



Einwohnergemeinde Röthenbach im Emmental
Überbauungsordnung «Bärenmatte 2»

Erläuterungsbericht



MITWIRKUNG

5. Mai 2025

Aufträge / 0906 / 906_UeO_250505_Baeren_EB.docx / 07.05.2025 / ka / fi

Bearbeitung

Lohner + Partner AG

Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Fabienne Kaufmann, Geographin M.Sc.

Inhalt

Vorwort	5
1 Ausgangslage	6
1.1 Planungssperimeter.....	6
1.2 Absichten der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft	7
1.3 Baurechtliche Situation	7
1.4 Qualitätssicherndes Verfahren	8
2 Richtprojekt «Bärenmatte»	10
2.1 Projektbeschrieb	10
3 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung	13
4 Erläuterungen zur Überbauungsordnung «Bärenmatte 2»	14
4.1 Was ist eine Überbauungsordnung	14
4.2 Überbauungsplan und Vorschriften	14
5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	17
5.1 Übersicht.....	17
5.2 Raumordnung und Raumplanung.....	18
5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete.....	19
5.4 Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	19
5.5 Verkehr	20
5.6 Kantonsstrasse	20
5.7 Energie	21
5.8 Lärm.....	21
5.9 Planerische Beurteilung und Würdigung	21
6 Planerlassverfahren	23
6.1 Mitwirkung.....	23
6.2 Vorprüfung	24
6.3 Auflage.....	24
6.4 Beschluss	24

Anhang

- Bericht «Auswertung der Mitwirkung» ... folgt nach der Mitwirkung
- Vorprüfungsbericht ... folgt nach der Vorprüfung
- Bericht «Auswertung des Vorprüfungsberichts» ... folgt nach der Vorprüfung

Beilagen

- Richtprojekt «Bärenmatte Röthenbach i.E.» vom 30.09.2022
- Bericht zum Gutachterverfahren «Bärenmatte» vom 03.03.2023
- Lärmuntersuchung von Grolimund + Partner AG vom 30.11.2023

Vorwort

Auftraggeberin	Auftraggeber der Überbauungsordnung «Bärenmatte 2» ist die Grundeigentümerschaft der Parzelle Röthenbach-Gbbl. Nr. 401.
Planungsbehörde	Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Röthenbach im Emmental.
Erläuterungsbericht	<p>Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten dazu, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Überbauungsordnung mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung.</p> <p>Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern von dem beauftragten Planungsbüro verfasst.</p> <p>Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.</p>

1 Ausgangslage

1.1 Planungspereimeter

Der Planungspereimeter umfasst die Parzelle Röthenbach-GbbI. Nr. 401.



Abb. 1: Planungspereimeter [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

