



Einwohnergemeinde Safnern

Aktualisierung der Ortsplanung Neufassung Baureglement, Änderungen Zonenplan und Schutzzonenplan

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Mitwirkung



Bern, 27. März 2023

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Safnern
Hauptstrasse 62
2553 Safnern

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Martin Lutz
Rahel Kobel

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Handlungsbedarf.....	6
1.3 Planungsziel.....	7
1.4 Planungsorganisation.....	7
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	8
3. Erläuterungen zu den Planungsmassnahmen	9
3.1 Neufassung Baureglement.....	9
3.2 Änderung Zonenplan.....	14
3.3 Änderung Schutzzonenplan.....	20
4. Auswirkungen und Beurteilung der Planung.....	22
4.1 Allgemeines.....	22
4.2 Siedlungsentwicklung nach innen.....	22
4.3 Nachführung der Nutzungsreserven.....	23
4.4 Schutz vor Naturgefahren.....	23
4.5 Planerische Beurteilung und Würdigung.....	23
5. Planerlassverfahren.....	24
5.1 Entwurfsprozess.....	24
5.2 Öffentliche Mitwirkung.....	24
5.3 Kantonale Vorprüfung.....	24
5.4 Öffentliche Auflage.....	24
5.5 Beschlussfassung und Bekanntmachung.....	24

Planbeständigkeit

Für die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung, welche vom Kanton im Jahr 2014 genehmigt wurde, bestand zum Zeitpunkt der Aktualisierung der Ortsplanung 2018 Planbeständigkeit. Die nun vorliegende Anpassung mit der Neufassung des Baureglements nach kantonalem Musterbaureglement sowie die Änderungen des Zonenplans und Schutzzonenplans weist bezüglich der Planbeständigkeit keine Restriktionen auf, da die Frist der Planbeständigkeit spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der vorliegenden Änderungen nicht mehr bestehen wird, sodass formelle als auch materielle Änderungen vorgenommen werden können.

1.2 Handlungsbedarf

In der Gemeinde Safnern besteht neben den formellen Pendenzen, welche in Form einer ersten Aktualisierung der Ortsplanung bereits beim ARG zur Genehmigung aufliegen, auch auf inhaltlicher Ebene der Ortsplanung Handlungsbedarf.

*Neufassung
Baureglement*

Der Neuerlass des Baureglements entsprechend dem kantonalen Musterbaureglement konnte infolge der Planbeständigkeit nicht im Rahmen der zur Genehmigung vorgelegten Teilrevision 2018 vorgenommen werden. Dies soll nun mit der vorliegenden Aktualisierung der Ortsplanung geschehen, denn die Struktur des Musterbaureglements ist verständlich und klar aufgebaut, Redundanzen mit anderen kantonalen Gesetzen und Verordnungen werden vermieden und die normativen Inhalte auf das Wesentliche reduziert. Zudem konnte auf Wunsch der Gemeinde ein, mit den Nachbargemeinden Meinisberg, Scheuren und Orpund harmonisiertes, Baureglement ausgearbeitet werden, in welchem insbesondere in den Bereichen der Nutzungsziffern, Gebäudemasse, Grenzabstände sowie Näherbaurecht, Strassenabstände, Bestimmungen zu Klein- und Nebenbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Dachgestaltung einheitliche Regulierungen festgelegt wurden.

*Einzonung Baulücken
und bebaute Fläche*

Aufgrund fehlenden Wohnbaulandbedarfs werden im Rahmen der Aktualisierung der Ortsplanung keine Baulandeinzonungen vorgenommen. Hingegen gibt es in der Gemeinde Safnern verschiedene Grundstücke in der Bauernhofzone, welche gänzlich von bestehenden Bauten umschlossen sind oder nebst Bauzonen an Erschliessungsstrassen grenzen. Gemäss Bundesgerichtsentscheid können solche Baulücken mit einer Ausdehnung von weniger als 1 ha eingezont werden, wenn ihnen keine eigenständige Funktion zukommt (d.h. sie sind weder einer Fruchtfolgefläche, einer Siedlungstrennung oder einem Landschaftsschutzgebiet / Landschaftsschongebiet zugewiesen) und sie auf allen Seiten von einer bestehenden Überbauung umgeben sind. Werden diese Grundstücke, die zum Siedlungsgebiet gezählt werden (Baulücke), in die Bauzone überführt, wird der 15-jährige Wohnbaulandbedarf der Gemeinde nicht geltend gemacht.

*Anpassungen
Schutzzonenplan*

Aufgrund diverser Anpassungen auf übergeordneter Ebene ist eine Aktualisierung der entsprechenden Planinhalte angezeigt.

1.3 Planungsziel

Anlass und Ziele

Aufgrund der obengenannten Änderungen im übergeordneten Recht hat sich die Gemeinde Safnern dafür entschieden, einerseits den Neuerlass ihres Baureglements nach kantonalem Musterbaureglement und andererseits Änderungen des Zonenplans sowie des Schutzzonenplans vorzunehmen. Ziel der vorliegenden Aktualisierung der Ortsplanung ist nicht die Neuausrichtung der Entwicklung der Gemeinde und die damit verbundene, vollumfängliche Überarbeitung der Planungsinstrumente. Es werden jedoch die vorhandenen Instrumente angepasst und ergänzt, so dass die Gemeinde weiterhin planerisch handlungsfähig bleibt.

