



Einwohnergemeinde Safnern

Überbauungsordnung Stygräbe Süd

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- **Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)**

Bern, 20. Januar 2026

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Safnern
Hauptstrasse 62
2553 Safnern

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Martin Lutz
Rahel Kobel

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	6
1.3 Qualitätssicherung.....	8
1.4 Planungsorganisation.....	9
1.5 Planungsziele	9
2. Richtprojekt	9
2.1 Ortsbau.....	9
2.2 Architektur.....	10
2.3 Aussenraumgestaltung	11
2.4 Verkehr und Erschliessung	13
3. Planungsmassnahmen	14
3.1 Stellung zur Grundordnung.....	14
3.2 Allgemeines zur Überbauungsordnung.....	15
3.3 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften	15
4. Planerlassverfahren	18
4.1 Kantonale Vorprüfung.....	18
4.2 Öffentliche Auflage	18
4.3 Beschlussfassung.....	18
Anhang	19
Beilagen	19

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Anlass

In der Einwohnergemeinde Safnern auf den Parzellen-Nrn. 131 und 928 befinden sich unüberbaute Flächen in der Bauzone. Die Grundeigentümer-schaft Vitalis Generation AG dieser beiden unüberbauten Parzellen strebt eine Entwicklung im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen an, wodurch die bestehende Baulücke geschlossen werden kann.

Planungsgebiet

Beide Parzellen Nrn. 131 und 928 liegen gemäss rechtskräftiger baurechtlicher Grundordnung der Gemeinde Safnern (Baureglement und Zonenplan) innerhalb der Zone mit Planungspflicht ZPP 3 «Stygräbe Süd». Ebenfalls im ZPP 3 Perimeter liegen die bereits überbauten Parzellen Nrn. 719 und 694. Im Osten grenzt die ZPP 3 «Stygräbe Süd» an den Wald und im Norden an die UeO «Stygräbe Nord», welche im Jahr 2019 genehmigt wurde und sich im Baubewilligungsverfahren befindet. Im Westen und Süden grenzt die ZPP an die Wohnzone.

ZPP 3 «Stygräbe Süd»

Art. 57 des Baureglements der Gemeinde Safnern regelt den Zweck und die baupolizeilichen Masse innerhalb der ZPP 3 «Stygräbe Süd». Diese ist in drei Sektoren A, B und C gegliedert, wobei die Parzellen-Nrn. 131 und 928 den Sektor A bilden. Die ZPP 3 «Stygräbe Süd» bezweckt eine der Hanglage angepasste Überbauung, eine qualitätsvolle Bau- und Aussenraumgestaltung sowie den Schutz der Überbauung vor Hangmuren.

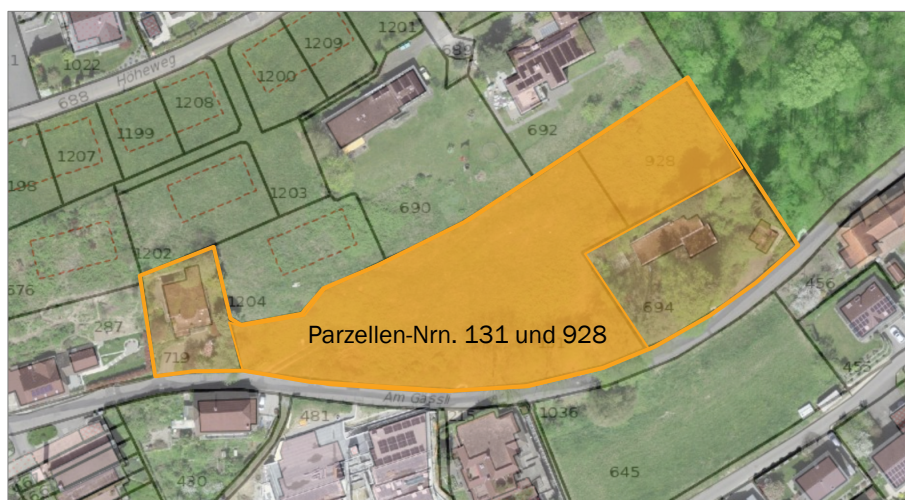


Abbildung 1 Planungsperimeter Parzellen-Nrn. 131 und 928 (orange hinterlegt) sowie Perimeter der ZPP 3 «Stygräbe Süd» (orange umrandet)

Qualitätssicherung

Im Rahmen eines dreistufigen Workshopverfahrens mit Einbezug des Berner Heimatschutzes und dem Ortsplaner der Gemeinde Safnern (BHP Raumplan AG) wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Bearbeitungsteam (rzd Architekten AG) ein Vorprojekt erarbeitet. Die Erkenntnisse und das Ergebnis des Verfahrens sind im Schlussbericht vom 25. September 2023 festgehalten (siehe separate Beilage).

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.2.1 Bund

Raumplanungsgesetz (RPG)

Raumplanungsgesetz

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen hat eine hohe Priorität. Dabei zu berücksichtigen ist insbesondere eine hohe Qualität der Innenentwicklung.

1.2.2 Kanton

Richtplan des Kantons Bern

Strategie Siedlung

Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten RPG den Auftrag, die Siedlung zu konzentrieren und die Zersiedelung zu vermeiden. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist daher eines der zentralen Themen des genehmigten kantonalen Richtplans¹. Die angestrebte Entwicklung auf der ZPP 3 «Stygräbe Süd» unterstützt das im kantonalen Richtplan formulierte Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen.

Kantonales Bauinventar

Erhaltenswerte Objekte

Auf der Parzelle Nr. 694 im Perimeter der ZPP 3 «Stygräbe Süd» als auch im Perimeter der UeO «Stygräbe Nord» befinden sich insgesamt drei erhaltenswerte Gebäude. Sie wurden in den frühen 1970er Jahren gebaut und sind Vertreter des Funktionalismus.

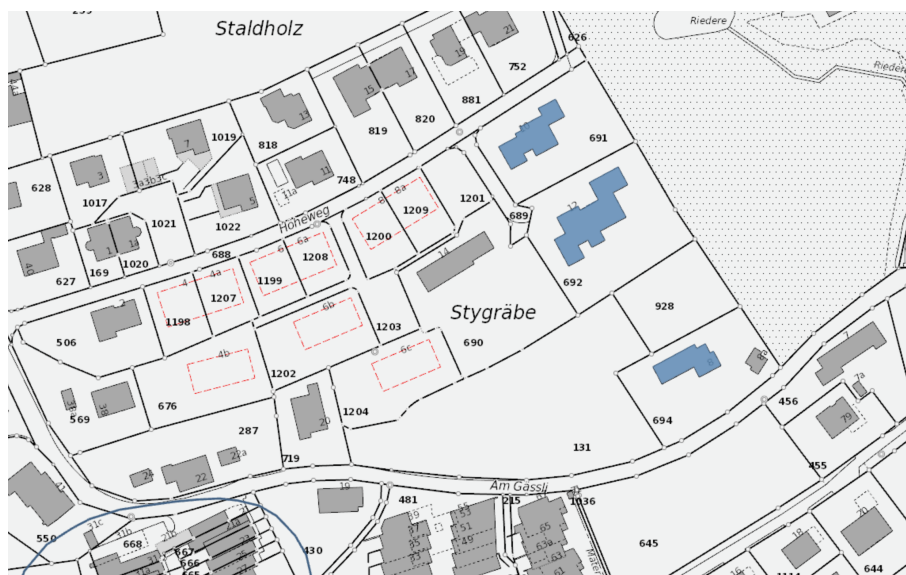


Abbildung 2 Auszug aus kantonalem Geoportal. Die erhaltenswerten Gebäude sind in blau dargestellt.

¹ Vom Bundesrat am 4. Mai 2016 genehmigt.

1.2.3 Gemeinde

Zonenplan Siedlung

Zonenplan Siedlung

Der Planungsperimeter liegt in der ZPP 3 «Stygräbe Süd» und ist dreiseitig von Siedlungsgebiet umschlossen. Im Norden grenzt der Perimeter an die UeO «Stygräbe Nord», im Westen an die Wohnzone (W1 und W2) und im Süden an die UeO «am Gässli» sowie an die Landwirtschaftszone (hellgrün). Im Osten grenzt die ZPP 3 «Stygräbe Süd» an den Wald (grün).

