksichtigt wurden. Der Schwandbach fehlte im Gewässernetz des Kantons ganz und muss neu aufgenommen werden.

6.7.2 Überprüfung der natürlichen Gerinnesohlenbreiten

Im Rahmen einer Begehung mit Gemeinde- und Landwirtschaftsvertretern wurden die kritischen eGSB nachgemessen und die nGSB auf dieser neuen Basis noch einmal gerechnet. Daraus ergaben sich kleinere Anpassungen gegenüber den Kantonsdaten. Ausserdem wurden die gerechneten Gewässerraumbreiten so gerundet, dass die Umsetzung im Feld sinnvoll möglich ist und dass möglichst grosse Abschnitte entstehen, die gleich gehandhabt werden können. Diese neuen Zahlen wurden mit dem kantonalen Tiefbauamt OIK 1 diskutiert. Dabei kamen auch Themen wie die Topografie, die nGSB von angrenzenden Abschnitten und Einflüsse beispielsweise durch den Biber zur Sprache. Der vorliegende Entwurf (Tabelle 4) entspricht einem Konsens, der mit der Vertreterin des OIK 1 gefunden wurde.

Tabelle 4: Bereinigte Gewässerraumbreiten für die Fliessgewässer

Nummer	Gewässername	Abschnitte	nGSB (gerechnet nach Berechnungsschema)	Gewässerraumbreite (gerundet auf ganze Zahl)
2	Feissibach	Abs. B, Talboden ab 2610008, 1173213 bis Übergang in Glütschbach 2611498.53, 1172747.11	3.4m/1.6m	15m
4	Glütschbach	Ab 2611498.53, 1172747.11 bis Gemeindegrenze	3m	15m
5	Fridgrabe	Abschnitt B (Koordination mit Gemeinde Pohlern)	1.8m	12m
		Abschnitt C (Koordination mit Gemeinden Pohlern und Uebeschi)	3m	15m
7	Flurkanal	Eingedolter Abschnitt Ortsteil Oberstocken bis 2609024.83, 1174124.37	1.6m	11m
		Eingedolter Abschnitt Schlund, 2609722.27, 1173857.56 bis 2609891.07, 1173845.70	1.6m	11m
9	Schwandbach	Abschnitt Bauzone:2611196.42, 1172888.42 bis 26111318.48,1172847.21	1.5m	11m
10	Laubbach	Ausdolung bis Feissibach, 2610869.08, 1173430.77 bis 2611059.90, 1173393.66	1.6m	11m
11	Rotebach	Ganzer Bachlauf, teilweise Koordination mit Gemeinde Uebeschi	0.7m	11m
12	Seebächli	Ganzer Bachlauf, Koordination mit Gemeinde Amsoldingen	2m	17m

6.7.3 Festlegung des Gewässerraumes rund um die Seen

Es zeigte sich während des Erarbeitungsprozesses, dass die beiden Seen Amsoldinger- und Uebeschisee ein Spezialfall sind und mit besonderer Sorgfalt betrachtet werden müssen. Aufgrund der Lage im Perimeter des kantonalen Naturschutzgebiets und der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung sowie zahlreicher Feuchtgebiete wurde nach eingehender Überprüfung der Gewässerraum um die Ufer punktuell erhöht. Dabei wurde auch der PNU als Grundlage überprüft. Den Gewässerraum auf den PNU zu legen, würde jedoch grosse Bewirtschaftungseinschränkungen in allen drei betroffenen Gemeinden mit sich bringen. Die Anliegen der Natur werden bereits in

der heutigen Form gross geschrieben, denn der grösste Teil des Seeufers ist bereits mit einem Naturschutzgebiet und mehreren Feuchtgebieten vor intensiver Landwirtschaft geschützt. Es war klar, dass es hier eine Interessenabwägung zwischen den Anliegen von Umweltfachstelle, Hochwasserschutz und Landwirtschaft brauchen würde. Gemeinsam mit den Vertretern der Gemeinde und des OIK 1 wurde schliesslich im November 2018 eine Begehung durchgeführt, um die Gewässerraumthematik rund um den Uebeschisee genauer anzuschauen. Leider konnte die Abteilung Naturförderung ANF nicht dabei sein, weshalb ihr ein mit dem OIK 1 abgesprochener Entwurf nachträglich für eine erste Überprüfung zugestellt wurde (Vgl. Anhang).

Folgende Ergebnisse wurden in der Begehung festgehalten:

Aus Hochwasserschutz- und Landwirtschaftssicht macht es Sinn, den Gewässerraum auf die ohnehin bestehende Grenze zwischen intensiver und extensiver Landwirtschaft zu legen, welche auch gleich die Naturschutzgebietsgrenze abbildet und im Gelände gut sichtbar ist. Näher zum See wäre eine Bewirtschaftung wegen der Bodenässe gar nicht möglich. Zusätzliche bestehende Bewirtschaftungseinschränkungen durch die Perimeter der Feuchtgebiete werden berücksichtigt und befinden sich bereits mit Bewirtschaftungsverträgen in der Umsetzung.

Die ANF liess mit ihrer Rückmeldung einen Kompromiss zu: Der Gewässerraum kann auf die nötigen Puffer der Naturschutz- und Feuchtgebiete gelegt werden. Die Flächen um den Uebeschisee gehören zum Flachmoorinventar von nationaler Bedeutung, für welche die Puffer zwischen 10 und 15m festgelegt werden. Die aktuelle Berechnung der Gewässerräume rund um beide Seen wurde auf Basis des von der ANF zur Verfügung gestellten Puffer Datensatzes dargestellt. Ein Merkblatt des ANF zur Berechnung der Puffer rund um Feuchtgebiete ist im Anhang zu finden.

Die Einschätzung der für diese Thematik wichtigsten kantonalen Fachstellen ermöglicht bereits eine konsolidierte Lösung noch vor der kantonalen Vorprüfung. Mit diesem Vorschlag konnte ein fairer Mittelweg gefunden werden.



Abbildung 9: Pufferdatensatz des ANF (blau schraffiert), Feuchtgebiete (dunkelgrün) und Naturschutzgebiet (hellgrün)

6.8 Festlegung im Zonenplan und im Baureglement

Die Gewässerräume werden grundeigentümergebunden und abschliessend festgelegt.

6.8.1 Festlegung im Zonenplan

Der Gewässerraum wird im «Zonenplan Gewässerraum» grundeigentümergebunden festgelegt. Abweichungen von den ermittelten Gewässerraumbreiten sind nur unter bestimmten Bedingungen (Standortgebundenheit von Bauten und Anlagen) möglich. Die Gewässerräume werden im Zonenplan als Korridore flächig, blau schraffiert dargestellt. Ihnen werden eine Namensbezeichnung des Gewässers sowie die totale Breite des Gewässerraums beigelegt. Folgende Masse werden dabei verwendet (Tabelle 5):

Tabelle 5: Dargestellte Gewässernamen und Gewässerraumbreiten im Zonenplan

Gewässer	Gewässerraumbreite
Feissibach	Abschnitt B: 15m
Glütschbach	15m
Fridgrabe	Abschnitt B: 12m Abschnitt C: 15m
Flurkanal	Abschnitte in Bauzonen: 11m
Schwandbach	Abschnitt Bauzone: 11m
Laubbach	11m
Rotebach	11m
Seebächli	17m
Uebeschi- und Amsoldingersee	Gemäss Puffer Datensatz der ANF

Hinweisend werden die generalisierten Bauzonen, die Waldflächen, die offenen Gewässerabschnitte gemäss den amtlichen Vermessungsdaten, eingedolte Gewässerabschnitte gemäss Gewässernetz GNBE oder Drainageplänen sowie die Perimeter von kantonalen Naturschutz- und Feuchtgebiete dargestellt.

Im «Zonenplan Gewässerraum» der Gemeinde Stocken-Höfen wird der Gewässerraum bei allen Fliessgewässern mittig auf die Gewässerachse gelegt und es entsteht ein symmetrischer Gewässerraum, der beidseitig die gleichen Abstände verlangt. Auf eine asymmetrische Anordnung der Gewässerräume wird verzichtet.



Feissibach

Betroffene Parz. Nrn. 10, 11, 13, 16, 18, 19, 28, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 45, 51, 57, 58, 61, 65, 68, 69, 70, 81, 84, 88, 89, 104, 105, 106, 115, 122, 124, 126, 127, 128, 129, 134, 160, 172, 173, 181, 185, 191, 192, 194, 197, 202, 205, 217, 222, 224, 225, 239, 240, 254, 259, 266, 268, 270, 274, 278, 281, 283, 295, 296, 297