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Safnern, vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Instanz wirkt die Baukommission. Sie ist Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat. Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschlussfassung und Genehmigung) der Baukommission sowie dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

Projektausschuss

Für die Erarbeitung der Planungsakten resp. der Durchführung des Planerlassverfahrens wurde ein Projektausschuss gebildet. Die Projektgruppe war das operative Projektorgan und setzte sich wie folgt zusammen:

Fritz Dick	Safnern, Ressortvorsteher Bau
Sandra Schäfer	Safnern, Bauverwalterin
Kaspar Reinhard	BHP Raumplan AG, Ortsplaner, Beratung
Martin Lutz	BHP Raumplan AG, Ortsplaner, Projektleitung

Arbeitsgruppe Ortsplanung

Die Arbeitsgruppe Ortsplanung begleitete den Prozess zur Aktualisierung der Planungsinstrumente und wurde für eine breite Abstützung interdisziplinär aufgestellt:

Dick Fritz	Safnern, Ressortvorsteher Bau
Schäfer Sandra	Safnern, Bauverwalterin
Ramseier Urs	Safnern, Fachperson Bau
Brouwer Benjamin	Safnern, Fachperson aus Baukommission
Ruppaner Urs	Safnern, Fachperson aus Baukommission
Pauli Patric	Safnern, Fachperson aus Baukommission
Gafner Yannick	Safnern, Vertretung Landwirtschaft
Grogg Marco	Safnern, Vertretung Gewerbe

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

Raumplanungsgesetz und kantonaler Richtplan

Geänderte Rahmenbedingungen

Mit Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes am 1. Mai 2014 fokussiert die Raumplanung vermehrt auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine Siedlungsentwicklung nach innen. Der entsprechend revidierte kantonale Richtplan 2030 des Kantons Bern wurde am 4. Mai 2016 vom Bundesrat genehmigt. Am 1. April 2017 traten zudem das revidierte Baugesetz (BauG) sowie die revidierte Bauverordnung (BauV) des Kantons Bern in Kraft. Die geänderten Rahmenbedingungen und die übergeordneten Vorgaben sind bereits Bestandteil der gegenwärtigen formellen Überarbeitung der baulichen Grundordnung. Vereinzelt gilt es sie auch in den weiteren Planungsinstrumenten der Ortsplanung zu berücksichtigen und umzusetzen.

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll den haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden gewährleisten und ist ein wichtiges Ziel der Raumplanung, auch im Kanton Bern. Unternutzte Bauzonen, Baulücken und Siedlungsbrachen sollen mobilisiert und überbaut resp. optimaler genutzt werden, bevor neues Bauland erschlossen oder gar neu eingezont wird. Städte und Dörfer sollen nicht mehr an ihren Rändern weiterwachsen, sondern sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes weiterentwickeln. Dadurch kann die Zersiedelung gebremst und das Kulturland und die Landschaft geschont werden.

Wohnbaulandbedarf gem. kantonalem Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan ist Safnern eine zentrumsnahe ländliche Gemeinde. Der kantonale Richtplan weist der Gemeinde aufgrund dieser räumlichen Einteilung ein angestrebtes Bevölkerungswachstum von rund 4% zu. Gemäss Berechnungen des Kantons von Anfang August 2021 wird der Gemeinde ein theoretischer Wohnbaulandbedarf von 2.2 ha zugewiesen, wobei der kantonalen Datengrundlage weiter zu entnehmen ist, dass die unüberbaute Bauzone gegenwärtig 4.6 ha (Stand Anfang 2021) beträgt. Nach Abzug der vorhandenen Nutzungsreserven kann die Gemeinde Safnern demnach kein Wohnbaulandbedarf geltend machen.

Auswirkungen auf die Ortsentwicklung

Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf

Die Überprüfung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs bestätigt das Ergebnis der kantonalen Datengrundlagen. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision besteht trotz gegenwärtiger Bautätigkeit in der Gemeinde kein positives Saldo des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs. Ein- oder Umzonungen, welche den 15-jährigen Wohnbaulandbedarf geltend machen, können aus diesem Grund aktuell nicht vorgenommen werden.

Baulandmobilisierung

Unüberbaute Grundstücke wirken sich negativ auf die Bilanz des Wohnbaulandbedarfs der Gemeinde aus. Solche Baulandhortung blockiert deshalb vielerorts Gemeinden in ihrer Ortsentwicklung. Um solche Situationen zukünftig zu vermeiden, gilt es bei Ein- oder Umzonungen Massnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen, welche die Grundeigentümerschaft veranlassen, die betroffenen Grundstücke zeitnah zu entwickeln.

Möglichkeiten Ortsentwicklung Safnern

Obschon Safnern kein positives Saldo des tatsächlichen Wohnbauandbedarfs aufweist, kann die unmittelbare Möglichkeit der Schliessung bestehender Baulücken für die Ortsentwicklung genutzt werden, indem einzelne Bauernhofzonen umgezont werden. Dieses Vorgehen entspricht der übergeordneten Zielsetzung einer Siedlungsentwicklung nach innen. Auch Einzonungen bei gleichzeitiger Auszonung im selben Umfang sind unter Berücksichtigung des Kulturlandschutzes und der weiteren Rahmenbedingungen möglich.

3. Erläuterungen zu den Planungsmassnahmen

3.1 Neufassung Baureglement

3.1.1 Systematik

Musterbaureglement als Basis

Das Baureglement (BR) bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Das neue BR wurde auf Basis des kantonalen Musterbaureglements (Stand: 1. April 2017) überarbeitet und weist dessen Aufbau und Systematik auf. Das BR unterscheidet zwischen den grundeigentümergebundenen Vorschriften (normative Inhalte), und der Hinweisspalte.