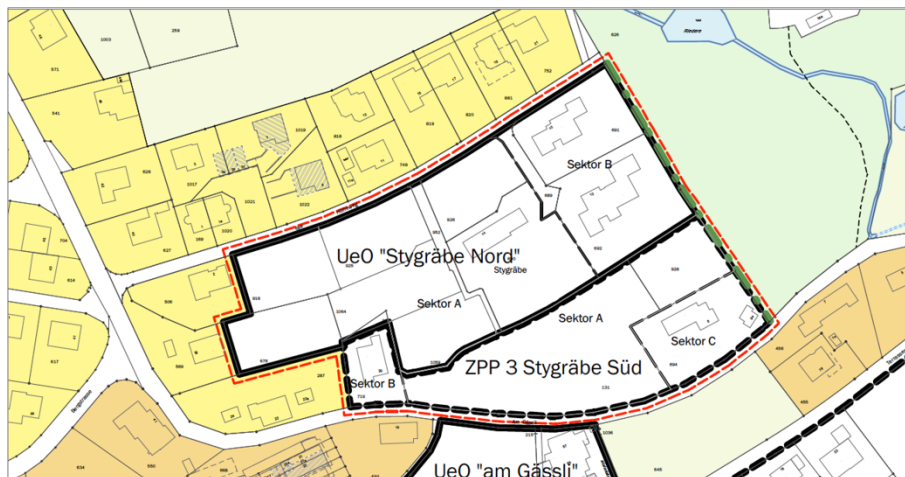


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung (Änderung 2018)

Baureglement

Art. 57 BR ZPP 3 «Stygräbe Süd»

Die ZPP 3 bezweckt eine der Hanglage angepasste Überbauung, eine qualitätsvolle Bau- und Aussenraumgestaltung und den Schutz vor Hangmuren. Im ZPP-Perimeter ist nur Wohnnutzung zugelassen. Die Überbauung im Sektor A (Parzellen-Nrn. 131 und 928) ist nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu gestalten und gut in die Hanglage einzugliedern. Die maximale Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} beträgt für den Sektor A 2'350 m². Der Aussenraum ist vielfältig nutzbar und naturnah zu gestalten, wobei die bestehende Wildhecke entlang des Gässli erhalten und nach ökologischen Grundsätzen zu pflegen ist. Die ZPP 3 befindet sich teilweise in einem Gefahrenggebiet mittlerer Gefährdung (Hangmuren). Solange der obere Teil des Hanges (UeO «Stygräbe Nord») nicht überbaut ist, sind Neubauten mit geeigneten Objektschutzmassnahmen vor der Einwirkung von Hangmuren zu schützen.

Schutzzonenplan

Schutzzonenplan

Gemäss dem rechtskräftigen Schutzzonenplan (2013) befindet sich das Planungsgebiet teilweise im blauen Gefahrenggebiet (mittlere Gefährdung).

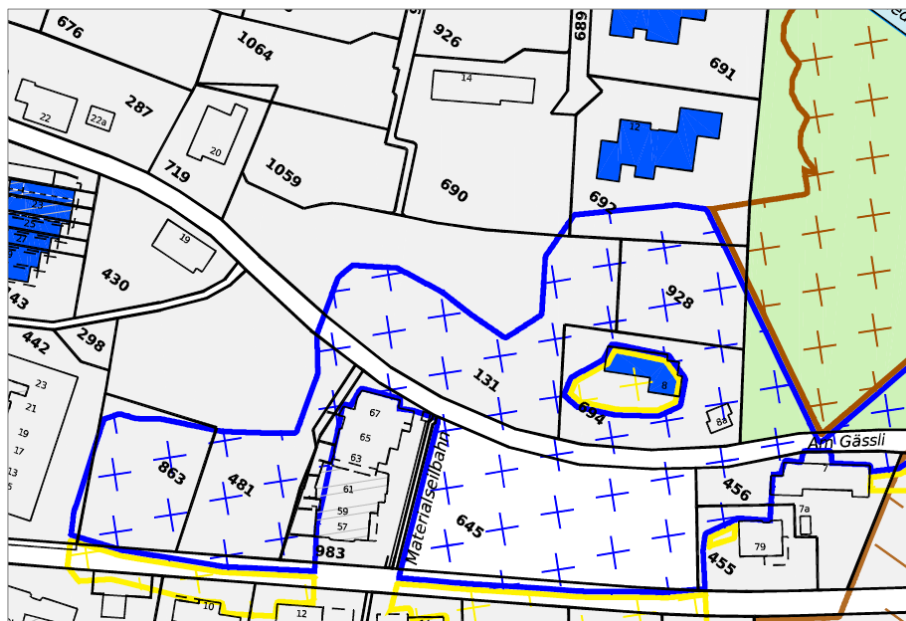


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Schutzzonenplan. Gebiete mit mittlerer Gefährdung durch Hangmuren sind blau markiert.

1.3 Qualitätssicherung

Allgemeines

Die Erarbeitung eines Vorprojekts stellte angesichts der exponierten Hanglage, der Siedlungsentwicklung nach innen sowie dem Umgang mit der historischen Bausubstanz hohe Anforderungen.

Workshops

Als Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung wurden zur Qualitätssicherung drei Workshops durchgeführt. Im Rahmen dieses Prozesses erarbeitete das Bearbeitungsteam (rzd Architekten AG) in einem freien Dialogverfahren mit dem Berner Heimatschutz sowie mit Gemeindevertretern ein Vorprojekt.

Ergebnis

Das Ergebnis des Workshopverfahrens stellt ein konsolidiertes Richtprojekt dar, welches im nachfolgenden Kapitel 2 detaillierter beschrieben wird. Der Schlussbericht zum Workshopverfahren liegt dem vorliegenden Bericht als Beilage bei. Die darin formulierten Empfehlungen dienen der Planungsbehörde und der Bauherrschaft als Grundlage für die weitere Entwicklung, namentlich der Neufassung der Überbauungsordnung und zur Erarbeitung des nachfolgenden konkreten Bauprojekts.

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Gemeinde Safnern vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Baukommission. Die Baukommission ist zudem Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat. Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung und Genehmigung) der Baukommission sowie dem Gemeinderat zur Beratung und Verabschiedung unterbreitet.

Projektgruppe

Die Gemeinde und die Projektträgerschaft arbeiten wie zuvor im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens auch bei der Erarbeitung und dem Erlass der Überbauungsordnung zusammen. Die Planungsinstrumente und die dazugehörigen Dokumente werden mit der Bauverwaltung, dem zuständigen Gemeinderat sowie dem beauftragten Planungsbüro vorbesprochen.

1.5 Planungsziele

Ziel der Überbauungsordnung ist, eine planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, damit ein zweckmässiges, gut in die Hanglage eingefügtes Bauprojekt erstellt werden kann. So können mithilfe der Überbauungsordnung bzw. mit dem darauffolgenden Bauprojekt die Baulücke am Hang geschlossen werden und eine Entwicklung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen.

2. Richtprojekt

Grundzüge der Überbauung

Das Richtprojekt auf den Parzellen-Nrn. 131 und 928 bildet die Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung «Stygräbe Süd». Das Richtprojekt wird in den Überbauungsvorschriften als Anhang verankert, damit zukünftig die wesentlichen konzeptbestimmenden Elemente des Richtprojekts zur Beurteilung der Gestaltung der Gebäude und der Aussenräume beigezogen werden können.

2.1 Ortsbau

Allgemeine Merkmale

Das Richtprojekt umfasst zwei Neubauten. Bei ihrer Formentwicklung wurde ein sensibler Umgang mit der Topografie (Hanglage) und die Realisierung eines typologischen Übergangs zwischen den benachbarten Bebauungen und dem Wald angestrebt. Das Ergebnis der Formentwicklung führte zu zwei geknickten zueinanderstehenden Baukörpern, die versetzt dem Geländeverlauf folgen. Ihre Körnigkeit lehnt sich an die Bebauung von «Stygräbe Nord» an. Der Westkörper korrespondiert zur Nachbarbebauung im Norden und fliesst mit den anderen Körpern entlang dem Gelände. Die Gebäude sind so versetzt, dass eine möglichst gute Belichtung der Innenräume gewährleistet wird.

