



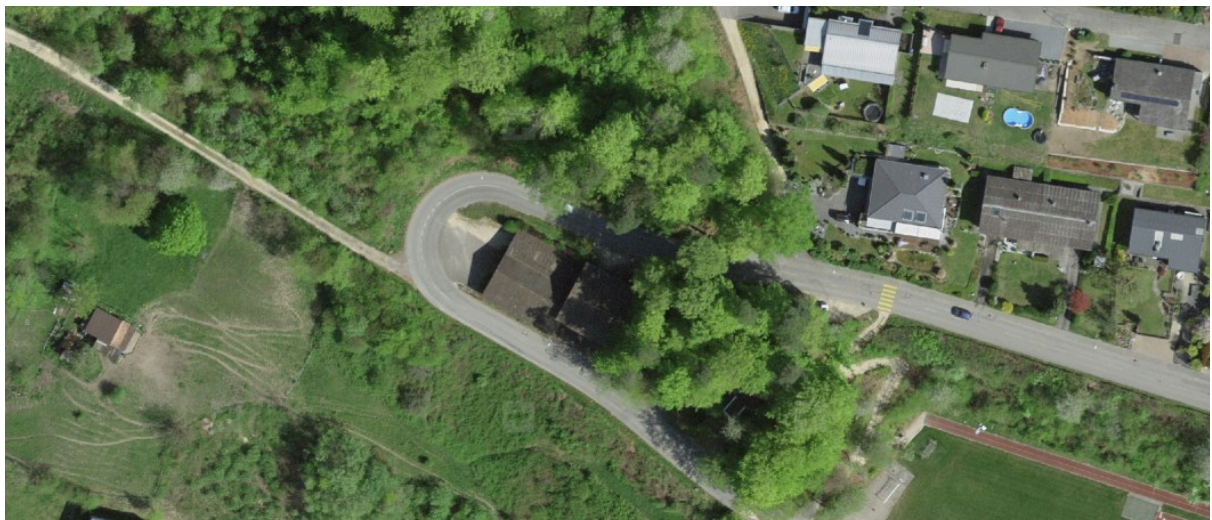
Einwohnergemeinde Safnern

Einzonung Parzelle Nr. 1045

Änderung der baurechtlichen Grundordnung im ordentlichen Verfahren

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Bern, 13. September 2021

Impressum

Auftraggeber

Bürgergemeinde Safnern
Talstrasse 5
2553 Safnern

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Moritz Iseli

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Planungsziel	6
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
1.4 Planungsorganisation.....	7
2. Planungsmassnahmen	8
2.1 Änderung Zonenplan	8
2.2 Änderung Baureglement.....	9
3. Planerische Beurteilung und Würdigung.....	9
3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	9
3.2 Geänderte Verhältnisse.....	9
3.3 Waldfeststellung.....	10
3.4 Standortevaluation	10
3.5 Auswirkungen der Planung.....	13
3.6 Würdigung	13
4. Planerlassverfahren.....	14
4.1 Öffentliche Mitwirkung.....	14
4.2 Kantonale Vorprüfung	17
4.3 Öffentliche Auflage	17
4.4 Beschluss	17
Anhang.....	19
Anhang 1 Bereinigung der Vorprüfung vom 17. August 2021	19

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Geografische Übersicht

Das Planungsvorhaben liegt im Gebiet Burirain (Parzelle Nr. 1045) westlich des Dorfkerns von Safnern (vgl. roter Kreis in Abb. 1). Die Parzelle Nr. 1045 befindet sich im Eigentum der Burgergemeinde Safnern. Sie ist aktuell Teil der Landwirtschaftszone und grenzt an eine Überbauungsordnung, Strassenparzellen, wie auch Wald. Das Planungsgebiet ist über die Bergstrasse erschlossen.

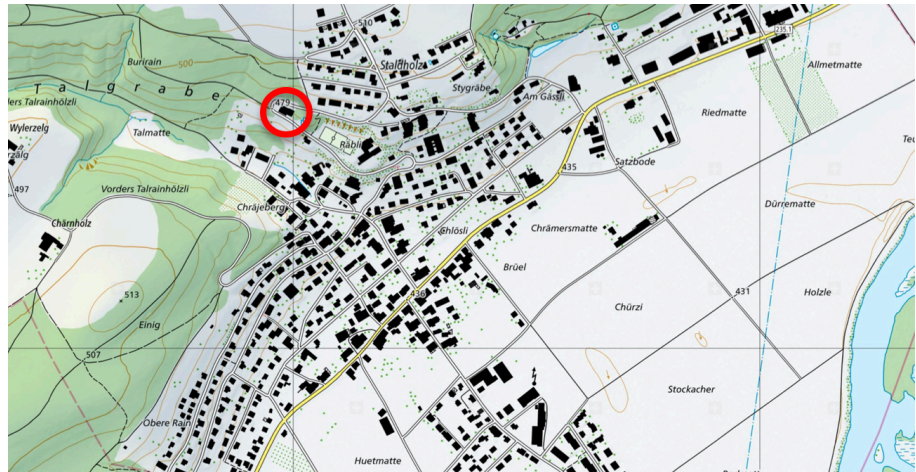


Abbildung 1: Geografische Übersicht mit Ort des Planungsvorhabens (roter Kreis).

Anlass

Die Parzelle weist zwei Gebäude auf, welche durch die Burgergemeinde Safnern als Werkhof bzw. Schopf genutzt werden. Die Burgergemeinde Safnern beabsichtigt auf der Parzelle Nr. 1045 die Errichtung einer Wärmezentrale. Diese soll mehrere bestehende Holzschneitzelheizungen, welche demnächst das Ende ihrer Lebensdauer erreichen, ersetzen und bestehende, wie auch zukünftige, Wohnüberbauungen in der näheren Umgebung mit nachhaltig produzierter Wärme versorgen.



Abbildung 2: Luftbild mit Parzelle Nr. 1045 (orange).

1.2 Planungsziel

Änderung baurechtliche Grundordnung

Die geltende baurechtliche Grundordnung lässt den Bau einer Wärmezentrale auf der Parzelle Nr. 1045 nicht zu. Die Gemeinde Safnern als zuständige Planungsbehörde beabsichtigt deshalb, die Parzelle Nr. 1045 von der Landwirtschaftszone in eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) einzuzonen und somit dauerhaft einer Bauzone zuzuweisen. Damit wird eine zonenkonforme Nutzung als Wärmezentrale erst ermöglicht.

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.3.1 Richtplan Kanton

Siedlungsentwicklung nach Innen

Gemäss Massnahmenblatt A_08 des kantonalen Richtplans ist die Siedlungsentwicklung nach Innen zu fördern. Dies wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Es wird eine bereits überbaute Parzelle von zentraler Lage eingezont und neu stärker genutzt.

