



Einwohnergemeinde Safnern

## Aktualisierung der Ortsplanung Neufassung Baureglement, Änderungen Zonenplan und Schutzzonenplan

---

- **Änderungen der baurechtlichen Grundordnung**
- **Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)

### Zweite Mitwirkung

Die ordentliche Änderung beinhaltet:

- Änderungen Zonenplan
- Änderung Schutzzonenplan
- Änderungen Baureglement
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 6. November 2023

2217\_315\_Safnern\_Erläuterungen\_MW2\_231106.docx

## Impressum

### **Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Safnern  
Hauptstrasse 62  
2553 Safnern

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

### **Bearbeitung**

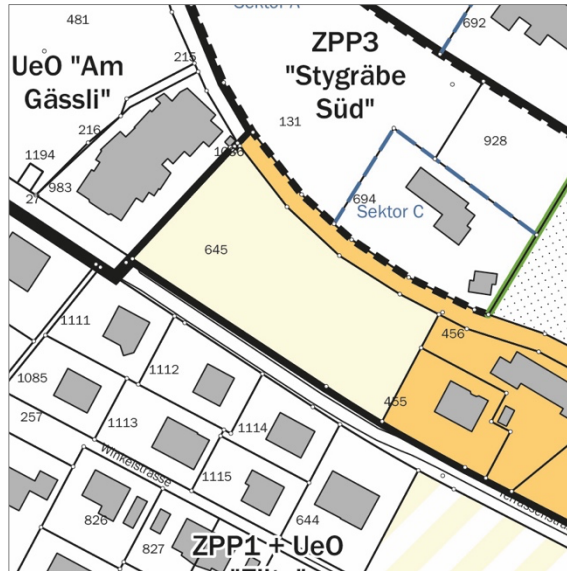
Martin Lutz

## 1. Änderungen Zonenplan

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber der ersten Mitwirkungsfassung des Zonenplans vom 27. März 2023 aufgezeigt.

