Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Christina Fuhrer
+41 31 635 86 70
christina.fuhrer@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Safnern
Hauptstrasse 62
2553 Safnern

G.-Nr.: 2023.DIJ.11779

28. Juli 2025

Safnern; Revision Ortsplanung, Änderung Baureglement sowie Schutzzonen- und Zonenplan, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 27. September 2023 ist bei uns die Revision Ortsplanung (Änderung Baureglement sowie Schutzzonen- und Zonenplan) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:
– Baureglement, vom 18. September 2023
– Änderung Zonenplan 1:2'500, vom 18. September 2023
– Änderung Schutzzonenplan 1:2'500, vom 18. September 2023
– Erläuterungsbericht inkl. Mitwirkungsbericht, vom 18. September 2023

Am 31. Januar 2024 sind bei uns bezüglich der Revision der Ortsplanung folgende ergänzende Unterlagen eingereicht worden:
– Baureglement mit Ergänzungen zur Vorprüfung, vom 7. Dezember 2023
– Erläuterungsbericht zu Ergänzungen Vorprüfung inkl. Mitwirkungsbericht vom 7. Dezember 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:
– (1) Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, Bericht vom 11. Oktober 2023
– (2) Amt für Wasser und Abfall (AWA), Bericht vom 26. Oktober 2023
– (3) Archäologischer Dienst (AD), Bericht vom 31. Oktober 2023
– (4) Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Bericht vom 1. November 2023
– (5) Amt für Umwelt und Energie, Energie, Bericht vom 2. November 2023
– (6) Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) III, Bericht vom 2. November 2023
– (7) Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland (WAM), Bericht vom 8. November 2023
– (8) Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) III, Wasserbau, Bericht vom 1. Dezember 2023
– (9) LANAT, Abteilung Naturförderung (ANF), Fischerei und Naturschutz, Bericht vom 13. Dezember 2023

Folgende Fachstellen haben der Planung ohne Bemerkungen zugestimmt:
– (10) LANAT, Jagdinspektorat (JI), E-Mail vom 27. Oktober 2023

– (11) Tiefbauamt (TBA), Dienstleistungszentrum (DLZ), Fachstelle Lärm, E-Mail vom 1. November 2023
– (12) Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 15. Februar 2025

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

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 des Baugesetzes (BauG) vom 9. Juni 1985). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die heute rechtsgültige Ortsplanung bestehend aus Zonenplan, Schutzzonenplan und Baureglement wurde 2014 genehmigt. Seither wurden an den Instrumenten verschiedene Änderungen durchgeführt. Im Jahre 2018 hat die Gemeinde Safnern eine Aktualisierung der Ortsplanung bezüglich der Anpassung des Baureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und die Festlegung der Gewässerräume begonnen, welche am 29. Januar 2025 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt wurde. Aufgrund der Planbeständigkeit konnte die vorliegende Aktualisierung der Ortsplanung nicht im Rahmen der vorerwähnten Teilrevision vorgenommen werden. Mit der vorliegenden Revision soll das Baureglement dem Musterbaureglement angepasst werden, Redundanzen mit anderen kantonalen Gesetzen und Verordnungen vermieden und die normativen Inhalte auf das Wesentliche reduziert werden. Zudem sollen gewisse Grundstücke der Bauernhofszone in die Bauzone umgezont werden. Schliesslich werden noch gewisse Änderungen am Schutzzonenplan im Bereich des Ortsbildschutzperimeters, des Strukturerhaltungsgebietes, Schutzobjekten und Strukturerhaltungsgebiet vorgenommen.

Die Bevölkerung konnte am vom 27. April 2023 bis am 6. Juni 2023 und vom 7. November 2023 bis am 11. Dezember 2023 zu den ausführlichen und sehr übersichtlichen Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht nach Art. 58 BauG liegt vor.

Es handelt sich vorliegend um eine gute, pragmatische und sorgfältige Planung. Besten Dank.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Revision Ortsplanung (Änderung Baureglement sowie Schutzzonen- und Zonenplan) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Siedlung

3.1 Bauzonengrösse

Gemäss Art. 47 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 ist im Rahmen von Nutzungsplanungen darzulegen, wo Nutzungsreserven bestehen. Bei allen Ein-, Um- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen (mit Ausnahme von geringfügigen Änderungen nach Art. 122 der Bauverodnung (BauV) vom 6. März 1985) sind somit Nachweise über die unüberbauten Bauzonen im gesamten Gemeindegebiet und für alle Zonentypen vorzulegen.

