



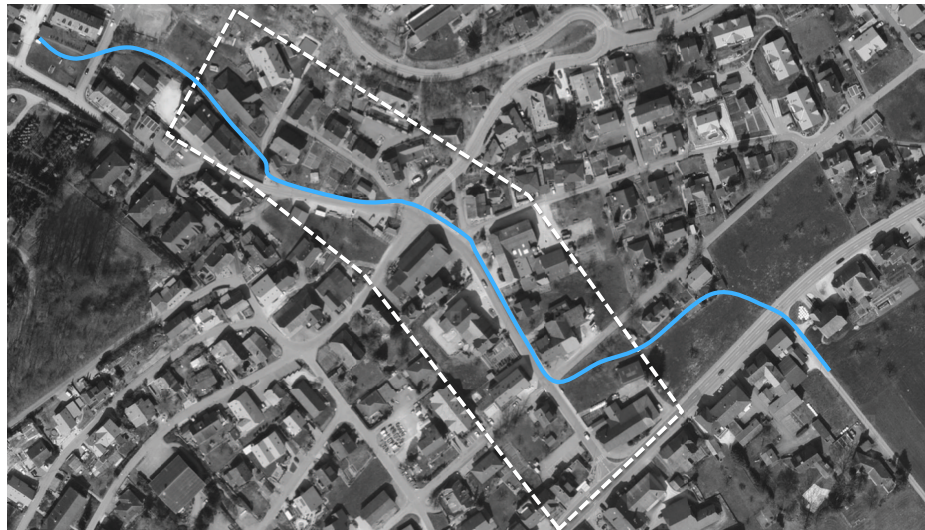
Einwohnergemeinde Safnern

## Überbauungsordnung Dorfkern mit Zonenplanänderung

---

### Erläuterungsbericht

Öffentliche Auflage



Bestandteile der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung:

- Zonenplanänderung (Plan)
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Unterlagen mit orientierendem Inhalt:

- **Erläuterungsbericht**
- Mitwirkungsbericht

Koordinierte Projekte (koordiniertes Verfahren gemäss Art. 88 Abs. 6 BauG und KoG):

- Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach
- Technischer Bericht und orientierende Unterlagen Strassenprojekt Umgestaltung Talstrasse
- Technischer Bericht und orientierende Unterlagen Wasserbauprojekt Dorfbach

8. Juni 2017 / rev. 3. November 2017

1364\_380\_EB\_Dorfkern\_AL\_rev\_171103.docx

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Gemeinde Safnern  
Hauptstrasse 62  
2553 Safnern

### **Auftragnehmerin**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14  
[www.raumplan.ch](http://www.raumplan.ch)  
[info@raumplan.ch](mailto:info@raumplan.ch)

### **Bearbeitung**

Bernhard Gerber, Reto Mohni

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.1 Planungsgebiet .....	5
1.2 Aufgabenstellung.....	5
1.3 Anpassung an Gesetzesänderungen und Umsetzungspraxis .....	6
1.4 Grundlagen.....	7
<b>2. Planungsablauf.....</b>	<b>8</b>
2.1 Planungsorganisation und Vorgehen bis zur Mitwirkung .....	8
2.2 Mitwirkung.....	9
2.3 Vorläufige Vorprüfung.....	9
2.4 Anpassungen und Einreichung zur formellen Vorprüfung .....	10
2.5 Formelle Vorprüfung und Bereinigung .....	10
2.6 Öffentliche Auflage .....	12
<b>3. Konzeptionelle Grundlagen.....</b>	<b>13</b>
3.1 Ziele und Rahmen aus dem REK/Grobkonzept Dorfkern .....	13
3.2 Verkehrskonzept.....	14
3.3 Eingrenzung Wirkungsbereich .....	15
3.4 Ausgestaltung Dorfbach .....	17
3.5 Umgestaltung Talstrasse .....	19
3.6 Aufenthalts- und Begegnungsorte.....	21
3.7 Strukturhaltung Talstrasse .....	21
<b>4. Inhalte der Überbauungsordnung Dorfkern mit Zonenplanänderung.....</b>	<b>23</b>
4.1 Vorbemerkung .....	23
4.2 Planungszweck .....	23
4.3 Bestandteile der Überbauungsordnung Dorfkern mit Zonenplanänderung.....	23
4.4 Bestandteile der koordinierten Projekte .....	23
4.5 Festlegungen .....	24
<b>5. Planerlass- und Baubewilligungsverfahren .....</b>	<b>24</b>





## 1. Einleitung

### 1.1 Planungsgebiet

Der Dorfkern ist ein Schlüsselgebiet für die Ortsentwicklung Safnerns. Mit dem Wasserbauplan Dorfbach und der Revision der Ortsplanung werden im Dorfkern Veränderungen in Gang gesetzt, die eine übergeordnete Gesamtsicht und Koordination erfordern.

*Bachöffnung und Neugestaltung des Strassenraums*

Mit dem Wasserbauplan werden die massgebenden Anforderungen an den zukünftigen Dorfbach vorgegeben. Er sieht eine weitgehende Öffnung vor. Im Bereich der Talstrasse verläuft der eingedolte Bach unter dem Trottoir. Die Bachöffnung bedingt eine entsprechende Neugestaltung des Strassenraums.

*Stärkung und Aufwertung des Dorfkerns*

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung wurde das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Eine wichtige Zielsetzung des REK ist die Stärkung und Aufwertung der Verbindung Talstrasse-Gasse als zentrale Dorfachse Safnerns. Der öffentliche Raum soll durch die Beruhigung des Verkehrs, die Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten und eine ansprechende Gestaltung aufgewertet und belebt werden.

*Bauliche Entwicklung / Zonenplanänderung*

Mit der Revision der Ortsplanung bzw. im nachgelagerten Verfahren dieser Überbauungsordnung sollen mehrere Grundstücke entlang der Talstrasse von der Bauernhofzone in die Bauzone überführt werden. Die bauliche Entwicklung auf diesen Parzellen wird das künftige Ortsbild prägen. Damit die Ziele des REK erreicht werden können, müssen räumliche und gestalterische Vorgaben für künftige Umnutzungen und Bauvorhaben definiert werden.

### 1.2 Aufgabenstellung

*Überbauungsordnung als Koordinationsinstrument*

Anlässlich der Besprechung vom 21.01.2013 zwischen Vertretern der Gemeinde, des Kantons (AGR und TBA) und den beteiligten Fachplanern wurde der Koordinationsbedarf und das weitere Vorgehen diskutiert. Dabei wurde die Erarbeitung einer Überbauungsordnung für den Dorfkern als zielführende Lösung erachtet.