### ALTER ZUSTAND

**Ausschnitt Zonenplan, Parz. Nr. 645**  
(Erste Mitwirkung, Stand 27. März 2023)

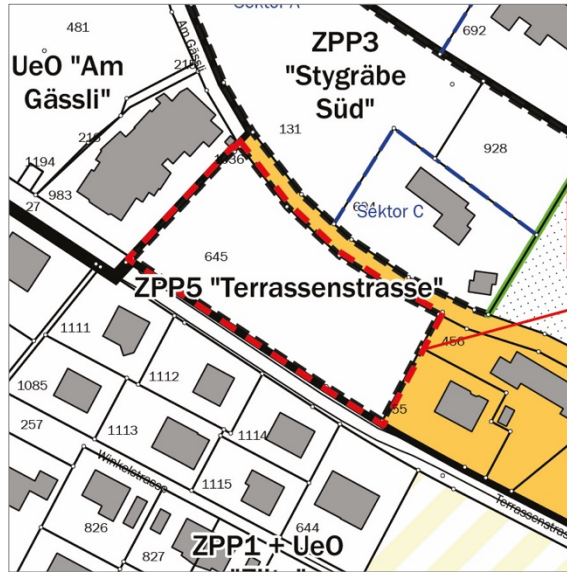


**Ausschnitt Zonenplan, Parz. Nr. 432**  
(Erste Mitwirkung, Stand 27. März 2023)

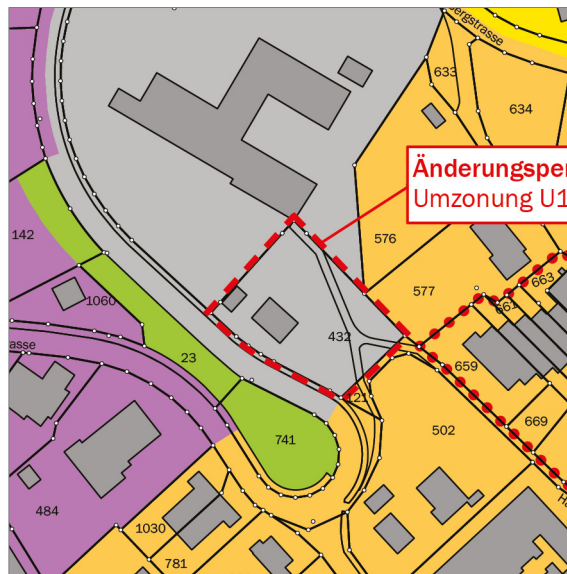


**NEUER ZUSTAND**

**Ausschnitt Zonenplan, Einzonung Parz. 645**  
(Zweite Mitwirkung, Stand 6. November 2023)





**Ausschnitt Zonenplan, Umzonung Parz. 432**  
(Zweite Mitwirkung, Stand 6. November 2023)



**LEGENDE**

**Neue Festlegungen**

-  ZPP5 Zone mit Planungspflicht
-  ZöN A Zone für öffentliche Nutzung

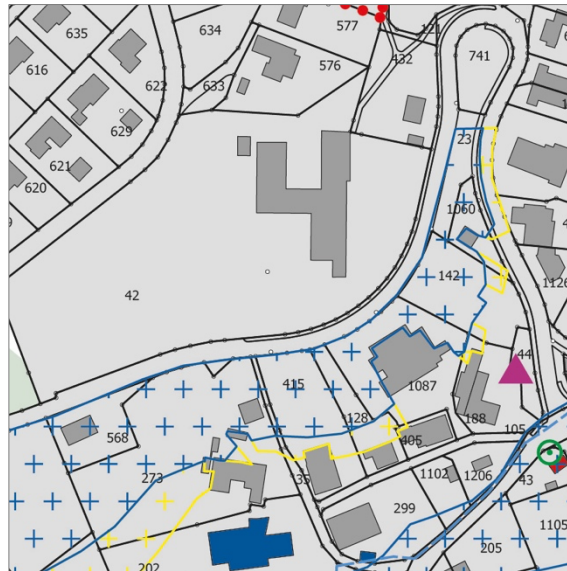
## 2. Änderung Schutzzonenplan

Nachfolgend wird die Änderung gegenüber der ersten Mitwirkungsfassung des Schutzzonenplans vom 27. März 2023 aufgezeigt.

### ALTER ZUSTAND

#### Ausschnitt Schutzzonenplan

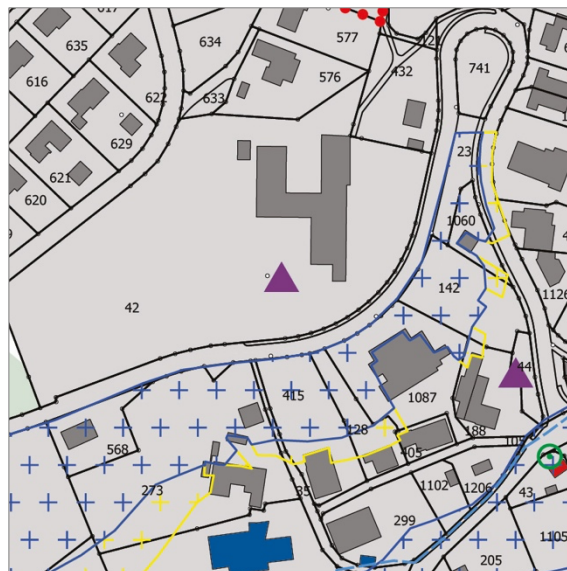
(Erste Mitwirkung, Stand 27. März 2023)



### NEUER ZUSTAND

#### Ausschnitt Schutzzonenplan

(Zweite Mitwirkung, Stand 6. November 2023)



### LEGENDE

#### Neue Festlegung

▲ Geschütztes Kulturobjekt (Gemeinde)

### 3. Änderungen Baureglement

Die Änderungen gegenüber der ersten Mitwirkungsfassung des Baureglements vom 27. März 2023 werden in einem separaten Dokument aufgezeigt.