1.2 Absichten der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft

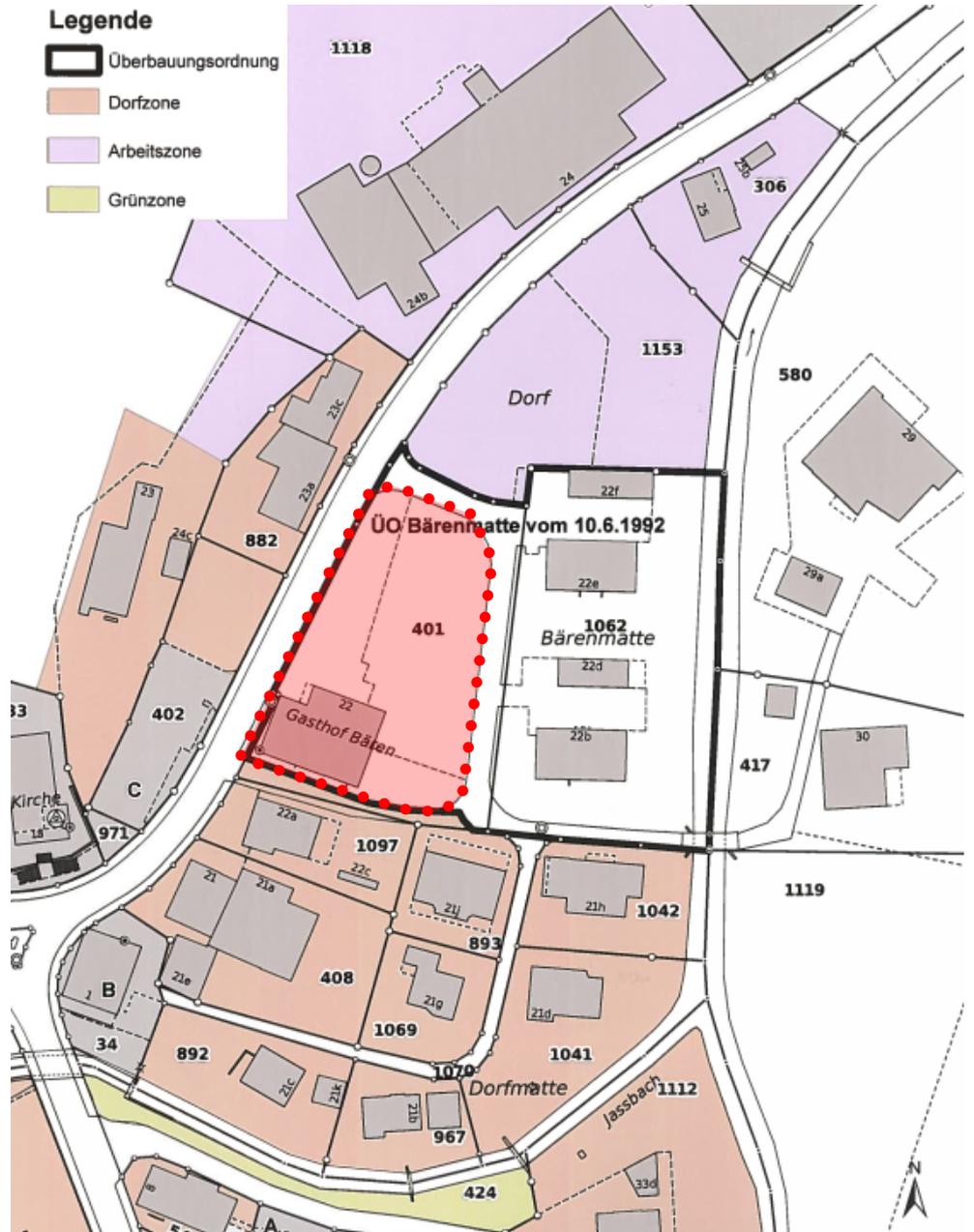
Der Planungsperimeter ist seit 1992 Teil der Überbauungsordnung «Bärenmatte». Der östliche Teil der Überbauungsordnung wurde mit einer Wohnüberbauung überbaut. Im westlichen Teil der Überbauungsordnung mit der schützenswerten Liegenschaft des ehemaligen Restaurants Bären besteht noch eine grosse Nutzungsreserve. Der Grundeigentümer will nun diese Nutzungsreserve mit einer attraktiven Wohnüberbauung überbauen. Dafür wurde in einem ersten Schritt mit einem qualitätssichernden Verfahren eine wirtschaftliche und ortsbaulich passende Überbauungslösung ausgelotet. In einem zweiten Schritt soll nun die bestehende Überbauungsordnung im Planungsperimeter durch eine neue Überbauungsordnung abgelöst werden.

Die Einwohnergemeinde Röthenbach i.E. hat grosses Interesse daran, dass das Areal «Bärenmatte» weiterentwickelt werden kann. Mit der Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf dem westlichen Arealteil eine Wohnüberbauung zu realisieren.