Zur Erhebung der unüberbauten Bauzonenreserven stellt der Kanton ein WebGIS-Tool zur Verfügung. Die Erhebung ist gemäss der Arbeitshilfe «Unüberbaute Bauzonen» und dem technischen Leitfaden durchzuführen. Die so erhobenen und vom AGR geprüften Bauzonenreserven sind die rechnerische Grundlage für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs gemäss dem Massnahmenblatt (MB) A_01 des kantonalen Richtplans 2030.

Gemäss S. 22 des Erläuterungsberichts hat die Gemeinde eine fortlaufende Überprüfung der bebauten und unüberbauten Bauzonen vorgenommen, um einen allfälligen Wohnlandbaubedarf zu erkennen.

Wir haben die von der Gemeinde am 20. September 2023 eingereichte Erhebung der unüberbauten Bauzonenreserven überprüft. Die unüberbauten Parzellen konnten akzeptiert werden. Einzig die neu erfassten aufgrund der in der vorliegenden Revision vorgenommenen Einzonungen sind entsprechend den Ausführungen in Kap. 3.2 anzupassen. **(GV)**

Bei der Überprüfung der überbauten Bauzone konnten folgende Parzellen nicht akzeptiert werden **(GV)**:
– Parzellen-Nr. 1078, 305 und 433.

3.2 Ein-, Um- und Aufzonungen

Im Kapitel 3.2 des Erläuterungsbericht werden die Zonenplanänderungen dargelegt. Unsere Beurteilung erfolgt gemäss Abfolge im Erläuterungsbericht.

3.2.1 Änderungsperimeter 1, Einzonung der Parzelle-Nr. 1105 von der Bauernhofzone in die Dorfzone

Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll die Parzelle-Nr. 1105 von der Bauernhofzone in die Dorfzone D eingezont werden. Bei einem Teil der Parzelle handelt es sich um eine bebaute Fläche, der andere Teil (ca. 860 m^2) sind noch unbebaut. Somit handelt es sich beim überbauten Teil um eine Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets und beim unüberbauten Teil handelt es sich um die Einzonung einer Baulücke. Damit der Einzonung der Parzelle-Nr. 1105 in die Dorfzone zugestimmt werden kann, sind folgende Aspekte zu erfüllen:

Es ist die Verfügung der Baubewilligung des bereits bestehenden Hauses nachzureichen, damit sichergestellt werden kann, dass es sich um ein rechtmässig erstelltes Gebäude handelt. Dies ist notwendig, da für nicht baubewilligte Baubereiche Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird. **(GV)**

Weiter hält das TBA OIK III Wasserbau in seinem Fachbericht fest, dass die Parzelle teilweise in einem mittleren Gefahrengebiet liegt. Gemäss der Arbeitshilfe «Berücksichtigung von Naturgefahren in der

Ortsplanung» kann eine Parzelle, welche unbebaut ist und im blauen Gefahrengebiet liegt, nur ausnahmsweise in die Bauzone eingezont werden. Das TBA OIK III führt in seinem Fachbericht aus, dass eine Verbesserung der Hochwassersituation erst nach der Umsetzung des Hochwasserprojektes erwartet werden kann. Der Zeitpunkt der Realisierung sei aber noch nicht bekannt, weshalb die Einzonung eventuell erst nach der Realisierung des Hochwasserschutzprojektes vorzunehmen sei. Ausnahmsweise kann im blauen Gefahrengebiet eingezont werden, wenn mit einem Gutachten aufgezeigt werden kann, dass betreffend die Gefahren Massnahmen getroffen werden. Die Gemeinde hat in Art. 60 Abs. 4 und 5 des Baureglements Bau- und Nutzungsbeschränkungen festgelegt. Ein Gutachten liegt jedoch nicht vor. Somit ist noch mit einem Gutachten aufzuzeigen, dass die in Art. 60 Abs. 4 und 5 des Baureglements vorgesehenen Schutzmassnahmen zur Behebung der mittleren Gefährdung durch Wassergefahren wirkungsvoll sind. Im Rahmen einer Interessensabwägung ist zudem aufzuzeigen, dass die Schutzmassnahmen ortsbildschutzverträglich sind. **(GV)**