*Abstimmungsbedarf*

Im Rahmen der Überbauungsordnung soll ein Konzept für die Entwicklung im Dorfkern nordwestlich der Hauptstrasse erarbeitet und die gegenseitige Abstimmung der Bedürfnisse des Wasserbaus (Hochwasserschutz, Gewässerraum), der Strassenraumgestaltung (Verkehrsraum, öffentlicher Raum, Ortsbild) und der privaten Bauvorhaben (Erneuerung, Umnutzung, Verdichtung) gesichert werden. Wichtige Aspekte sind:

- Lage und Ausgestaltung des offen gelegten Dorfbachs
- Anpassung und Neugestaltung der Talstrasse aufgrund der neuen Situation, Verkehrsberuhigung
- Attraktivierung des öffentlichen Raums als Dorfachse und Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliche und gestalterische Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung</li> </ul>
<i>Planungsperimeter</i>	Der Planungsperimeter umfasst grundsätzlich das Gebiet entlang der Talstrasse zwischen Mühle und Einmündung in die Hauptstrasse. Aufgrund der zu bearbeitenden Inhalte schliesst der Perimeter die beidseits an die Talstrasse bzw. den Dorfbach angrenzenden Parzellen ein. Die genaue Abgrenzung des effektiven Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung wird im Planungsprozess festgelegt.
<i>Projektkoordination und Verfahren</i>	<p>Die Erarbeitung der einzelnen Inhalte erfolgt koordiniert im Rahmen der folgenden Projekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasserbauplan Hochwasserschutz und Revitalisierung Dorfbach Safnern (Kissling + Zbinden AG, Bern)</li> <li>• Strassenprojekt Umgestaltung Talstrasse (Kissling + Zbinden AG, Bern)</li> <li>• Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung Dorfkern, BHP Raumplan AG, Bern)</li> </ul> <p>Das Genehmigungs- bzw. Bewilligungsverfahren für die einzelnen Planungen und Projekte soll koordiniert und Parallel bzw. gleichzeitig erfolgen.</p>

### 1.3 Anpassung an Gesetzesänderungen und Umsetzungspraxis

Im Verlauf der Planungsarbeiten wurden relevante gesetzliche Grundlagen revidiert oder deren Umsetzung wurde geklärt und konkretisiert. Dies erforderte in der Schlussphase der Planung, bzw. im Rahmen der Bereinigung aufgrund der vorläufigen Vorprüfung (ab Februar 2016) und der Vorprüfung zum Teil erhebliche inhaltliche und formale Anpassungen an den Planungsunterlagen.

<i>Gewässerraum</i>	<p>Gemäss Gewässerschutzgesetz GSchG müssen die Kantone den Raumbedarf oberirdischer Gewässer (Gewässerraum) bis Ende 2018 so festlegen, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Die Gewässerschutzverordnung regelt in den Artikeln 41 a-c die Breite des Gewässerraums sowie dessen Nutzung.</p> <p>Im Baugesetz des Kantons Bern ist Artikel 11 (Bauvorhaben in und an Gewässern) für den Gewässerraum relevant. Dieser Artikel wurde aufgrund der Änderung des Bundesrechts und des Wasserbaugesetztes auf den 1. Januar 2015 angepasst.</p> <p>Für die notwendige Anpassung der Festlegungen zum Gewässerraum in der Überbauungsordnung stand die aktuelle Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern zur Verfügung.</p>
<i>Revidiertes Raumplanungsgesetz</i>	Am 1. Mai 2014 trat die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, 1. Etappe, in Kraft. Während der Übergangszeit bis zur Genehmigung der entsprechenden Richtplananpassung durch den Bund galt ein Einzonungsmoratorium. Seit der Genehmigung des Richtplans Kanton Bern durch dem Bundesrat am 4. Mai 2016 sind grundsätzlich wieder Neueinzonungen möglich, allerdings nur unter den im Richtplan BE 2030 neu festgelegten Rahmenbedingungen.

Die in der Ortsplanungsrevision angedachten und im UeO-Entwurf enthaltenen Um- bzw. Einzonungen von der Bauerhofzone in die Dorfzone mussten, abgesehen von den bereits überbauten Teilen, fallengelassen werden.

#### *BNBV*

Neu muss insbesondere für das Mass der Nutzung die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV vom 25.5.2011) angewendet werden.

Das hatte zur Folge, dass die ursprünglich aus dem gültigen Baureglement von Safnern (Genehmigung 30.1.2014) übernommenen baupolizeilichen Masse für die Dorfzone an die neuen Messweisen angepasst werden mussten.

#### *Koordiniertes Verfahren UeO-Wasserbauplan- Strassenprojekt*

Die konkrete Ausgestaltung des angestrebten koordinierten Verfahrens für die Überbauungsordnung Dorfkern, den Wasserbauplan (im UeO-Perimeter) und das Strassenprojekt konnte erst im Nachgang zur formellen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 21. Februar 2017) abschliessend geklärt werden. Anlässlich der Koordinationsbesprechung vom 20. März 2017 mit dem AGR und dem TBA/OIK III ist die nun vorliegende Struktur der Dokumente und Inhalte für das koordinierte Verfahren nach Art. 88 Abs. 6 BauG und KoG festgelegt worden. Die bereits nach der vorläufigen Vorprüfung (Themenliste vom 22. Dezember 2014) überarbeiteten Planungs- und Projektdokument sind für die abschliessende Vorprüfung und öffentliche Auflage nochmals erheblich angepasst worden.

## **1.4 Grundlagen**

Die Überbauungsordnung Dorfkern Safnern basiert auf den folgenden Grundlagen:

#### *Revision Ortsplanung*

- Zonenplan und Baureglement (Genehmigung 30.1.2014)
- Richtplan Verkehr (Fassung Genehmigung, 30.1.2014)
- Räumliches Entwicklungskonzept (bereinigte Fassung, 18.3.2013)

#### *Koordinierte Projekte*

- Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach (Stand 3.11.2017), beinhaltend:
- Strassenprojekt Umgestaltung Talstrasse
- Wasserbauprojekt Dorfbach

#### *Kantonale Grundlagen*

- Richtplan 2030 Kanton Bern, Massnahmenblatt A\_01
- Musterbaureglement
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015 (AHOP GR, Fassung 4.4.2016)

## 2. Planungsablauf

### 2.1 Planungsorganisation und Vorgehen bis zur Mitwirkung

*Koordination, Projektgruppe*

Die Erarbeitung der Überbauungsordnung ist mit Einbezug der massgebenden Kantonsstellen (AGR, TBA OIK III) und in Zusammenarbeit mit den Fachplanern für den Wasserbauplan Dorfbach und die Umgestaltung Talstrasse (Ing.-büro Kissling+Zbinden AG) erfolgt. Von Seite der Gemeinde ist die Planung von einer speziell eingesetzten Projektgruppe begleitet worden.

Bis zur Mitwirkung ist die Projektgruppe zu 5 Sitzungen zusammengekommen.

Zusammensetzung der Projektgruppe:

- Stefan Müller, Gemeindepräsident
- Beat Furer, Gemeinderat, Ressort Bau und Planung
- Dieter Winkler, Gemeinderat, Ressort Sicherheit
- Christian Lutz, Gemeinderat, Ressort Betriebe
- Christian Salzmann, Gemeinderat, Ressort Gesellschaft
- Urs Ramseier, Baukommission
- Beat Rihs, Baukommission
- Urs Ruppanner, Baukommission
- Rolf Zahnd, Baukommission
- Susanna Schlup, Bauverwaltung (Protokoll)

Teilnahme an den Sitzungen der Projektgruppe:

- Jean-Michelle Vetter, Amt für Gemeinden und Raumordnung (Sitz. 2, 3)
- Jörg Bucher, Tiefbauamt Oberingenieurkreis III (Sitzungen 3, 4)
- Peter Röthlisberger, Kissling+Zbinden AG (Sitzungen 1, 2)
- Andreas Brunner, Kissling+Zbinden AG (Sitzungen 3, 4, 5)
- Markus Wälti, Kissling+Zbinden AG (Sitzung 5)

*Erarbeitungsphasen*

Die Erarbeitung des UeO-Entwurfs für die Mitwirkung ist im Wesentlichen in drei Phasen mit jeweiliger Diskussion bzw. Zwischenentscheiden in der Projektgruppe erfolgt.