1.3 Baurechtliche Situation

Die bestehende Überbauungsordnung «Bärenmatte» aus dem Jahr 1990 (geändert im Jahr 1992) sieht auf der Parzelle Röthenbach-Gbbl. Nr. 401 ursprünglich eine Vergrösserung des bestehenden Gasthof Bären vor, welche in der Änderung im Jahr 1992 der Nutzung für Parkplätze weicht. Mit der Ortsplanungsrevision von 2009 und der Zonenplanänderung vom März 2017 wurde die Überbauungsordnung «Bärenmatte» als Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG im Zonenplan eingetragen.

Mit der geplanten Arealentwicklung muss die Überbauungsordnung «Bärenmatte» im Bereich der Parzelle Röthenbach-Gbbl. Nr. 401 geändert resp. durch eine neue Überbauungsordnung abgelöst werden.



Als Grundlage für die Arealentwicklung wurde ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Gutachterverfahrens nach Art. 99a BauV sowie in Anlehnung an die Ordnung SIA 143/2009 / Wegleitung SIA 143 «Testplanungen» (2018) durchgeführt. Das Verfahren beinhaltete drei Werkstatt-Sitzungen, in welchen aus unterschiedlichen Lösungsvarianten eine Bestvariante ausgelotet wurde.

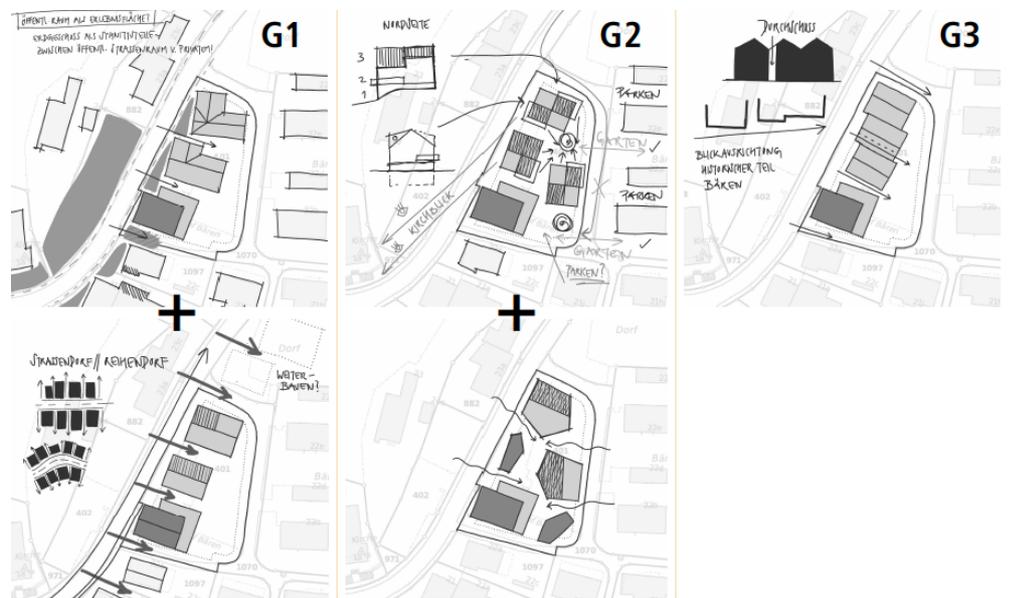


Abb. 3: Variantenstudium Gutachterverfahren [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

Produkt des Gutachterverfahrens war ein Richtprojekt. Es zeigt die auf dem Areal und im ortsbaulichen Kontext mögliche bauliche Entwicklung auf und definiert die notwendigen architektonischen und freiraumgestalterischen Vorgaben sowie die Erschliessungslösung für die weitere Planung. Aus Sicht des Begleitgremiums zeugt der Projektvorschlag von einem differenzierten Verständnis der Bauaufgabe an diesem sensiblen Ort im Dorfkern von Röthenbach. Das Richtprojekt weist sowohl in der volumetrischen Ausformulierung wie auch bei der Materialisierung eine hohe architektonische Qualität auf.