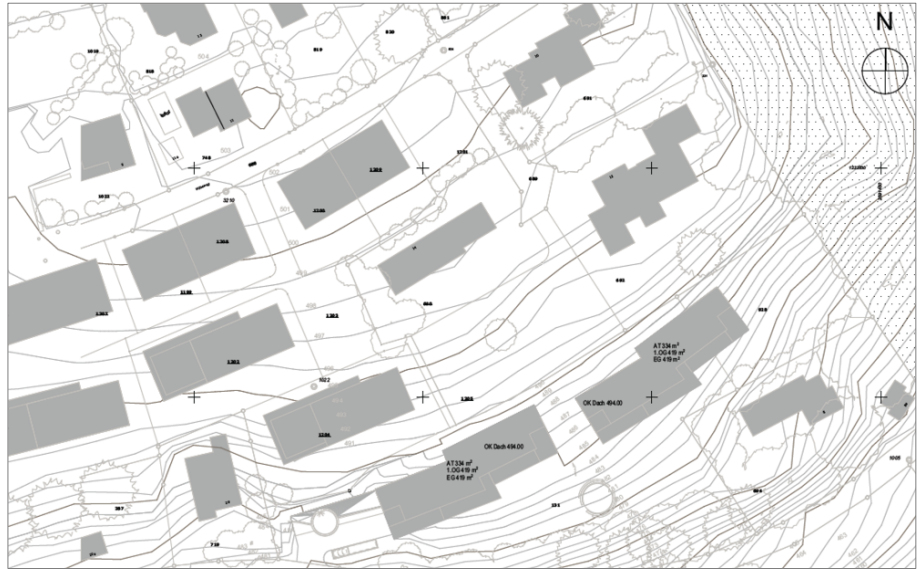


Abbildung 5 Städtebauliche Integration der Baukörper in das bebaute Umfeld.

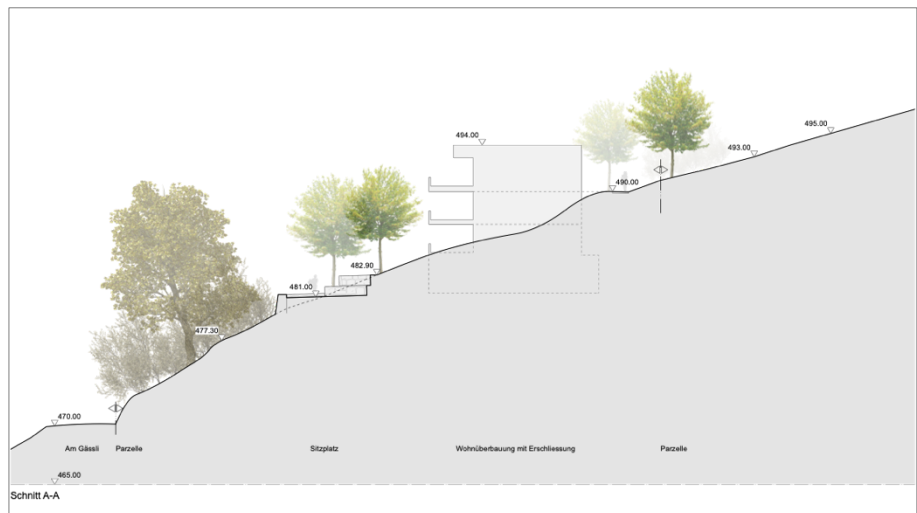


Abbildung 6 Integration der Baute in den Hang.

2.2 Architektur

Materialisierung

Die Materialisierung der Fassadengestaltung der benachbarten Bebauung lässt keine dominierende Farbgebung erkennen, sie variiert von Holzfachwerk, bis gestrichene Holzfassaden, Putz und Sichtbeton. Eine selbstverständliche Ableitung der Materialisierung der Fassaden aufgrund der benachbarten Bebauung kann daher nicht erfolgen. Da das Grundstück im Übergang vom Wald zum Siedlungsgebiet liegt, ist hier eine natürliche und zurückhaltende Holzfassade passend. Die Holzfassade fügt sich harmonisch in die bestehende Vegetation ein und unterstreicht die Wirkung der Hecke am südlichen Grundstückrand, welche sich wie eine Waldzunge ins Siedlungsgebiet erstreckt.



Abbildung 7 Süd-Fassadenkonzept.

Wohnungstypologie

Die Grundrisse der zwei Sechs-Familienhäuser sind folgerichtig aus der Topografie des Hangs konzipiert. Die Treppenkerne, Nasszellen und Nebenräume sind an der Nordseite der Baukörper angeordnet. Die Aufenthaltsräume sind an den Ost-Süd-West-Flanken gelegen, so dass diese von der natürlichen Belichtung und Aussicht profitieren können. Die Loggien sind räumlich voneinander getrennt, gut belichtet und seitlich geschützt, so dass die Privatsphäre gewährleistet ist. Das Projekt weist mit ca. 2'350m² GFZo eine gute Ausnutzung aus, ohne zu dicht zu wirken und überschreitet die maximale Geschossfläche oberirdisch der ZPP 3 «Stygräbe Süd» nicht.

2.3 Aussenraumgestaltung*Natürlicher und attraktiver Aussenraum*

Der Waldrand mit den Bäumen der Villengrundstücke und die nun schon kräftig entwickelte Hecke bilden eine gestalterisch und ökologisch interessante räumliche Kammerbildung. Nebst der Waldrandthematik prägt der steile Hang den Raum. Damit eine gute Einbindung und Gliederung der Neubauten gelingen, werden die Gebäude entsprechend der vorherrschenden Topografie, dem Verlauf der Höhenkurve folgend, sorgfältig in den Hang gesetzt und das Gelände wird nicht terrassiert. Der Hang wird dadurch in seinem Verlauf möglichst erhalten. Geschwungene Waldbuchten bilden mit den Gebäuden spannungsvolle Aussenräume. Eine natürliche Waldsaumbildung mit Krautsaum und Sträuchern, welche in grössere und mächtigere Waldbäume übergehen, lassen einen natürlichen und attraktiven Aussenraum entstehen. Die Aussenraumgestaltung ergibt und entwickelt sich aus den Themen und Elementen der vorhandenen, historisch gewachsenen Landschaft.

Schützenswerte Hecke

Der Erhalt sowie die Pflege der Hecke nach ökologischen Grundsätzen ist in den ZPP-Bestimmungen der «Stygräbe Süd» in Art. 57 des Baureglements festgehalten.

Das Richtprojekt tangiert die geschützten Hecken einerseits durch einen temporären Eingriff während der Bauphase und andererseits werden die Gebäude den Heckenabstand von 6 m nicht überall einhalten. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung werden die tangierten Flächen sowie die zu leistenden Ersatzmassnahmen bestimmt und auf der Parzelle

ausgewiesen sowie mit der kantonalen Behörde abgesprochen. Geplant ist, den Eingriff in die geschützte Hecke mit einem artenreichen Mosaik aus ökologisch wertvollen Flächen zu kompensieren (bspw. einheimische Heckenpflanzungen, Natursteinmauern, Magerwiesen, heimische Stauden, Krautsäumen etc.). Ansonsten weist die Parzelle kaum oder keine besonderen Naturwerte auf. Durch die entsprechenden Aufwertungen und Ersatzmassnahmen wird das Grundstück ökologisch aufgewertet.

Sitzplätze und Aussenraum mit Pavillon

Da der Hang in seiner Natürlichkeit möglichst belassen werden sollte, wird auf eine Terrassierung für grossflächige Sitzflächen verzichtet und es werden stattdessen zwei gemeinschaftliche Sitzplätze erstellt. Die runden gemeinschaftlichen Sitzplätze sind hälftig ins Gelände eingeschnitten und talseitig aufgeschüttet. Einfache Natursteinmauern (ca. 1.2 m Höhe) dienen der Geländeabstützung. Nebst den gemeinschaftlich nutzbaren Sitzplätzen bildet ein gemeinschaftlicher Aussenraum mit einem runden Pavillon den Auftakt zum Garten im Westen. Dieser gemeinschaftliche Aussenraum liegt auf dem Dach des Autounterstandes und darf bis zu 2 m über den Autounterstand hinausragen. Die Höhe des Pavillons wird ab dem fertigen Boden des Autounterstandes gemessen und beträgt maximal 3.5 m. Der Schnitt in Abbildung 8 illustriert die beschriebene Situation, wobei die graue Fläche den potenziellen Raum, in welchem ein Pavillon erstellt werden darf, aufzeigt. Im Bereich des Autounterstandes ergeben sich daher überlagernde Nutzungen auf verschiedenen Ebenen.