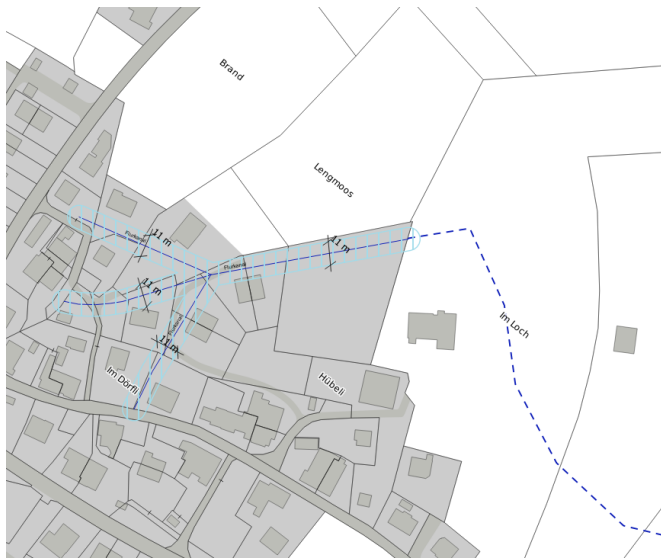
Glütschbach

Betroffene Parz. Nrn: 56, 93, 94, 103, 145, 155



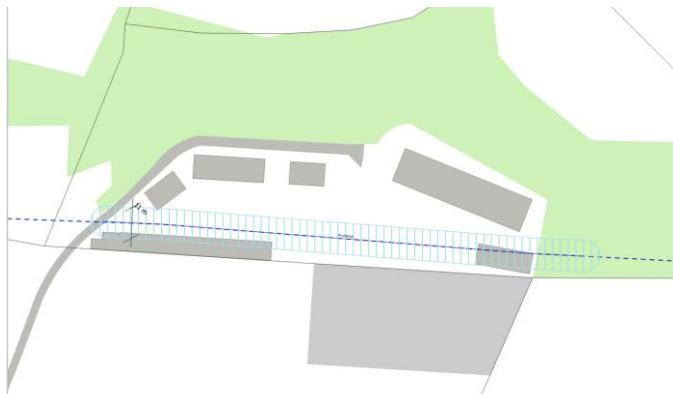
Fridgrabe

Betroffene Parz. Nrn: 500, 503, 693, 778, 798



Flurkanal

- bis 2609024.83, 1174124.37, betroffene Parz.
 Nrn: 2, 13, 27, 31, 39, 73, 79, 125, 140, 150, 151,
 164, 166, 167, 221, 225, 226, 227, 228, 229
 - 2609722.27, 1173857.56 bis 2609791.07,
 1173845.70, betroffene Parz. Nrn: 115, 738



Schwandbach

Von 2611196.42, 1172888.42 bis
 26111318.48, 1172847.21, betroffene Parz.
 Nrn: 170, 236, 237, 252, 253



Laubach

2610869.08, 1173430.77 bis 2611059.90,
1173393.66, betroffene Parz. Nrn: 28, 31, 47, 51,
69, 71, 74, 81



Rotebach

Betroffene Parz. Nr. 736



Uebeschisee

Betroffene Parz. Nr.736



Seebächli

Betroffene Parz. Nrn: 506, 657, 692, 736, 817,



Amsoldingersee

Betroffene Parz. Nrn: 501, 653, 654, 692, 712, 732

6.8.2 Ergänzung im Baureglement

Die bisher für die Gewässer relevanten Artikel werden durch den neuen Art. 531 Fliessgewässer und stehende Gewässer abgelöst.

Innerhalb des Gewässerraums sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen.

Zudem ist im Baureglement neu verbindlich festgehalten, dass die Ufervegetation im Gewässerraum zu erhalten ist und nur noch eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung zulässig sind (Besitzstandsgarantie für rechtmässig bewirtschaftete Bauten und Anlagen sowie die bisherige Nutzung von Gärten).

7 Zonenplan

7.1 Ausgangslage

Die Zonenpläne I (Bauzonen) und II (Schutzzonen) sowie der Zonenplan Naturgefahren von Oberstocken aus dem Jahr 2013 unterliegen wie in Kapitel 1.1 erwähnt der Planbeständigkeit. Die Inhalte sind grundsätzlich aktuell und haben sich als zweckmässig erwiesen.

Die Inhalte der Zonenpläne I und II der Gemeinde Höfen aus dem Jahr 2004 sind teilweise überholt und müssen überprüft werden. Dies betrifft insbesondere die ZPP Färriich, für die eine umgesetzte UeO existiert, sowie die Inhalte des Schutzzoneplans.

Niederstocken war bisher von der Ortsplanung befreit und verfügt über keinen Zonenplan. Die Befreiung wurde mit der Gemeindefusion hinfällig. Deshalb muss im Rahmen der vorliegenden OPR der Zonenplan auf das ehemalige Gemeindegebiet von Niederstocken ausgeweitet werden. Als Grundlagen dienen die bestehenden UeO's bzw. Überbauungspläne.

7.2 Harmonisierung

Das Hauptziel der vorliegenden Zonenplanrevision betrifft die Harmonisierung und Zusammenführung der bestehenden Zonenpläne von Oberstocken und Höfen sowie die Ausweitung auf das ehemalige Gemeindegebiet von Niederstocken.

Die Harmonisierung wird dadurch etwas erleichtert, dass in den bestehenden Zonenplänen von Höfen und Oberstocken bzw. den Überbauungsplänen von Niederstocken ähnliche Zonenbezeichnungen verwendet wurden. Somit können die bestehenden Zonen praktisch unverändert übernommen werden. Die neuen Zonenbezeichnungen orientieren sich am Musterbaureglement und werden in Kapitel 8 erläutert.

7.3 Zonen für öffentliche Nutzungen

7.3.1 Einzonung ZÖN «Haltli»

In einem der vorliegenden Ortsplanungsrevision leicht vorgezogenen Verfahren wird die ZÖN C «Haltli» erlassen (Stand öffentliche Auflage). Die neue ZÖN dient der Gemeinde als Abfallsammelplatz sowie für öffentliche Parkplätze. Das Einzonungsverfahren wird eng mit der Ortsplanungsrevision koordiniert. Die Festlegungen aus dem Einzonungsverfahren zur ZÖN C «Haltli» werden unverändert in die vorliegende Planung übernommen.

7.3.2 Aufhebung ZÖN B «Ehemaliges Feuerwehrmagazin»

Das ehemalige Feuerwehrmagazin (Spritzenhaus) in Höfen wird von der Gemeinde nicht mehr gebraucht. Die Fläche soll der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen werden.

7.4 Aufhebung von UeO's

Oberstocken und Höfen verfügen über verschiedene alte und grösstenteils umgesetzte UeO's. In Niederstocken wurde bisher die gesamte Ortsplanung über UeO's bzw. Überbauungspläne vollzogen. Die umgesetzten und nicht mehr zeitgemässen UeO's und Überbauungspläne sollen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung aufgehoben und der Regelbauzone zugeordnet werden.

7.4.1 UeO Nr. 1 Höfen, Speckhubel

Die 1993 erlassene UeO mit Änderungen von 2000 und 2004 ist grösstenteils umgesetzt. Es fehlen die Parzellen 832 und 834, wobei die Strassenerschliessung der Parzelle 832 ungelöst ist. Diese müsste entweder über die Parzelle 843 (Nutzung als Spielplatz) oder, wie ursprünglich angedacht, über einen direkten Anschluss an die bestehende Einstellhalle der angrenzenden Gebäude erfolgen. Beide Lösungen sind bezüglich der Realisierung eine Herausforderung. Erstere wird durch die Regelungen der UeO verhindert.

Die UeO-Vorschriften und Pläne regeln unter anderem den Verlauf der Baulinien, die Bereiche für An- und Nebenbauten, die Dachgestaltung, die Zufahrten und die Umgebungsgestaltung (Spielplatz, Fusswege und Plätze etc.). Die Nutzungsmasse entsprechen grösstenteils der Wohnzone W2 und werden punktuell ergänzt (z.B. Grenzabstand, Höhe). Einzelne Bestimmungen sind veraltet und entsprechen nicht mehr den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen, insbesondere der BMBV. Deshalb soll die UeO aufgehoben und durch die Wohnzone (W2) ersetzt werden.

Damit gelten neu die Nutzungsmasse der Wohnzone W2, die geringfügig mehr Nutzung und eine zeitgemässe Gestaltung zulassen. An die Stelle der Baulinien treten die ordentlichen Grenz- und Strassenabstände. Das Höhenmass bleibt in Etwa gleich. Der Spielplatz, der im gemeinsamen Eigentum aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Überbauung ist, könnte alternativ der Grünzone (GR) zugeordnet werden, damit dieser von einer Überbauung freigehalten werden kann.

7.4.2 UeO Nr. 2 Höfen, Dorfzentrum Schindlern

Die UeO Schindlern wurde 1998 erlassen und 1999 zum letzten Mal geändert. Es war vorgesehen, eine Überbauung mit Zentrumscharakter als bauliche Einheit zu entwickeln, die sich in die bebaute Umgebung eingliedert. Dies ist jedoch nur teilweise, im Bereich des Baufelds I, erfolgt. Im Bereich des Baufelds II (Parzelle 742) steht immer noch der gleiche Altbau wie zum Zeitpunkt des Erlasses der UeO. Dieser entwickelte sich in den vergangenen Jahren zum Schandfleck. Nun besteht ein Projekt für zwei Einfamilienhäuser, das jedoch nicht mit den Vorgaben aus der UeO vereinbar ist.

Die UeO-Vorschriften und Pläne regeln unter anderem den Verlauf der Baulinien, die Lage und Abmessung der Baufelder I + II, die Anbauzonen für eingeschossige bewohnte sowie unbewohnte Anbauten, die Parkierung und Velounterstände, die Dachgestaltung, die Erschliessungsmöglichkeiten sowie die Aussenraumgestaltung (Grünbereich, Fusswege und Plätze, Best. Bepflanzung). Die Nutzungsmasse entsprechen grösstenteils der Wohnzone W2 und werden punktuell ergänzt (z.B. Gebäudemasse, Grenzabstand, Höhe, minimale und maximale Bruttogeschossflächen). Einzelne Bestimmungen sind veraltet und entsprechen nicht mehr den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen, insbesondere der BMBV. Deshalb soll die UeO aufgehoben und durch die Wohn- und Gewerbezone (WG 2) ersetzt werden.