2 Richtprojekt «Bärenmatte»

2.1 Projektbeschreibung

Vgl. Richtprojekt «Bärenmatte Röthenbach i.E.» vom 30.09.2022 (Beilage).

Der aus drei Workshops resultierende Projektvorschlag platziert entlang der Dorfstrasse drei zueinander versetzte Baukörper mit giebelständigen Satteldächern mit Dachvorsprung, wobei zwei der drei Baukörper zusammengebaut sind. Alle Gebäude sind typähnlich, haben aber einen leicht differenzierten Fassadenausdruck, so dass der Eindruck von einer gewachsenen Bebauungsstruktur entsteht. Zwischen den ersten beiden Bauten öffnet eine Lücke den Durchblick in den Gartenraum. Die Adressierung erfolgt für alle Häuser von der Dorfstrasse her. Die Gebäudedimensionen und -proportionen lassen sich im bestehenden Dorfkern verorten und erscheinen ortsverträglich.



Abb. 4: Situation Richtprojekt «Bärenmatte Röthenbach i.E.» (ohne Massstab)
[Dällenbach/Ewald Architekten AG]

Die Dachfirste der drei Bauvolumen sind in der Höhe zueinander versetzt, aber allesamt tiefer als der Dachfirst des schützenswerten «Bären»-Gebäudes. Die Sonderstellung des historischen Gebäudes wird räumlich wie architektonisch im Strassenraum erhalten. Die Fassaden zur Strasse haben eine hohe Plastizität und sind als Hauptfassaden gestaltet.

Das Vorland entlang der Dorfstrasse ist, wie in einer Dorfstruktur üblich, grösstenteils als Hartfläche gestaltet. Einzelne Bäume lockern die Fläche auf. Die Nutzung ist halböffentlich und kann in keinem Fall privatisiert werden. Der Terrainanschluss an die Bärenmattestrasse folgt dem natürlichen Terrainverlauf. Die beiden Besucherparkplätze entlang der Strasse sind mit Rasengittersteinen oder einer ähnlich begrünten Fläche belegt, so dass der Grüngürtel durchgehend gestaltet werden kann.



Abb. 5: Visualisierung aus dem Richtprojekt «Bärenmatte Röthenbach i.E.»
[Dällenbach/Ewald Architekten AG]

Die Fassaden gegen Südosten zum Garten hin haben wegen des Hangverlaufs einen Sockel, der durch mehrere Treppenabgänge aber stark aufgelöst wird und Übergänge vom Gebäude zum Garten schafft. Typologisch werden die Aussenräume wie Lauben behandelt, der unerwünschte Wohnblöckli-Charakter mit den systematisch vertikal aufgereihten Balkonen kann dadurch vermieden werden.

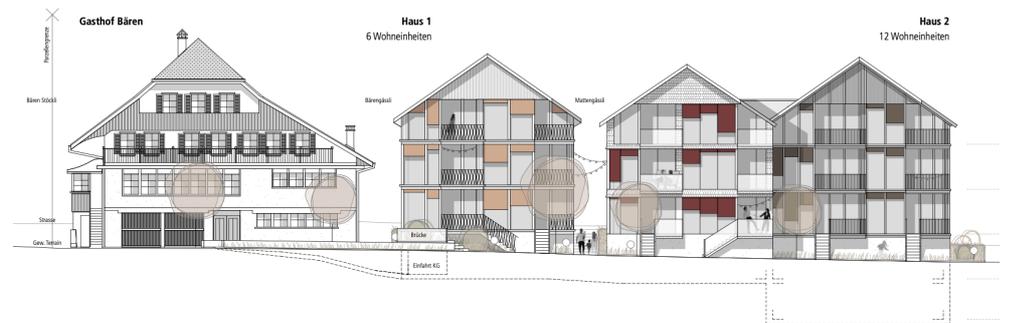


Abb. 6: Ostfassade Richtprojekt «Bärenmatte Röthenbach i.E.» (ohne Masstab)
[Dällenbach/Ewald Architekten AG]

Im vorliegenden Projekt wird die Einstellhalle im Gebäudesockel integriert. Dank vor- und rückspringenden Balkonen und Treppenabgängen wird sie subtil kaschiert. Die Einstellhallenrampe ist leicht geschwungen, so dass sie sich harmonisch in die Umgebungsgestaltung integriert. Das Einstellhallentor wird durch eine kleine Brückenkonstruktion angenehm verdeckt.