Ortsplanung und Energieversorgung

Weiter ist es im Sinne des Richtplans (Massnahmenblatt C_08), wenn die Gemeinden die Raumentwicklung und die nachhaltige Energieversorgung aufeinander abstimmen. Die Errichtung eines lokalen Fernwärmenetzes trägt zu einer Stärkung der nachhaltigen Energieversorgung bei.

1.3.2 Zonenplan und Baureglement

Baurechtliche Grundordnung

Gemäss baurechtlicher Grundordnung der Gemeinde Safnern, bestehend aus Zonenplan, Schutzzonenplan und Baureglement (alle genehmigt am 30. Januar 2014, letzte Änderung Baureglement am 17. Juni 2019), gilt die Parzelle Nr. 1045 **nicht** als Bauzone. Sie liegt in der Landwirtschaftszone und weist einen Waldanteil auf.

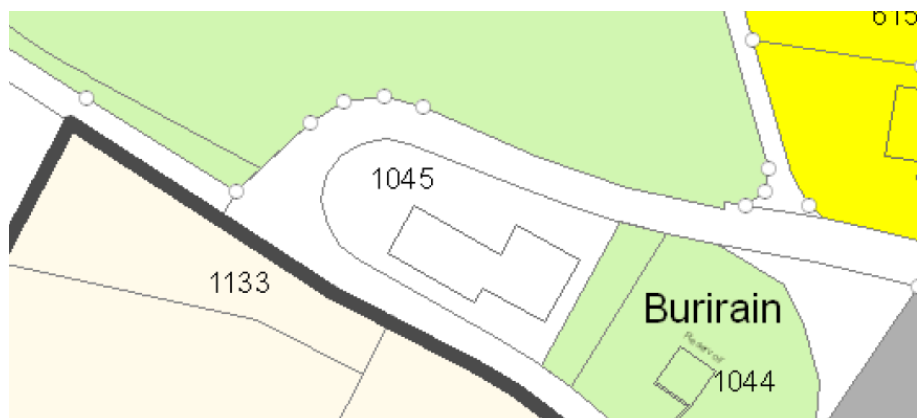


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan, die Parzelle Nr. 1045 ist Teil der Landwirtschaftszone.

1.4 Planungsorganisation

Die Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Safnern. Für die Fachbearbeitung der Einzonung wurde das Planungsbüro BHP Raumplan AG beigezogen.

Gemeinderat Safnern

Das Planungsdossier wird jeweils vor den gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritten für ordentliche Planänderungen (öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss durch Gemeindeversammlung und Genehmigung durch Kanton) durch den Gemeinderat beraten und verabschiedet.

Projektgruppe

Die Planung wird in einer Projektgruppe erarbeitet, diskutiert und jeweils zuhanden des Gemeinderates Safnern verabschiedet. Der Vorsitz wird durch den Gemeinderat und Ressortvorsteher Bau vorgenommen. Die Projektgruppe umfasst folgende Personen:

- Fritz Dick, Gemeinderat Safnern, Ressort Bau (*Vorsitz*)
- Sandra Schäfer, Gemeinde Safnern, Bauverwalterin
- Silvia Rihs, Burgergemeinde Safnern, Präsidentin
- Walter Bratschi, Burgergemeinde Safnern, Burgerrat
- Patric Pauli, k2p Architekten GmbH (*bei Bedarf*)
- Bruno Böhm, Aquaplaning GmbH (*bei Bedarf*)
- Moritz Iseli, BHP Raumplan AG

2. Planungsmassnahmen

2.1 Änderung Zonenplan

Neue ZöN G

Im Zonenplan wird der Perimeter für die neue ZöN G «Wärmezentrale» festgelegt, welcher mit Ausnahme des Waldes die gesamte Parzelle Nr. 1045 umfasst (vormals Landwirtschaftszone LWZ).

Abb. 4: Alter Zustand:
LWZ weiss, Wald grün

Legende

- Änderungsperimeter

- Nutzungs-zonen
- Wohnzone W1
- Wohnzone W2
- Dorfzone D
- Zone für öffentliche Nutzungen ZOEN
- Landwirtschaftszone LWZ

- Besondere baurechtliche Ordnungen
- Zonen mit besonderer baurechtlicher Ordnung

- Bau- und Nutzungsbeschränkungen
- Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

- Hinweise
- Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Wald

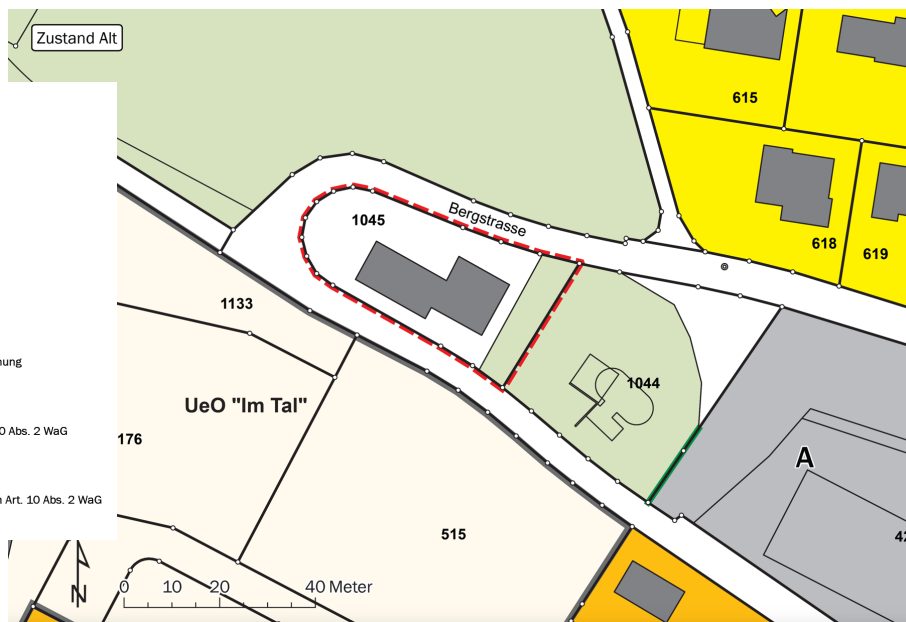


Abbildung 4: Ausschnitt Änderung Zonenplan – Perimeter ZöN G «Wärmezentrale» ALT

Abb. 5: Neuer Zustand:
ZöN G «Wärmezentrale»

Legende

- Änderungsperimeter

- Nutzungs-zonen
- Wohnzone W1
- Wohnzone W2
- Dorfzone D
- Zone für öffentliche Nutzungen ZOEN
- Landwirtschaftszone LWZ