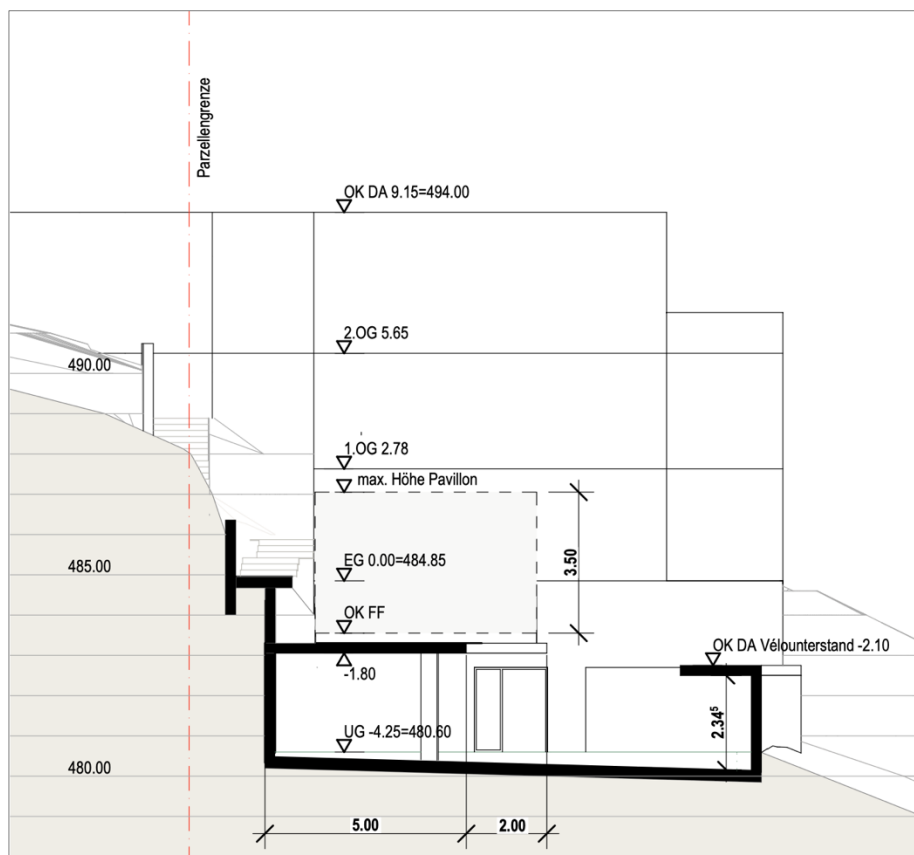


Abbildung 8 Schnitt Höhe Autounterstand und Pavillon.

Spielmöglichkeiten

Das Spielen wird durch einfache Kletter-, Balancier-, Rutsch- und Schaukelmöglichkeiten angedacht, welche aus Holzkonstruktionen (Rundhölzer) gebaut werden. Durch eine Begrenzung der Anzahl Familienwohnungen wird auf die Erstellung einer grösseren Spielfläche verzichtet.

Grünräume

Die Neubauten werden auf den nicht bestockten Freiflächen von Wiesen und/oder Hochstaudenfluren umgeben. Südlich der Neubauten oberhalb der bestehenden Hecke werden einheimische, standortgerechte mittelkronige Bäume gepflanzt.



Abbildung 9 Projektplan Aussenraumgestaltung

2.4 Verkehr und Erschliessung

Erschliessung MIV

Die Erschliessung erfolgt gebündelt ab der Strasse «Am Gässli». Die interne Erschliessung erfolgt diskret innerhalb der Einstellhalle im Untergeschoss des Gebäudes. Das Untergeschoss verschwindet im Hang, dadurch bleibt die Umgebung um die Gebäude unverändert.

Wegverbindungen

Die Treppenkerne und Nebenräume sind an der Nordseite angeordnet und an einem Fussweg angereicht, der die Passanten von «Stygräbe Süd» bis «Stygräbe Nord» zu den beiden Häusern führt. Die gewählte Erschliessung berücksichtigt den natürlichen Geländeverlauf und die Kontinuität des Hangs ist gewährleistet. Die Wegverbindungen sind gepflastert und werden von Bäumen und Büschen begleitet. Ein einfacher Mergelweg verbindet die Neubauten mit den gemeinschaftlichen Sitzplätzen. Die barrierefreie Erschliessung erfolgt über Lifte ab dem Niveau der Einstellhalle.

3. Planungsmassnahmen

3.1 Stellung zur Grundordnung

Das Richtprojekt basiert auf den ZPP-Vorschriften, welche im Baureglement Art. 57 aufgeführt werden. Die ZPP-Vorschriften definieren den Zweck sowie die Art und das Mass der Nutzung. Weiter wird der Lärmschutz reglementiert und Grundsätze für die Überbauungsordnung festgehalten.

ZPP 3 Stygräbe Süd	Art. 57	¹ Die ZPP 3 bezweckt eine der Hanglage angepasste Überbauung, eine qualitätsvolle Bau- und Aussenraumgestaltung und den Schutz vor Hangmuren.
- Zweck		
- Art der Nutzung		² Die ZPP 3 ist für Wohnen bestimmt.
- Mass der Nutzung		³ Im Sektor A gelten folgende Masse: - Geschossfläche oberirdisch: max. 2'350 m² / min. 2'110 m² - Höhenkote für Gebäude (inkl. Anlagen zur Energiegewinnung, ohne technisch bedingte Dachaufbauten): max. 494,00 m ü.M. ⁴ In den Sektoren B und C gelten folgende Masse: - kleiner Grenzabstand: min. 5,00 m - grosser Grenzabstand: min. 10,00 m - Gebäudelänge: max. 35,00 m - Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse und Attikageschoss - Fassadenhöhe für Talfassade: max. 7,50 m ⁵ Zudem gelten in allen Sektoren die folgenden Masse für - Kleinbauten und Anbauten: Grenzabstand mind. 2,00 m, Gebäudefläche max. 60 m², Fassadenhöhe traufseitig max. 3,00 m - Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1,20 m, Grenzabstand min. 1,00 m - Unterirdische Bauten: Grenzabstand min. 1,00 m - Vorspringende Gebäudeteile: zulässige Tiefe max. 2,00 m, zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40% - Gestaffelte Gebäude: Staffelung in der Höhe min. 2,50 m, Staffelung in der Situation min. 4,00 m - Untergeschoss: max. 1,20 m über Fassadenlinie - Attikageschoss: muss talseitig gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um min. 2,00 m zurückversetzt sein, Höhe max. 3,50 m
- Lärmschutz		⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
- Grundsätze		⁷ Es sind nur Flachdächer zugelassen. ⁸ Die Überbauung im Sektor A ist nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu gestalten und gut in die Hanglage einzugliedern. Terrassenhäuser gemäss Art. 23 BauV sind zulässig. ⁹ Im Sektor A ist eine Fusswegverbindung vom Gässli (Einmündung Haldenweg) zum Anschlusspunkt gemäss UeO Stygräbe Nord zu schaffen. ¹⁰ Der Aussenraum ist vielfältig nutzbar und naturnah zu gestalten.

¹¹ Die Wildhecke entlang des Gässli ist auf einer Breite von 7,00 m zu erhalten und nach ökologischen Grundsätzen zu pflegen. Eingewachsene Einzelbäume dürfen entfernt werden; sie sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

¹² Die ZPP 3 befindet sich teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung (Hangmuren). Solange der obere Teil des Hanges (UeO Stygräbe Nord) nicht überbaut ist, sind Neubauten mit geeigneten Objektschutzmassnahmen vor der Einwirkung von Hangmuren zu schützen.

Abbildung 10 Auszug aus dem Baureglement der Gemeinde Safnern

3.2 Allgemeines zur Überbauungsordnung

*Erlass UeO nach
Art. 93 ff. BauG*

Für den Planungsperimeter (ZPP 3 «Stygräbe Süd») soll eine Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 93 ff. des kantonalen Baugesetzes erlassen werden. Im Rahmen der UeO «Stygräbe Süd» werden konkrete grundeigentümerverbindliche Bestimmungen zu Nutzung und Bebauung, Gestaltung und Ausenraum sowie Erschliessung erlassen.

Aufbau der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung beinhaltet den Überbauungsplan im Massstab 1:500 mit den raumwirksamen Festlegungen sowie die Überbauungsvorschriften mit den dazugehörigen Bestimmungen. Die Inhalte der Überbauungsordnung «Stygräbe Süd» basieren einerseits auf den Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP 3 «Stygräbe Süd» (vgl. Kap. 3.1), andererseits auf dem Richtprojekt gemäss Kapitel 2.

3.3 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften

Nachfolgend werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte der Überbauungsordnung «Stygräbe Süd» erläutert. Der Aufbau ist am Inhalt der Überbauungsvorschriften (UeV) angelehnt.

Zweck

Mit dem Zweckartikel wird aufgezeigt, was die Überbauungsordnung «Stygräbe Süd» grundsätzlich bezweckt. Sie leitet sich ab von den Bestimmungen gemäss der Zone mit Planungspflicht Nr. 3 «Stygräbe Süd» und konkretisiert dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

*Art und Mass
der Nutzung*

Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen der ZPP Nr. 3 «Stygräbe Süd». Die Überbauung entspricht nicht einer Wohnsiedlung im Sinne von Art. 43 Abs. 4 BauV. Die Anzahl der Familienwohnungen wird daher auf maximal 20 beschränkt. Die Maximale Höhenkote inkl. Energiegewinnungsanlagen ist in der ZPP abschliessend festgelegt. Für technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Lüftungsrohre etc.) wird ein Höhenmass bestimmt.