Damit gelten neu die Nutzungsmasse der Wohnzone WG2. Mit der nachträglichen Anpassung der UeO von 1999 wurden die Gebäudehöhen für das Baufeld I auf 8.0 und für das Baufeld II auf 10.0 m angepasst. Die Höhenregelung des realisierten Baufelds I entspricht somit dem neuen Höhenmass der Wohn- und Gewerbezone (WG). Durch die Zuweisung zur Regelbauzone wird die Höhenvorgabe auch für das Baufeld II an die umliegenden Gebäude angeglichen. Die Baulinien werden durch die Grenz- und Strassenabstände ersetzt. Die Vorgabe für die minimale und maximale Bruttogeschossfläche (BGF) fällt weg. Die bestehende Erschliessung des Schulhauses zwischen den Parzellen 718 und 742 bleibt auch mit der Aufhebung der UeO erhalten. Diese soll sogar leicht verbreitert werden. Dies erfolgt privatrechtlich (Verkleinerung Parzelle 742 zugunsten der Parzelle 568).

7.4.3 UeO Nr. 3 Höfen, Färrich

Die 2005 erlassene UeO «Färrich» mit Änderung von 2007 ist bis auf die Parzelle 869 umgesetzt. Diese gehört dem Anstösser der Parzelle 874 und wird als Garten genutzt. Die UeO bezweckte die Realisierung einer Überbauung mit individuellen Wohngebäuden als Siedlungseinheit mit hoher Wohnqualität.

Im Grundsatz gelten die Vorschriften der Wohnzone 2. Abgewichen werden darf u.a. bei der Firstrichtung, den An- und Nebenbauten, den vorspringenden Gebäudeteilen und bei der Gebäudelänge von maximal 28.5 m (Zusammengebaute Gebäude inkl. Garagen), die jedoch nirgends umgesetzt wurde. So entstand ein heterogenes Quartier, das auch mittels Regelbauzone hätte entstehen können. Die UeO führte in der Vergangenheit oft zu Problemen (z.B. bei Erweiterungsvorhaben) und soll deshalb durch die Regelbauzone (W2) abgelöst werden.

Die gemeinsame Erschliessung ist abparzelliert und führt deshalb bei einer Aufhebung der UeO nicht zu Problemen. Das Trottoir entlang den Parzellen 859 bis 863 ebenfalls. Das Trottoir entlang der Parzellen 864 bis 866 wurde nicht umgesetzt und müsste, falls es dereinst noch umgesetzt werden soll, über eine Dienstbarkeit geregelt werden. So auch die Kehrachtsammelstelle auf der Parzelle 866.

7.4.4 UeO Nr. 3 Oberstocken, Bachmatte

Die UeO «Bachmatte» wurde am 8. Mai 1991 durch den Kanton genehmigt. Seither wurden mehrere Änderungen vorgenommen und ebenfalls genehmigt. Innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO sind die nutzbaren Bereiche überbaut. Die Festlegungen der bestehenden UeO stimmen in mehreren Punkten nicht mehr mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Weiter bestehen neu angemeldete Anliegen seitens der Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung (z.B. zusätzliche Autoabstellplätze), welche mit den bestehenden Bestimmungen der UeO nicht realisiert werden können. Zudem besteht seit der Genehmigung der UeO die unbefriedigende und konfliktbehaftete Situation, dass die private Zufahrt zu den Liegenschaften 10, 12, 14 und 16 nicht dienstbarkeitsrechtlich geregelt ist. Die Zufahrt ist einzig im Überbauungsplan eingetragen. Deshalb wurde seitens der Gemeinde bereits mehrfach – unter anderem auch in der letzten Ortsplanung – versucht, die UeO aufzuheben und die Erschliessung neu zu regeln. Die bisherigen Versuche zur Aufhebung – der letzte stammt aus dem Jahr 2017 (Vorprüfung anfangs 2018) – scheiterten jeweils aufgrund von Uneinigkeiten zum Dienstbarkeitsvertrag. Nun möchte die Gemeinde einen weiteren Versuch unternehmen, die UeO aufzuheben und diese durch Wohn- und Gewerbezone (WG2) zu ersetzen. Da die UeO in der letzten Revision der Ortsplanung nicht verändert wurde, ist dies trotz Planbeständigkeit möglich.

Die Aufhebung der UeO «Bachmatte» und Zuweisung in die WG2 hat zur Folge, dass die Festlegungen der UeO nicht mehr gelten. Neu werden die Bestimmungen zur WG2 gemäss Baureglement massgebend sein. Es gelten neu die ordentlichen Grenzabstände und nicht mehr die Baufelder. Die in der UeO festgelegten Bruttogeschoss-

flächen für die einzelnen Baufelder entfallen. In der WG2 gelten keine Nutzungsmasse (Bruttogeschossfläche, Ausnützungsziffer). Weiter erhöht sich die max. Fassadenhöhe um 1.5 Meter und die Gebäudebreite entfällt.

Weitere Unterschiede aufgrund der Umzonung sind, dass neu für alle Bauten eine gemischte Nutzung möglich ist und nicht wie bisher nur in den Baufeldern. Die Baugestaltungsanforderungen (Dach, Fassade etc.) richten sich neu nach der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement). Sonderregelungen werden entfallen. Für Bauten, welche allenfalls von den Festlegungen der WG2 abweichen, gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG. Mit der Aufhebung der UeO «Bachmatte» entfallen ebenfalls die festgelegten Standorte für hochstämmige Bäume.

Die Umzonung ist eine sinnvolle Massnahme, da die Überbauung vollständig realisiert ist. Sie vereinfacht die baurechtliche Handhabung, bietet den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mehr Freiheiten, schafft bessere Nutzungsmöglichkeiten und fördert die Siedlungsentwicklung nach innen.

In der bestehenden UeO sind Flächen für die gemeinsame Nutzung festgelegt. Dazu gehören ebenfalls Besucherparkplätze, Zufahrt und befahrbarer Bereich, Detailerschliessung, Notzufahrt, Fussweg und Hauszufahrt. Die meisten dieser Flächen wurden abparzelliert und sind im gemeinsamen Eigentum aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Überbauung der Bachmatte. Für diese im Plan unten gelb bezeichneten Flächen sind deshalb das Nutzungsrecht, der Unterhalt etc. trotz der Aufhebung der UeO sichergestellt.

Im Plan unten blau dargestellt bezeichnet die gemeinsame Zufahrtsstrasse für die Liegenschaften im Baufeld 4. Diese Fläche ist weder abparzelliert noch gibt es einen Dienstbarkeitsvertrag, welcher die Nutzungsrechte und den Unterhalt regelt. Dies muss mit einem entsprechenden Vertrag unter den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gelöst werden.

7.4.5 UeO Nr. 3 Niederstocken, Dorf

Die Überbauungsordnung «Dorf» wurde 1978 genehmigt und 1994, 1996 sowie 1998 geändert. Sie besteht aus einem Überbauungsplan, die den Wirkungsbereich, die Baufelder und deren Zonenzugehörigkeit, die Freifläche und die Baulinien regelt. Die Zonenvorschriften gemäss der Änderung von 1998 entsprechen für die Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig (WG) grösstenteils den Bestimmungen des Baureglements von 1978. Die Ausnahme bildet die Ausnützungsziffer. Zudem sind in der UeO zusätzliche Bestimmungen zur Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig (WG3) enthalten. Die WG3 kommt auf dem ganzen Gemeindegebiet nur innerhalb der UeO Dorf zur Anwendung.

Die UeO soll im Rahmen der Ortsplanung aufgehoben werden. Die Baufelder werden der WG2 bzw. WG3 zugewiesen und die bisherige Freifläche, die das Schulhaus inkl. Umfeld enthält, wird zu einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN). Durch die Aufhebung der UeO entfallen die Baufelder. Es gelten neu die Bestimmungen der Regelbauzone gemäss Baureglement. Anstelle der Baulinien treten neu die Strassenabstände gemäss Strassengesetz entlang der Kantonsstrasse (5 m) und entlang des Dörfliwegs (3.6 m) bzw. die Bestimmungen zum Gewässerraum entlang des Feissibachs.

7.4.6 UeO Nr. 4 Niederstocken, Büele

Bei der Überbauungsordnung «Büele» von 1980 handelt es sich lediglich um einen Überbauungsplan, der den Wirkungsbereich und das Baufeld der Wohn- und Gewerbezone (WG) sowie die Baulinien regelt. Weitere Vorschriften existieren nicht. Es gelten die Bestimmungen des Baureglements von 1978.

Die UeO soll im Rahmen der Ortsplanung aufgehoben und durch die Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig (WG2) abgelöst werden. Es gelten somit neu die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig (WG2) gemäss Baureglement. Anstelle der Baulinien treten neu die Strassenabstände gemäss Strassengesetz entlang der Gemeindestrasse (3.6 m) bzw. die Bestimmungen zum Gewässerraum entlang des Feissibachs.

7.4.7 UeO Nr. 5a Niederstocken, Säge

Die Überbauungsordnung «Säge» von 1983 mit Änderungen von 1990, 2002 und 2003 besteht aus einem Überbauungsplan, der praktisch das gesamte Siedlungsgebiet dieses Ortsteils umfasst. Abgesehen vom Wirkungsbereich, den Baufeldern und Baulinien sowie der Freifläche rund um den grossen Findling auf der Parzelle 250 enthält die UeO kaum weitere Festlegungen. Die fehlenden Bestandteile der Erschliessung, die beim UeO-Erlass von 1983 gesichert wurden, sind komplett umgesetzt. Sonst wird weitestgehend auf die Festlegungen aus dem Baureglement von 1978 verwiesen. Im Rahmen der Änderung der UeO von 2002 wurden ergänzende Vorschriften zum Wohnen im Baufeld A (nur Betriebswohnung oder Wohnung für an Standort gebundenes Personal zulässig), zur Ausgestaltung der Gebäudezufahrten bzw. der -Vorplätze (Wendemöglichkeiten) des Baufelds B sowie zu den Lärmempfindlichkeitsstufen erlassen.