Normativer Inhalt

Die erste Spalte des neuen BR beinhaltet sämtliche, grundeigentümergebundenen Festlegungen. Die Artikel 1 bis 64 werden in folgende Kapitel unterteilt:

1. Geltungsbereich
2. Nutzungszonen
3. Besondere baurechtliche Ordnungen
4. Qualität des Bauens und Nutzens
5. Bau- und Nutzungsbeschränkungen
6. Straf- und Schlussbestimmungen

Hinweise

Die Hinweise in der zweiten Spalte erklären das BR und einzelne Bestimmungen daraus näher. Die Hinweise haben keinen bindenden Charakter und können von der Gemeinde als Kommentar auf die Praxis jederzeit überarbeitet werden. Aus den Hinweisen können keine Rechte und Pflichten abgeleitet werden.

Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wird im Unterschied zum bisherigen Reglement verzichtet. Das BR regelt nur noch, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Dadurch können Redundanzen vermieden und die normativen Inhalte auf das Wesentliche reduziert werden.

Gemeindeübergreifende Harmonisierung

Verschiedene Inhalte des BR wurden im Zuge der gemeindeübergreifenden Harmonisierung in einer überkommunalen Arbeitsgruppe im Jahr 2018 diskutiert und teilweise angeglichen. Da für die baurechtliche Grundordnung, insb. für das BR, der Gemeinde Safnern damals Planbeständigkeit bestand,

konnten die Änderungen noch nicht in die zurzeit zur Genehmigung eingereichte Aktualisierung der Ortsplanung 2018 aufgenommen werden. Dies soll in der vorliegenden Aktualisierung der Ortsplanung nachgeholt werden. Von den Harmonisierungen sind insbesondere die Masse und Bezeichnungen der Nutzungszonen (Artikel 4 und 5 Abs. 1 BR) und die weiteren Masse gemäss Art. 5 Abs. 2 ff. BR betroffen. Weiter wurden verschiedene Artikel betreffend der Qualität des Bauens und Nutzens und der Bau- und Nutzungsbeschränkungen vereinheitlicht.

3.1.2 Zentrale Änderungen

Die gemeindeübergreifende Harmonisierung und punktuellen inhaltlichen Änderungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen führen zu folgenden Änderungen im Baureglement:

Nutzungszonen

Artikel 4 BR

Die Art der Nutzung der Wohnzone (W) und der Wohn- und Gewerbezone (WG) wurden in Bezug auf die gewerbliche Nutzung präzisiert. Für die Dorfzone (D) werden die Verkaufsflächen für Detailhandel beschränkt. Weiter wurden die Nutzungsarten der Industrie- und Gewerbezone (IG) präzisiert.

Artikel 5 BR

Das Mass der Nutzung wird für die Dorfzone (D) neu definiert und der grosse Grenzabstand in der Wohn- und Gewerbezone (WG) reduziert. Die Nutzungsmasse für die ehem. Wohnzone W1 sowie die Gartenbauzone werden formell aufgehoben, da diese nicht mehr im Zonenplan enthalten sind. (Vgl. Abs. 1). Für die Anpassungen der Nutzungsmasse wird keine Mehrwertabgabe gemäss kommunalem Reglement über die Mehrwertabgabe erhoben, da es sich um Anpassungen handelt, welche das ganze Gemeindegebiet betreffen.

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung werden minimale Nutzungsziffern eingeführt (vgl. Abs. 2). Das Nutzungsmass für Untergeschosse am Hang, die Regelungen für Attikageschosse sowie der Grenzabstand für Wärmepumpen werden neu im Baureglement aufgenommen. Weiter werden die Regulierungen der Tiefbauten und der Gestaltungsfreiheit präzisiert. (Vgl. Abs. 3).

Artikel 6 BR

In der ZöN D sind neu, nebst eingeschossigen Bauten für Sportanlagen, Wohnmobilstellplätze ohne Infrastruktur zur Entsorgung zulässig. Die Bau-masse der ZöN B bis ZöN F können nicht angepasst werden, da sie Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens sind.

Der Absatz für die ZöN G und deren formalen Anpassung werden im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen nach Art. 122 BauV zusammengeführt. Es handelt sich um die rechtskräftige Baureglementsänderung genehmigt am 31.5.2022.

Artikel 9 BR

Neu gelten in der Bauernhofzone (BH) die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung. Die Empfindlichkeitsstufe orientiert sich dabei an der Landwirtschaftszone (LWZ).

- Artikel 11 BR* Neu bestimmt die Bauherrschaft, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird. Weitere formelle Änderungen bezüglich der Grenzabstände und bzgl. Näherbau werden vorgenommen.
- Artikel 12 BR* Der Abstand gegenüber der Landwirtschaftszone wird neu geregelt. Hierfür gilt neu die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.
- Artikel 13 BR* Bezüglich des Bauabstandes von Strassen und Wegen werden formelle Änderungen im Sinne einer Präzisierung vorgenommen.
- Artikel 14 und 15 BR* Werden in Zuge der Aktualisierung der Ortsplanung neu ins Baureglement aufgenommen und behandeln die Abstandsregelungen von Bauten gegenüber Hecken, Feld und Ufergehölzen beziehungsweise den Abstand von Windenergieanlagen gegenüber der Bauzone.
- Artikel 16 BR* Die Regulierungen des Gebäudeabstandes wurden formell präzisiert.
- Besondere baurechtliche Grundordnung**
- Artikel 17 BR* Die vorgenommene materielle Änderung des Art. 17 regelt neu den Zweck einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) und nicht die Voraussetzungen für ihre Bebauung, welche bereits übergeordnet im BauG definiert wird.
- Art. 19/4 und Art. 20 BR* Der Absatz 4 zum Artikel 19 sowie der Artikel 20 und deren formalen Anpassung werden im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen nach Art. 122 BauV zusammengeführt. Es handelt sich einerseits um die rechtskräftige Baureglementsänderung «ZPP Gassenacher» genehmigt am 9.5.2019 und andererseits um die Baureglementsänderung «ZPP Stygräbe Süd» genehmigt am 7.6.2019.
- Art. 21 BR* Für die ZPP 4 Kiesabbau und Auffüllung Büttenberg wird ein Platzhalter eingefügt, da die Festlegung Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens ist.
- Qualität des Bauens und Nutzens**
- Artikel 23 BR* Die Gestaltungsgrundsätze von Bauten und Anlagen werden formell angepasst. Neu ins Baureglement aufgenommen werden verschiedene Beurteilungskriterien bzgl. einer guten Gesamtwirkung.
- Artikel 26 und 27 BR* Neu werden ins Baureglement die Bestimmungen für die Fassadengestaltung sowie die Dachgestaltung aufgenommen. In der Wohnzone W2 und der Wohn- und Gewerbezone WG sind neu Pult- und Flachdächer zugelassen. In der Dorfzone gelten die bisherigen Bestimmungen und es sind keine Flachdächer und somit Attikas zulässig.
- Artikel 29 BR* Neu werden die Absätze 2 und 5 durch die Dimensionierung und Gestaltung von Dachaufbauten ergänzt. Absatz 6 führt neu die Regulierungen technisch bedingter Dachaufbauten aus.