3 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung

Es sind folgende Änderungen in der baurechtlichen Ordnung der Einwohnergemeinde Röthenbach im Emmental vorgesehen:

- Erlass der neuen Überbauungsordnung «Bärenmatte 2» (vgl. dazu Kap.4)
- Aufhebung der bestehenden Überbauungsordnung «Bärenmatte» auf der Parzelle Röthenbach-Gbbl. Nr. 401 (d.h. im Wirkungsbereich der neuen Überbauungsordnung «Bärenmatte 2»; Änderung Überbauungsplan)

Überbauungsordnung
«Bärenmatte»

Im Wirkungsbereich der neuen Überbauungsordnung «Bärenmatte 2» (Parzelle Röthenbach-Gbbl. Nr. 401) werden die bisherigen Festlegungen in der bestehenden Überbauungsordnung «Bärenmatte» mit einer Änderung des Überbauungsplans aufgehoben. Die Festlegungen für die anderen Parzellen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Bärenmatte» werden nicht verändert.

4 Erläuterungen zur Überbauungsordnung «Bärenmatte 2»

4.1 Was ist eine Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung (UeO) hat das Ziel, besondere Entwicklungsabsichten in einem bestimmten Perimeter der Gemeinde zu definieren und zu sichern. Die Gemeinde definiert parzellenscharf, wie bestimmte Teile des Gemeindegebiets zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten und/oder zu schützen sind. Gegenüber den Regelzonen können sehr differenzierte Bestimmungen für den Perimeter einer Überbauungsordnung festgeschrieben werden.

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit dazugehörigen Überbauungsvorschriften. In den Überbauungsvorschriften sind der Planungszweck, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie gegebenenfalls zu Umweltschutzthemen festgelegt. Im Überbauungsplan werden der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie differenzierte Festlegungen in der Situation (z.B. die Ausscheidung von Baubereichen) dargestellt. Der Umfang einer Überbauungsordnung hängt von den zu regelnden Verhältnissen ab und kann stark variieren.

4.2 Überbauungsplan und Vorschriften

Soweit der Überbauungsplan und die -vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Einwohnergemeinde Röthenbach im Emmental sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften. Die in der Überbauungsordnung angewendeten Begriffe und Messweisen richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

Art der Nutzung

Die Nutzungsart im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung richtet sich nach der Mischzone gemäss Art. 3 BR.

Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung in den Baubereichen B und C sowie im Baubereich «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» wird durch die im Überbauungsplan eingezeichneten Baubereiche, die minimale resp. maximale Geschossfläche (nur Baubereiche B und C zusammengerechnet) sowie die

festgelegten maximalen Höhen definiert. Zusammen ergeben sie ein Mantelvolumen, welches das maximale Gebäudevolumen der Überbauung bestimmt. Die Baubereiche weisen für die nachfolgende Projektierung einen begrenzten Spielraum für die Gebäudelängen, -breiten und -höhen auf.

Das Nutzungsmass für das geschützte Gebäude «Dorf Nr. 22» (Baubereich A) ergibt sich aus den bestehenden Volumen.

Baubereiche

Mit den Baubereichen wird die Lage und grösstmögliche Abmessung der Bauten definiert; die Baubereiche wirken wie Baulinien und Abstandsvorschriften. Balkone, Dachvorsprünge und Vordächer, Laubengänge, Ausstertreppen, Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen und dgl. dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche B und C auf dem ganzen Fassadenabschnitt bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs «Auskragung» überragen.