*Baubereiche und
Baulinien*

Während dem Workshopverfahren wurde die Setzung der Bauten und die Eingliederung in den Hang intensiv bearbeitet und die resultierende Lage der Baubereiche gemäss Richtprojekt städtebaulich als folgerichtig erachtet. Aus diesem Grund wurden die Baubereiche eng gefasst, so dass beim westlichen Baubereich zweiseitig (Norden und Osten) und beim östlichen Baubereich dreiseitig (Westen, Norden und Osten) je ein Spielraum von 0,5 m für projektseitige Optimierungen gewährt wird. Die Gestaltungsbaulinien

(Baulinie mit Anbaupflicht) stellen sicher, dass sich die Gebäude gut in den Hang einfügen und eine klare Gebäudekante sicherstellen.

Unterirdische Bauten und Untergeschosse sind inner- und ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie müssen aber einen Bauabstand zu den äussersten Stöcken der Hecke von mind. 6.0 m und einen Grenzabstand von mind. 1.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt das Näherbaurecht oder der Grenzabbau bei nachbarschaftlicher Zustimmung.

Im Baubereich Autounterstand sind überlagernde Nutzungen auf verschiedenen Ebenen angedacht. Neben der überdachten Parkierung sind auf dem Dachflächenbereich des Autounterstands Bauten und Nutzungen gemäss Art. 15 (Grünflächen), Art. 16 (gemeinschaftlicher Aussenraum) und Art. 23 (querende Fusswege) der UeV zulässig.

Baugestaltung

Die Überbauung soll eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreichen. Mit dem Richtprojekt wird gemäss dem Workshopverfahren eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erreicht. Das Richtprojekt ist nur in Bezug auf die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption, die Konzeption der volumetrischen Abstufung und die Einbettung in die Hanglage massgebend. Ansonsten ist es orientierend. Das Richtprojekt wird im Anhang der Überbauungsordnung verankert. Mit den weiteren Bestimmungen zur Fassadengestaltung, zur Dachform sowie den Loggien wird die beabsichtigte Eingliederung der Bauten in die bestehende Bebauung sowie in den Hang als auch der Umgang mit der Waldrandthematik aufgegriffen und sichergestellt. Der allgemein gehaltene Gestaltungsgrundsatz bzgl. Dachform der Gebäude gemäss Art. 57 Abs. 7 Baureglement bezieht sich im engeren Sinne auf Hauptgebäude. Gemäss Richtprojekt haben die (Haupt-)Gebäude Flachdächer und integrieren sich somit in die Dachlandschaft der Umgebung. Für die gedeckte Veloabstellanlage oder die allfällige Pergola (zusammengefasst Kleinbauten) sollen jedoch Flachdächer und auch flach geneigte Dächer bis max. 5° Neigung möglich sein. Flach geneigte Dächer bis 5° Neigung werden als Flachdächer subsummiert.

Umgebung und Aussenraum

Die Vorgaben zur Umgebungs- und Aussenraumgestaltung sind mit den Qualitäten des Richtprojekts gemäss Anhang 2 der UeO abgestimmt. Das orientierende Richtprojekt in Anhang 2 dient der Veranschaulichung der Aussenraumgestaltung und der gewünschten gestalterischen Qualität der Aussenräume. Für die Überbauung werden pro jeweiligen Aussenraum spezifische Merkmale festgelegt, um die Nutzungs-, Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu gewährleisten. Die Grünfläche soll, sofern sie nicht für Fusswegverbindungen und die Gebäudeerschliessung genutzt wird, extensiv begrünt werden und in bestimmten Bereichen für Heckenersatzmassnahmen dienen. Auf der Grünfläche sind Einzelbäume sowie entlang von Fusswegen Spiel- und Balancierelemente für Kinder anzulegen. Der gemeinschaftliche Aussenraum und der gemeinschaftliche Sitzplatz dienen als gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche, wobei im gemeinschaftlichen Aussenraum zum Schutz von Witterungseinflüssen eine Pergola (vgl. Kapitel 2.3) zulässig ist.

*Bestehende Hecke und
Heckenersatzmassnahmen*

Aufgrund des Eingriffs in die Heckenfläche, werden im entsprechenden Bereich verschiedenste Heckenersatzmassnahmen (Neupflanzungen von Hecken und Gehölzgruppen mit einheimischen Baum- und Straucharten, Neupflanzungen von einheimischen dornenreichen Wildhecken, Neupflanzungen von mind. 6 Solitärgehölzen, Anlegen von Krautsäumen mit heimischen Stauden, Anlegen von Magerrasen, Anlegen von Natursteinmauern mit begrünten Ansichtsflächen und das Anlegen von Kleinstrukturen (z.B. Ast- oder Steinhaufen)) vorgesehen. Die betroffene Heckenfläche muss innerhalb der Überbauungsordnung bzw. des Bereichs Heckenersatzmassnahmen in der Regel mit dem Faktor 1 der effektiv beanspruchten Fläche kompensiert werden. Heckenflächen die nicht 1:1 ersetzt werden können, müssen mit geeigneten, ökologischen Ersatzmassnahmen ausgeglichen werden. Die Thematik der Ersatzmassnahmen wird im Rahmen des Antrages auf eine Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in die Hecke abgehandelt. Im Überbauungsplan wird der Bereich für die Heckenersatzmassnahmen eigentümerverbindlich festgelegt und vermassst. Die bestehende Bestockungslinie, der Krautsaum, die Baumheckenfläche und der Bauabstand zu den Baumhecken werden hinweisend dargestellt.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessungsflächen sind durch ihre verkehrstechnischen Anforderungen geprägt. Die Erschliessung der Überbauung erfolgt gebündelt ab der Strasse «Am Gässli». Alle Parkfelder für die Bewohnenden werden unterirdisch angeordnet, damit der Aussenraum möglichst von parkierten Autos freigehalten wird. Einzig einige überdachte oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden werden bereitgestellt. Oberirdische überdachte Veloabstellplätze sind im dafür vorgesehenen Bereich zu erstellen. Für den Fussverkehr ermöglicht eine durchgehende öffentliche Verbindung zwischen dem Gässli (Eimündung Haldenweg) und dem Anschlusspunkt gemäss der Überbauungsordnung Stygräbe Nord eine attraktive öffentliche Fusswegverbindung.

Weitere Bestimmungen

Die Wald-Baulinie beträgt für Bauten, Kleinbauten und Anlagen 15.0 m und ist im Überbauungsplan eingetragen. Im Sektor A ist ein gemeinschaftlicher ungedeckter Sitzplatz (ohne Hochbauten) innerhalb der Wald-Baulinie zulässig, sofern ein minimaler Waldabstand von 10.0 m eingehalten wird. Spiel- und Balancierelemente für Kinder dürfen bis zu 5.0 m an den Waldrand erstellt werden. Die Wald-Baulinie wird analog der Wald-Baulinie gemäss UeO Stygräbe Nord mit 15.0 m zum Waldrand festgelegt. Zusammen mit der UeO Stygräbe Nord umfasst die vorliegende Planung ein grösseres zusammenhängendes Baugebiet.

Aufgrund der Hanglage liegt der ZPP-Perimeter teilweise im blauen Gefahrengelände. Die Bebauung trägt jedoch dazu bei, den Hang zu stabilisieren, weshalb keine weiteren Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen, um Elementarschäden zu minimieren und Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte zu schützen. (vgl. Beilage Fachgutachten Naturgefahr Hangmuren von SolGeo AG vom 28. August 2023).

4. Planerlassverfahren

*Verfahren nach
Art. 58 ff. BauG*

Das Planerlassverfahren richtet sich nach Art. 58 ff. BauG. Die Überbauungsordnung wird aufgrund der Vorgaben einer bestehenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) erlassen. Die Mitwirkung wurde daher bereits im Rahmen der Festlegung der ZPP im Zonenplan und Baureglement gewährt. Aus diesem Grund ist keine weitere Mitwirkung erforderlich. Das Planerlassverfahren beinhaltet somit die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

*Verabschiedung z. Hd.
kantonale Vorprüfung*

Die Baukommission hat das Planungsdossier an der Sitzung vom 7. Dezember 2023 beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat das Planungsdossier an der Sitzung vom 14. Dezember 2023 beraten und zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

4.1 Kantonale Vorprüfung

*Bereinigung aufgrund
des Vorprüfungsbe-
richts*

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2025 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Planungsdossier Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt einzelne Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Dossier zusammen mit der Gemeinde und der Projektträgerschaft sowie den kantonalen Fachämtern bereinigt. Eine Zusammenfassung der Änderungen gegenüber der Vorprüfungsfassung vom 30. November 2023 ist im Anhang ersichtlich.