- Artikel 30 BR* Nebst mehreren formellen Anpassungen wird in Absatz 2 die Gestaltung der Aussenräume neu ins Baureglement aufgenommen, diese soll sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen richten. Neu werden in den Absätzen 5 und 6 der Schutz und die Neupflanzungen von Standortheimischen Pflanzen aufgenommen.
- Artikel 33 BR* Präzisiert wird neu in Absatz 1 die maximale Distanz der Parkplätze zum Wohnraum.
- Artikel 34 und 36 BR* Neu werden Regulierungen zu Reklamen und Plakatierung gemäss Art. 95ff SSV und Art. 6 BewD im Baureglement aufgenommen. Weiter kann neu von der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 24 bis Art. 35 auf Antrag der Fachberatung abgewichen werden, sofern eine bessere Gesamtwirkung entsteht.
- Artikel 37 und 38 BR* Neu werden im Baureglement Art. 37 Fachberatung und Art. 38 Qualifizierte Verfahren aufgenommen.
- Artikel 40 BR* Der neue Artikel 40 BR zur Siedlungsökologie enthält Vorschriften zur Begrünung nicht begehbarer Flachdächer, zur Reduktion der Flächen- bzw. Bodenversiegelung sowie des Hitzeinseleffekts innerhalb des Siedlungsgebietes. Als Hitzeinseleffekt wird die Erwärmung des Siedlungsraums gegenüber dem Umland bezeichnet. Versiegelte Flächen verstärken den Hitzeinseleffekt. Jede Entsiegelung und Beschattung trägt daher unmittelbar zu einem angenehmeren Siedlungsklima bei.
- Artikel 42 BR* Neu wird das Strukturierungsgebiet «Am Gässli» aufgenommen und dazugehörige Zielsetzungen und Gestaltungsvorschriften formuliert. Der Perimeter der neuen Strukturierungsgebiete ergibt sich aus dem kantonalen Bauinventar bzw. der Strukturgruppe 1.
- Art. 49, 50 und 51 BR* An den Artikeln zum Gewässerraum, zu den Bereichen ohne Bewirtschaftungseinschränkungen und des Freihaltebereichs für die Gewässerentwicklung können keine materiellen Anpassungen vorgenommen werden, da diese Festlegungen Gegenstand eines separaten, laufenden Planerlassverfahrens sind.
- Artikel 59 BR* Der bestehende Artikel 59 BR wird durch spezifische Massnahmen zum Schutz vor Wassergefahren ergänzt. Die im BR aufgeführten Parzellen befinden sich in bereits weitgehend überbautem Gebiet und werden in der Bauzone belassen. Zum Schutz der Menschen, Tiere und Sachen werden Bau- und Nutzungsbeschränkungen für die mit einem blauen Gefahrengbiet überlagernden Parzellenteile erlassen.

*Definitionen und
Messweisen*

Anhang 1

Im Anhang 1 werden nur noch Begriffe und Messweisen geregelt, welche in der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) nicht abschliessend geregelt sind. Der Anhang 1 des Baureglements ergänzt somit die BMBV und ist im Zusammenhang BMBV–BR zu verstehen.

- Art. A1 BR Die Bestimmungen zum Attikageschoss gemäss Art. A1 präzisieren die Höhenmessweise und weitere Eigenheiten wie bspw. die Rückversetzung.
- Art. A2 BR In Art. A2 wird auf kommunaler Stufe die Messweise der Gebäudelänge inklusive Anbauten und eingeschossigen Gebäudeteilen festgelegt.
- Art. A5 BR Der Art. A5 definiert die Messweise der Bauabstände gegenüber den Zonen-
grenzen (bspw. W2 zu LWZ). Dies kommt zur Anwendung, wenn keine Parzellengrenze die Bauzonen abgrenzt, sondern innerhalb der Parzelle unterschiedliche Zonen festgelegt sind.

*Erläuterungen zum
übergeordneten Recht
/ hinweisende Ergän-
zungen*

Beilage B1

Im Schutzzonenplan sind als hinweisende Ergänzungen Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind. In der Beilage B1 werden diese übergeordneten Inhalte, welche die Gemeinde Safnern betreffen, erläutert.

3.2 Änderung Zonenplan

Die Zonenplanänderungen werden in sechs Änderungsperimetern zusammengefasst und nachfolgend erläutert

3.2.1 Neue / geänderte Festlegungen

Änderungsperimeter 1

Der Änderungsperimeter 1 liegt nördlich des Schaumberg und westlich der Talstrasse im Dorfkern.