Höhen

In der Überbauungsordnung wird einerseits die maximal zulässige Gesamthöhe und andererseits zur Höhenstaffelung der Bauten pro Baubereich mit absoluter Meereshöhe die jeweils maximale Höhenlage des höchsten Punkts der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) festgelegt. Technisch bedingte Dachaufbauten inkl. ihrer Einhausungen können die festgelegten maximalen Höhenkoten um das technisch bedingte Minimum, jedoch maximal 1.50 m überragen.

Bau- und Freiraumgestaltung

Für das zukünftige Erscheinungsbild der Überbauung ist nicht primär die Detailgestaltung der Bauten massgebend, sondern die Umsetzung einer ortsbaulichen Grundidee nach einem gemeinsamen Konzept. Auf der Basis des Richtprojekts «Bärenmatte Röthenbach i.E.» vom 30.09.2022 werden für die weitere Projektierung die Gestaltungsprinzipien der Überbauung sowie der Freiräume in den Überbauungsvorschriften festgehalten. Das Richtprojekt selbst hat jedoch keinen grundeigentümerverbindlichen Charakter.

Für die Qualitätssicherung in der weiteren Projektierung und Realisierung müssen Bauvoranfragen und Baugesuche zur gestalterischen Beurteilung und Beratung einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Gutachterverfahrens «Bärenmatte» von 2023 (d.h. den Fachgutachter:innen) oder der Fachberatung nach Art. 22 BR sowie der kantonalen Denkmalpflege unterbreitet werden.

Erschliessung	<p data-bbox="528 490 1535 566">Mit der Überbauungsordnung werden auch die Erschliessung sowie die Organisation der Parkierung geregelt.</p> <ul data-bbox="528 566 1535 862" style="list-style-type: none"><li data-bbox="528 566 1535 678">– Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Bärenmatte-Strasse, da ein Anschluss der Einstellhallenzufahrt auf die Kantonsstrasse nicht möglich ist.<li data-bbox="528 678 1535 790">– Es sind maximal 8 oberirdische Besucher-Abstellplätze zulässig, die weiteren Abstellplätze müssen in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle realisiert werden.<li data-bbox="528 790 1535 862">– Entlang der Dorfstrasse (Kantonsstrasse) wird ein Bereich für ein zukünftiges Trottoir von 2.0 m freigehalten.
Lärmschutz	<p data-bbox="528 936 1535 1010">Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Bärenmatte 2» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>

5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

5.1 Übersicht

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der neuen Überbauungsordnung «Bärenmatte 2» auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	○
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	■
Flora und Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	○
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○
Wald	○
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung	□
Eisenbahn / Nationalstrasse / Kantonsstrasse / Sondertransportrouten / Panzer-Strassennetz / Luftfahrt / Schifffahrt	□
Ver- und Entsorgung	○
Leitungen	○
Militärische Anlagen	○
Energie	□
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	□
Luft	○
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Grundwasser und Entwässerung / Prinzip «Schwammstadt»	○
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	○
Lichtverschmutzung	○
Beschattung	○
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○
Land & Rechte	○