- Besondere baurechtliche Ordnungen
- Zonen mit besonderer baurechtlicher Ordnung

- Bau- und Nutzungsbeschränkungen
- Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

- Hinweise
- Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Wald

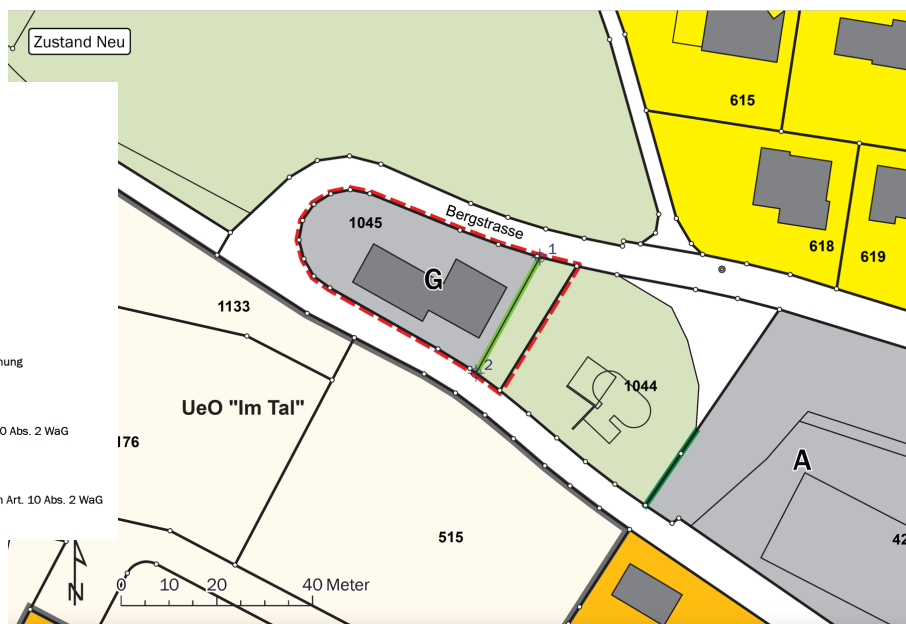


Abbildung 5: Ausschnitt Änderung Zonenplan – Perimeter ZöN G «Wärmezentrale» NEU

2.2 Änderung Baureglement

Im Baureglement werden unter Art. 58 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN) die Bestimmungen der neuen ZöN G «Wärmezentrale» wie folgt festgelegt:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES
ZOEN G	Wärmezentrale Werkhof Lagerräume	Teilweise bestehend. Für Neu- und Ersatzneubauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: <ul style="list-style-type: none"> • GL = 35,0 m • Fh tr = 8,0 m • Fh gi = 12,0 m • kA = 3,0 m • Strassenabstand = 3,0 m 	III

3. Planerische Beurteilung und Würdigung

3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Richtplan / RGSK

Das Planungsvorhaben steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsinstrumenten. Weder im kantonalen Richtplan 2030 (Genehmigung 4. Mai 2016) noch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Seeland.Biel/Bienne 2. Generation (Genehmigung 31. März 2017) befinden sich raumrelevante Aussagen, welche der Einzonung entgegenstehen.

3.2 Geänderte Verhältnisse

Planbeständigkeit

Seit der Genehmigung der letzten Ortsplanungsrevision am 30. Januar 2014 sind 7 Jahre vergangen und die baurechtliche Grundordnung unterliegt damit im Grunde noch der Planbeständigkeit. Wie vom AGR im Mail vom 2. April 2020 jedoch bestätigt wird, wiegt das Gebot der Planbeständigkeit nach 7 Jahren nicht mehr so stark und unter dem Nachweis von geänderten Verhältnissen ist eine Änderung von Zonenplan und Baureglement möglich.

Neues Projekt für Wärmeverbund

Das Projekt zur Zentralisierung der Wärmeversorgung war zum Zeitpunkt der letzten Ortsplanungsrevision (Genehmigung 30 Januar 2014) noch nicht bekannt und auch die bestehenden Holzsnitzelheizungen (Schulhaus Räßli, Bürgerhaus und Gartenpark) wiesen noch eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren oder mehr auf. Aufgrund des nun anstehenden Ersatzes der Holzsnitzelheizungen entschlossen sich die Burgergemeinde Safnern, die Einwohnergemeinde Safnern, sowie private GrundeigentümerInnen im Jahr 2020 für eine gemeinsame Projektierung und Realisierung eines zentralen Wärmeverbunds. Damit soll auch zusätzlichen GrundeigentümerInnen die Möglichkeit zum Anschluss an den Wärmeverbund geboten werden.

3.3 Waldfeststellung

Voranfrage an
Waldabteilung

Mit der Voranfrage vom 30. November 2020 stellte die Gemeinde Safnern der Waldabteilung die Frage, ob das geplante Bauvorhaben im gewünschten Rahmen realisierbar ist. Mit dem Antwortschreiben vom 8. Dezember 2020 bestätigte die Waldabteilung, dass das Vorhaben die notwendigen Waldabstände einhält und auch die projektierten Zufahrten bewilligungsfähig sind. Weiter forderte sie die neue Festlegung einer verbindlichen Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG auf der Parzelle Nr. 1045 im Bereich der Waldgrenze gemäss amtlicher Vermessung. Diesem Umstand wurde mittels Festlegung im Zonenplan entsprechend Rechnung getragen. Weiter wurde festgehalten, dass bei unveränderter Ausgangslage eine Ortsbegehung zu diesem Zeitpunkt als nicht notwendig erachtet wird.

Zustimmung
Waldbesitzer

Falls die angrenzenden Waldbesitzer dem Vorhaben zustimmen, muss für unbewohnte Bauten, die zum Wald einen Abstand von 15 m einhalten, keine waldrechtliche Ausnahmegewilligung erteilt werden. Waldbesitzer sind einerseits die Einwohnergemeinde und andererseits die Bürgergemeinde, in beiden Fällen kann von einer Zustimmung ausgegangen werden.

3.4 Standortevaluation

Der Standortwahl für die Wärmezentrale liegt eine umfassende Standortevaluation zu Grunde. Als Standort für die Wärmezentrale wurden verschiedene bestehende Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) in Betracht gezogen. Die bestehenden Zonen für öffentliche Nutzungen und die potenziellen Wärmebezügler sind in Abbildung 6 (s. 11) dargestellt.