### 4. Erläuterungsbericht

#### 4.1 Erste öffentliche Mitwirkung

Mitwirkungsfrist und Ergebnis

Die Planungsunterlagen lagen während der Mitwirkungsfrist vom 27. April bis 6. Juni 2023 in der Gemeindeverwaltung Safnern auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Weiter wurden die Planungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Am 16. Mai 2023 fand zudem eine öffentliche Sprechstunde statt. Während der Mitwirkungsfrist sind fünf Mitwirkungseingabe aus der Bevölkerung eingegangen, wobei es sich bei einer um eine Sammeleingabe mit mehreren Unterzeichnenden handelt. In der nachfolgenden Tabelle wird das vorgebrachte Anliegen dargestellt und aufgezeigt, wie die Planungsbehörde dazu Stellung nimmt bzw. wie mit der Mitwirkungseingabe umgegangen wird.

Nr.	Aussage der Eingabe	Stellungnahme	Umgang
1	<p>Die Swisstrend AG beantragt eine Änderung von Art. 22 Baureglement, welcher nebst dem Hinweis auf die UeO V «Im Tal» vom 20.09.2005 auch auf den Erschliessungsplan 3B und die Überbauungsvorschriften vom 15.03.1991 verweist.</p> <p>Der Antrag wird in der Annahme gestellt, dass mit der Genehmigung der UeO V «Im Tal» alle bisherigen Festlegungen vollumfänglich aufgehoben worden sind.</p> <p>Im Weiteren wird eine Anpassung des Zonenplans beantragt, welcher einen Teil der Talstrasse innerhalb des Perimeters der UeO V «Im Tal» darstellt. Auch in diesem Fall wird angenommen, dass die bisherigen Festlegungen vollumfänglich aufgehoben worden sind und somit die Talstrasse nicht im UeO-Perimeter geregelt werden muss.</p>	<p>Dieses Anliegen wurde in einem anderen Zusammenhang mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) geklärt.</p> <p>Aufgrund von Archivrecherchen beim AGR wurde im Mai 2022 anhand der Handvermerke in den jeweiligen Planungsinstrumenten zur Überbauungsordnung V «Im Tal» 1991 und 2005 folgendes festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Überbauungsplan Nr. 3A vom 15.03.1991 wurde aufgehoben.</li> <li>• Der Erschliessungsplan Nr. 3B vom 15.03.1991 <b>bleibt rechtskräftig</b>.</li> <li>• Die Überbauungsvorschriften vom 15.03.1991 wurden aufgehoben.</li> <li>• Der Überbauungsplan vom 20.09.2005 ist rechtskräftig.</li> <li>• Die Überbauungsvorschriften vom 20.09.2005 sind rechtskräftig.</li> </ul> <p>Der Erschliessungsplan 3B bezieht sich vorwiegend auf die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Strassen und Wege der Detail- und Basiserschliessung). Da höchstwahrscheinlich Baubewilligungen der Talstrasse damit verknüpft sind, kann der Erschliessungsplan 3B, welcher durch die Baudirektion genehmigt wurde, nicht formell aufgehoben</p>	<p>Es werden keine Anpassungen am Planungsossier vorgenommen.</p> <p>Die Planungsinstrumente im ÖREB-Kataster werden angepasst.</p>