#### Phase 1: Grundlagen und Lösungsansätze

- Bereinigung Aufgabenstellung, Projektorganisation und Programm
- Aufarbeitung Grundlagen
- Handlungsspielraum und Lösungsansätze für den Betrieb und die Gestaltung des Strassenraums, Koordination mit dem Wasserbauprojekt
- Sitzung 1 der Projektgruppe (21.8.2013)

#### Phase 2: Konzept

- Konzept Strassenanlage Talstrasse und Bachöffnung Dorfbach
- Ortsbild-Charakteristiken im Strassenraum und Umfeld Talstrasse
- Perimeter Überbauungsordnung (Wirkungsbereich)
- Sitzung 2 der Projektgruppe (24.9.2013)

**Phase 3: Entwurf Überbauungsordnung / Grobentwurf Strassenprojekt**

- Entwurf Überbauungsordnung: Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften
- Projektentwurf Umgestaltung Talstrasse / Koordination Wasserbauprojekt
- Sitzungen Projektgruppe 3, 4 und 5 (29.10. und 10.12.2013, 11.2.2014)

**2.2 Mitwirkung***Information Grundeigentümer*

Die Bach-Anstösser wurden im Rahmen der Ingenieurarbeiten zum Entwurf Wasserbauprojekt bereits kontaktiert.

Im Januar 2014 haben als Vorinformation zur öffentlichen Mitwirkung mit allen betroffenen Grundeigentümern Gespräche stattgefunden.

*Öffentliche Mitwirkung*

Vom 17. Februar bis am 18 März 2014 fand zur Überbauungsordnung Dorfkern zum Wasserbauplan Dorfbach und zum Strassenprojekt Talstrasse eine gemeinsame öffentlichen Mitwirkung statt. Nebst der Aktenaufgabe fand am 26. Februar 2014 eine Informationsveranstaltung statt.

*Mitwirkungsbericht*

Die Mitwirkungseingaben und vorgebrachten Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der eingesetzten Begleitgruppe und die Beschlüsse des Gemeinderats sind im separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert.

Die öffentlichen Mitwirkungen zu den inhaltlich stark zusammenhängenden Planungen sind rechtlich zwei eigenständige Verfahrensschritte für die Überbauungsordnung (Art. 58 Baugesetz) und den Wasserbauplan (Art. 23 Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau). Mit der Gliederung des Berichts wird diesem Umstand Rechnung getragen, so dass er beiden Planungen dient.

**2.3 Vorläufige Vorprüfung***Einreichung nach koordiniertem Verfahren*

Am 11. August 2014 verabschiedete der Gemeinderat den Wasserbauplan Hochwasserschutz Dorfbach Safnern zuhanden der Vorprüfung durch das kantonale Tiefbauamt.

Im Sinne des Leitverfahrens nach Art. 5 Koordinationsgesetz (KoG) und gemäss Art. 88 Abs. 6 Baugesetz (BauG) verabschiedete der Gemeinderat gleichzeitig die unveränderten Entwürfe der Überbauungsordnung Dorfkern und des Strassenprojekts Umgestaltung Talstrasse zusammen mit dem Mitwirkungsbericht zuhanden einer vorläufigen Berichterstattung zur Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Die Dossiers wurden am 12. August 2014 bei den beiden Amtsstellen eingereicht.

*Themenliste*

Mit Schreiben vom 5. Januar 2015 teilte das AGR der Gemeinde in Form einer Themenliste den materiellen Handlungsbedarf vor dem formellen Abschluss der Vorprüfung mit. Nebst inhaltlichen und formellen Punkten um-

fasste die Liste insbesondere auch Vorbehalte bzw. Forderungen im Zusammenhang mit den im Kap. 1.3 aufgeführten Praxisänderungen.

Am 10. Februar und 17. März 2015 fanden zwei Sitzungen mit einem Ausschuss (inkl. Kantonsvertretern) bzw. der Projektgruppe zur Erläuterung und Kenntnisnahme der vorläufigen Vorprüfungsergebnisse statt.

Im April 2015 beschloss der Gemeinderat die Sistierung der Planungsarbeiten für alle drei koordinierten Projekte.

## 2.4 Anpassungen und Einreichung zur formellen Vorprüfung

*Anpassung an geänderte Vorgaben*

Mit der Ausschuss-Sitzung vom 11. Februar 2016 sind die Planungsarbeiten wieder aufgenommen worden. Seither sind die Projektdokumente aufgrund der Mitwirkung und der vorläufigen Vorprüfungsergebnisse angepasst worden. Dabei sind insbesondere auch die im Kap. 1.3 aufgeführten Gesetzes- und Praxisänderungen eingeflossen.

*Einreichung zur formellen Vorprüfung*

Am 4. Juli 2016 hat der Gemeinderat die Planungs- bzw. Projektdossiers zuhanden der formellen Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung verabschiedet:

- Überbauungsordnung Dorfkern mit Zonenplanänderung (Datum: 24.06.2016/k);
- Koordinierte Projekte (bewilligungsreif):
  - Strassenprojekt Umgestaltung Talstrasse (Datum: 24.06.2016),
  - Wasserbauplan Dorfbach im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (Titel „Hochwasserschutz und Revitalisierung Dorfbach Safnern, Datum: 24.06.2016).

## 2.5 Formelle Vorprüfung und Bereinigung

*Vorprüfungsbericht vom 21.2.2017*

Mit dem Verfahrensprogramm nach Art. 6 Abs. 2 KoG legte das AGR am 4. August 2016 das Nutzungsplanverfahren als Leitverfahren für die Überbauungsordnung Dorfkern und die koordinierten Projekte fest.

Der Vorprüfungsbericht des AGR vom 21. Februar 2017 bezieht sich entsprechend auf die Überbauungsordnung Dorfkern mit Zonenplanänderung und mit Baubewilligung für die Umgestaltung Talstrasse und das Wasserbauprojekt Dorfbach im Perimeter der UeO Dorfkern.

Unter Vorbehalt von materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalten wird der UeO Dorfkern mit Zonenplanänderung und mit Bewilligung nach Art. 88 Abs. 6 BauG zugestimmt und eine Genehmigung und Bewilligung (Gesamtentscheid in Aussicht gestellt).

Das koordinierte Planungsvorgehen wird ausdrücklich begrüsst und es wird attestiert, dass mit den vorliegenden Grundlagen eine optimal aufeinander abgestimmte Planung und Realisierung sichergestellt wird. Bedauert wird, dass im inhaltlich und konzeptionell überzeugenden Gesamtprojekt die gestellten Zielsetzungen der Ortsentwicklung nur minimal umgesetzt werden.

Der wichtigste Genehmigungsvorbehalt besteht darin, dass klar differenziert werden muss, welche Gegenstände mit welchem Plan festgelegt und bewilligt werden. Dies muss aus der Darstellung in den Plänen klar hervorgehen.

*Neugliederung der  
Instrumente und Inhalte*

Aufgrund der Besprechung des Vorprüfungsberichts mit AGR und TBA/OIK II vom 20. März 2017 sind die Planungs- und Projektdossiers und deren Inhalte neu gegliedert worden.