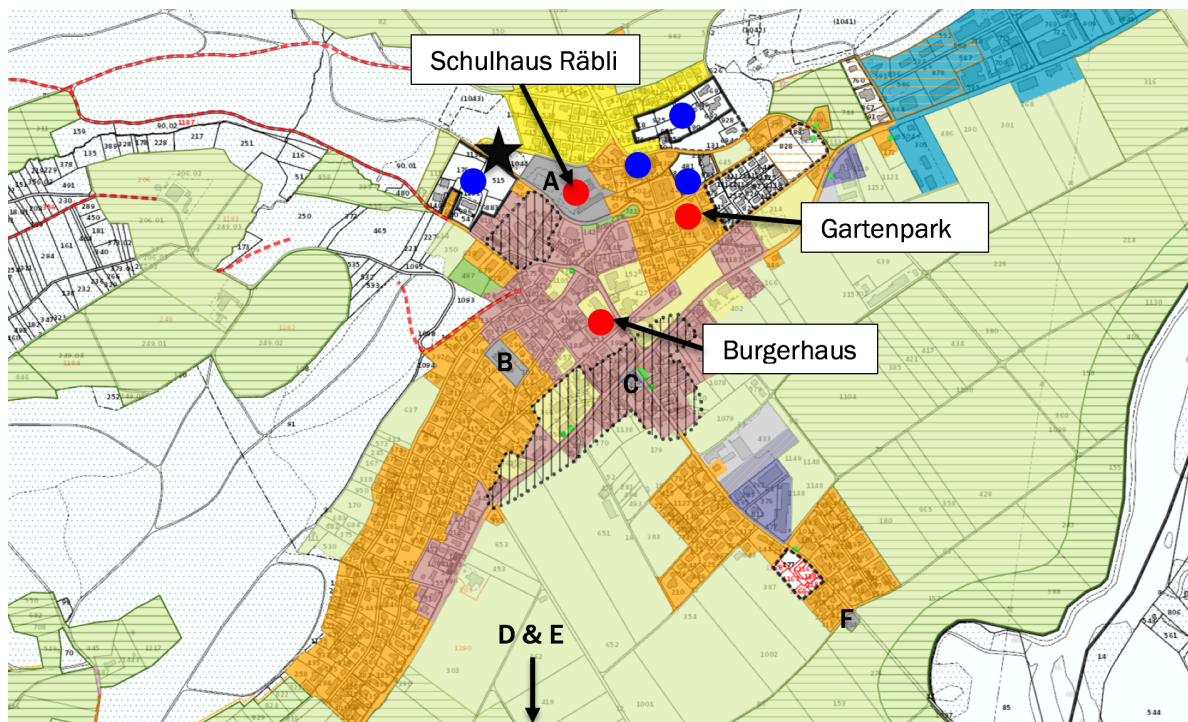


Abbildung 6: Übersicht bestehende ZÖN (Buchstaben A-F) und potenzielle Wärmebezügler (Punkte: rot definitiv, blau interessiert) im Gemeindegebiet und vorgesehener Standort Wärmezentrale (schwarzer Stern).

Zentrale Lage

Als Standort für die Wärmezentrale kommt aus raumplanerischen, ökologischen und wirtschaftlichen Gründen nur eine Parzelle in Frage, die grundsätzlich eine zentrale Lage im Gemeindegebiet aufweist. Ansonsten ist die Dichte an potenziellen Abnehmern zu gering, der Wärmeverlust durch lange Leitungen zu gross und damit einhergehend auch die Betriebskosten nicht mehr in einem wirtschaftlich tragbaren Bereich.

Holzsplitzelheizungen müssen ersetzt werden

Sowohl im Schulhaus Rübli, wie auch im Gartenpark müssen die bestehenden Holzsplitzelheizungen bis zum Jahr 2024 ersetzt werden. Damit wurde die Frage aufgeworfen, ob die Heizungen von Schulhaus, Bürgerhaus und Gartenpark nicht an einem zentralen Standort ersetzt werden sollen.

3.4.1 Potenzielle Wärmebezügler

Weiter interessieren sich GrundeigentümerInnen im Bereich der Parzelle Nr. 863 (Neuüberbauung in Planung), der bestehenden Terrassenhäuser (Am Gässli Nr. 21-39) und der UeO Stygräbe Nord für einen Anschluss an den Wärmeverbund. Zudem erscheint die erst teilweise realisierte UeO im Tal ebenfalls prädestiniert für einen Anschluss an das Fernwärmenetz. Die bisher bekannten potenziellen Wärmebezügler sind in der nachstehenden Tabelle (s. 11-12) aufgeführt. Ebenfalls vermerkt wird deren Distanz zu den einigermassen zentral gelegenen ZöN und der Parzelle Nr. 1045.

Potenzielle Wärmebezügler	Neue Heizung	Wärmeleistung	Distanz zu ZöN A	Distanz zu ZöN B	Distanz zu Parzelle 1045	Status
Schulhaus Rübli	2024	Ca. 300 kW	0 m	320 m	200 m	Definitiv
Gartenpark	2024	Ca. 80 kW	260 m	500 m	420 m	Definitiv
Bürgerhaus	2030	Ca. 180 kW	240 m	200 m	380 m	Definitiv
Parzelle Nr. 863	2023	Ca. 80 kW	190 m	480 m	350 m	Interessiert
Terrassenhäuser Am Gässli 21 - 39	2024	Ca. 110 kW	120 m	450 m	250 m	Interessiert
Stygräbe (Parzellen Nrn. 676, 918, 925, 926, 1059, 1064)	2023	Ca. 60 kW	220 m	530 m	300 m	Interessiert
Im Tal (Parzellen Nrn. 176, 515, 883, 1131, 1133)	Unklar	Ca. 140 kW	200 m	50 m	390 m	In Planung

Es stellt sich aufgrund der Analyse und der Auflistung der potenziellen Wärmebezügler die Frage, ob für die Wärmezentrale anstelle der Parzelle Nr. 1045 noch andere Standorte innerhalb des Siedlungsgebiets und insbesondere innerhalb bestehender ZöN in Betracht gezogen werden können. Zum Vergleich der möglichen Standorte folgt nun eine Gegenüberstellung inkl. der Parzelle Nr. 1045.