Nr.	Aussage der Eingabe	Stellungnahme	Umgang
		<p>werden.</p> <p>Unseres Erachtens dürften daher auch die Überbauungsvorschriften vom 15.03.1991 nicht vollumfänglich aufgehoben werden, da der Art. 23 Abs. 2 UeV sich auf den noch rechtskräftigen Erschliessungsplan 3B bezieht.</p> <p>Die Genehmigungsvermerke zur Überbauungsordnung V «Im Tal» 1991 bleiben daher in Bezug auf den Erschliessungsplan 3B und die Überbauungsvorschriften Art. 23 Abs. 2 bestehen. Dies ist der Grund, weshalb das Datum 15.03.1991 im Baureglement wiederum auftaucht und die Talstrasse im UeO Wirkungsbereich liegt.</p>	
2	<p>Eine Privatperson beantragt, auf eine Einzonung des unüberbauten östlichen Teils des Grundstücks Nr. 427 von der Bauernhofzone in die Dorfzone zu verzichten (angesichts der damit einhergehenden Auflagen wie vertraglicher Bauverpflichtung, Mehrwertabgabe, Mindestnutzungsziffer).</p>	<p>Die Planungsbehörde nimmt den Antrag auf Nicht-Einzonung der östlichen Teilfläche des Grundstücks Nr. 427 zur Kenntnis. Die unüberbaute Fläche verbleibt somit – wie bisher – in der Bauernhofzone. Auf den westlichen, überbauten Teil des Grundstücks (Regelungen gemäss UeO Dorfkern) hat dies keinen Einfluss.</p>	<p>Auf die Einzonung der unüberbauten Teilparzelle Nr. 427 wird verzichtet.</p>
3 4	<p>Privatperson und Sammeleingabe von Anwohner*innen vom Safnernberg:</p> <p>Es wird von beiden Parteien beantragt, auf eine Aufzonung von W1 in W2 an der Unteren Bergstrasse und am Safnernberg zu verzichten.</p> <p>Dies wird damit begründet, dass mit der Aufzonung in diesem Quartier keine Verdichtung im eigentlichen Sinne erreicht werden kann, also eine Erhöhung der Anzahl Personen pro Landfläche.</p> <p>Im Weiteren wird bemängelt, dass mit der Aufzonung das Ortsbild zerstört würde und dass damit ein Verlust der Lebensqualität sowie ein Wertverlust (Grundstückswert) einher ginge.</p>	<p>Die Planungsbehörde nimmt das Begehren für die Nicht-Aufzonung zur Kenntnis und respektiert das Anliegen. Daher werden die beiden Änderungsperimeter «6 Untere Bergstrasse» und «7 Safnernberg» in der Wohnzone W1 verbleiben.</p> <p>Das Verdichtungspotenzial (mehr Personen pro Landfläche) wird tatsächlich als gering eingestuft, da die beiden Quartiere bereits komplett überbaut sind. Die Gebäude sind mehrheitlich jüngeren Datums (oder wurden bereits saniert) und es ist somit nicht davon auszugehen, dass in Bälde viele Erneuerungsmassnahmen umgesetzt werden, welche eine Innenverdichtung des Quartiers mit sich bringen könnten.</p>	<p>Auf die beiden Aufzonen in die Wohnzone W2 («6 Untere Bergstrasse» und «7 Safnernberg») wird verzichtet.</p>
5	<p>Im Namen zweier Privatpersonen wird beantragt, in die Aktualisierung der Ortsplanung die UeO Stygräbe Nord miteinzubeziehen. Dabei seien Lösungen zu erarbeiten, um die bestehende Ungleichbehandlung der Grundeigentümer:innen hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten zu beseitigen.</p>	<p>Die Beschränkung der Anzahl Familienwohnung auf max. 20 Wohnungen ist zwingend, da ansonsten eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV erstellt werden müsste. (Eine solche fände in der vorliegenden Ausgestaltung der UeO keinen Platz.)</p> <p>Die Aufhebung/Anpassung von Art. 6 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften sowie des Überbauungsplans (Festlegung einer neuen, grösseren Spielfläche) müsste im ordentlichen Planerlassverfahren erfolgen.</p>	<p>Die Überprüfung der UeO Stygräbe Nord ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.</p> <p>Zudem kann auch aufgrund der Planbeständigkeit zurzeit keine Anpassung erfolgen.</p>

Nr.	Aussage der Eingabe	Stellungnahme	Umgang
		<p>Die UeO Stygräbe Nord wurde am 7. Juni 2019 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Es gilt somit die Planbeständigkeit von mind. 5 Jahren. Ordentliche Änderungen sind aus diesem Grund zurzeit nicht möglich.</p> <p>Die Planungsbehörde sieht keinen betreffenden Handlungsbedarf, da die Beschränkung der Anzahl Familienwohnung vorliegend zwingend ist.</p>	