Im Rahmen der Ortsplanung soll die UeO aufgehoben werden. Die Baufelder werden der Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig (WG2) zugewiesen, die Freifläche der Grünzone. Die spezifischen Bestimmungen zu den Baufeldern A und B fallen somit weg. Es gelten die Bestimmungen der Regelbauzone (WG2). Die Vorschriften zur Lärmempfindlichkeitsstufe sind identisch mit den Festlegungen der WG2.

7.4.8 UeO Sewelisdal, Niederstocken

Die Überbauungsordnung Sewelisdal wurde im Jahr 2000 erlassen. Sie besteht aus einem Überbauungsplan und Vorschriften. Der Überbauungsplan enthält den Wirkungsbereich, den Bereich für Neu- und Anbauten – dieser bestimmt sich aus den übergeordneten Abstandsvorschriften sowie dem Grenzabstand gemäss UeO –, die Verkehrsflächen inkl. Parzellenzufahrt und Parkierungsflächen, die Durchfahrt mit Wegrecht / Durchgangsrecht (Waldzufahrt), den Strassen-, Gewässer- und Waldabstand, die Grünzonen, Vorgaben zur Stellung der Baukörper sowie zur Besitzstandsgarantie. Die UeO-Vorschriften enthalten überdies Vorgaben zur Architektur, Dachgestaltung, Umgebungsgestaltung, zur Erschliessung sowie zu den baupolizeilichen Massen. Es gelten die Bestimmungen der Gewerbezone (G), sofern die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt.

Im Rahmen der Ortsplanung soll die UeO aufgehoben und durch die Arbeitszone (A2) abgelöst werden. Dadurch entfallen die spezifischen Regelungen zur Erschliessung und Parkierung sowie die baupolizeilichen Bestimmungen aus den UeO-Vorschriften. Die Erschliessung ist bestehend. Das Wegrecht ist mittels Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Die weiteren Festlegungen aus dem Überbauungsplan (Strassen-/Gewässer-/Waldabstand) zitieren übergeordnetes Recht bzw. werden durch andere Festlegungen (Gewässerraum) abgelöst. Aus der Aufhebung der baupolizeilichen Bestimmungen ergeben sich Änderungen für den Grenzabstand (neu 4 statt 3 m), der Höhe (FH tr neu 10 statt 9 m) und der Gebäudelänge (keine Bestimmung).

8 Baureglement

8.1 Gegenstand

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es 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 bestimmt weitere Inhalte des Zonenplans (z.B. Baudenkmäler, Schutzobjekte).

8.2 Systematik und Konzept

8.2.1 Ziele der Revision

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision (OPR) ist eine Harmonisierung und Zusammenführung der drei rechtsgültigen Baureglemente von Höfen, Oberstocken und Niederstocken vorgesehen. Als Grundlage dient das Musterbaureglement der regionalen Bauverwaltung (RegioBV) Westamt, das seinerseits eine Harmonisierung der Bauvorschriften in seinem Einzugsgebiet vorsieht. Das Musterbaureglement der RegioBV, das sich von der Struktur und den Inhalten stark am Musterbaureglement des Kantons orientiert, darf in maximal fünf Artikeln abgeändert werden. Diese Abmachung besteht unter den Anschlussgemeinden.

8.2.2 Systematik

Die Herausforderung der Harmonisierung besteht darin, die drei rechtsgültigen Baureglemente nach den Grundsätzen des Musterbaureglements der RegioBV zusammenzuführen und gleichzeitig dem Umstand der Planbeständigkeit für das gültige Gemeindebaureglement (GBR) von Oberstocken Rechnung zu tragen. Dieses soll materiell nur dann geändert werden, wenn dies aufgrund übergeordneter Bestimmungen (z.B. durch die BMBV) erforderlich ist. Wenn ein neuer baupolizeilicher Begriff oder eine geänderte Messweise aus der BMBV übernommen werden muss, erfolgt dies grundsätzlich möglichst ähnlich zur bisherigen Festlegung. Es wird deshalb versucht, die Planbeständigkeit mittels der fünf möglichen Ausnahmen zu wahren. Dort wo dies nicht möglich ist, werden zusätzliche Ausnahmen beantragt oder es wird aufgrund veränderter raumplanerischer Rahmenbedingungen für eine Abweichung von der Planbeständigkeit argumentiert, wobei bereits die Tatsache der Gemeindefusion als solche betrachtet werden könnte.

8.2.3 Konzept

Das Baureglement enthält die erforderlichen, den Zonenplan ergänzenden Vorschriften, mit welchen die mit der Ortsplanung verfolgten Ziele erreicht werden können. Dabei soll auf Wiederholungen des übergeordneten Rechts konsequent verzichtet werden. Damit kann eine wesentliche Entschlackung des Baureglements erzielt werden. Beispielsweise legt der Kanton abschliessend fest, für welche Bauten und Anlagen ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist und wie dieses abläuft.

8.3 Wichtigste Änderungen

8.3.1 Begünstigung der Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) gelten strengere Anforderungen für die Ausscheidung von Bauzonen. Zudem sind die Möglichkeiten zur inneren Verdichtung zu prüfen und wo möglich auszuschöpfen.

Die Planungsbehörde hat deshalb geprüft, inwieweit das Baureglement eine intensivere Nutzung der Bauzonen ermöglicht. Dabei wurden neben der Aufhebung der Ausnützungsziffer (vgl. dazu auch die Ausführungen in Ziffer 6.3.2) weitere Bereiche geortet, die der besseren Nutzung einzelner Grundstücke entgegenstehen:

Verkleinerung der Grenzabstände

Im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden weist das GBR Höfen heute relativ grosse Grenzabstände auf. Im Zuge der vorliegenden Revision sollen die Abstände dem GBR Oberstocken bzw. dem Musterbaureglement angepasst werden. Für Ober- und Niederstocken ergeben sich daraus keine Änderungen. Für Höfen ändern sowohl die Abstände für die Wohnzone von 5 bzw. 10 Metern auf 4 bzw. 8 Meter, wie auch für die Wohn- und Gewerbezone von 5 bzw. 10 Metern auf 3 bzw. 6 Meter.

Aufhebung des zusätzlichen Strassenabstands aufgrund der LSV

Bei der Parzelle Nr. 113, Oberstocken, gilt ein Strassenabstand von 15m. Der Strassenabstand sichert die Einhaltung der Planungswerte gemäss der Lärmschutzverordnung LSV (Art. 1 Abs. 3 Baureglement Oberstocken). Der untere Teil der Parzelle ist durch diese Bestimmung nicht nutzbar (vgl. Kap. 4.1). Dies widerspricht den Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Bestimmung soll aufgehoben werden. Es werden stattdessen bauliche Massnahmen zur Sicherung der Einhaltung der LSV angestrebt.

Aufhebung des Mehrlängenzuschlags

Bisher sah das GBR Niederstocken bei Gebäuden, die eine bestimmte Länge oder Breite überschreiten, grössere Grenzabstände vor. Der grössere Abstand wurde mittels eines Mehrlängen-, resp. Mehrbreitenzuschlags (bisheriger Art. 30) ermittelt. Auf diese Zuschläge soll in Zukunft verzichtet werden. Dies ermöglicht es unter Umständen ein bestehendes Gebäude etwas zu vergrössern ohne dass dafür ein Näherbaurecht oder eine Ausnahmebewilligung erforderlich ist. Neue Bauten, die die zulässige Gebäudelänge einhalten, können u.U. näher an die Grenze gebaut werden als bisher.

Anpassung der Gebäudelänge und Aufhebung Gebäudebreite

Oberstocken schreibt in seinem GBR eine maximale Gebäudebreite für die Wohn- und Gewerbezone sowie die Gewerbezone vor. In Höfen und Niederstocken ist lediglich die maximale Gebäudelänge vorgeschrieben. Aufgrund der Tatsache, dass bei der Übernahme der Regelung von Oberstocken in den beiden anderen Gemeindeteilen verschiedene Gebäude rechtswidrig würden, kommen für die Zusammenführung nur zwei Optionen in Frage: Entweder die Definition von unterschiedlichen Massen für die verschiedenen Gemeindeteile oder die Aufhebung der Vorschrift aus dem GBR von Oberstocken. Im Sinne der Harmonisierung und zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen soll die Regelung zur Gebäudebreite aufgehoben werden. Zudem werden im Rahmen der Harmonisierung die Gebäudelängen einheitlich festgelegt. Dies bedeutet für die Wohn- und Gewerbezone in Höfen eine Erhöhung von 24 auf 30 Meter. Für die anderen Gemeindeteile bleibt die Regelung gleich. Für die Arbeitszone wird das maximale Längenmass ganz aufgehoben.