3.4.2 Vergleich möglicher Standorte

Name	Begründung	Eignung
Parzelle Nr. 1045	<ul style="list-style-type: none"> • Die Parzelle Nr. 1045 weist eine gute Makrolage für eine Wärmezentrale auf und auch die potenziellen zusätzlichen Wärmebezüger liegen relativ nahe. • Die Parzelle ist über die Bergstrasse bereits heute sehr gut erschlossen und die Holzschnitzel-Zulieferung ist auch mit grösseren Fahrzeugen möglich. 	Ja
ZöN A Räßli	<ul style="list-style-type: none"> • Das Schulhaus Räßli weist grundsätzlich eine sehr gute Makrolage für eine Wärmezentrale auf. • Die aktuelle Holzschnitzelheizung und das Schnitzellaager können am Standort nicht vergrössert werden und weisen gemäss aktuellen Normen bereits heute zu wenig Speichervolumen auf. • Aktuell ist zudem eingeplant und der Baustart ist für den Sommer 2021 vorgesehen. Dadurch werden die bereits engen Platzverhältnisse weiter eingeschränkt. • Die Heizung wird aktuell über die südwestliche Zufahrt durch Traktoren mit Anhänger beliefert. An diesem Standort ist die Zufahrt für die Brennstofflieferungen mit noch grösseren Fahrzeugen jedoch nicht realisierbar (schmale Zufahrt, einzige Zufahrt für Blaulicht-Organisationen, grösserer Anbau Schulhaus geplant, Gefährdung für SchülerInnen). 	Nein
ZöN B Zivilschutzanlage	<ul style="list-style-type: none"> • Die Zivilschutzanlage weist eine mittelmässige Makrolage für eine Wärmezentrale auf. Zusätzliche potenzielle Wärmebezüger befinden sich auf der anderen Seite des Dorfkerns und damit auch des Dorfbaches (vgl. Abb. 6). • Aufgrund der relativ grossen Distanzen zu den potenziellen Wärmebezügern würde der Verbund in der Tendenz teuer (Wärmeverluste, lange Leitungen), was dazu führen kann, dass wiederum auf einen Anschluss an das Fernwärmenetz verzichtet wird. Hohe Bau- und Unterhaltskosten aufgrund des ausgedehnten Leistungsnetzes führen insgesamt zu einem nicht-nachhaltigen Betrieb des Verbundes. • Die ZöN B befindet sich inmitten eines reinen Wohngebietes und ist gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung aktuell als ES II eingestuft. Eine Nutzung als Wärmezentrale brächte deutlich steigende Emissionen (Luft, Lärm) für die Anwohnerschaft mit sich und ist aus umweltrechtlicher Sicht möglicherweise gar gesetzeswidrig. 	Nein
ZöN C Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gebäude der Gemeindeverwaltung weist grundsätzlich eine vertretbare Makrolage für eine Wärmezentrale auf. 	Nein

	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der bereits heute beengten Platzverhältnisse für die Gemeindeverwaltung ist eine weitere Nutzungsverdichtung im bestehenden Gebäudevolumen nicht möglich. • Das Gebäude an der Hauptstrasse 62 ist gemäss kantonalem Bauinventar jedoch ein schützenswertes Objekt und befindet sich innerhalb des Ortsbildschutzbereichs. Eine teilweise Umnutzung als Wärmezentrale ist deshalb aus denkmalpflegerischer Sicht wohl auszuschliessen. • Die ZöN C befindet sich mitten im Dorfkern, wo zusätzliche Lärm- und Abgasemissionen nicht erwünscht sind. 	
ZöN D Sportanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Periphere Lage am Nidau-Büren-Kanal fern ab vom Siedlungsgebiet. 	Nein
ZöN E Abwasserreinigungsanlage	<ul style="list-style-type: none"> • Periphere Lage am Nidau-Büren-Kanal fern ab vom Siedlungsgebiet. 	Nein
ZöN F Pumpwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Periphere Lage am südlichen Siedlungsrand fern ab von den pot. Wärmebezüglern des Wärmeverbunds. 	Nein

3.5 Auswirkungen der Planung

Nachhaltige Energieversorgung

Die Realisierung eines Wärmeverbunds stellt für die potenziellen Wärmebezüglern die langfristige Versorgung mit nachhaltiger, einheimischer und CO₂-neutraler Wärme sicher. Da sich auch weitere private GrundeigentümerInnen dem Wärmeverbund anschliessen können, werden damit potenziell zusätzliche Heizungen mit fossilen Brennstoffen durch nachhaltige Wärme aus der Wärmezentrale abgelöst.

Waldfeststellung

Gemäss dem Schreiben der Waldabteilung erfolgt auf der Parzelle Nr. 1045 neu eine Waldfeststellung gemäss der heutigen Bodenbedeckungslinie in den Daten der amtlichen Vermessung.

Förderung und Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Das einzuzonende Land befindet sich im Besitz der Burgergemeinde Safnern, welche anschliessend auch den Wärmeverbund und damit die Wärmezentrale betreiben wird.

Ausgleich von Planungsvorteilen

Die Gemeinde Safnern richtet sich bei der Erhebung von Mehrwertabgaben bei Einzonungen nach Reglement über die Mehrwertabgabe vom 1. Januar 2018. Die Gemeinde hat spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der vorliegenden Planung dem AGR den Entwurf der Abgabeverfügung vorzulegen (vgl. Art. 142d Abs. 2 BauG).

3.6 Würdigung

Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung eines lokalen Wärmeverbunds in der Gemeinde Safnern ermöglicht. Die Planung trägt somit zu einer nachhaltigeren und regionaleren Wärmeversorgung in Safnern bei.

4. Planerlassverfahren

Ordentliches Verfahren

Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG

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

4.1 Öffentliche Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung

Die Projektgruppe (vgl. Kap. 1.4) hat den Entwurfsprozess begleitet. Der Gemeinderat Safnern hat die Zonenplanänderung anlässlich seiner Sitzung vom 22. März 2021 beraten und zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Die Publikation zur öffentlichen Mitwirkung im Nidauer Anzeiger erfolgte am 22. April 2021 und die Mitwirkung wurde von 22. April bis 25. Mai 2021 durchgeführt. Die Dokumente lagen in der Gemeindeverwaltung während den Öffnungszeiten auf und konnten über die Homepage der Gemeinde (www.safnern.ch) heruntergeladen werden.

Mitwirkungsbeitrag

Bei der Gemeindeverwaltung ist eine schriftliche Stellungnahme eingegangen. Es handelt sich dabei um die Eingabe einer Anwaltskanzlei in Vertretung eines Grundeigentümers.

Die Bauverwaltung hat sich gemeinsam mit dem Ortsplaner mit der Thematik auseinandergesetzt und die vorgebrachten Argumente vertieft. Nachstehend werden die wesentlichen Eingabepunkte und die entsprechenden Stellungnahmen der Gemeinde zusammengefasst wiedergegeben.