Hauptsächliche Änderungen gegenüber der Fassung Vorprüfung (Juli 2016) sind:

- Die Bewilligungsinhalte des Strassenprojekts Talstrasse und des Wasserbauprojekts Dorfbach werden in der „Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach“ zusammengefasst.
- Der Perimeter dieser UeO wird in der Überbauungsordnung Dorfkern als entsprechender Sektor ausgeschieden. Im Überbauungsplan Dorfkern werden die entsprechenden Inhalte nur noch als Hinweis dargestellt und die Regelungen in den Überbauungsvorschriften werden entsprechend angepasst.
- Der Gewässerraum Dorfbach wird weiterhin in der Überbauungsordnung Dorfkern festgelegt.
- Das Dossier ist um die separate Plandarstellung „Änderung Zonenplan Siedlung“ ergänzt worden.

*Inhaltliche Anpassungen*

Aufgrund der Vorprüfung sind im Wesentlichen folgende zusätzliche Anpassungen der Überbauungsordnung erfolgt:

- Begrenzung und spezielle Bezeichnung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet; Anpassung/Verbreiterung des Gewässerraums im übrigen Gebiet.
- Anpassung der Vorschriften für den Gewässerraum; Streichung der spezifischen Regelung für die Liegenschaft Bergstrasse 1.
- Verzicht auf die ZÖN „Gewässerpark“ mit entsprechender Anpassung des Wirkungssperimeters der UeO. Die vorgesehene extensive Erholungsnutzung ist, unter Berücksichtigung der Einschränkungen im Gewässerraum, grundsätzlich auch im Rahmen der bestehenden Zonenordnung möglich.
- An den ZÖN „Quartierpark Schoumberg“ und „Quartierplatz Schoumberg“ wird festgehalten. Es handelt sich um Parzellen im Eigentum der Gemeinde und stellt gegenüber dem heutigen Zustand keine wesentliche Nutzungsänderung dar. Beim „Quartierplatz Schoumberg“ wird auf die Möglichkeit zur Errichtung zusätzlicher Kleinbauten verzichtet.
- Anpassung des UeO-Perimeters im Gebiet Ziltengeweg/Bergstrasse: Beschränkung auf den Bereich mit neuen Festlegungen.
- Verzicht auf die Bezeichnung von einzelnen Bausektoren. Zusätzlich zu den Zonenvorschriften „Dorfzone“ und „Bauernhofzone“ bestehen keine spezifischen Regelungen.
- An der „Strukturerhaltung Talstrasse“ und der vorgesehenen Regelung wird festgehalten (Ziele und Grundsätze in den Überbauungsvorschriften, wegleitender Anhang mit den wesentlichen Merkmalen).

*Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 14.9.2017*

Die bereinigten Unterlagen sind durch den Gemeinderat am 19. Juni 2017 zuhanden der Abschliessenden Vorprüfung verabschiedet worden. Die wenigen formellen Genehmigungsvorbehalte aus dem abschliessenden Vorprüfungsbericht sind in die Schlussbereinigung eingeflossen (genaue Lagedefinition für Strassenbeleuchtung und Baumstandorte).

## **2.6 Öffentliche Auflage**

Nach dem erneuten Beschluss durch den Gemeinderat werden die Überbauungsordnung Dorfkern und die koordinierte Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach öffentlich aufgelegt.

Der Wasserbauplan Hochwasserschutz und Revitalisierung Dorfbach Safnern wird gleichzeitig aufgelegt.



### 3. Konzeptionelle Grundlagen

#### 3.1 Ziele und Rahmen aus dem REK/Grobkonzept Dorfkern

Das Grobkonzept Dorfkern im Räumlichen Entwicklungskonzept REK bildet den Ausgangspunkt und Rahmen für die Konkretisierung in der UeO Dorfkern.



*Dorfachsen Talstrasse und Paul Jenni-Strasse*

Das Strassenkreuz Talstrasse/Gasse und Paul Jenni-Strasse bildet das Rückgrat der Dorfstruktur von Safnern. Sie sind zentrale Elemente für die Stärkung und Aufwertung des Dorfkerns und dienen als Ausgangspunkt für die künftige Siedlungsentwicklung.

*Verkehrsberuhigung, Begegnungsräume*

Es wird eine ruhige Verkehrskultur angestrebt. Das Prinzip des Miteinanders aller Verkehrsteilnehmer (Koexistenz) soll auf den Dorfachsen und den wichtigen Quartierstrassen als Gestaltungsgrundsatz gelten.

Durch die Schaffung von Begegnungsräumen soll der Dorfkern belebt und gestärkt werden. Der öffentliche Raum in den Begegnungsräumen soll aufgewertet und durch die attraktiv gestalteten Dorfachsen verbunden werden.

Die Paul Jenni-Strasse soll auf dem zentralen Abschnitt vom Durchgangsverkehr freigehalten und als Wohnstrasse gestaltet werden.

*Gestaltungselement-Dorfbach*

Der geöffnete Dorfbach soll als durchgehendes Gestaltungselement die Natur in den Dorfkern tragen.

*Bauliche Entwicklung bei Erhaltung der dörflichen Struktur*

Die dörfliche Struktur soll erhalten und massvoll erneuert werden. Die Umnutzung von wertvoller Bausubstanz und die Verdichtung im Kern, u.a. auf ungenutzten landwirtschaftlichen Flächen, soll gefördert werden. Auf die Grünraumstruktur soll aber Rücksicht genommen und Obstgärten und Vorplätze zur Strasse sollen soweit wie möglich erhalten werden.

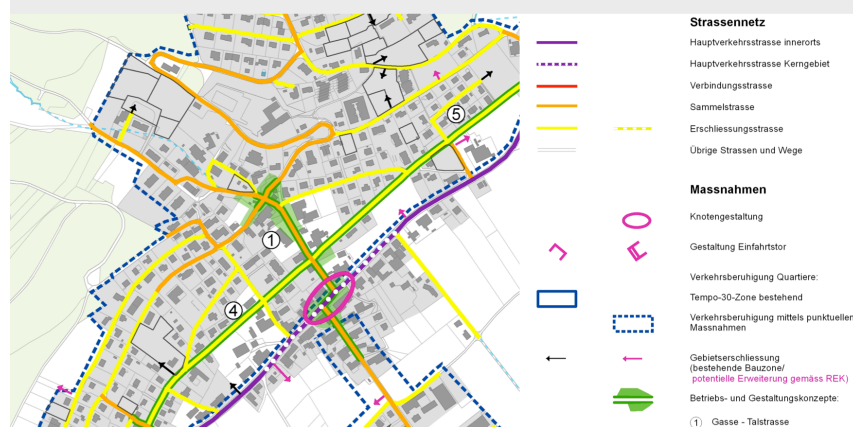


### 3.2 Verkehrskonzept

#### Struktur Strassen- und Wegnetz

Die Struktur des Strassen- und Wegnetzes im Planungsgebiet ist durch den Richtplan Verkehr gegeben. Die Erschliessungs- oder Verbindungsfunktion für den Motorfahrzeugverkehr bleibt auch mit den vorgesehenen Gestaltungsmassnahmen erhalten; für den Langsamverkehr wird sie aufgewertet.