*Verabschiedung z. Hd.
öffentliche Auflage*

Die Baukommission hat das bereinigte Planungsdossier an der Sitzung vom 18. Februar 2026 beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat das bereinigte Planungsdossier an der Sitzung vom 3. März 2026 beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

4.2 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

4.3 Beschlussfassung

Ausstehend.

Anhang

Bereinigung aufgrund Vorprüfung vom 15. Mai 2025

Beilagen

Schlussbericht zum Workshopverfahren, Gemeinde Safnern / Vitalis Generation AG, 25. September 2023

Fachgutachten Naturgefahren: Hangmuren, SolGeo AG, Solothurn, 28. August 2023

Einwohnergemeinde Safnern
Erlass Überbauungsordnung «Stygräbe Süd»

Bereinigung aufgrund Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2025		Stand: 20.01.2026 2239_333a_Anhang-EB_Bereinigung-VP_260120.docx
--	--	---

1 Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. Nachfolgend wird aufgezeigt, wie die Planungsbehörde zu den einzelnen Genehmigungsvorbehalten, Empfehlungen und Hinweisen gemäss Vorprüfungsbericht Stellung nimmt.

2 Handlungsbedarf

2.1 Überbauungsvorschriften (UeV)

Thema / Kapitel		Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.			UeP	UeV	EB
1	3	Art. 2 Wirkungsbereich	E	Der Wirkungsbereich wird gemäss Artikel mit einem Perimeter gekennzeichnet. Wir empfehlen der Verständlichkeit halber, entweder den Perimeter «Perimeter Wirkungsbereich der UeO» zu nennen oder aber im Artikel «graugestrichelt» zu ergänzen.	Art. 2 wird wie folgt angepasst: «Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.»	- X -
2	3	Art. 8 Abs. 2 Baubereiche / Sektoren	GV	Gemäss der Formulierung des Absatzes sind unterirdische Bauten und Untergeschosse auch ausserhalb der im UeP eingezeichneten Baubereiche möglich. Diese Formulierung ist aktuell zu allgemein gefasst und könnte zu temporären und dauerhaften unterirdischen Eingriffen im Wurzelbereich von Hecken führen. Zudem könnten die unterirdischen Bauten auch die Ersatzmassnahmen der Heckenrodung/Beeinträchtigung der Pufferzone ausserhalb der Baubereiche beeinträchtigen. Es ist daher zu ergänzen, dass für unterirdische Bauten und Anlagen der zwingend nötige Abstand von mindestens 6 m zur bestehenden Hecke eingehalten werden muss.	Art. 8 Abs. 2 wird entsprechend angepasst.	- X -

Thema / Kapitel		Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde			Anpassungen	
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb	UeP	UeV	EB		
3	3	Art. 8 Abs. 2 Baubereiche / Sektoren	H Ergänzend ist der Umgang mit den geplanten Ersatzmassnahmen aufgrund der Beeinträchtigung der Hecke und den möglichen unterirdischen Bauten und Anlagen im Erläuterungsbericht zu ergänzen.	-	-	X		
4	3	Art. 12 Abs. 2 Dachgestaltung/-form	H Gemäss Art. 56 ^{bis} Abs. 7 BR sind innerhalb der ZPP nur Flachdächer zugelassen. Der vorliegende Absatz lässt flach geneigte Dächer für An- und Kleinbauten zu. Grundsätzlich gelten flach geneigte Dächer bis 5° Neigung als Flachdächer, weswegen diese Dachform für die Nebenbauten zulässig ist.	-	X	X		
5	3	Art. 14 Abs. 4, 5 und 6 Aussenraumgrundsätze	GV Im Art. 14 Abs. 2 (Korr. Abs. 4, siehe <i>Mitbericht ANF</i>) werden die vorgesehenen Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen mit dem Verweis auf das Richtprojekt (Anhang) 2 zwar genannt, aber nicht für verbindlich erklärt. Ersatzmassnahmen müssen auf Stufe UeO grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden. Somit kann das Richtprojekt nicht nur zur Veranschaulichung dienen und die Umgebungsgestaltung illustrieren. Zumindest die Flächen, welche die geplanten Naturschutzmassnahmen darstellen, müssen lagengau umgesetzt werden. Dies kann entweder im UeP selbst oder im Umgebungsgestaltungsplan umgesetzt werden. Jedoch sind die entsprechenden Pläne zwingend mit Festlegungen und Genehmigungsvermerken zu versehen. Der Artikel resp. der UeP/Umgebungsgestaltungsplan sind bezüglich Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen so anzupassen, dass eindeutig festgesetzt wird, wie und wo die Ersatzmassnahmen erfolgen.	X	-	X		
6	3	Art. 14 Abs. 4, 5 und 6 Aussenraumgrundsätze	H Zwischen Abs. 5 und 6 gibt es zudem aktuell einen Widerspruch. Wenn Teile des Anhangs 2 als verbindlich erklärt werden, können folgende Hinweise als erledigt betrachtet werden: Wenn das Richtprojekt bezüglich der Umgebungsgestaltung lediglich illustrierend sein soll, kann keine Verbindlichkeit zum Beizug des Berner Heimatschutzes und des Ortsplaners statuiert werden. Zudem sind jeweils nur die verbindlichen Teile eines Richtprojekts im Anhang aufzunehmen. Soll der Anhang 2 (Umgebungsgestaltung) nur illustrierend und ohne verbindliche Teile gelten, ist die Umgebungsgestaltung aus dem Anhang zu entfernen.	-	X	X		

Thema / Kapitel		Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde		Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb			UeP	UeV	EB
7	3	Art. 15 Abs. 2 Grünfläche	GV Die Wortwahl «sind auszuweisen» statuiert eine Verbindlichkeit der optisch und räumlich wirksamen Einzelbäume, welche im Richtprojekt dargestellt sind. Einerseits ist dieser Absatz auf die Anpassung in Art. 14 Abs. 5 UeV anzupassen und andererseits kann bei einer Verbindlichkeit der Lage der Einzelbäume nicht auf die «illustrierende Lage gemäss Richtprojekt» verwiesen werden.	Art. 15 Abs. 2 wird wie folgt angepasst: «Innerhalb der Grünfläche sind mind. 10 optisch und räumlich wirksame Einzelbäume in lockerer Anordnung zu pflanzen.	-	-	X	-
8	3	Art. 15 Abs. 2 Grünfläche	H Alternativ könnte ein Bereich für Bäume ausgeschieden werden, welcher grosszügig den Bereich der Baumpflanzungen des Richtprojekts wiedergibt, ohne diese lagengau darzustellen. Es ist jedoch mit der ANF abzusprechen, ob die Detaillierung der Festlegungen den Eingriff in die Hecke zu kompensieren vermag.	Wird zur Kenntnis genommen.	-	-	-	-
9	3	Art. 21 Abs. 3 Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder	GV Der im UeP ausgewiesene «Baubereich Autounterstand» überschneidet sich mit dem Bereich «gemeinschaftlicher Aussenraum». Sind die Nutzungen gemäss UeV parallel möglich, wäre dies denkbar. Vorliegend entnehmen wir den Art. 16 und Art. 21 Abs. 3 UeV, dass eine überlagernde Festlegung nicht möglich ist, da sich die Nutzungen konkurrieren und unter Umständen gegenseitig ausschliessen. Entweder werden innerhalb des «Baubereichs Autounterstände» auch Bauten und Nutzungen gemäss Art. 16 UeV zugelassen oder die Bereiche sind auch im UeP zu trennen.	Grund für die Überlagerung ist, dass die Nutzungen überdachte Parkierung und gemeinschaftlicher Aussenraum auf unterschiedlichen Ebenen stattfinden. Der «Baubereich Autounterstand» befindet sich auf demselben Niveau wie die Erschliessungsfläche, während sich der Bereich «Gemeinschaftlicher Aussenraum» auf der Dachfläche des überdachten Autounterstands auf gleichem Niveau wie der Fussweg befindet. Art. 8 Abs. 3, Art. 15, Art. 16, Art. 21 Abs. 3 und Art. 23 werden entsprechend angepasst bzw. präzisiert.	-	-	X	-
10	3	Art. 22 Abs. 2 Parkierung Fahrräder und Motorfahräder	E Der Absatz ist etwas missverständlich formuliert. Wir empfehlen die Formulierung um den Zusatz «im dafür bezeichneten Bereich» zu ergänzen.	Keine Anpassung.	-	-	-	-
11	3	Art. 23 Fussweg	E Für öffentliche Wegverbindungen erhält die Gemeinde mit der UeO den Enteignungstitel. Grundsätzlich fordern wir nicht die Vermassung der ganzen Wegverbindung, sondern die Anfangs- und Endpunkte der Wegführung oder ein Korridor als verbindliche Festlegung. Somit sind sowohl die Anfangs- und Endpunkte als auch der Korridor zu vermessen. In den Vorschriften muss sodann eine Wegbreite vorgeschrieben werden. Die Wegbreite kann sowohl mit einem exakten Mass als auch mit einer Mindest- und einer Maximalbreite angegeben werden. Vorliegend ist die Wegverbindung durch Koordinatenpunkte ausreichend vermessen. Der Übersichtlichkeit halber	Die Maximalbreite ergibt sich durch den im Überbauungsplan vermassenen Bereich. Keine Anpassung.	-	-	-	-