*Einzonung E1:
Dorfzone D*



Die Parzelle Nr. 1105, welche bisher der Bauernhofzone zugewiesen war, wird neu der Dorfzone D zugewiesen.

Übersicht Einzonung E1	
Parzelle	Nr. 1105
Bisherige Nutzungszone	Bauernhofzone
Neue Nutzungszone	Dorfzone D
Neue Fläche der Bauzone	1488 m ² (davon ca. 860m ² unüberbaut)
Bereits überbaut	Teilweise ja, landwirtschaftliche Hauptbaute
Kulturland	Nein
Fruchtfolgefläche	Nein

Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:

Anforderungen	Nachweise Einzonung E1	
Kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets	Einzonung einer Baulücke, Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers	
Optimale Nutzung der beanspruchten Flächen	Dorfzone D, analog der umliegenden Bauzonen. Die Parzelle Nr. 1105 ist bereits erschlossen.	
Besonders hohe Nutzungsdichte	Min. GFZo SOLL: 0.45	Min. GFZo IST: 0.45 (vgl. BR Art. 5, Abs. 2)
Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	EGK SOLL: F	EGK IST: D
Sicherstellung der Verfügbarkeit	Vertragliche Bauverpflichtung nach Art. 126a und Art. 126b BauG.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	Mehrwertabgabe gemäss kommunalem Reglement über die Mehrwertabgabe, sofern die Freigrenze überschritten wird.	
Wohnbaulandbedarf	Keine Beanspruchung, da es sich um eine Baulücke gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGE) handelt.	
Schutz vor Naturgefahren	Festlegung von Bau- und Nutzungsbeschränkungen (vgl. BR Art. 59 Abs. 4 und 5)	

Änderungsperimeter 2

Der Änderungsperimeter 1 liegt nordwestlich der Kreuzung Weyernweg / Paul Jenni-Strasse.

Einzonung E2:
Dorfzone D

Die Parzelle Nr. 657, welche bisher der Bauernhofzone zugewiesen war, wird neu der Dorfzone D zugewiesen.



Übersicht Einzonung E2	
Parzelle	Nr. 657
Bisherige Nutzungszone	Bauernhofzone
Neue Nutzungszone	Dorfzone D
Neue Fläche der Bauzone	1094 m ² (davon ca. 578m ² unüberbaut)
Bereits überbaut	Teilweise ja, landwirtschaftliche Hauptbaute
Kulturland	Teilweise ja, 578 m ²
Fruchtfolgefläche	Nein

Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:

Anforderungen	Nachweise Einzonung E2	
Kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets	Einzonung einer Baulücke, Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers	
Optimale Nutzung der beanspruchten Flächen	Dorfzone D, analog der umliegenden Bauzonen. Die Parzelle 657 ist bereits erschlossen.	
Besonders hohe Nutzungsdichte	Min. GFZo SOLL: 0.5	Min. GFZo IST: 0.5 (vgl. BR Art. 5, Abs. 2)
Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	EGK SOLL: F	EGK IST: D
Sicherstellung der Verfügbarkeit	Vertragliche Bauverpflichtung nach Art. 126a und Art. 126b BauG.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	Mehrwertabgabe gemäss kommunalem Reglement über die Mehrwertabgabe, sofern die Freigrenze überschritten wird.	
Wohnbaulandbedarf	Keine Beanspruchung, da es sich um eine Baulücke gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGE) handelt.	
Schutz vor Naturgefahren	Festlegung von Bau- und Nutzungsbeschränkungen (vgl. BR Art. 59 Abs. 4 und 5)	

Änderungsperimeter 3

Der Änderungsperimeter 3 liegt südwestlich der Kreuzung Weyernweg / Paul Jenni-Strasse.

Einzonung E3:
Dorfzone D



Die Parzelle Nr. 495, welche bisher der Bauernhofzone zugewiesen war, wird neu der Dorfzone D zugewiesen.

Übersicht Einzonung E3	
Parzelle	Nr. 495
Bisherige Nutzungszone	Bauernhofzone
Neue Nutzungszone	Dorfzone D
Neue Fläche der Bauzone	3122 m ² (davon ca. 525m ² unüberbaut)
Bereits überbaut	Teilweise ja, landwirtschaftliche Hauptbaute und Nebenbauten
Kulturland	Teilweise ja, 578 m ²
Fruchtfolgefläche	Nein

Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:

Anforderungen	Nachweise Einzonung E3	
Kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets	Einzonung einer Baulücke, Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers	
Optimale Nutzung der beanspruchten Flächen	Dorfzone D, analog der umliegenden Bauzonen. Die Parzelle 495 ist bereits erschlossen.	
Besonders hohe Nutzungsdichte	Min. GFZo SOLL: 0.5	Min. GFZo IST: 0.5 (vgl. BR Art. 5, Abs. 2)
Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	EGK SOLL: F	EGK IST: D
Sicherstellung der Verfügbarkeit	Vertragliche Bauverpflichtung nach Art. 126a und Art. 126b BauG.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	Mehrwertabgabe gemäss kommunalem Reglement über die Mehrwertabgabe, sofern die Freigrenze überschritten wird.	
Wohnbaulandbedarf	Keine Beanspruchung, da es sich um eine Baulücke gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGE) handelt.	
Schutz vor Naturgefahren	Festlegung von Bau- und Nutzungsbeschränkungen (vgl. BR Art. 59 Abs. 4 und 5)	

Änderungsperimeter 4

Der Änderungsperimeter 4 liegt nördlich der Paul Jenni-Strasse und östlich der Talstrasse im Dorfkern.