*Neue Einzonung  
ZPP 5 Terrassenstrasse*

Vorgängig zur Mitwirkung ist bei der Gemeindeverwaltung ein Grundeigentümerbegehren für die Einzonung der Parzelle Nr. 645 eingegangen. Die Detailbedingungen konnten jedoch erst nach der Mitwirkung geklärt werden. Die heute der Landwirtschaftszone (LWZ) zugewiesene Parzelle soll neu mittels einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5 «Terrassenstrasse» geregelt bzw. eingezont werden. Hierfür sind Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sowie weitere Rahmenbedingungen wie bspw. Lärmschutz und Schutz vor Hangmuren in der baurechtlichen Grundordnung zu regeln. Das Bauen in einer ZPP setzt in der Regel eine Überbauungsordnung (UeO) voraus, welche zu gegebener Zeit in einem separaten Verfahren erlassen wird.

*Verabschiedung z.Hd.  
der Vorprüfung*

Die Arbeitsgruppe Ortsplanung hat die Änderungen des Planungsdossiers aufgrund der Mitwirkungseingabe sowie aufgrund nachträglich eingebrachter Anliegen (Einführung Grünflächenziffer in den Wohnzonen W1 und W2, Anpassungen/Umzonung ZöN A, Einführung ZPP 5 Terrassenstrasse, Ergänzung geschützter Brunnen an der Bergstrasse Nr. 20 und Präzisierung «standortgemäss») beraten bzw. bereinigt und das Dossier inkl. Mitwirkungsbericht am 7. September 2023 zuhanden der Beratung in der Baukommission verabschiedet. Die Baukommission hat die geänderten Planungsinstrumente inkl. Mitwirkungsbericht am 13. September und 11. Oktober 2023 beraten und zuhanden der Beratung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat hat das bereinigte Planungsdossier mit Antrag zur Begrenzung von Stein- und Schottergärten inkl. Mitwirkungsbericht am 18. September und 16. Oktober 2023 beraten und zuhanden der kantonalen Vorprüfung und zweiten Mitwirkung verabschiedet.



*Gegenstand zweite  
Mitwirkung*

## **4.2 Zweite öffentliche Mitwirkung**

Die Änderungen bzw. Ergänzungen (Einführung Grünflächenziffer in den Wohnzonen W1 und W2, Anpassungen/Umzonung ZöN A, Einführung ZPP 5 Terrassenstrasse, Ergänzung geschützter Brunnen an der Bergstrasse Nr. 20, Begrenzung der Stein- und Schottergärten und Präzisierung «standortgemäss») sollen bis zur öffentlichen Auflage in die Revisionsunterlagen aufgenommen werden. Aufgrund der bereits erfolgten Mitwirkung im Frühjahr 2023, müssen die vorliegenden Änderungen bzw. Ergänzungen noch zur Mitwirkung gebracht werden. Aus Zeitgründen erfolgt dies parallel zur Einreichung der Vorprüfungsunterlagen.

*Ergebnis zweite Mitwirkung ausstehend.*

## **4.3 Kantonale Vorprüfung**

*Ausstehend. Ergebnis der 2. Mitwirkung wird dem Kanton noch mitgeteilt.*

## **4.4 Öffentliche Auflage**

*Ausstehend.*

## **4.5 Beschlussfassung und Bekanntmachung**

*Ausstehend.*

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 27. April bis 6. Juni 2023

Vorprüfung vom ...

Publikation im Amtsblatt vom ...

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...

Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlung am ...

Erledigte Einsprachen: ...

Unerledigte Einsprachen: ...

Rechtsverwahrungen: ...

**Beschlossen durch den Gemeinderat am ...**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...**

Namens der Einwohnergemeinde Safnern

Der Präsident: .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Safnern, den .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und  
Raumordnung am**

.....