Grosszügigere Regelungen zur Dachgestaltung

Die bestehenden Baureglemente enthalten teilweise starke Einschränkungen für Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Firstoblichter. In Oberstocken dürfen Dachflächenfenster beispielsweise maximal 5% der Dachfläche ausmachen und die Lichtfläche darf maximal 0.7 m² betragen. Solche Regelungen schränken die Belichtung und Nutzbarkeit von Dachräumen stark ein und sind nicht mit den Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen vereinbar. Aufgrund der Heterogenität der Vorschriften der drei bestehenden GBR soll neu der Artikel aus dem Musterbaureglement der RegioBV zur Anwendung kommen mit der Ergänzung, dass auch Krüppelwalmdächer zulässig sind. Hingegen soll aufgrund des Ortsbilds auch in Arbeitszonen auf Flachdächer verzichtet werden. Die minimale und maximale Dachneigung wird aufgrund der bisherigen Regelungen mit 22 bzw. 45 Grad festgelegt.

8.3.2 Umsetzung BMBV

Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wird eine Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen in den Gemeinden angestrebt. Die Umsetzung muss bis Ende 2023 erfolgt sein.

Die BMBV stellt für verschiedene baupolizeiliche Masse eine abschliessende Palette der im GBR zulässigen Begriffe zur Verfügung. Dies betrifft:

- Gebäude, Gebäudeteile und Geschosse
- Terrain, Höhen und Längen
- Abstände und Nutzungsmasse

Die BMBV wirkt sich auf das GBR unterschiedlich aus. Einzelne Bestandteile können ausgetauscht werden ohne materielle Auswirkungen (z.B. Ersatz von Begriffen), andere führen zu materiellen Änderungen, die Anpassungen an den bisherigen Massen der rechtsgültigen GBR zur Folge haben. Nachfolgend wird auf die wichtigen materiellen Änderungen eingegangen.

Aufhebung Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer und die Bruttogeschossfläche sind nach BMBV nicht mehr zulässig. Überall, wo noch eine AZ oder eine BGF vorgesehen ist, ist diese durch ein anderes Nutzungsmass zu ersetzen (z.B. Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo) oder darauf zu verzichten.

Aktuell ist in den GBR Höfen und Niederstocken eine Ausnützungsziffer enthalten. Diese wird mit der vorliegenden Planung zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen aufgehoben. Die maximale Nutzung wird über die Regelungen zur maximalen Anzahl Vollgeschosse, zum kleinen und grossen Grenzabstand, zur Gebäudelänge sowie die Höhenmasse gemäss Abschnitt ausreichend gesteuert. Für Neubauten in Wohn-, Misch- und Kernzonen gelten die Mindestanforderungen aus dem kantonalen Richtplan (minimale GFZo im Schnitt 0.45).

Ersatz der Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe

Als zulässige Höhenmasse kommen nach BMBV nur noch die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe in Frage. Die BMBV legt zudem verbindlich fest, wie und wo diese Höhen zu messen sind. Die Gebäudehöhe, wie sie die GBR von Höfen und Niederstocken vorsahen, ist nicht mehr zulässig.

Der bisherigen Messweise von Höfen und Niederstocken kommt die traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) am nächsten. Diese wird jedoch an allen Punkten der Fassade vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Die Gemeinde kann nicht mehr festlegen, dass die Fassadenhöhe nur in der Mitte der Fassade gemessen wird. Dies

kann für den einzelnen Bauherrn Auswirkungen haben, die jedoch immer noch dadurch aufgefangen werden können, dass Abgrabungen bis max. 5.0 m Breite pro Fassade nicht berücksichtigt werden. Zudem wird die F_h tr von der Fassadenlinie (Schnittpunkt Fassadenflucht mit massgebendem Terrain) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Die F_h tr kann entweder in Kombination mit einer giebelseitigen Fassadenhöhe (F_h gi) oder mit einer maximalen Dachneigung und der Vorschrift, die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen zu lassen, angewendet werden. Im rechtsgültigen GBR von Oberstocken wird die Höhe bereits über die traufseitige Fassadenhöhe gesteuert. Allerdings ist diese Regelung unvollständig, da sie weder durch eine firstseitige Fassadenhöhe noch durch eine maximale Dachneigung in Kombination mit der Festlegung zur Firstrichtung enthält. Im neuen Baureglement soll die F_h tr durch eine F_h gi ergänzt werden. Um die Änderungen durch die neue Messweise aufzufangen, werden die bisherigen Höhenmasse leicht erhöht.

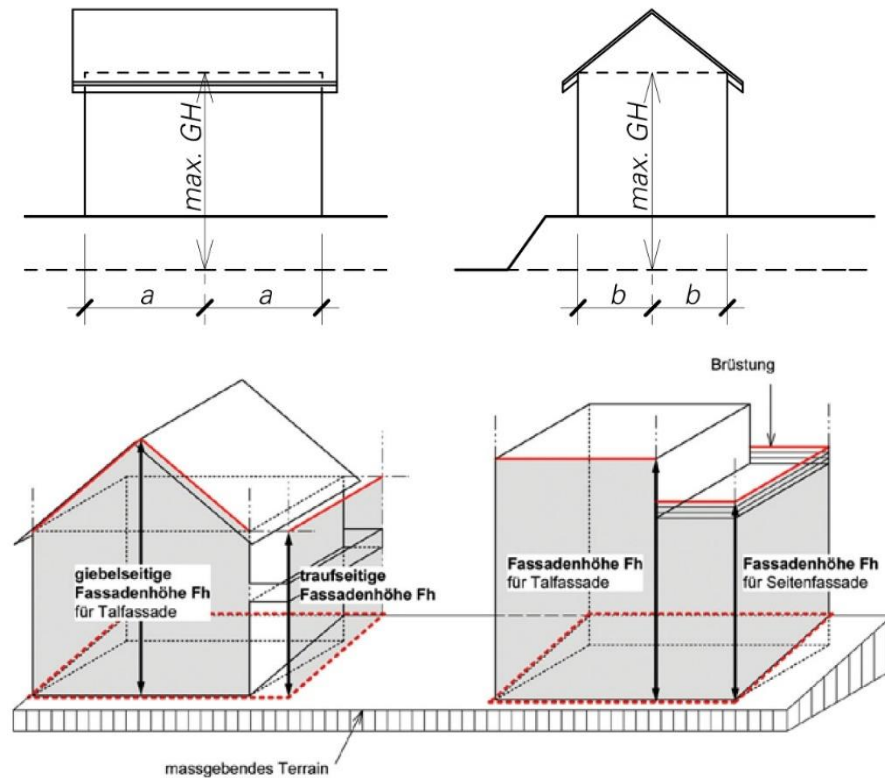


Abbildung 10: Alte (oben) und neue (unten) Regelung des Höhenmasses

Aufhebung mittlere Abstandslinie

Die mittlere Abstandslinie, wie sie im Baureglement von Niederstocken verankert war, ist nach BMBV nicht mehr zulässig und muss aufgehoben werden.

Abschliessende Regelung von Gebäude- und Gebäudeteilmassen

In den bestehenden Baureglementen sind verschiedene Gebäude- und Gebäudeteilmasse nach BMBV ungenügend bzw. unvollständig geregelt oder beinhalten unzulässige Vorschriften.

An- und Kleinbauten: An- und Kleinbauten sind nach der zwingenden Definition der BMBV immer unbewohnt und dürfen nur Nebennutzflächen aufweisen (z.B. Garage, Geräteschuppen, Waschküchen, Gartenpavillons). Die

bewohnten An- und Nebenbauten, wie sie in den Baureglementen von Höfen und Niederstocken verankert waren, sind nicht mehr zulässig. Die Nutzungsmasse von An- und Kleinbauten sind in den bestehenden Baureglementen sehr unterschiedlich geregelt. Eine einheitliche Lösung, die die Planbeständigkeit für Oberstocken respektiert, ist deshalb nicht möglich. Deshalb sollen die Messweisen und Masse aus dem Musterbaureglement angewendet werden.

Unterniveaubauten: Die Unterniveaubauten waren in den Baureglementen von Höfen und Niederstocken bisher nicht geregelt und werden analog zur Lösung von Oberstocken ins neue Baureglement aufgenommen.

Unterirdische Bauten: Die unterirdischen Bauten waren bisher in den Baureglementen nicht oder ungenügend geregelt. In Höfen und Niederstocken galt bis anhin eine Regelung, wonach Bauten unter dem gewachsenen Terrain bis 1 Meter an die Grundstücksgrenze bzw. mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümer sogar bis direkt an die Grenze gebaut werden können. Für Oberstocken fehlt eine Regelung für unterirdische Bauten. Die Lösung von Höfen und Niederstocken soll auf das gesamte Gemeindegebiet ausgeweitet werden.

Vor- und rückspringende Gebäudeteile: Die rückspringenden Gebäudeteile waren bisher in den Baureglementen nicht geregelt. Die Tiefe der vorspringenden Gebäudeteile war über das zulässige Mass, das ein Bauteil in den Grenzabstand hineinragen darf, oder einen Mindestgrenzabstand geregelt. Die Breite war gar nicht geregelt. Dies ist gemäss BMBV nicht mehr zulässig. Die vor- und rückspringenden Gebäudeteile bedürfen einer abschliessenden Regelung mit einem Tiefen- und Breitenmass.

Gestaffelte Gebäude; Staffelung: Die Staffelung von Gebäuden war in den drei Baureglementen bisher unterschiedlich gelöst. In Höfen galt eine Staffelung ab 2 Metern in Höhe und Situation. In Ober- und Niederstocken galt die Staffelung ohne Massangabe. Die Staffelung muss nach BMBV abschliessend mit einem Minimalmass geregelt werden.