#### Motorisierter Individualverkehr



#### Fusswegverbindungen und Veloverkehr



**Gebieterschliessung  
und Parkierung**

Das Planungsgebiet wird weitgehend über die Talstrasse (Basiserschliessung) erschlossen. Die Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Bauarealen erfolgt über festgelegte neue Detailerschliessungen. Liegenschaftszufahrten über den Dorfbach sowie prägnante Vorplatz- und Grünbereiche an der Talstrasse sollen nicht durch neue Arealerschliessungen belastet werden.

Auch die öffentliche Parkierung und die Besucherparkierung von Gewerbebetrieben soll so geordnet werden, dass der Strassenraum der Talstrasse inkl. den Vorplatzbereichen möglichst freigehalten werden kann.

**Verkehrsberuhigung  
und Strassengestaltung**

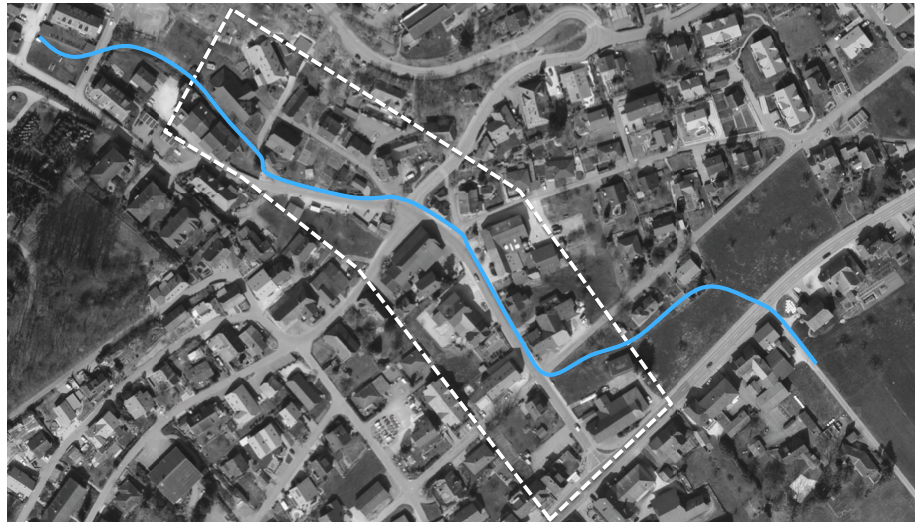
Die ruhige Verkehrskultur und die gute Koexistenz aller Verkehrsteilnehmenden wird mit geeigneter Fahrbahngeometrie und integraler Gestaltung des Strassenraums insbesondere im Bereich der Knotenpunkte und Begegnungsräume angestrebt. Auf eine signalisierte Herabsetzung der Höchstgeschwindigkeit soll möglichst verzichtet werden.

Die Verkehrsberuhigung der Talstrasse ist in das Verkehrskonzept gemäss Richtplan Verkehr eingebunden. Aufgrund des weiterhin flüssigen, aber ruhigen Verkehrsablaufs sind kaum Ausweichfahrten durch die Wohnquartiere zu erwarten.

### 3.3 Eingrenzung Wirkungsbereich

**Grundsatz**

Mit der Überbauungsordnung Dorfkern wird in ihrem Wirkungsbereich die Grundordnung gemäss kürzlich beschlossener Ortsplanungsrevision ersetzt. Der Wirkungsbereich soll sich deshalb möglichst auf diejenigen Gebiete beschränken, die aufgrund des Abstimmungsbedarfs gemäss Kap. 1.2 betroffen sind und mittels Sondernutzungsplan neu geregelt werden müssen.

**Voraussetzung für reduzierten  
Gewässerraum**

Die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt neu, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschieden wird. In „dicht überbauten Gebieten“ kann unter bestimmten Voraussetzungen von den Mindestbreiten des Gewässerraums (im Fall Dorfbach 12 m) abgewichen und dieser auf die Notwendigkeit des Hochwasserschutzes und den Zugang für den Unterhalt beschränkt werden.



Die Definition „dicht überbautes Gebiet“ im Sinne der Gewässerschutzverordnung bezieht die konkrete örtliche Situation (bestehende eingeschränkte Raumverhältnisse) sowie Kriterien der Zentrums- und Siedlungsentwicklung mit ein. Im Falle des Ortskerns von Safnern heisst das, dass die dem reduzierten Gewässerraum zugrunde gelegte Definition des „dicht überbauten Gebiets“ zu einem grossen Teil auf konkreten, in der Zonenordnung verankerten Entwicklungsabsicht basieren muss.

Dementsprechend bezieht der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung vorab die Gebiete entlang des Dorfbachs mit ein, in welchen eine zielgerichtete, qualitative und quantitative Entwicklung gesichert werden soll.

*Nicht im Wirkungsbereich: Gebiete Mühle und Chlösli*

Das Gebiet „Mühle“ (im Ortsbildschutzperimeter) ist kein vorrangiges Entwicklungsgebiet und wird deshalb nicht in den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung aufgenommen. Vom „Norm-Gewässerraum“ abweichende Regelungen können im Wasserbauplan und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

Das Gebiet „Chlösli“ (Parzelle Nr. 213) verbleibt vorderhand in der Bauernhofzone, eine allfällige Siedlungsentwicklung gemäss REK ist noch nicht konkret absehbar. Das Gebiet wird dementsprechend nicht in den Wirkungsbereich aufgenommen. Der Gewässerraum wird im Wasserbauplan definiert; allfällige Anpassungen können zu gegebener Zeit in einem Planungsverfahren (analog UeO Dorfkern) erfolgen.

*Strassenraum Talstrasse*

Die Ausgestaltung des Dorfbachs und die Umgestaltung der Talstrasse haben einen direkten Zusammenhang und sind in den charakteristischen Strassenraum eingebettet. Dementsprechend wird der gesamte Raum, inkl. den begrenzenden und strukturierenden Bauten und weiteren Elementen, in den Wirkungsbereich einbezogen.

Im Strassenabschnitt zwischen Hauptstrasse und Paul Jenni-Strasse wird der Wirkungssperimeter auf die Strassenanlage bzw. das öffentliche Grundeigentum der Gemeinde beschränkt. Auf den Einbezug der angrenzenden Liegenschaften wird verzichtet, da gegenüber der Grundordnung gemäss Ortsplanungsrevision keine anderslautenden oder ergänzenden Bestimmungen notwendig sind. Die Aufhebung des bestehenden Dorfbach-Kanals und der entsprechenden Gewässerbaulinien kann zu gegebener Zeit in einem separaten Verfahren erfolgen.

*Umzonungen*

Die Fassung „Mitwirkung“ der Überbauungsordnung vom 11. Februar 2014 basierte auf folgendem Konzept:

Der direkt durch den Wasserbau Dorfbach und durch die Strassenraumgestaltung und Strukturhaltung Talstrasse begründete Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird ergänzt durch die potenziellen Entwicklungsareale, welche in diesem Überbauungsplanverfahren in die Zone für öffentliche Nutzung oder von der Bauernhofzone in die Dorfzone umgezont werden.

Eine Ausnahme bildet der rückwärtig zur Talstrasse gelegene Teil der Parzelle 152. Die Parzelle verbleibt zwar in der Bauernhofzone, die Struktur und Erschliessung einer späteren baulichen Entwicklung soll aber bereits mit

derjenigen auf der Nachbarparzelle 427 (wird mit dieser UeO in die Dorfzone umgezont) abgestimmt werden.