Einzonung E4:
Dorfzone D



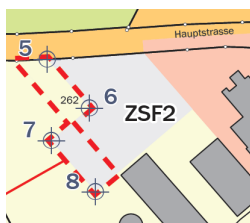
Die Parzelle Nr. 427, welche bisher der Bauernhofzone zugewiesen war, wird neu der Dorfzone D3 zugewiesen.

Übersicht Einzonung E4	
Parzelle	Nr. 427
Bisherige Nutzungszone	Bauernhofzone
Neue Nutzungszone	Dorfzone D
Neue Fläche der Bauzone	ca. 900 m ² (unüberbaut)
Bereits überbaut	Teilweise ja, Landwirtschaftliche Hauptbaute
Kulturland	Nein
Fruchtfolgefläche	Nein

Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:

Anforderungen	Nachweise Einzonung E4	
Kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets	Einzonung einer Baulücke, Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers	
Optimale Nutzung der beanspruchten Flächen	Dorfzone D, analog der westlichen Bauzone, umgeben von der Bauernhofzone und der Wohnzone W2. Die Parzelle 1105 ist bereits erschlossen.	
Besonders hohe Nutzungsdichte	Min. GFZo SOLL: 0.45	Min. GFZo IST: 0.45 (vgl. BR Art. 5, Abs. 2)
Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	EGK SOLL: F	EGK IST: D
Sicherstellung der Verfügbarkeit	Vertragliche Bauverpflichtung nach Art. 126a und Art. 126b BauG.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	Mehrwertabgabe gemäss kommunalem Reglement über die Mehrwertabgabe, sofern die Freigrenze überschritten wird.	
Wohnbaulandbedarf	Keine Beanspruchung, da es sich um eine Baulücke gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGE) handelt.	
Schutz vor Naturgefahren	Festlegung von Bau- und Nutzungsbeschränkungen (vgl. BR Art. 59 Abs. 4 und 5)	

Flächengleiche Ein- und Auszonung ZSF2



Änderungsperimeter 5

Ein Teil der bestehenden Zone für Sport- und Freizeitanlagen 2 (ZSF2) innerhalb der Parzelle Nr. 262 wird in die Landwirtschaftszone (LWZ) ausgezont und flächengleich in die ZSF2 eingezont. Mit dieser flächengleichen Ein-/Auszonung liegt der bereits realisierte Reitplatz wieder innerhalb der Bauzone.

Übersicht flächengleiche Ein-/Auszonung ZSF2	
Teil-Parzelle	Nr. 262
Bisherige Nutzungszone	Zone für Sport- und Freizeitanlagen 2 (ZSF2) / Landwirtschaftszone (LWZ)
Neue Nutzungszone	Zone für Sport- und Freizeitanlagen 2 (ZSF2) / Landwirtschaftszone (LWZ)
Neue Fläche der Bauzone	Einzonung 200 m ² / Auszonung 200 m ²
Bereits überbaut	Ja
Kulturland	Ja
Fruchtfolgefläche	Nein

Aufzonung A1
Wohnzone W2



Änderungsperimeter 6

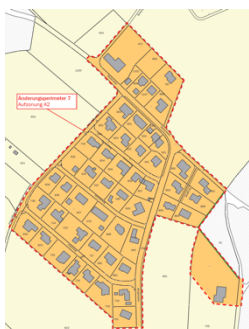
Am nördlichen Siedlungsrand bzw. im Gebiet der Unteren Bergstrasse werden alle Parzellen der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2 aufgezont.

Übersicht Aufzonung A6	
Parzellen	287,569, 506, 627, 628, 169, 1017, 1020, 1021, 1019, 1022, 818, 748, 819, 820, 881, 752, 541, 571, 572, 624, 1195, 259 (Parzellenteil), 1142, 1143, 1144, 1145, 862, 847, 869, 861, 522, 431, 646, 647, 118, 599, 731, 548, 546, 703, 549, 704, 614, 617, 635, 616, 521, 567, 615, 618, 619, 620, 621, 629, 622
Bisherige Nutzungszone	Wohnzone W1
Neue Nutzungszone	Wohnzone W2
Kulturland	Nein
Fruchtfolgefläche	Nein
Ausgleich von Planungsvorteilen	Keine Mehrwertabgabe gemäss kommunalem Reglement über die Mehrwertabgabe, da die Wohnzone W1 über das gesamte Gemeindegebiet aufgehoben und in die Wohnzone W2 aufgezont wird.

Änderungsperimeter 7

Aufzoning A2
Wohnzone W2

Im Bernhardsguet werden alle Bauzonen von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2 aufgezont

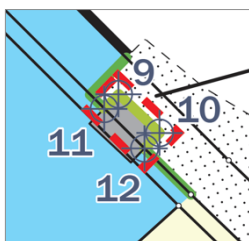


Übersicht Aufzoning A5	
Parzellen	701, 732, 733, 734, 736, 739, 823, 824, 738, 724, 720, 717, 681, 680, 346, 888, 578, 607, 636, 606, 605, 604, 597, 596, 600, 876, 857, 856, 855, 854, 700, 852, 853, 922, 341, 921, 920, 851, 850, 668, 1157, 895, 1151, 472, 767, 891, 892, 893, 894, 890, 889, 601, 705 (Parzellenteil)
Bisherige Nutzungszone	Wohnzone W1
Neue Nutzungszone	Wohnzone W2
Kulturland	Nein
Fruchtfolgefläche	Nein
Ausgleich von Planungsvorteilen	Keine Mehrwertabgabe gemäss kommunalem Reglement über die Mehrwertabgabe, da die Wohnzone W1 über das gesamte Gemeindegebiet aufgehoben und in die Wohnzone W2 aufgezont wird.