Geschosse: In Niederstocken gab bisher keine Festlegungen zur Kniestockhöhe. In Oberstocken und Höfen war diese auf 1.2 Meter festgelegt. In Höfen galt allerdings noch die alte Messweise von der Oberkannte des Dachgeschossbodens bis zur Oberkannte des Dachsparrens. Aufgrund der neuen Messweise vom rohen Dachgeschossboden bis OK Dachkonstruktion müsste dieses Mass leicht erhöht werden. Damit keine unterschiedlichen Regelungen für die verschiedenen Gebäudeteile definiert werden müssen, soll das neue Mass auf 1.4 Meter festgelegt werden.

Abgrabungen: Die Abgrabungen waren bisher in den Baureglementen von Höfen und Niederstocken nicht abschliessend mit einem maximalen Breitenmass geregelt. Im neuen Reglement wird die Regelung von Oberstocken mit einer Maximalbreite von 5 Metern übernommen.

9 Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

9.1 Raumplanung, Baulandreserven

Da der Gewässerraum im Siedlungsgebiet die Grundzone als Korridor überlagert, gilt er als öffentlich-rechtliche Einschränkung. Führen solche dazu, dass auf einer unbebauten Parzelle keine Hauptbaute mehr erstellt werden kann (verbleibende Fläche < 300 m²), gilt sie als nicht anrechenbare Bauzone. Dieser Fall trifft auf die unbebauten Bauzonen in Stocken-Höfen nicht zu. In den meisten Fällen wird die Nutzung für Parzellen mit Teilbereichen im Gewässerraum nicht oder nur geringfügig reduziert. In Einzelfällen (z.B. bei ungünstigen Parzellengeometrien) verschlechtert sich die Bebaubarkeit durch den Gewässerraum zusätzlich. Die Baulandreserven der Gemeinde bleiben aber unverändert.

Die Änderungen am Baureglement ermöglichen eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen. Mit der Reduktion der Grenzabstände wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude zu erweitern, ohne ein Näherbaurecht oder eine Ausnahmegewilligung einholen zu müssen. Neubauten können ebenfalls näher an die Parzellengrenzen gestellt werden. Dies ermöglicht eine bessere Ausnützung der Grundstücke. Die Reduktion orientiert sich an der Praxis vergleichbarer Gemeinden und sollte die Siedlungs- und Wohnqualität nicht beeinträchtigen. Ebenfalls im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung werden die AZ sowie die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge aufgehoben und die Dachgeschossnutzung wird durch grosszügigere Regelungen zur Dachgestaltung optimiert.

9.2 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

Im Rahmen der Ortsplanung wurde die Landschaftsplanung der drei Gemeindeteile teilweise aktualisiert und teilweise neu erarbeitet. Die bedeutenden Landschaftselemente und Biotop wurden ermittelt und unter Schutz gestellt bzw. aus den übergeordneten Planungen als Hinweis in den Schutzzonenplan überführt.

Mit dem Schutz von charakteristischen Einzelbäumen, Hecken und Feldgehölzen, Baumreihen, Baumgruppen, Hochstammobstgärten, bestockten Weiden, Trockenmauern, Quellfluren und Ufergehölzen sowie den kommunalen Landschaftsschon- und Wildschutzgebieten wird das wertvolle Landschaftsbild der Gemeinde Stocken-Höfen in seinem Charakter erhalten und es werden Lebensräume geschützt. Davon profitieren auch die verschiedensten bedrohten Tierarten, die in den Waldhängen und Steilwänden, in den Feuchtgebieten und entlang der Seen und Fleissgewässer wie auch im Kulturland der Gemeinde Stocken-Höfen heimisch sind. Der Schutz der wichtigen Landschaftselemente stellt die Vernetzung der Lebensräume mittels Trittsteinprinzip sicher und ermöglicht so das Fortbestehen verschiedenster Arten auch in der vom Nutzungsdruck geprägten Kulturlandschaft.

Die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten der bezeichneten Elemente für die Grundeigentümer werden im Baureglement oder übergeordnet geregelt.

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

Die Anpassungen im Baureglement führen zu keinen relevanten Änderungen in Bezug auf die Denkmalpflege oder den Ortsbildschutz. Durch die Aufhebung der Ausnützungsziffer sind keine Ortsbildschutzgebiete betroffen. Ebenfalls ist der Landschaftsschutz von den vorliegenden Anpassungen nicht betroffen.

9.3 Fruchtfolgeflächen

In Stocken-Höfen sind Fruchtfolgeflächen von den neu ausgeschiedenen Gewässerräumen betroffen. Der Umgang mit Fruchtfolgeflächen im Gewässerraum wird auf Stufe Vollzugshilfe zum Sachplan Fruchtfolgeflächen geregelt. Der Gewässerraum gilt gemäss Artikel 36a Absatz 3 GSchG nicht als Fruchtfolgefläche. Da der Gewässerraum extensiv bewirtschaftet werden muss, ist somit eine intensive Bewirtschaftung von ackerfähigen Böden als Fruchtfolge nicht mehr möglich (Anbau in Rotation). Ökologische Ausgleichsflächen bzw. Biodiversitätsförderflächen sind gemäss der Vollzugshilfe zum Sachplan Fruchtfolgeflächen (2000) aber mit Fruchtfolgeflächen vereinbar (auch wenn sie mit Hecken oder Feldgehölzen bestockt sind). Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen und der Raumplanungsverordnung Fruchtfolgeflächen im Gewässerraum, welche weiterhin Fruchtfolgeflächenqualität haben, werden vom Kanton mit einem besonderen Status versehen. Sie werden separat als Potenzial erfasst und können weiterhin zum Fruchtfolgeflächenkontingent gezählt werden. Im Krisenfall wären die Fruchtfolgeflächen im Gewässerraum die letzten, welche im zur vorübergehenden intensiven Bewirtschaftung genutzt würden. Dies macht insofern Sinn, als dass der Gewässerraum insbesondere auch dem Schutz der Gewässer vor Einträgen durch Nähr- und Schadstoffe dient. Fruchtfolgeflächen, die benötigt werden, um bauliche Massnahmen des Hochwasserschutzes oder der Revitalisierung umzusetzen, gehen effektiv verloren. Sie sind in bestimmten Fällen z.B. mittels Aufwertung anderer Flächen zu kompensieren. Dafür zuständig ist das AGR.

9.4 Landwirtschaft und Gartenbau

Die Festlegung des Gewässerraums hat Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Der Gewässerraum darf gemäss Art. 41c GSchV nur extensiv genutzt werden. Erlaubt ist die extensive landwirtschaftliche Nutzung des Gewässerraums als Uferwiese, extensiv genutzte Wiese, Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz sowie extensiv genutzte Weide und Waldweide. Auch im Siedlungsgebiet sind intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel grundsätzlich untersagt. Wird über eingedolten Fliessgewässern ein Gewässerraum ausgeschieden, gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft gemäss Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV nicht.

9.5 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 blosser Einführung der Gewässerräume in die baurechtliche Grundordnung hat jedoch keine unmittelbaren Folgen für den Hochwasserschutz. Für die Gefahrenbeurteilung ist nach wie vor die Gefahrenkarte resp. der Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde massgebend.

10 Verfahren

10.1 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 58 BauG findet von 24.06.2019 bis zum 07.08.2019 statt. Während dieser Zeit liegt das Mitwirkungsexemplar zur Teilrevision der Ortsplanung auf der Gemeindeverwaltung Stocken-Höfen öffentlich auf. Zudem werden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde publiziert. Im Rahmen der Mitwirkung ist jedermann berechtigt, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen. Als Auftakt zur Mitwirkung findet am 28.06.2019 eine öffentliche Orientierung statt.

10.2 Kantonale Vorprüfung

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

10.3 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.

10.4 Beschlussfassung und Genehmigung

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

Anhang

- A1 REK: Ziele, Strategien und Massnahmen**
- A2 Beurteilung unbebaute Bauzonen**
- A3 Faktenblatt Pufferzonen ANF (2018)**

Anhang 1: Raumentwicklungskonzept (REK) Stocken-Höfen; Ziele, Strategien und Massnahmen