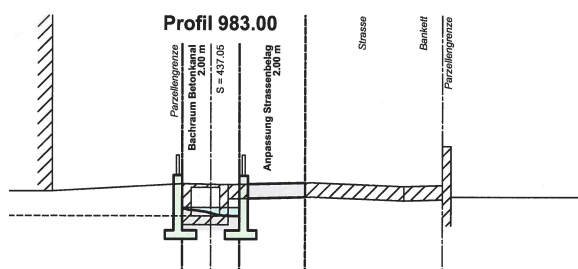
Aufgrund der Revision des Raumplanungsgesetzes und der neuen Praxis für Einzonungen (vgl. Kap. 1.3) mussten die Umzonungen von der Bauernhof- in die Dorfzone auf wenige, bereits überbaute Bereiche beschränkt werden.

### 3.4 Ausgestaltung Dorfbach

Grundlage Wasserbauprojekt 2013

Zu Beginn der Planungsarbeiten zur Überbauungsordnung im Sommer 2013 bestand bereits ein weitgehend ausgearbeitetes Wasserbauprojekt (Stand Projektorientierung Wasserbauplan vom 29. Mai 2013), mit folgenden Hauptmerkmalen im betreffenden Abschnitt entlang der Talstrasse:

- Lage grösstenteils innerhalb der Gemeindeparzellen Talstrasse, direkt an den nordöstlichen Grenzen zu den anliegenden Privatparzellen.
- Ausbildung als Betonkanal mit Kiesohe (fischgängig), Breite ca. 2.60 m (inkl. Ufermauern), Tiefe ca. 1.80 m (Geländer mit Staketen grundsätzlich erforderlich)
- Überdeckungen bei Strassenquerungen und bei Liegenschaftszufahrten (mit Eigentümern abgesprochen).



Abstimmung mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Talstrasse

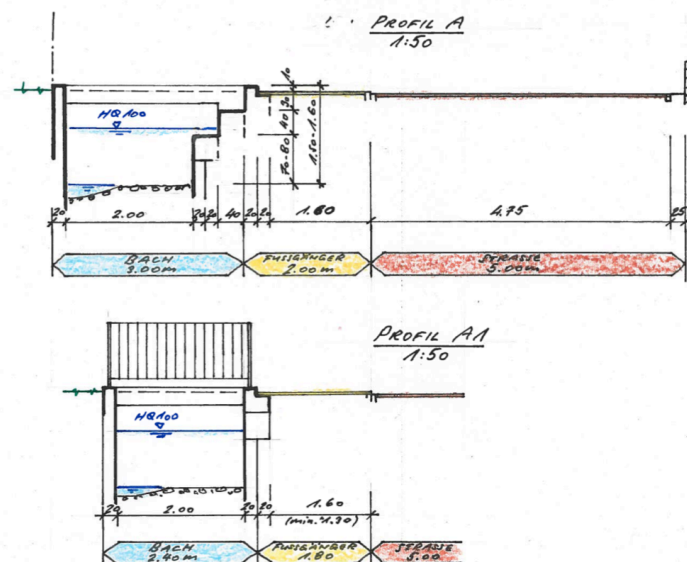
Im Rahmen der Arbeiten zur Überbauungsordnung ist das Wasserbauprojekt hinsichtlich der Abstimmung mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Talstrasse überprüft und teilweise angepasst worden. Nebst der Optimierung von Platzbedarf und Lage der parallel verlaufenden Projekte ist ein besonderes Gewicht auf Aspekte der gestalterischen und funktionalen Einheit dieses Ortskernbereichs gelegt worden.

Zugänglichkeit und Querschnittgestaltung

Damit der Dorfbach als erlebbares Siedlungselement wirkt und grundsätzlich zugänglich ist, erfolgt die Uferbefestigung auf der Seite Talstrasse / Fussgängerbereich über weite Strecken abgetreppt. Dadurch kann auch ein Sicherheitszaun (mit vertikalen Sprossen) vermieden werden, welcher u.a. als starke optische Zäsur wirken würde. Mit der Abtreppung erhöht sich die Gewässerbreite inkl. Uferbefestigung von ca. 2.40-2.60m auf ca. 3.00 m.



Im Bereich Paul Jenni-Strasse (Sektor Z1) muss das Gewässer möglichst natürlich ausgebildet werden.



Ausgestaltung Gewässerraum

Zusätzlich zum Gewässerquerschnitt (Gewässersohle + Uferbefestigungen) muss beidseitig die Zugänglichkeit für den Unterhalt gesichert werden (vgl. Kap. 2.3). Entlang der Talstrasse ist die Breite dieses Bereichs minimal gehalten: 2.00 m Gewässersohle plus beidseitig je 3.00 m (in Absprache mit Tiefbauamt, OIK III).

Für bestehende Bauten und Anlagen innerhalb dieses Bereichs gilt die Besitzstandsgarantie. Erneuerungen sowie neue Bauten und Anlagen brauchen eine Wasserbaubewilligung.

Überdeckungen

Die Überdeckungen des Dorfbachs müssen aufgrund der ökologischen Anforderungen an das Projekt (Fischgängigkeit) minimal gehalten werden. Das vorliegende Wasserbauprojekt ist diesbezüglich optimiert.

### 3.5 Umgestaltung Talstrasse

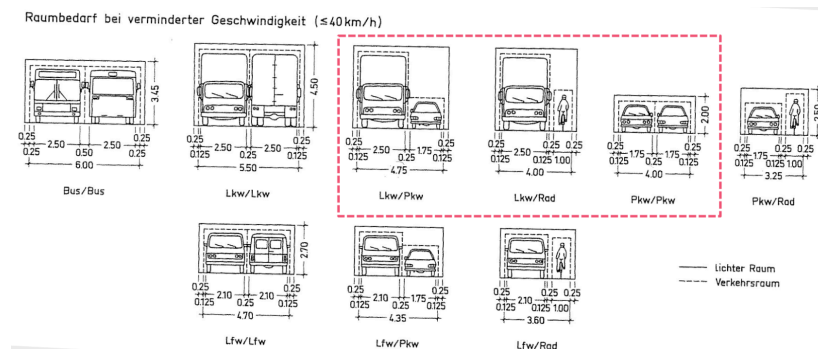
*Abstimmung mit dem Wasserbauprojekt*

Nebst der Optimierung von Platzbedarf und Lage der parallel verlaufenden Projekte ist ein besonderes Gewicht auf Aspekte der gestalterischen und funktionalen Einheit dieses Ortskernbereichs gelegt worden.