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden

5.2 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete Planung kant. Richtplan	Für die Entwicklung des Areals «Bärenmatte» sind insbesondere die Massnahmenblätter A_01 und A_02 zu berücksichtigen. Auf der Bärenmatte selber findets sich kein spezifischer Eintrag im kantonalen Richtplan.
Übergeordnete Planung RGSK	Im RGSK 2021 Emmental ist für den Wirkungsbereich der UeO «Bärenmatte 2» kein Eintrag vorhanden.
Kommunale Planungen	Der Wirkungsbereich der UeO «Bärenmatte 2» ist direkt angrenzend an das Dorfzentrum und bildet momentan eine Lücke zwischen der Dorfzone und der Arbeitszone. Der östliche Teil der Bärenmatte wurde bereits überbaut. Im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach Innen bietet der westliche Teil der Bärenmatte der ideale Standort für die Weiterentwicklung von Röthenbach im Emmental.
Planbeständigkeit	Die bestehende Überbauungsordnung «Bärenmatte» aus dem Jahr 1990 wurde im Planungssperimeter im Jahr 1992 das letzte Mal geändert. Die Planbeständigkeit wird durch den Erlass der neuen UeO «Bärenmatte 2» nicht verletzt,
Haushälterische Nutzung des Bodens	<ul style="list-style-type: none">– SEIn: Im Wirkungsbereich der UeO «Bärenmatte 2» kann eine innere Entwicklung im Ortskern und eine Verdichtung von bereits teilweise überbauten Parzellen erreicht werden.– Erschliessungspflicht: Das Areal «Bärenmatte» ist vollständig erschlossen (vgl. nachfolgende Abschnitte).– Mindestdichte: Im kantonalen Richtplan 2030 wird die Gemeinde Röthenbach im Emmental dem Raumtyp «Hügel- und Berggebiete» zugeordnet. Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans ist mit der Umzonung eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.40 zu erreichen. Mit einer Geschossfläche oberirdisch von 1'626 m² (Neubauten gem. Richtprojekt ohne hist. Gebäude Dorf Nr. 22) und einer anrechenbaren Arealfläche (unbebauter Arealteil) von rund 1'500 m² wird eine GFZo von ungefähr 1.08 erreicht (GFZo → Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche).

Abstimmung Siedlung und Verkehr	Der Wirkungsbereich der UeO «Bärenmatte 2» ist, wie der ganze Dorfkern von Röthenbach i.E., der ÖV-Erschliessungsgüteklasse E zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern; Stand Oktober 2024).
Ausgleich von Planungsvorteilen	Der Ausgleich der Planungsvorteile erfolgt gemäss der Baugesetzgebung des Kantons Bern und dem Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Röthenbach im Emmental von 2023.

5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Die Gemeinde Röthenbach im Emmental wurde im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von lokaler Bedeutung aufgenommen. (Hinweis: dieses Inventar wird heute nicht mehr aktualisiert, muss aber gemäss kantonalem Richtplan berücksichtigt werden.)

Der gesamte Dorfkern von Röthenbach ist der Baugruppe A zugewiesen, und das Gebäude «Dorf 22» (der ehemalige Gasthof Bären) ist als schützenswertes Gebäude im kantonalen Bauinventar eingetragen. Der von der Gemeinde erlassene, im Zonenplan eingetragene «Ortsbilderhaltungsperimeter» umfasst ebenfalls den Gasthof Bären, nicht aber die restliche Fläche der Bärenmatte.

Mit der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Gutachterverfahren), dem Beizug der Denkmalpflege des Kantons Bern sowie der weiteren Begleitung durch einen Ausschuss des Beurteilungsgremiums wird die adäquate Integration der Arealentwicklung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Vgl. dazu die Erläuterungen zum qualitätssichernden Verfahren im Kapitel 1.4.

5.4 Kulturdenkmäler und archäologische Stätten

Auf dem Areal «Bärenmatte» liegt die archäologische Fundstelle Nr. 10709 («Gasthof Bären») und die gesamte Bärenmatte liegt im archäologischen Schutzgebiet Nr. 866.

Für die weitere Planung und insbesondere für die Bebauung bedeutet dies, dass eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem archäologischen Dienst des Kantons Bern erfolgen muss.