Stand Juli 2018

Thema	Ziele	Strategien	Mögliche Massnahmen Ortsplanung
Bevölkerung und Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> Bevölkerungswachstum im Rahmen der kantonalen Zielsetzung Stärkung Familien zum Erhalt des hohen Kinderanteils (Sicherung Schule) Sicherung eines genügenden, attraktiven und zeitgemässen Wohnungs- bzw. Baulandangebots (Lage, Raumstrukturen/-grössen, Preis etc.) Gesunder Finanzhaushalt, attraktiver Steuerfuss 	<ul style="list-style-type: none"> Positionierung als Familienstandort im Grünen und Schaffung der dafür notwendigen Rahmenbedingungen und Angebote Verbesserte Nutzung der inneren Reserven, insbesondere der unüberbauten Bauzonen (Schaffung von Verfügbarkeiten) Schaffung von günstigen Voraussetzungen zur Anpassung von nicht mehr zeitgemässen Wohnraum 	<ul style="list-style-type: none"> Massnahmen zur Baulandverflüssigung (Vertragliche Bauverpflichtung, Anordnung Bauverpflichtung, Bedingte Einzonung) Massnahmen zur besseren Nutzbarkeit von inneren Reserven (Landumlegung/-abtausch) Flexible Bau- und Nutzungsvorschriften (Abschaffung AZ → Mindestvorgaben GFZo, sonst Steuerung über Abstands-/Höhenvorschriften; Nutzungsausschlüsse so gering wie möglich)
Arbeiten	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt der bestehenden Betriebe und Arbeitsplätze 	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der Anliegen des lokalen Gewerbes in der Ortsplanung Schaffung von Möglichkeiten zur Erweiterung von bestehenden Betrieben Zulassen von gemischten Nutzungen, wo dies möglich und sinnvoll ist Nutzung der Chancen der Arbeitswelt 4.0 (Digitalisierung) → Standortunabhängiges Arbeiten, Home Office etc. 	<ul style="list-style-type: none"> Belassen bzw. Erweitern der Wohn- und Gewerbezone (Mischnutzungen) Ermittlung der (Erweiterungs-)Bedürfnisse des lokalen Gewerbes
Siedlungsstruktur und Siedlungsqualität	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Inwertsetzung historische Bausubstanz / Ortsbild Umnutzung unbewohnter/ungenutzter Gebäude Stärkung der Identität der bestehenden Ortsteile und Quartiere 	<ul style="list-style-type: none"> Qualitätssichernde Verfahren in Ortsbildschutzperimetern sowie im Kontext von historisch bedeutenden Bauten (Bauinventar) Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung von ungenutzten Gebäuden Schaffung von identitätsstiftenden Orten / Begegnungsorten (Dorfplatz, Grillstelle o.ä.) 	<ul style="list-style-type: none"> Bezeichnung Ortsbildschutzperimeter und schützenswerte Objekte (Bauinventar, ISOS, IVS etc.) im (Schutz-)Zonenplan und Behandlung im Baureglement Zone mit Planungspflicht (ZPP) bei grösseren Einzonungen und in Umstrukturierungsgebieten Einsatz Fachberatung mit ausgewiesenen Fachleuten in den Bereichen Gestaltung sowie Orts- und Landschaftsbild Flexible Bau- und Nutzungsvorschriften gem. Massnahmen Bevölkerung und Wohnen Identifikation möglicher Begegnungsorte → Ausscheidung von ZÖN oder Integration in ZPP-Vorschriften
Landschaft und Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Entwicklung der landschaftlichen Qualitäten Förderung der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung als Basis der Landschaftsentwicklung Förderung des Naherholungswerts 	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung des Siedlungswachstums nach aussen (Zersiedelung) Schutz und Aufwertung von Natur und Landschaft, insbesondere in den bestehenden Landschaftsschutz- bzw. Schongebieten und Lebensräumen Nutzen von Förderinstrumenten von Bund und Kanton für die Verbesserung der Bewirtschaftung, Vermarktung regionaler Produkte, Abgeltung von gemeinwirtschaftlichen Leistungen (ökologischer Ausgleich etc.) Aufwertung und Vernetzung der Naherholungsgebiete (Seen, Aussichtspunkte, Wander-/Velowegnetz etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Siedlungsbegrenzungslinien Ausscheidung der bedeutenden Schutzgebiete/-objekte und Lebensräume im Schutzzonenplan Auflagen zur Gestaltung von bedeutenden Siedlungsrändern (bei Neueinzonungen am Siedlungsrand) Identifikation der bedeutenden Naherholungsgebiete; Bezeichnung von Massnahmen zu deren Vernetzung
Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt Schule Zukunft zum Erhalt der Infrastruktur sicherstellen Förderung Grundversorgung (Bank, Post, Einkaufen etc.) Verbesserung der Altersversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> Umsetzung der Strategien gemäss Themenblock Bevölkerung und Wohnen Regelmässige Investitionen in Gemeindeinfrastrukturen → Bei Neubauten Einbindung der Grundeigentümer durch Infrastrukturverträge, teilweise Nutzung Abgaben Mehrwertabschöpfung (nur Infrastrukturen LV, Lärmschutz) Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden, Detailhandel und Weiteren zur Verbesserung der Grundversorgung → kombinierte (z.B. Einkaufen/Post) und evtl. mobile Angebote, Lieferdienste? Optimierung Spitex und „Nachbarschaftshilfe“ 	<ul style="list-style-type: none"> Reglement zur Mehrwertabschöpfung Ermittlung möglicher Standorte für Angebote Grundversorgung Prüfung Mehrgenerationenhäuser
Mobilität und Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> Vernetzung der Ortsteile verbessern Sichere Verbindungen für Fuss- und Veloverkehr, insbesondere auf Schulwegen ÖV-Verbindung erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung/Durchbindung von bestehenden Flurwegen Verkehrsberuhigung auf Erschliessungsstrassen Sicherung der ÖV-Nachfrage durch Umsetzung der Strategien gemäss Themenblock Bevölkerung und Wohnen sowie durch die Steigerung des Naherholungswerts 	<ul style="list-style-type: none"> Ermittlung der Bedürfnisse an LV-Verbindungen Suche nach Lösungen mit Landwirtschaft (evtl. im Rahmen Gesamtmelioration)
Energie	<ul style="list-style-type: none"> Förderung erneuerbarer Energien und energieeffizientes Bauen 	<ul style="list-style-type: none"> Verpflichtung zum Einsatz erneuerbarer Energieträger bei Neubauten und Sanierungen Regelungen zum Energiebedarf von Neubauten Anreize zur Förderung der Energieeffizienz von Bauwerken Wärmeverbund, Heizkraftwerk? 	<ul style="list-style-type: none"> Ergänzung zusätzlicher Artikel gem. Musterbaureglement Kanton (Verpflichtung Einsatz erneuerbare Energieträger, Anschlusspflicht, Regelung Energiebedarf Neubauten, Nutzungsbonus bei energieeffizientem Bauen, Gemeinsames Heizkraftwerk)

Anhang 2: Beurteilung unbebaute Bauzonen

Stand: Juni 2019

Ortsteil	Parzellen-Nr.	Typ	Zonentyp	Fläche [m2]	Realisierungs- hindernisse/ Nutzungsein- schränkungen	Absichten Eigentümer	Bemerkungen	Priorität	Mögliche Massnahmen
Höfen	832	Parzelle	UeO Nr. 1 "Speckhubel"	513.8		Telefonat vom 24. Mai 2018: Eigentümer wollte die Bauparzelle ursprünglich bebauen. Als Zufahrt präferiert er einen Weg über die Parzelle Nr. 843, welche gemäss der Überbauungsordnung als Spielfläche genutzt wird. Bis auf zwei Parteien haben die Miteigentümer dem Vorhaben zugestimmt. Der Eigentümer hat sich wirklich bemüht, ihm sind aber die Hände etwas gebunden. Allenfalls wird es bei einem Eigentümerwechsel der beiden betroffenen Parteien möglich sein. Verkaufen will er das Grundstück nicht, ohne dass die Zufahrtssituation vorher geklärt ist.	Hinweis Gemeinde: Für die Parzelle Nr. 832 bestand ein Vorkaufsrecht auf zwei Einstellhallenplätze. Das Vorkaufsrecht ist abgelaufen. Die Einstellhallenplätze befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Diese könnten nach wie vor an den Eigentümer der Parzelle Nr. 832 verkauft werden. Im 2014 wurde ein Gesuch um Verlängerung des Vorkaufsrechts eingereicht. Allenfalls könnte anlässlich der Ortsplanungsrevision geprüft werden, ob die Bauparzelle auch von hinten erschlossen werden könnte. Grundsätzlich sollten die Einstellhallenplätze reichen.	Mittel	
Höfen	834	Parzelle	UeO Nr. 1 "Speckhubel"	675.2		Telefonat vom 24. Mai 2018: Der Grundeigentümer teilt mit, dass er beabsichtigt, die Parzelle Nr. 834 in den nächsten Jahren zu bebauen. Das Haus möchte er als Altersresidenz. Eine genaue Jahrgabe kann er spontan nicht machen.		Mittel	
Höfen	869	Parzelle	UeO Nr. 3 "Färrich"	431.2	Wird aktuell von Parzelle Nr. 874 als Parkplatz/ Garten genutzt.	Telefonat vom 24. Mai 2018: Der Eigentümer teilt mit, dass die Bauparzelle wahrscheinlich einmal bebaut werden soll. Die Eigentümer können sich eine kleine Wohnung vorstellen. Zurzeit besteht kein konkretes Projekt und auch kein Zeithorizont.		Mittel	
Höfen	901	Parzelle	Wohn- und Gewerbezone WG2	695.8		Die Parzelle ist inzwischen überbaut.		Mittel	
Oberstocken	113, 240, 241 und 242	Parzelle	Wohn- und Gewerbezone WG2	2573.8	_Strassenabstand von 15m (Einhaltung LSV)	Die Baubewilligung für die Erschliessung ist erteilt. Für die Parzelle 113 wurde ein Baugesuch eingereicht. Die anderen Parzellen sind noch offen.	Infrastrukturvertrag von 2012 vorhanden.	Hoch	Aufhebung Strassenabstand prüfen
Oberstocken	212	Parzelle	Wohn- und Gewerbezone WG2	532.4		Telefon vom 24. Mai 2018: Der Eigentümer teilt mit, dass keine Bebauung des noch freien Parzellenteils geplant ist. Eine Bebauung wäre gemäss ihm aber möglich.		Mittel	