Mitwirkungsbericht

Anliegen	Stellungnahme
Das Gesetz schreibt bei Planungen die frühzeitige Mitwirkung der Bevölkerung vor. Die geeignetste Form des Mitwirkungsverfahrens ist die Gemeinde- bzw. Orientierungsversammlung. Wird wie vorliegend der Weg der Mitwirkung mittels öffentlicher Auflage gewählt, gilt es sicherzustellen, dass die Auflageakten über einen Zeitraum von zwei bis drei Monaten aufliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Hinzu kommt, dass die Auflageakten unvollständig sind und in den Unterlagen namentlich die im Erläuterungsbericht erwähnte Email vom AGR vom 2. April 2020 sowie die Voranfrage vom 30. November 2020 an die Waldabteilung fehlen. Es ist deshalb zwingend sicherzustellen, dass die Mitwirkung in genügender Weise eingeräumt und ggf. noch eine Informationsveranstaltung durchgeführt wird.	Die Unterlagen der Planung sind vorliegend vollständig vorhanden. Gemäss Art. 58 Abs. 3 BauG sind die Unterlagen während einer angemessenen Frist öffentlich aufzulegen. In der Regel wird der Mitwirkung eine 30-tägige Frist eingeräumt. Im vorliegenden Fall lagen die Unterlagen vom 22. April bis am 25. Mai, also 33 Tage, öffentlich auf, womit dem entsprechenden Anliegen gebührend Rechnung getragen wurde. Zur Durchführung einer Informationsveranstaltung besteht keine Pflicht. So handelt es sich vorliegend nicht um eine grosse und komplexe Planung und die notwendigen Informationen können dem Erläuterungsbericht entnommen werden. Überdies gestaltet sich die Durchführung von öffentlichen Versammlungen wie Mitwirkungsanlässen angesichts der aktuellen Pandemie sehr schwierig.
Der Bedarf zur Erweiterung der Kapazität der drei bestehenden Holzschnitzelheizungen ist nicht ausgewiesen. Mit dem Neubau einer konzentrierten Holzschnitzelheizung auf der Parzelle Nr. 1045 geht eine	Die bestehenden Holzschnitzelheizungen entsprechen teilweise insbesondere betreffend der vorhandenen Lagervolumen nicht mehr den heute gültigen Normen. Diese notwendigen, zusätzlichen Volumina sind aber vor Ort auf der Parzelle des

deutliche Erweiterung der Kapazität einher. Die Nachfrage nach entsprechender Wärmekapazität wird bestritten.	Schulhauses Räßli schon heute nicht verfügbar (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 3.4.2).
Insbesondere die Eigentümerschaft der Parzellen im Bereich der UeO «Im Tal» hat kein Interesse an einem Anschluss.	Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden die potenziellen zukünftigen Wärmebezügler im erschliessbaren Gebiet ausgewiesen.
Das Vorhaben ist auch deshalb unnötig, weil mit einer Sanierung bzw. Erneuerung der drei vorbestehenden Alternativen bestehen.	Die Anlagen an den bestehenden Standorten erfüllen zumindest teilweise die heutigen Normen und Anforderungen an Heizzentralen nicht mehr. Eine Verlagerung einzelner Heizungen (insbesondere Schulhaus Räßli) ist unumgänglich.
Nutzungspläne sind, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Dem steht die Rechtssicherheit und der Vertrauensschutz an der Rechtsbeständigkeit der Nutzungspläne (sog. Grundsatz der Planbeständigkeit) entgegen.	Wie im Erläuterungsbericht (Kap. 3.2) beschrieben, werden geänderte Verhältnisse geltend gemacht.
Die letzte Ortsplanungsrevision datiert vom 30. Januar 2014, mithin vor rund sieben Jahren. Vorliegend ist nicht ersichtlich, inwiefern sich die massgebenden Verhältnisse seit der letzten Ortsplanungsrevision 2014 erheblich verändert haben sollen.	
Gemäss Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG sollen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Dieser Planungsgrundsatz hat neben den umweltrechtlichen Vorgaben der Einhaltung bspw. der Lärmgrenzwerte selbständige – planungsrechtliche - Bedeutung. Der Neubau einer Holzschnitzelheizung am geplanten Standort und damit direkt angrenzend an den Überbauungsperimeter der UeO im Tal bewirkt übermässige Immissionen im Sinn von Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG und ist raumplanungsrechtlich nicht vertretbar:	<p><u>Emissionen im Betrieb</u></p> <p>Durch die Heizzentrale ist nicht mit zusätzlichem Lärm zu rechnen. Unter Vollastbedingungen wird höchstens ein leises Summen des Abgasventilators zu hören sein, welches die gültigen Lärmschutznormen jedoch klar einhalten wird.</p> <p>Die Luftemissionen werden mittels Multizyklon und Elektrofilter über zwei Stufen gereinigt. Der Emissionsaustritt beschränkt sich daher im Wesentlichen auf Wasserdampf in zulässigem Ausmass.</p> <p>Erschütterungen sind zudem keine zu erwarten.</p>
a. Der Betrieb einer Holzschnitzelheizung führt zu Lärm- und Geruchsemissionen (z.B. Abladen und Einlagern der Holzschnitzel, betriebsinterner Lärm, Kranbewegungen für Beförderung der Holzschnitzel, Wartungsarbeiten). Es ist mit Schall- und Geruchsausbreitung über wesentliche Teile des Gemeindegebiets zu rechnen. Eine solche Holzschnitzelheizung in der geplanten Grösse in unmittelbarer Nähe zur Wohnzone (und innerhalb des Vorranggebiets Siedlungserweiterung Wohnen, langfristige Option gemäss regionalem Richtplan) bringt unzulässige Immissionen für die Anwohner mit sich.	<p><u>Emissionen Anlieferung</u></p> <p>Das Holzschnitzellager wird im Winter einmal in der Woche gefüllt werden müssen, was an diesem Tag ca. 3-5 Fahrten durch Traktoren/LKW bedingt. In der Zwischensaison ist mit Lieferungen alle 14 Tage zu rechnen und im Sommer ca. 1x im Monat.</p>
b. Die Anlage würde einen wesentlichen Mehrverkehr generieren. Dieser ehrverkehr könnte durch die verkehrsberuhigte und durch Wohnviertel führende Bergstrasse nicht aufgenommen werden.	<p><u>Fazit</u></p> <p>Insgesamt bewegen sich die zu erwartenden Emissionen alle innerhalb der zulässigen Grenzwerte und werden als zumutbar erachtet. Es ist ausserdem darauf hinzuweisen, dass die umweltrechtlichen Vorschriften zu jedem Zeitpunkt eingehalten werden müssen.</p> <p>Die Neuordnung einer Heizzentrale auf der Parzelle Nr. 1045 ermöglicht zudem eine Entlastung der Gebiete ums Bürgerhaus und um den Gartenpark. Somit werden diese äusserst zentrale gelegenen Wohngebiete und damit auch grössere Teile des Siedlungsgebietes zukünftig eine Verminderung der Emissionen (Fahrten, Lärm, Geruch) erfahren, was aus Sicht der Gemeinde begrüsst wird.</p> <p>Bei der Bergstrasse handelt es sich gemäss dem Verkehrsrichtplan der Gemeinde Safnern um eine Sammelstrasse. Bei den Zulieferstrecken zu den heutigen Holzschnitzelanlagen im Gartenpark und</p>