5.5 Verkehr

Öffentlicher Verkehr	Ca. 200 m vom Planungssperimeter entfernt befindet sich die Bushaltestelle «Röthenbach i.E., Dorf» mit einer Busverbindung nach Signau.
Motorisierter Verkehr	Der Wirkungsbereich der UeO «Bärenmatte 2» ist nördlich ab der Kantonsstrasse und dann über die Bärenmatte-Strasse erschlossen. Mit der Arealentwicklung wird die bestehende Erschliessung nicht geändert und auf der Ausfahrt in die Kantonsstrasse entsteht kein massgebender zusätzlicher motorisierter Verkehr. Die bestehenden Parkplätze des Gasthofs an der Kantonsstrasse werden aufgehoben.
Fuss- und Veloverkehr	Der Wirkungsbereich der UeO «Bärenmatte 2» ist für den Fuss- und Veloverkehr ab der Kantonsstrasse und dann über die Bärenmatte-Strasse erschlossen. Entlang der Dorfstrasse (Kantonsstrasse) wird ein Bereich für ein zukünftiges Trottoir von 2.0 m freigehalten.
Parkierung	Im Wirkungsbereich der UeO «Bärenmatte 2» sind 8 oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorgesehen, die weiteren Abstellplätze müssen in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle realisiert werden. Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt ab der Bärenmatte-Strasse (Gemeindestrasse).

5.6 Kantonsstrasse

Die Arealentwicklung tangiert die Kantonsstrasse nicht. Die Verkehrser-schliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bärenmatte-Strasse (Gemeindestrasse) und die bestehenden Parkplätze des Gasthofs an der Kantonsstrasse werden aufgehoben.

Der Bereich «Vorzone und Erschliessung» ist entlang der Kantonsstrasse so konzipiert und dimensioniert, dass ein Trottoir von 2.0 m Breite erstellt werden könnte.

5.7 Energie

Für den Wirkungsbereich der UeO «Bärenmatte 2» sind die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung sowie der allgemeinen Bestimmungen des Gemeindebaureglements einzuhalten.

5.8 Lärm

Vgl. Lärmuntersuchung von Grolimund + Partner AG vom 30.11.2023.

Im Wirkungsbereich der UeO «Bärenmatte 2» gilt unverändert die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Eine Lärmuntersuchung von Grolimund + Partner AG vom 30.11.2023 folgert, dass die Immissionsgrenzwerte für Wohnen überall eingehalten sind und die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung dadurch erfüllt sind.

5.9 Planerische Beurteilung und Würdigung

Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

Mit einem qualitätssichernden Verfahren wurden verschiedene Varianten der baulichen und freiräumlichen Entwicklung im Planungssperimeter gegenübergestellt sowie bezüglich innerer Siedlungsentwicklung, Umgang mit Baudenkmalern, den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie der Erschliessung geprüft. Mit der Arealentwicklung kann die Schaffung von neuem Wohnraum im Ortskern erreicht werden.

Trotz einer hohen Nutzungsdichte wird die Qualität des Ortsbildes und des siedlungsgliedernden Freiraums nicht beeinträchtigt. Zudem wird ein langfristiger Erhalt und die Pflege sowie eine zeitgemässe Nutzung des Objekts des Bauinventars ermöglicht.

Nachweis der haushälterischen Bodennutzung, Abstimmung Siedlung und Verkehr

Mit der vorliegenden Planung wird eine substanzielle innere Siedlungsentwicklung im Ortskern ermöglicht. Mit der kompakten Anordnung eines Teils des ruhenden Verkehrs in einer Einstellhalle kann der siedlungsgliedernde Freiraum entlang der Bärenmatte-Strasse erhalten werden.

Der Planungssperimeter ist mit allen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Der Planungssperimeter liegt ca. 200 m von der Bushaltestelle «Röthenbach i.E., Dorf» entfernt.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Investitions- und Folgekosten.

6 Planerlassverfahren

Das Planerlassverfahren für die neue Überbauungsordnung «Bärenmatte 2» mit Änderung der Überbauungsordnung «Bärenmatte» läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechnigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

6.1 Mitwirkung

→ folgt nach der Mitwirkung...

6.2 Vorprüfung

→ folgt nach der Vorprüfung...

6.3 Auflage

→ folgt nach der Auflage...

6.4 Beschluss

→ folgt nach dem Beschluss...

Anhang