*Strassenquerschnitte*

Die Wahl der Strassenquerschnitte richtet sich nach folgenden Aspekten:

- Minimierung bzw. Optimierung der Gesamtbreite Fahrbahn (mit seitlichem Freiraum) – Fussgängerbereich – Bachprofil; möglichst wenig Landerwerb und Beeinträchtigung anliegender Nutzungen.
- Wahl der Fahrbahnbreiten gemäss der angestrebten Verkehrsberuhigung (vgl. Kap. 2.2); Mitbenutzung Fussgängerbereich für spezielle Begegnungsfälle, z.B. mit breiten landwirtschaftlichen Fahrzeugen.
- Der Zentrums- und Schulwegfunktion entsprechende Breite des Fussgängerbereichs (i.d.R. 2.00 m)



*Fussgängerführung*

Die Art und Lage der Fussgängerbereiche (u.a. Wahl der Strassenseite) und –Querungen ist in der Projektgruppe eingehend diskutiert worden. Die Hauptmerkmale der gewählten Lösung sind:

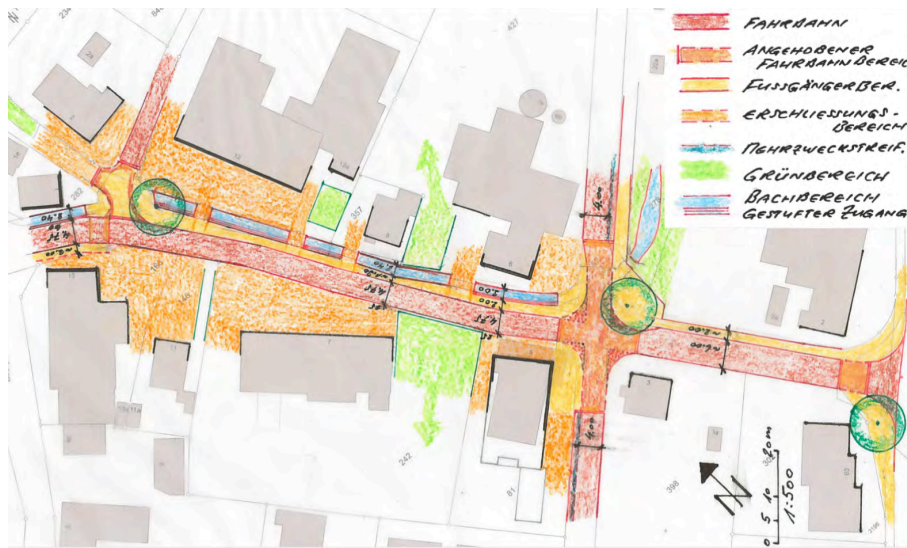
- Zentraler Abschnitt Talstrasse: Fussgängerführung durchgehen auf der gleichen Strassenseite (analog der heutigen Situation); Ausrichtung der Schulwegführung auf die bestehende Direktverbindung von der Einmündung Ziltweg zur Bergstrasse (keine Strassenquerung).
- Weiterführung in Richtung Schumbergplatz: Wechsel der Strassenseite an übersichtlicher Stelle, Integration Fussgängerführung in Vorplatzbereich bei Gebäude Nr. 13 (weitgehend auf heutiger Strassenparzelle).
- Generell: Konzentration der Fussgängerquerungen auf die gestalteten Knoten- bzw. Platzbereiche (mit angehobener Fahrbahn).

*Knoten / Platzbereiche*

Ausgehend vom Grobkonzept Ortskern im REK werden die Knotenbereiche Paul Jenni-Strasse und Schoumberg verkehrsberuhigt ausgestaltet und integral mit den anliegenden Platzbereichen gestaltet (Schaffung von attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsräumen).

*Einmündungsbereich in Hauptstrasse*

Im Abschnitt Hauptstrasse – Paul Jenni-Strasse bleibt die Strassenanlage grundsätzlich unverändert. Die Umgestaltung der Talstrasse hat keinen direkten Einfluss auf die Hauptstrasse.

**Paul Jenni-Strasse**

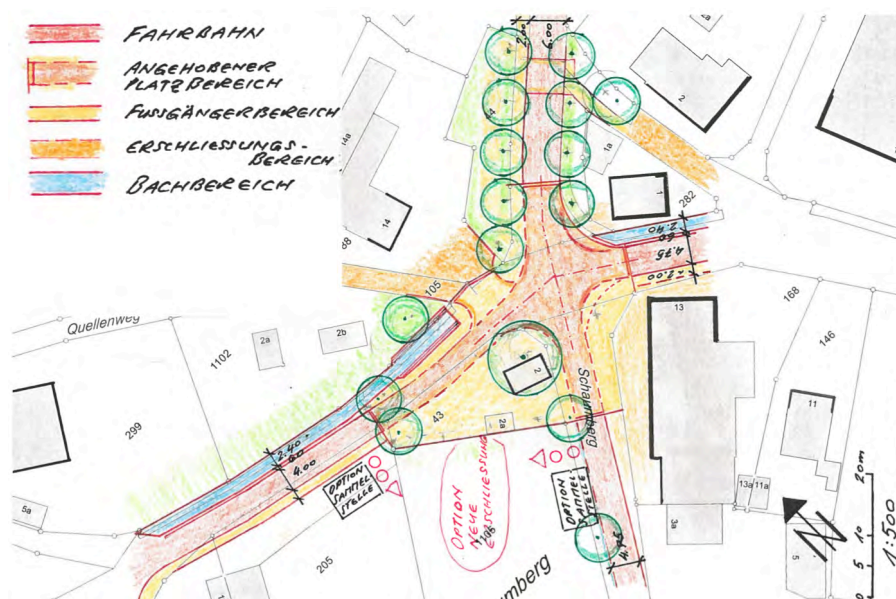
Ausgehend vom Grobkonzept Ortskern im REK und vom Richtplan Verkehr, Massnahmenblatt V2, wird die Paul Jenni-Strasse im betroffenen Abschnitt verkehrsberuhigt ausgestaltet. Dies erfolgt durch Verschmälerung der Fahrbahn und Gestaltungsintegration in den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich beim Bürgerhaus und dem neuen „Gewässerpark“.

**Einmündungsbereiche  
Ziltweg und Quellenweg**

Die Einmündungsbereiche Ziltweg und Quellenweg werden in die jeweiligen Platzgestaltungen integriert und als „Trottoirüberfahrt“ ausgebildet. Damit erhalten die Fussgänger Vortritt, die Funktion als Erschliessungsstrasse bleibt aber bestehen.

**Talstrasse West**

Im westlichen Teil (ab Dorfplatz Schoumberg) wird die Talstrasse mit einem Gehweg ergänzt. Aus Gründen des Landerwerbs und insb. auch zur Verkehrsberuhigung, wird die Fahrbahnbreite auf 4.00 m belassen. Die Fahrbahnabschlüsse zum Bachseitigen Banket und zum Gehweg sind weich ausgestaltet, so dass auch Begegnungsfälle von grösseren Fahrzeugen möglich sind.





### 3.6 Aufenthalts- und Begegnungsorte

#### Generell

Durch die Schaffung von Begegnungsräumen soll der Dorfkern belebt und gestärkt werden. Die Lage dieser Räume ist im Grobkonzept Dorfkern des REK bereits vorgezeichnet. Anliegend an die Knotenpunkte auf der Dorfachse Talstrasse werden Park- und Platzbereiche für die öffentliche Nutzung neu geschaffen oder aufgewertet.

#### Gewässerpark Paul Jenni-Strasse

Der im Zusammenhang mit der Öffnung Dorfbach neu geschaffene öffentliche Grünbereich soll als attraktiver Aufenthalts- und Spielbereich für Kinder dienen. Die zentrale Qualität soll das Wassererlebnis sein.

#### Quartierpark Bergstrasse

Der bestehende kleine Park soll bei Bedarf aufgewertet werden. Es bestehen noch keine konkreten Vorstellungen.