Thema / Kapitel		Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
			empfehlen wir, zusätzlich in den Überbauungsvorschriften die Maximalbreite zu ergänzen.				
12	3	Art. 26 Abs. 2 – Wald-Baulinie Sitzplatz	Gemäss UeP ist mit 10 m Abstand zum Wald ein gemeinschaftlicher Sitzplatz zulässig. Es wird vorliegend nicht weiter definiert, ob es sich dabei um einen überdachten oder offenen Sitzplatz handelt. Aufgrund des verkürzten Waldabstandes sind jedoch nur unüberdachte Sitzplätze zugelassen. Der Absatz ist daher folgendermassen anzupassen: «Innerhalb der Wald Baulinie ist ein gemeinschaftlicher ungedeckter Sitzplatz zulässig [...]».	Art. 26 Abs. 2 wird entsprechend angepasst.	-	X	X
13	3	Art. 26 – Wald-Baulinie Spielgeräte	Gemäss Erläuterungsbericht, S. 13 sind als Spielmöglichkeiten für Kinder Holzkonstruktionen aus Rundhölzer vorgesehen. Gemäss dem vorliegenden Absatz sind solche Spiel- und Balancierelemente für Kinder auf der Grünfläche zulässig. Die Grünfläche befindet sich jedoch auch innerhalb des Waldabstandes. Im Art. 26 UeV, welcher den Abstand zum Wald (Wald-Baulinie 15 m und Sitzplatz 10 m) regelt, sind jedoch keine Regelung zu Spielgeräten vorhanden. Sitzplätze sind bis auf einen Waldabstand von 5 m waldrechtlich bewilligungsfähig. Im Art. 26 UeV ist ein Absatz zu Spielgeräten inkl. dem einzuhaltenden Waldabstand (analog dem Sitzplatz) aufzunehmen.	Artikel 26 wird mit einem entsprechenden Absatz ergänzt, der die Spielgeräte und den einzuhaltenen Waldabstand der Spielgeräte behandelt.	-	X	X
14	3	Art. 26 – Wald-Baulinie weitere Bauten und Anlagen	Sind zwischen der Wald-Baulinie und der Waldgrenze noch weitere Kleinbauten und Anlagen vorgesehen, so sind die möglichen Abstände mit dem AWN zu klären und die möglichen Ausnahmen in die Überbauungsvorschriften aufzunehmen.	Es sind keine weiteren Kleinbauten und Anlagen vorgesehen.	-	-	-

2.2 Überbauungsplan (UeP)

Thema / Kapitel		Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
15	4.1	Wald-Baulinie	GV Der vorliegende Überbauungsplan sieht die Einrichtung einer Wald-Baulinie mit 15 m Waldabstand vor. Nördlich an die UeO angrenzend befindet sich die UeO Stygräbe Nord. 2019 wurde auch da eine Wald-Baulinie mit demselben Waldabstand genehmigt. Die Einrichtung einer Wald-Baulinie nach Art. 26 Abs. 1 UeV ist gebunden an das Vorliegen besonderer Verhältnisse. Diese besonderen Verhältnisse sind im Erläuterungsbericht jedoch nicht dargelegt. Wald-Baulinien können dort errichtet werden, wo grössere, zusammenhängende Baugebiete vorliegen sind, und besondere Verhältnisse vorliegen (Art. 34a Abs. 1 KWaV). Zusammen mit der UeO Stygräbe Nord umfasst die vorliegende Planung ein grösseres zusammenhängendes Baugebiet. Wird an der Einrichtung einer Wald-Baulinie festgehalten, so sind die besonderen Verhältnisse im Erläuterungsbericht aufzuführen bzw. ist festzuhalten, dass die Wald-Baulinie analog jener der UeO Stygräbe Nord ausgeschrieben werden soll.	Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.	-	-	X

2.3 Hecke

Thema / Kapitel		Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
16	5.1	Darstellung der Heckenbegriffe im UeP	GV Aktuell wird die bestehende Hecke als Festlegung im UeP dargestellt. Aus der Darstellung der bestehenden Hecke im UeP ist aktuell nicht klar dargestellt, ob es sich nur um die Hecke oder zusätzlich um den Heckenpuffer handelt. Wir entnehmen der Darstellung, dass es sich um die bestehende Hecke inkl. des 6 m breiten Pufferstreifens ab den äussersten Stöcken der Hecke handelt. Die ANF fordert jedoch in diesem Zusammenhang, dass eine Schutz-/ resp. Pufferzone von mindestens 6 m, gemessen ab den äussersten Stöcken der Hecke (siehe Anhang, Darstellung Heckenabstände) klar im UeP darzustellen sei, damit sichergestellt werden kann, dass allfällige unterirdischen Bauten die	Die bestehende Baumheckenfläche wird neu ergänzt mit «Bestockungslinie der Baumhecke» und «Krautsaum der Baumhecke». Weiter werden sie hinweisend im Überbauungsplan dargestellt. Zudem wird der Bauabstand zur Heckenfläche (Hecke inkl. Krautsaum) im Überbauungsplan hinweisend eingezeichnet.	X	-	X

Thema / Kapitel		Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde			Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb	UeP	UeV	EB			
			Hecke und deren Wurzelbereiche nicht beeinträchtigen (siehe dazu Kap. 3, Art. 8 Abs. 2 UeV und Kap. 8 Anhang).						
17	5.1	Darstellung der Heckenbegriffe im UeP	GV Zudem weist die Festlegung «bestehende Hecke» aktuell eine Überlagerung mit dem Erschliessungsbereich und dem Baubereich auf. Auf einer Fläche können sich nicht mehrere Festlegungen überlagern. Dies ist entsprechend anzupassen.	X	-	-			
18	5.1	Darstellung der Heckenbegriffe im UeP	E Wir empfehlen die Überschneidung der Hecke mit den anderen Festsetzungen als Hinweis «Rodung» darzustellen. Ansonsten ist auf das Ausscheiden dieser zu entfernende Fläche zu verzichten.	-	-	-			
19	5.1	Darstellung der Heckenbegriffe im UeP	H Alternativ könnte die festgelegte Grünfläche bis an die Parzellengrenze am Gässli gezogen werden und darüber hinweisend die bestehende Hecke (mit Puffer) zusammen mit der geplanten Rodung/Eingriff in die bestehende Hecke aufgenommen werden. Dadurch würde man einerseits die Problematik der doppelten Festlegung lösen und andererseits trotzdem die Hecke inkl. Krautsaum und Puffer sowie die vorgesehene Beeinträchtigung darstellen.	X	-	-			
20	5.1	Darstellung der Heckenbegriffe im UeP	H Die ANF weist zudem darauf hin, dass im Überbauungsplan nur die Überlegungen bezüglich der Hecke für den Endzustand der Gebäude eingeflossen zu sein scheinen. Die notwendigen Eingriffe in die Hecke, temporäre sowie permanente Entfernungen, sind im UeP darzustellen und sind in die Berechnung der Ersatzmassnahmen miteinzubeziehen.	-	-	-			
21	5.2	Weitere Hecken- / Bauelemente	GV Im Bereich der neuen Fusswegverbindung befinden sich Bäume und Sträucher (westlicher Teil der Prz. Nr. 131). Die ANF identifiziert diese gemäss Luftbild ebenfalls als geschützte Hecken Elemente, welche voraussichtlich durch die geplanten Eingriffe beeinträchtigt bzw. entfernt werden. Diese Bäume und Sträucher werden im UeP nicht dargestellt und finden auch in den restlichen Unterlagen keine Erwähnung. Die Bestockung unterliegt grundsätzlich den gleichen rechtlichen Beschränkungen wie die grosse Hecke entlang des Gässlis. Die Bestockung ist charakterisieren und falls es sich um eine Hecke im Sinne des Art. 18 NHG und Art. 27 NSchG handelt, zu schützen, wiederherzustellen oder zu ersetzen.	X	-	X			