	zum Bürgerhaus handelt es sich hingegen teilweise gar um Erschliessungsstrassen, welche eine untergeordnete Kapazität aufweisen. Der zu erwartende Mehrverkehr fällt gering aus und kann über die Bergstrasse problemlos abgewickelt werden.
<p>Eine umfassende Interessenabwägung und damit auch die ernsthafte Prüfung von alternativen, den Planungszielen und -grundsätzen besser entsprechenden Standorten bzw. Lösungen ist bis anhin unterblieben. Die Prüfung wurde vorliegend nur unter sehr eingeschränktem bzw. einseitigem Blickwinkel vorgenommen. Gemäss Erläuterungsbericht wurden lediglich bestehende Zonen für öffentliche Nutzungen in die Standortevaluation einbezogen. Standorte in der Industrie- und Arbeitszone (blau in nachfolgender Grafik) wurden hingegen nicht berücksichtigt, obwohl ein solcher Standort aufgrund der im Erläuterungsbericht angegebenen potenziellen neuen Wärmebezügern (vgl. Bildausschnitt unten, unbeachtlich sind die Parzellen im Perimeter der UeO im Tal, welche an einem Anschluss kein Interesse haben) einiges naheliegender wäre. Der geplante Standort ist der am weitesten Entfernte zu sämtlichen aktuellen wie potenziellen künftigen Wärmebezügern und wird damit den von den Planungsbehörden selber definierten Kriterien - wonach für die Wärmezentrale aus raumplanerischen, ökologischen und wirtschaftlichen Gründen nur eine Parzelle mit grundsätzlich zentraler Lage im Gemeindegebiet in Frage kommt - nicht gerecht. Ebenso wenig ist verständlich, weshalb nicht die bestehenden Standorte Bürgerhaus und Gartenpark in die Standortevaluation miteinbezogen wurden.</p>	<p>Wie im Erläuterungsbericht (vgl. Kap. 3.4) ausführlich dargelegt, liegt dem Standortentscheid eine umfassende Standortevaluation zu Grunde.</p> <p>Eine Planung der Heizzentrale innerhalb einer Arbeitszone wurde in Betracht gezogen. Aufgrund der peripheren Lage der Arbeitszonen in Safnern weit ab des Siedlungs- und Dorfkerns, wurde dies Möglichkeit aus ökologischen Gründen (Wärmeverluste) und ökonomischen Gründen (Anschluss für potenzielle Wärmebezügler aufgrund grosser Leitungslänge sehr teuer) nicht weiterverfolgt.</p> <p>An den bestehenden Standorten Schulhaus Räßli, Gartenpark und Bürgerhaus sind die notwendigen Volumen nicht realisierbar. Die Standorte Bürgerhaus und Gartenpark befinden sich inmitten des Wohngebietes und die Nutzungsvolumen sind entsprechend der geltenden baurechtlichen Grundordnung weitgehend ausgeschöpft. Betreffend des Schulstandortes wird im Erläuterungsbericht (vgl. Kap. 3.4.2) dargelegt, dass die Lagervolumen bereits heute zu klein sind, das verbleibende Nutzungsvolumen dringend für den Ersatz des Schulhausanbaus für den Kindergarten und die Tageschule beansprucht werden muss. Ausserdem steht die heutige Anlieferung auf dem Schulgelände in starkem Kontrast zu den Ansprüchen an die (Schulweg-)Sicherheit.</p> <p>Es ist überdies inhaltlich nicht korrekt, dass es sich beim vorgeschlagenen Standort um den «am weitesten entfernten von allen aktuellen wie potenziellen künftigen Wärmebezügern handelt.»</p>
<p>In der Standortevaluation sodann nicht berücksichtigt wurde, dass der von der Planungsbehörde favorisierte Standort aufgrund der vorherrschenden Topografie (Hanglage) und der exponierten Lage im Widerspruch zum Orts- und Landschaftsbild steht. Ebenso wenig wurden die Auswirkungen auf die umliegenden Wohnzonen hinsichtlich Lärm- und Luft berücksichtigt.</p>	<p>Betreffend der Topographie und Exposition kann festgehalten werden, dass sich am entsprechenden Standort bereits heute ein Schopf befindet, welcher durch den Neubau ersetzt wird. Aufgrund der Höhe wird sich auch der Neubau dem bestehenden östlichen Gebäude unterordnen. Wie bereits dargelegt (vgl. oben) sind ausgehend von der Heizzentrale sowohl betreffend der Anlieferung wie auch im Betrieb kaum Emissionen zu erwarten.</p>
<p>Die Gemeinde beabsichtigt, die Parzelle Nr. 1045 von der Landwirtschaftszone in eine Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) einzuzonen. Damit soll eine zonenkonforme Nutzung als Wärmezentrale ermöglicht werden. Die Wärmezentrale soll künftig von der Bürgergemeinde Safnern betrieben werden. Gemäss Art. 77 BauG bezeichnen Gemeinden die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse verwendeten oder noch benötigten Grundstücke oder Grundstücksteile als Zonen für öffentliche Nutzung (Freiflächen). Diese sind insbesondere auszuscheiden für Verwaltungsgebäude, Schulen, Spitäler, Heime, Kirchen, Friedhöfe, Anlagen öffentlicher Dienste (vgl. Art. 77 Abs. 1 Bst. a</p>	<p>Die Einwohnergemeinde Safnern ist aufgrund des Endes der Lebensdauer der Holzschnitzelheizung am Schulstandort Räßli zwingenden auf einen neuen Standort zur Versorgung des Schulareals mit Wärme angewiesen. Ein Ersatz am bestehenden Standort ist aus verschiedenen Gründen weder möglich noch zulässig (vgl. Erläuterungen Kap. 3.4.2 bzw. oben). Das notwendige öffentliche Interesse an der Heizzentrale ist damit gegeben.</p> <p>Für die Gemeinde steht überdies die Nutzung von Synergien und die Sicherstellung einer nachhaltigen, effizienten und lokalen Wärmeversorgung im Vordergrund. Eine Realisierung von verschiedenen neuen Einzelstandorten wäre weder ökonomisch noch ökologisch begründbar.</p>

BauG). Als Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse gelten solche, die vorwiegend der Allgemeinheit dienen (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., Art. 77 N 2). Vorliegend steht der Erwerbszweck der Burgergemeinde im Vordergrund. Zudem zeigt der Erläuterungsbericht, dass als Abnehmer nur sehr wenige Wärmebezügler in Frage kommen. Es ist deshalb fraglich, ob die Wärmzentrale in einer ZöN überhaupt zonenkonform ist, oder ob hierfür nicht vielmehr eine Gewerbe- und Industriezone vorzusehen wäre.