Änderungsperimeter 8

Neue verbindliche
Waldgrenze

Die bestehende verbindliche Waldgrenze im Bereich der Parzelle Nr. 89 führte quer durch ein Gebäude, welches nach Rücksprache noch genutzt wird. Mit der vorliegenden Aktualisierung der Ortsplanung wird die verbindliche Waldgrenze korrigiert und vermasst.



3.2.2 Nachführung der Hinweise

Im Zonenplan wurden die Hinweise aufgrund der Anpassungen gemäss Schutzzoneplan (angepasste Ortsbildschutzgebiete und neues Struktur-erhaltungsgebiet) und aufgrund der Festlegungen gemäss ZPP1 + UeO «Zilte» nachgeführt.

3.3 Änderung Schutzzoneplan

Im Rahmen der Aktualisierung der Ortsplanung wurden Änderungen im Schutzzoneplan vorgenommen.

3.3.1 Neue / geänderte Festlegungen

Ortsbildschutzgebiet

Die beiden Ortsbildschutzgebiete wurden aufgrund des nachgeführten kantonalen Bauinventars angepasst. Die Perimeter der Ortsbildschutzgebiete orientieren sich zudem an die Parzellenstruktur oder Bauzonengrenze.

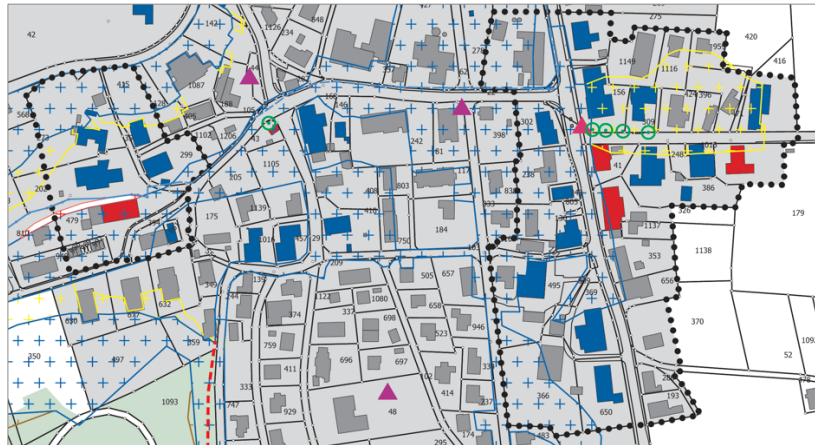


Abb. 2 Ortsbildschutzgebiete (schwarz gepunktete Perimeter)

Strukturerhaltungsgebiet

Im Schutzzoneplan wird neu eine Terrassenbaute am Gässli als Struktur-erhaltungsgebiet festgelegt. Grundlage bildet die Strukturgruppe 1 gemäss kantonaalem Bauinventar.



Abb. 3 Strukturerhaltungsgebiet am Gässli (rot gepunkteter Perimeter)

Archäologische Schutzgebiete

Die archäologischen Schutzgebiete wurden im Schutzzonenplan auf Basis des Archäologischen Inventars des Amts für Kultur des Kantons Bern vollständig erneuert. Im Gemeindegebiet befinden sich insgesamt vier Schutzgebiete, namentlich die Schutzgebiete Nrn. 312, 313, 314 und 389.

Bestehende geschützte Einzelbäume

Die bestehenden geschützten Einzelbäume wurden im Schutzzonenplan angepasst. Im Rahmen der Überprüfung wurden drei Bäume aus dem Inventar entlassen. Zwei davon sind schon seit über 15 Jahren nicht mehr vorhanden und müssen laut Gemeinderatsbeschluss nicht ersetzt werden. Beim dritten Baum handelt es sich um eine Tanne ohne ausgewiesenen ökologischen Wert. Auf die Prüfung von neuen potenziell geschützten Einzelbäumen wird im Rahmen dieser Teilrevision verzichtet.

3.3.2 Unveränderte Festlegungen / Nachführung der Hinweise

Die Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete, die Naturschutzgebiete sowie die Schutzobjekte und die Gefahrengebiete konnten vom bisherigen Schutzzonenplan unverändert übernommen werden.

Alle hinweisenden Planinhalte wurden mit den neuen Datensätzen abgeglichen und gegebenenfalls aktualisiert.

4. Auswirkungen und Beurteilung der Planung

4.1 Allgemeines

Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Formelle Anpassungen, namentlich die Anpassung des Baureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen (BMBV) und die Festlegung der Gewässerräume, hat die Gemeinde Safnern zusammen mit den benachbarten Gemeinden Meinisberg, Orpund und Scheuren bereits im Jahr 2018 vorgenommen. Bei der vorliegenden Aktualisierung der Ortsplanung handelt es sich um eine Überarbeitung der Ortsplanung, bei welcher punktuelle materielle und formelle Änderungen vorgenommen wurden. So wurde eine Neufassung des Baureglements nach kantonalem Musterbaureglement erarbeitet, Einzonungen von Baulücken sowie eine flächengleiche Aus- und Einzonung vorgenommen. Die übergeordneten Planungsinstrumente und das übergeordnete Recht stehen der Überarbeitung des Baureglements sowie den Zonenplan- und Schutzzonenplanänderungen nicht entgegen.