Thema / Kapitel		Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde				Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb	UeP	UeV	EB				
			Alle geschützten Hecken im Einflussbereich der UeO sind im UeP darzustellen.							
22	5.2	Weitere Hecken- / Bauelemente	GV Der Umgang mit dem vermuteten Heckenelement im Westen der Parz. Nr. 131 ist im Erläuterungsbericht darzulegen. Allfällige weitere Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen sind in die UeO/UeV zu integrieren.	-	-	-	Siehe Stellungnahme Nr. 21.			
23	5.3	Trockenstandort / Wildblumenwiese	E Gemäss Erläuterungsbericht, S. 11, 12 und 16 ist vorgesehene, einen Trockenstandort / eine Wildblumenwiese als Kompensation und Ersatzmassnahmen für die Unterschreitung der Bauabstände gegenüber der Hecke anzulegen. Dies wird von der ANF begrüsst. Im Heckenformular 2/4 wird, anders als in den restlichen Unterlagen, unter dem Punkt «Ersatzpflanzungen» festgehalten, dass eine Hochstaudenflur mit Mädesüss (Filipendula ulmaria etc.) gesät werden soll. Nach Rücksprache der ANF mit den Architekten, handelt es sich um einen feuchten Standort, weshalb hier diese Saadmischung gewählt wurde. Im Sinne der Übereinstimmung zwischen den verschiedenen Dokumenten sowie der Grundeigentümerverbindlichkeit der UeO-Unterlagen empfiehlt die ANF daher diese Informationen ergänzend in die UeO-Unterlagen resp. in den verbindlichen Ersatzmassnahmen aufzunehmen.	-	-	X	Das Dossier wird mit dem bereinigten Heckengesuch abgestimmt.			
24	5.4	Ausnahmebewilligung	H Das Regierungsstatthalteramt beantragt die ersuchte Ausnahmebewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze nach Art. 18 NHG, nach Art. 19 JSG und nach Art. 27 NSchG gestützt auf den Fachbericht Naturschutz des Amtes für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung vom 8. Juli 2024 zu erteilen. Die im Fachbericht Naturschutz der ANF vom 8. Juli 2024 enthaltenen Genehmigungsvorbehalte sind als integrierender Bestandteil in das Vorprüfungsverfahren aufzunehmen.				Wird zur Kenntnis genommen.	-	-	-
25	5.4	Ausnahmebewilligung	H Wir weisen darauf hin, dass in der Publikation auf das koordinierte Verfahren und Ausnahmegesuch für die Eingriffe in die bestehende Hecke hinzuweisen ist. Zudem sind Eingriffe in Hecken und Feldgehölze im Amtsblatt zu publizieren sind.				Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend publiziert.	-	-	-

2.4 Erhebung der un-/überbauten Bauzonen

Thema / Kapitel		Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
26	6.1	Parzelle Nr. 433 Erhobene unüberbaute Parzelle	GV Diese Teilparzelle wird aufgrund der betriebsnotwendigen Lager und Umschlagplätze als überbaut erfasst. Dabei handelt es sich gemäss Luftbildern grösstenteils um Pferdeweiden, welche gemäss BR überbaubar wären. Somit handelt es sich vorliegend um eine unüberbaute Fläche. Entweder ist die Fläche als unüberbaut zu erfassen oder aber die Begründung zu schärfen.	Der Nachweis der Baulandreserven ist grundsätzlich bei Um-, Ein- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen nach Art. 15 RPG erforderlich. Die vorliegende Planung ist davon nicht betroffen. Die Bereinigung der Erhebung der un-/überbauten Bauzonen erfolgt somit mit dem Planungsge-schäft G.-Nr.: 2023.DJ.11779 (Aktualisierung Ortsplanung).	-	-	-
27	6.1	Parzelle Nr. 305 Erhobene unüberbaute Parzelle	GV Ein Teil der Parkierungsfläche scheint erst seit kurzer Zeit befestigt. Liegt eine Baubewilligung für diese Parkierungsfläche vor?		-	-	-
28	6.1	Parzelle Nr. 1078 Erhobene unüberbaute Parzelle	GV Der Parzellenteil scheint zusammen mit umliegenden Parzellen(-teilen) überbaubar. Die Parzellen Nrn. 269, 275, 446 und 511 sind zusammen mit der Parzelle Nr. 1078 zu prüfen und entsprechend zu begründen, wenn diese Annahme nicht stimmen sollte.		-	-	-
29	6.1	Parzelle Nr. 1110 Erhobene unüberbaute Parzelle	GV Gemäss UeO Blämund vom 25.01.1993 weisen die unüberbauten Bereiche der UeO überbaubare Baubereiche auf. Gemäss Erhebungstool ist die UeO Blämund nur Industrie-, Gewerbe-, Büro- und Werkbauten, diese muss als unüberbaute Arbeitszone erfasst werden. Soll die Fläche als unüberbaut erfasst werden, müssen die Gründe ausgeführt werden.		-	-	-
30	6.2	Zusätzlich zu prüfende Parzellen	GV Zusätzlich zu den erhobenen überbauten resp. unüberbauten Parzellen sind folgende aus unserer Sicht unüberbauten Parzellen zu prüfen und gegebenenfalls als unüberbaute Bauzonen zu im WebGIS Tool zu erfassen. Ansonsten ist der Erläuterungsbericht mit Begründungen zu ergänzen, warum die genannten Flächen nicht als unüberbaute Bauzonen gelten können: • Parzellen Nr. 539 • Parzellen Nr. 129 • Parzellen Nr. 255 • Parzellen Nr. 1152 • Parzellen Nr. 382 • Parzellen Nr. 541 • Parzellen Nr. 210 • Parzellen Nrn. 269, 275, 446, 511 (bereits genannt in Kap. 6.1 mit 1078 genannt)		-	-	-

2.5 Weitere Empfehlungen und Hinweise

Thema / Kapitel		Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
31	7.1	Umgang mit Hitzeinseln	H Die sogenannten Klimakarten (Klimaanalyse- und Planungshinweiskarten) sind seit Juli 2023 auf dem Geoportal des Kantons Bern frei verfügbar. Konkret sollen künftig wichtige Kaltluftkorridore durch geschickte Anordnung von Bauten möglichst nicht blockiert und klimawirksame Freiflächen erhalten und weiterentwickelt werden. Im Bereich von Hitzeinseln sollen Massnahmen getroffen werden, die eine Überwärmung des Siedlungsgebietes vermindern. Wichtig ist auch zu erkennen, wo mögliche Entsiegelungs- und Begrünungsmassnahmen nötig sind. Insbesondere die nächtlichen Hitzeinseln können dank den Erkenntnissen aus den Karten mit geeigneten Massnahmen angegangen werden. Aktuell erarbeitet der Kanton eine Arbeitshilfe für die Berücksichtigung von klimagerechten Siedlungsstrukturen. Wir empfehlen jedoch bereits zum aktuellen, frühestmöglichen Zeitpunkt, bei der UeO Stygräbe Süd eine poröse Struktur der Bebauung zu wählen, um Kaltluftströme nicht zu unterbrechen.	Wird zur Kenntnis genommen.	-	-	-
32	7.2	Baugesuche im Waldabstand	H Beim Vorliegen einer Wald-Baulinie werden Baugesuche, welche den kantonalen Waldabstand von 30 m unterschreiten, jedoch die Wald-Baulinie einhalten, nicht mehr durch das AWN beurteilt. Bezüglich Haftung gilt der Art. 27 KWaG folgendes: «Ist eine Baute oder Anlage mit einer Ausnahme bewilligt worden, ist für allfälligen, vom Wald oder dessen Bewirtschaftung ausgehenden Schaden die Haftung wegbedungen, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist.»	Wird zur Kenntnis genommen.	-	-	-
33	7.3	Vereinbarung zum Waldunterhalt	E Aufgrund des verkürzten Waldabstandes werden sich Fragen zum Waldrandunterhalt ergeben. Gemäss Art. 26 Abs. 3 KWaG kann das AWN verlangen, dass die Gemeinde mit den betroffenen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege trifft. Dies wurde 2019 für die UeO Stygräbe Nord jedoch nicht verlangt, weshalb auch für die vorliegende UeO darauf verzichtet wird. Wir empfehlen der Bauherrschaft den Abschluss einer Vereinbarung zum Waldrandunterhalt mit der betroffenen Waldeigentümerin. Damit können privatrechtliche Fragen zum geplanten Unterhalt des Waldrandes, den Verantwortlichkeiten sowie den Kosten frühzeitig geregelt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	-	-	-

Thema / Kapitel		Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde		Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb			UeP	UeV	EB
34	7.4	Genereller Entwässerungsplan (GEP)	H Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.		-	-	-
35	7.5	Genereller Wasserversorgungsplan (GWP)	H Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP Ingenieur nachgeführt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.		-	-	-