Gemäss Erläuterungsbericht hält die Holzschnitzelwärmanlage den erforderlichen Minimalabstand von 15 Metern gemäss Art. 34 Abs. 1 Bst. e KWaV ein und benötigt demnach im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens keine besondere walddrechtliche Bewilligung. Aufgrund der neuen Waldfestsetzung und den in der ZöN angegebenen Dimensionen für die Neubaute ist jedoch fraglich, ob dies tatsächlich der Fall sein wird. Soll auf der Parzelle Nr. 1045 unter Einhaltung eines Strassenabstandes von 3 Metern eine Baute mit 35 Metern Länge erstellt werden, so wird entweder der Waldabstand verletzt, oder aber ist das Vorhaben auf eine Rodungsbewilligung angewiesen. Die Bewilligungsfähigkeit der Heizanlage auf der Parzelle Nr. 1045 ist somit selbst bei Ausscheidung einer ZöN nicht erwiesen

Der Waldabstand von 15m muss vorliegend «nur» für den Neubau eingehalten werden. Der bestehende Schopf im östlichen Parzellenteil hält diesen Abstand nicht ein, ist jedoch auch nicht Teil des Bauvorhabens und kann aufgrund des geltenden Besitzstandes grundsätzlich unverändert belassen werden. Die Gebäudelänge von 35 m bezieht sich jedoch auf die kumulierte Länge beider Bauten (Schopf und Neubau). Das Vorhaben wurde durch die Waldabteilung anhand des Vorprojekts geprüft und im Rahmen der Stellungnahme vom 8. Dezember 2020 gemäss den Unterlagen als bewilligungsfähig eingestuft.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Safnern hat den Mitwirkungsbericht anlässlich der Sitzung vom 21. Juni 2021 zur Kenntnis genommen und das Planungsdossier ohne Änderungen gegenüber der Mitwirkung zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Vorprüfungsbericht

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 17. August 2021 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Planungsdossier «Einzonung Parzelle Nr. 1045» Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt keine Genehmigungsvorbehalte, jedoch einen Hinweis. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das gemeinsam mit der Gemeinde Safnern bereinigt. Die Bereinigung ist in der Tabelle im Anhang 1 des Erläuterungsberichtes erkennbar.

Verabschiedung durch Gemeinderat

Das bereinigte Planungsdossier wurde am 13. September 2021 durch den Gemeinderat beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

4.3 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

4.4 Beschluss

Ausstehend.

Anhang

Anhang 1 Bereinigung der Vorprüfung vom 17. August 2021

Einwohnergemeinde Safnern Einzonung der Parzelle Nr. 1045

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 17. August 2021

Stand: 13.09.2021

Thema			GV			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	HW	E			BR	ZP	EB
3 Einzonung										
1	3.1	Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)				Da das Ausscheiden einer ZöN zu einer Eigentumsbeschränkung führt, sind die Voraussetzungen von Art. 36 BV zu prüfen (gesetzliche Grundlage, öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit). Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlangt, dass das Gemeinwesen darzulegen vermag, weshalb es die privaten Flächen im geltend gemachten Umfang am gewählten Standort benötigt. Es ist auch stets darzulegen, welche Alternativen geprüft und aus welchen Gründen sie verworfen worden sind (Art. 2 Abs. 1 lit. b RPV). Das AGR erachtet die erbrachten Nachweise im Erläuterungsbericht als ausreichend.	Kenntnisnahme.			
2	3.2	Sicherstellung der Verfügbarkeit				Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG muss im Zeitpunkt der Einzonung das Land rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Es sind Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, damit das Grundstück auch tatsächlich verfügbar ist und überbaut wird. Der Kanton Bern führte mit der per 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision seiner Baugesetzgebung eine nicht abschliessende Aufzählung von geeigneten Massnahmen ein (vgl. Art. 126a ff. BauG). Das AGR erachtet die Sicherstellung bei ZöN durch das in Art. 128 Abs. 1 Bst. a BauG verankerte Enteignungsrecht bereits als ausreichend.	Kenntnisnahme.			
3	3.3	Mehrwertabgabe				Vorliegende Einzonung führt zu einem Mehrwert, welcher durch die Gemeinde zwingend abzuschöpfen ist.	Vor der öffentlichen Auflage ist der anfallende Mehrwert nach einer anerkannten Methode zu schätzen. Der berechnete Mehrwert wie auch der abzuschöpfende Mehrwert werden der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage bekanntgemacht.			
4 Wald										
4						Die Waldabteilung Mittelland hält in ihrem Fachbericht vom 14. Juli 2021 fest, dass die neue verbindliche Waldgrenze sowie der Genehmigungsvermerk korrekt eingetragen sind.	Kenntnisnahme.			
5						Der Erläuterungsbericht führt im Kapitel 3.3 Präzisierungen zum Waldabstand auf. Unter der Marginalie «Zustimmung Waldbesitzer» wird aufgeführt, dass für Bauten mit einem Waldabstand von 15 m und der Zustimmung der betroffenen Waldbesitzer keine waldrechtliche Ausnahmegewilligung erforderlich ist. Hier muss jedoch präzisiert werden, dass dies gemäss Art. 34 Abs. 1 Bst. e KVVaV für Bauten, welche nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten gilt. Für die korrekte und unmissverständliche Anwendung ist der Satz im Kapitel 3.3 wie folgt zu ergänzen: «Falls die angrenzenden Waldbesitzer dem Vorhaben zustimmen, muss für unbewohnte Bauten, die zum Wald einen Abstand von 15 m einhalten, keine waldrechtliche Ausnahmegewilligung erteilt werden.»	Im Erläuterungsbericht wird der betreffende Satz im Kapitel 3.3 wie vorgeschlagen ergänzt.			
5 Weiteres Vorgehen										

Thema			GV			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	HW	E			BR	ZP	EB
6						Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).	Kenntnisnahme.			
7						Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt.	Kenntnisnahme.			
8						Einspracheverhandlungen sind vor der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.	Kenntnisnahme.			
9						Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).	Kenntnisnahme.			
10						Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).	Kenntnisnahme.			
11						Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.	Kenntnisnahme.			
12						Die Pläne und Vorschriften sind in 8-facher Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin I des Präsidenten und der Sekretärin I des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindegemeinschaftsleiterin I des Gemeindegemeinschaftsleiters einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).	Kenntnisnahme.			
13						Beizulegen sind: - Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach) - die Auflageexemplare - Publikationstexte - die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen - ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen - ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung - kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).	Kenntnisnahme.			