Planbeständigkeit

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung wurde vom Kanton am 30. Januar 2014 genehmigt. Im Jahr 2018 wurde die Ortsplanung aufgrund geänderter übergeordneter Gesetzgebungen formell aktualisiert und ist zurzeit beim Kanton in Genehmigung. Die vorliegende Anpassung mit der Neufassung des Baureglements nach kantonalem Musterbaureglement weist bezüglich der Planbeständigkeit keine Restriktionen auf, da die Frist der Planbeständigkeit bei der Genehmigung der vorliegenden Änderungen nicht mehr bestehen wird, sodass formelle als auch materielle Änderungen vorgenommen werden können. Die Änderungen des Zonenplans sowie des Schutzzonenplans gelten als materielle Änderungen der baurechtlichen Grundordnung.

4.2 Siedlungsentwicklung nach innen

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Mit der Aktualisierung der Ortsplanung wird in erster Linie der Fokus auf eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) in den bestehenden Bauzonen gerichtet. Die Siedlungsentwicklung nach innen erfordert punktuelle, massgeschneiderte Eingriffe, welche vorliegend mittels Aufzonungen umgesetzt werden. Beispielsweise wurden alle Wohnzonen W1 in die Wohnzone W2 aufgezont sowie das Mass der Nutzung in der Dorfzone erhöht. Die Siedlungsentwicklung nach innen und die konsequente Mobilisierung der Baulandreserven tragen wesentlich zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei. Mit den neuen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen wird zudem der Entwicklungsdruck auf das umliegende Kulturland reduziert.

4.3 Nachführung der Nutzungsreserven

Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen

Das teilrevidierte RPG erteilt den Kantonen und Gemeinden den Auftrag, Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen und die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern (Art. 3 und 15a RPG). Dazu muss bekannt sein, wo Nutzungsreserven in den rechtskräftigen Bauzonen bestehen. Diese müssen nach Art. 47 RPG von den Gemeinden beim Erlass der Nutzungsplanung in der Berichterstattung an die Genehmigungsbehörde dargelegt werden. Die Nutzungsreserven setzen sich aus den unüberbauten Bauzonen und den Reserven auf überbauten Bauzonen zusammen.

Nachführung der Nutzungsreserven

Im Lauf der Planung wurde eine fortlaufende Überprüfung vorgenommen, um einen allfälligen Wohnbaulandbedarf frühzeitig zu erkennen. Der Bericht für die unüberbauten Bauzonen sowie einer für die als überbaut bezeichneten Bauzonen werden dem Vorprüfungsossier als separate Dokumente beigelegt. Es zeichnet sich ab, dass die Gemeinde trotz gegenwärtiger Bautätigkeit und regelmässiger Überprüfung für die vorliegende Aktualisierung der Ortsplanung aktuell noch kein positives Saldo des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs erreichen wird.

4.4 Schutz vor Naturgefahren

Verschiedene Einzonungen liegen gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss kommunalem Schutzzonenplan in einem Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung durch Wassergefahren. Es kann festgehalten werden, dass mit den Einzonungen das Ausmass des Schadenpotentials nicht unverhältnismässig erhöht wird. Die Sicherheit von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten kann gewährleistet werden, indem Baumöglichkeiten und allfällige Objektschutzmassnahmen festgelegt werden.

4.5 Planerische Beurteilung und Würdigung

Die im Kapitel 1.3 genannten Planungsziele können mit der vorliegenden Aktualisierung der Ortsplanung vollumfänglich erfüllt werden. Mit den Anpassungen des Baureglements an das kantonale Musterbaureglement wird das Baureglement nun an die baurechtlichen Grundordnungen der Nachbargemeinden Orpund, Scheuren und Meinisberg angeglichen. Trotz des negativen Saldos des Wohnbaulandbedarfs der Gemeinde Safnern und den damit in Verbindung stehenden Schwierigkeiten die Ortsentwicklung voranzutreiben, konnten im Rahmen der Aktualisierung der Ortsplanung anhand der Schliessung von Baulücken sowie punktuellen Aufzonungen Möglichkeiten für die Ortsentwicklung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen werden. Mit der vorliegenden Aktualisierung der Ortsplanung verfügt die Gemeinde Safnern über aktuelle und umfassende Planungsinstrumente, welche den übergeordneten Rahmenbedingungen entsprechen, sich in die überkommunale Planung integrieren und der zweckmässigen Gemeindeentwicklung in den nächsten 15 Jahren dienen.

5. Planerlassverfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

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

*Geringfügige Änderung
von Nutzungsplänen
nach Art. 122 BauV*

Die einzelnen Baureglementsänderungen sowie Zonenplanänderungen, welche bereits genehmigt wurden und noch der Planbeständigkeit unterliegen, werden in die neue Nutzungsplanung zusammengeführt. Das Verfahren richtet sich nach Art. 122 BauV und beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses sowie der Genehmigung durch den Kanton. Zusammen mit der öffentlichen Auflage wird auf das Zusammenführen von mehreren rechtskräftigen Nutzungsplanungen aufmerksam gemacht.

5.1 Entwurfsprozess

Begleitung

Der Projektausschuss und die Arbeitsgruppe Ortsplanung haben den Entwurfsprozess vom Januar 2022 bis März 2023 begleitet und den jeweiligen Stand der Arbeiten anlässlich ihrer Sitzungen behandelt.

*Verabschiedung z.Hd.
der Mitwirkung*

Das neugefasste Baureglement, die Änderungen des Zonenplans sowie des Schutzzonenplans wurden am 2. März 2023 zuhanden der Beratung in der Baukommission verabschiedet. Die Baukommission hat die geänderten Planungsinstrumente am 8. März 2023 beraten, Änderungsanträge formuliert und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Der Gemeinderat hat die bereinigten Planungsinstrumente am 27. März 2023 beraten und zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

5.2 Öffentliche Mitwirkung

Ausstehend.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

5.4 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

5.5 Beschlussfassung und Bekanntmachung

Ausstehend.