#### Dorfplatz Schoumberg

Der bestehende Platz soll als Aufenthalts- und Begegnungsort für Jugendliche und Erwachsene aufgewertet werden. Es bestehen noch keine konkreten Vorstellungen; denkbar sind Anlagen für Freiluftsportspiele wie Gartenschach. Die heute bestehenden Bauten und Anlagen können weiterhin auf dem Areal bestehen bleiben oder allenfalls an neue Standorte verlegt werden (Recycling-Sammelstelle, Veloständer).

### 3.7 Strukturerhaltung Talstrasse

#### Ausgangslage und Ziel

Die bauliche Erneuerung und Verdichtung im Ortskern soll ermöglicht und unterstützt werden. Die bauliche Entwicklung wird das Ortsbild prägen. Dies soll aber unter Einbezug und Wahrung der prägnanten dörflichen Strukturen und weiteren Merkmale erfolgen.



markante Lage von Gebäuden



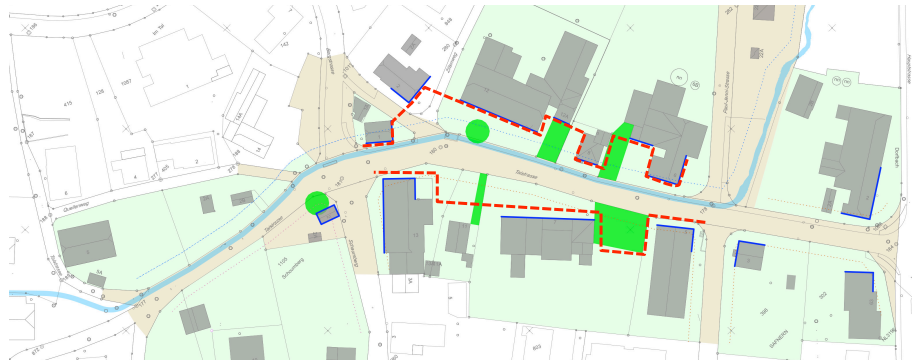
markante Gebäudefassaden mit grosszügigen Vorplatzbereichen



Bei den Neuüberbauungen im rückwärtigen Raum zur Talstrasse gilt es auch, einen guten Übergang der Bebauungsmuster und Freiraumstrukturen zu den angrenzenden Quartieren zu gewährleisten.

### *Merkmale und Elemente*

Im Rahmen der Bearbeitung sind die charakteristischen Merkmale und Elemente des Ortsbids an der Talstrasse identifiziert, diskutiert und festgelegt worden (Anhang zu den Überbauungsvorschriften).



### *Beurteilung, Qualitätssicherung*

Die Darstellung und Beschreibung im Anhang zu den Überbauungsvorschriften ist wegweisend für die Projektierung von Bauvorhaben durch beauftragte Fachleute (Architekt) sowie für die Beurteilung der eingereichten Projekte durch die Bewilligungsbehörde. Die Bewilligungsbehörde muss beratend eine unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachperson beziehen.

Dieses Vorgehen für die Beurteilung und Bewilligung bringt gegenüber starren Bestimmungen im Baureglement (wie z.B. Gestaltungsbaulinien) Spielraum für die Entwicklung von angepassten, kreativen Projekten. Im Gegenzug muss aber die angestrebte Qualität der Ortsbild-Einpassung und – Entwicklung mit dem Bezug einer Fachperson für die Beurteilung gesichert werden.

## 4. Inhalte der Überbauungsordnung Dorfkern mit Zonenplanänderung

### 4.1 Vorbemerkung

Die Grundlagen und der Planungsprozess sind in den vorangehenden Kapiteln beschrieben. Dieses Kapitel beschränkt sich im Wesentlichen auf die summarische Auflistung der Planungsdokumente und deren Inhalte.

### 4.2 Planungszweck

*Stärkung und Aufwertung Dorfkern  
Integration Wasserbau- und Strassenprojekt*

Der Gemeinderat von Safnern will mit der Überbauungsordnung Dorfkern zweckmässige planungsrechtliche Rahmenbedingungen schaffen, um eine koordinierte und qualitätvolle Entwicklung im Planungsgebiet zu ermöglichen. Insbesondere soll die gegenseitige Abstimmung von Wasserbau (Dorfbach), Strassenraumgestaltung (öffentlicher Raum) und privaten Bauvorhaben gesichert werden.

*Zonenplanänderung*

Die Zonenordnung in der Überbauungsordnung ersetzt diejenige im heute rechtsgültigen Zonenplan (Genehmigung 30.1.2014).

### 4.3 Bestandteile der Überbauungsordnung Dorfkern mit Zonenplanänderung

Die Überbauungsordnung Dorfkern mit Zonenplanänderung besteht aus den folgenden Dokumenten:

*verbindlich*

- Zonenplanänderung (Plan)
- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

*wegleitend*

- Anhang zu den Überbauungsvorschriften (Strukturerhaltung Talstrasse)

*orientierend*

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht (gemeinsamer Bericht mit Strassenprojekt Talstrasse und Wasserbauplan Dorfbach)

### 4.4 Bestandteile der koordinierten Projekte

Die mit der Überbauungsordnung Dorfkern koordinierten Projekte sind in der Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach zusammengefasst. Das Dossier dieser Überbauungsordnung besteht aus folgenden Dokumenten:

*verbindlich*

- Situation 1:200
- Querprofil 1:100
- Normalprofil 1:50
- Längenprofil 1:500/50
- Situation Landerwerb 1:200
- Längenprofil Dorfbach 1:500/50

- Baugesuchsformulare
- orientierend*
  - Technischer Bericht Umgestaltung Talstrasse, inkl. Kostenschätzung
  - Technischer Bericht Wasserbauprojekt Dorfbach, inkl. Kostenschätzung
  - Situation Werkleitungen

## 4.5 Festlegungen

Die Überbauungsordnung Dorfkern mit Zonenplanänderung legt folgende Inhalte grundeigentümergebunden fest:

- |   |  |
|---|--|
| <i>Zonenordnung<br/>Bauvorschriften</i>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Zonenordnung mit Einzonungen von der Bauernhofzone in die Zone für öffentliche Nutzung und in die Dorfzone</li> <li>• Vom Baureglement abweichende baupolizeiliche Vorschriften sowie Zonen- und Gebietsvorschriften</li> </ul>  |
| <i>Koordinierte Projekte-<br/>Talstrasse / Dorfbach</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sektor Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse mit Wasserbauprojekt Dorfbach</li> <li>• Ziele und Grundsätze zur Bachöffnung und zur Umgestaltung Talstrasse</li> <li>• Die Festlegungen auf Stufe Baubewilligung zum Strassenprojekt und zum Wasserbauprojekt sind Gegenstand der separaten Überbauungsordnung</li> </ul> |
| <i>Gewässerraum</i>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage und Ausdehnung des Gewässerraums Dorfbach</li> <li>• reduzierter Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet</li> <li>• Gebietsvorschriften im Gewässerraum</li> </ul>   |
| <i>Strukturerhaltung<br/>Talstrasse</i>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perimeter der Strukturerhaltung</li> <li>• Ziele und Grundsätze der Strukturerhaltung</li> </ul>  |
| <i>Umwelt</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der Naturgefahren</li> </ul>   |

## 5. Planerlass- und Baubewilligungsverfahren

Die Genehmigung der Überbauungsordnung Dorfkern mit Zonenplanänderung und der Überbauungsordnung Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt Dorfbach mit Baubewilligungen erfolgt im koordinierten Verfahren nach Art. 88 Abs. 6 Baugesetz (Gesamtentscheid).