Ortsteil	Parzellen-Nr.	Typ	Zonentyp	Fläche [m2]	Realisierungs- hindernisse/ Nutzungsein- schränkungen	Absichten Eigentümer	Bemerkungen	Priorität	Mögliche Massnahmen
Oberstocken	221	Parzelle	Wohn- und Gewerbezone WG2	3012.8	_Erschliessung muss geklärt werden _Abstände Flurkanal und Hochspannungsleitung beachten	Die Bauparzelle Nr. 221 wurde in der Infrastrukturkommission am 17.08. und 14.09.2018 sowie auch im Gemeinderat am 01.12.2015 besprochen. Letzter hat folgenden Beschluss gefällt: 1.Vorgängig zur dereinstig geplanten Ortsplanungsrevision (voraussichtlich ab 2017) entscheiden, was mit der Parzelle zu passieren hat; denkbar wäre, die Bauparzelle 221 auszuzonen und ein anderes Grundstück einzuzonen. 2.Eventuell Bauparzelle verkaufen, einzeln oder zusammen mit Schulhaus; Erschliessungspflicht der Gemeinde miteinbeziehen.	Wenn nötig aktuelle Absicht GR einholen. Schulhaus Oberstocken nach wie vor nicht verkauft, noch nicht klar, was damit geschieht.	Hoch	Option 1: Bauliche Entwicklung _Vorstudie oder Vorprojekt evtl. unter Einbezug Parzellen 212, 4 (Schulhaus), 5 und 44 (Unbewohntes Wohnhaus) _Klärung Erschliessung Option 2: Auszonung _Nachweis der veränderten Rahmenbedingungen aufgrund Planbeständigkeit
Oberstocken	56	Parzelle	Wohn- und Gewerbezone WG2	845.4	Wird z.Z. als Garten und für Kleintierhaltung genutzt.	Telefon vom 24. Mai 2018: Die Eigentümerin teilt mit, dass die Bauparzelle in den nächsten Jahren nicht bebaut werden soll. Es ist unklar, ob dies überhaupt einmal der Fall sein wird.		Hoch	Bei Einzonung Parzelle 176 würde sich eine Gesamtbetrachtung mit den Parzellen 93 und 176 anbieten.
Niederstocken	216	Parzellenteil	UeO Nr. 5/5a "Sagi"	877.1	_Nutzung als Hochstammobst- garten _Teilbeanspruchung durch Bushäuschen	Telefon vom 24. Mai 2018: Die Eigentümerin teilt mit, dass ein Um- und Ausbau des Gebäudes geplant ist. Das Ausmass ist noch unklar.		Mittel	
Niederstocken	278	Parzelle	UeO Nr. 5/5a "Sagi"	781.1	Liegt grösstenteils im Naturgefarenggebiet blau am Siedlungsrand. Bebaubarkeit fragwürdig, da nur knapp 300 m2 ausserhalb Gefahrenggebiet gelegen; längsförmige Geometrie -> Klärung mit AGR	Der Eigentümer konnte nicht erreicht werden.		Mittel	
Niederstocken	279	Parzellenteil	UeO Nr. 3 "Niederstocken- Dorf"	1115.0	Liegt angrenzend an eine Baugruppe. Die KDP beabsichtigt, diese im Rahmen der Revision 2020 zu erweitern, womit das Gebiet innerhalb der Baugruppe liegen würde. Lage in Gefahrenggebiet gelb.	Telefon vom 24. Mai 2018: Der Eigentümer teilt mit, dass die Bebauung der Parzelle sicherlich einmal ins Auge gefasst wird. Ein Zeithorizont wurde bisher noch nicht gesteckt.		Mittel	

Ortsteil	Parzellen-Nr.	Typ	Zonentyp	Fläche [m2]	Realisierungshindernisse/ Nutzungseinschränkungen	Absichten Eigentümer	Bemerkungen	Priorität	Mögliche Massnahmen
Niederstocken	281	Parzelle	UeO Nr. 5/5a "Sagi"	2119.1	Liegt zu 1/3 im Gefahrengebiet blau und zu 2/3 im Gefahrengebiet gelb. Bebaubarkeit gegeben.	Telefon vom 24. Mai 2018: Der Eigentümer teilt mit, dass für die Parzelle Nr. 281 momentan kein Bauprojekt geplant ist. Allenfalls wird diese zur Betriebsweiterung benötigt. Momentan ist aber nichts konkret.		Hoch	

Pufferzonen zu Feuchtgebieten

1. Gesetzliche Grundlage

Flachmoorverordnung des Bundes vom 7. September 1994 (451.33)

Art. 3 Abgrenzung der Objekte

¹ Die Kantone legen den genauen Grenzverlauf der Objekte fest und scheiden ökologisch ausreichende Pufferzonen aus.

Kantonale Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete vom 12. September 2001 (Stand 01.01.2018)

Art. 4

¹ Mit den Beiträgen nach dieser Verordnung wird die besondere ökologische Leistung der Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter für den Erhalt der biologischen Qualität der Trockenstandorte und Feuchtgebiete und der zu deren Erhalt notwendigen Pufferzonen und Vorranggebietsflächen abgegolten.

Art. 8

³ Ein Pufferzonenbeitrag wird nur in Ausnahmefällen gewährt; im Sömmerungsgebiet muss ausserdem eine Düngung aus topografischer Sicht möglich sein.

³ Der Pufferzonenbeitrag wird nach dem wirtschaftlich begründeten Minderertrag berechnet, darf aber den Betrag von 400 Franken pro Hektare nicht übersteigen.



2. Zweck von Pufferzonen

Pufferzonen sind an das Biotop angrenzende Flächen mit der Aufgabe, das Biotop vor Nährstoffeinträgen aus dem angrenzenden Kulturland zu schützen und die Aufrechterhaltung des notwendigen Wasserhaushaltes zu gewährleisten. Zur Erfüllung dieser Aufgabe müssen für die Pufferzonen besondere Nutzungs-, Schutz- und Unterhaltsregelungen festgelegt werden.

3. Bemessung

Um das Ausmass der Pufferzone ermitteln zu können, hat das BAFU den "Pufferzonen-Schlüssel" für Moorbiotope herausgegeben (Leitfaden zur Ermittlung von ökologisch ausreichenden Pufferzonen für Moorbiotope. 2. Auflage. 1997). Die Pufferzone wird nach einer vereinfachten Version des Nährstoff-Pufferzonenschlüssels des Bundes festgelegt:

Biotopfläche				Angrenzende Fläche				
Vegetation	Pkte.	Neigung	Pkte.	Neigung zur Biotopfläche	Pkte.	Nutzungsintensität	Pkte.	Pkte.
Ca, Fi, Pp ¹⁾	0							
Mc, Ph ²⁾	1							
Cd, Cn, Mo, Ox, Sc ³⁾	2							
			eben				0	
			erkennbar (>3%)				1	
Bei folgenden Situationen: Bemessung maximal 5m								
				eben				0
				> 3 %				1
						extensiv		0
						wenig intensiv		1
						mittelintensiv		2
						intensiv		4
							Total Punkte	

Bemessung: 5 m pro Punkt

¹⁾ Sumpfdotterblumenwiesen, Spierstaudenriede und Landschilf

²⁾ Grossegggenriede, Schilfröhricht

³⁾ Kleinsegggenriede, Pfeifengraswiesen, Hoch- und Übergangsmoore



Abb. 1: Beispiel von Pufferzonen mit 5 m-Kennlinien (gelb: Pufferzone, blau: Inventarfläche Feuchtgebiet)

4. Auflagen in der Pufferzone

Düngung: In der Pufferzone dürfen gemäss Art. 2, Abs. 1 FTV keine Dünger ausgebracht werden. Düngung durch Weidetiere ist erlaubt.

Pflanzenschutzmittel: In der Pufferzone dürfen gemäss Art. 2, Abs. 1 FTV keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Ausnahmen gemäss Art. 58 Ziff. 4 DZV.

Nutzungstermin: In der Pufferzone ist kein fixer Nutzungszeitpunkt festgelegt.

Auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie bei Heuwiesen im Sömmerungsgebiet kann die Pufferzone als Biodiversitätsförderfläche BFF angemeldet werden. Bei extensiv genutzten Wiesen (Typ 611/ 622) oder Streueflächen (Typ 851) kann auf der Pufferzone der Schnitttermin frei gewählt werden, wenn die BFF nicht wesentlich mehr als die Pufferzone und die Inventarfläche umfasst (Maximal 10% der BFF ausserhalb Inventarfläche und Pufferzone).

Ist die BFF für den Vernetzungsbeitrag angemeldet, müssen die Anforderungen vom Vernetzungsprojekt nicht erfüllt werden (Bsp. kein Rückzugstreifen auf der Pufferzone erforderlich).

Schnittgut: Das Schnittgut muss abgeführt werden. Das Mulchen und der Einsatz von Steinbrechmaschinen sind nicht zulässig, Ausnahmen in Absprache mit der Abteilung Naturförderung.

Drainagen: Es dürfen keine neuen Drainageeinrichtungen eingebaut werden. Unterhalt von bestehenden Drainagen in Absprache mit der Abteilung Naturförderung.

5. Handhabung in den Bewirtschaftungsverträgen

Grundsätzlich sind die Pufferzonen Bestandteil der Vertragsfläche. Für die Feuchgebietsfläche können nur Beiträge ausbezahlt werden, wenn die Auflagen in den angrenzenden Pufferzonen eingehalten werden, und sofern diese vom Vertragspartner bewirtschaftet wird

6. Beiträge

Pufferzone in der LN:

In der LN können Beiträge nach der Direktzahlungsverordnung ausbezahlt werden. Der Bewirtschafter muss die entsprechenden Flächen selber als extensiv genutztes Wiesland oder als extensiv genutzte Weide anmelden. In der extensiv genutzten Wiese kann der Schnittzeitpunkt frei gewählt werden, wenn die angemeldete Fläche nicht wesentlich mehr als die abgegrenzte Pufferzone umfasst (an Nutzung angepasste Fläche).

Pufferzone im Sömmerungsgebiet:

Für Flächen, welche bisher gedüngt wurden und eine Düngung aus topographischer Sicht möglich ist, wird ein Beitrag angemessener Betrag (Ertragsausfall) ausbezahlt, jedoch maximal Fr.4.- pro Are.