Wir möchten darauf hinweisen, dass im Erläuterungsbericht auf S. 14 steht, dass für den Schutz vor Naturgefahren in Art. 59 Abs. 4 und 5 des Baureglements Bau- und Nutzungsbeschränkungen festgelegt worden sind. Es handelt sich dabei jedoch um Art. 60 Abs. 4 und 5 des Baureglements. **(H)**

Die ANF hält in ihrem Fachbericht fest, dass die vorliegende Einzonung einen Hochstammobstbestand tangiert. Es ist darzulegen, in welchem Bereich ökologisch wertvolle Hochstammobstbäume / Einzelbäume vorliegen. Erst anschliessend kann sich die ANF abschliessend zur Einzonung äussern. **(GV)**

Die Verfügbarkeit der unüberbauten Fläche muss durch die Gemeinde sichergestellt sein, sofern die unüberbaute Grundstücksfläche mehr als 300 m^2 beträgt, was vorliegend gegeben ist. Dies ist im Rahmen von vertraglichen Bauverpflichtungen (vgl. Art. 126b BauG) vorgesehen. Der Nachweis der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht werden. Somit hat spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der Vertrag zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde vorzuliegen. **(GV)**

3.2.2 Änderungsperimeter 2, Einzonung der Parzelle-Nr. 657 von der Bauernhofzone in die Dorfzone

Mit der vorliegenden Änderung sieht die Gemeinde die Einzonung der Parzelle-Nr. 657 in die Dorfzone D vor. Bei einem Teil dieser Parzelle handelt es sich um einen überbauten Bereich, der andere Bereich ist noch unüberbaut. Somit handelt es sich beim überbauten Teil um eine Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets und beim unüberbauten Teil handelt es sich um die Einzonung einer Baulücke. Ein Teil des bebauten Bereichs liegt in einem Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung. Der unbebaute Bereich liegt innerhalb von Kulturland. Damit der Einzonung der Parzelle Nr. 657 in die Dorfzone zugestimmt werden kann, sind folgende Aspekte zu erfüllen:

Es ist die Verfügung der Baubewilligung des bereits bestehenden Hauses nachzureichen, damit sichergestellt werden kann, dass es sich um ein rechtmässig erstelltes Gebäude handelt. Dies ist notwendig, da für nicht baubewilligte Baubereiche Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird. **(GV)**

Das TBA OIK III Wasserbau beurteilt das Risiko als marginal, da die Parzelle nur am Rand betroffen ist. Aus Sicht des AGR kann im blauen Gefahrengebiet ausnahmsweise eingezont werden, wenn mit einem Gutachten aufgezeigt werden kann, dass betreffend die Gefahren Massnahmen getroffen werden. Die Gemeinde hat in Art. 60 Abs. 4 und 5 des Baureglements Bau- und Nutzungsbeschränkungen festgelegt. Ein Gutachten liegt jedoch nicht vor. Somit ist noch mit einem Gutachten aufzuzeigen, dass die in Art. 60 Abs. 4 und 5 des Baureglements vorgesehenen Schutzmassnahmen zur Behebung der mittleren Gefährdung durch Wassergefahren wirkungsvoll sind. Im Rahmen einer Interessensabwägung ist zudem aufzuzeigen, dass die Schutzmassnahmen ortsbildschutzverträglich sind. **(GV)**

Die Verfügbarkeit der unüberbauten Fläche muss durch die Gemeinde sichergestellt sein, sofern die unüberbaute Grundstücksfläche mehr als 300 m^2 beträgt, was vorliegend gegeben ist. Dies ist im Rahmen

von vertraglichen Bauverpflichtungen (vgl. Art. 126b BauG) vorgesehen. Der Nachweis der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht werden. Somit hat spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der Vertrag zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde vorzuliegen. **(GV)**

Auf Seite 15 des Erläuterungsberichtes wird unter dem Änderungsperimeter erwähnt, dass der Änderungsperimeter 1 nordwestlich der Kreuzung Weyernweg / Paul Jenni-Strasse liegt. Wir empfehlen dringend, dies zu korrigieren, da es sich um den Änderungsperimeter 2 handelt. **(E)**

3.2.3 Änderungsperimeter 3, Einzonung der Parzelle-Nr. 495 von der Bauernhofzone in die Dorfzone

Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll die Parzelle-Nr. 1105 von der Bauernhofzone in die Dorfzone D eingezont werden. Bei einem Teil der Parzelle handelt es sich um eine bebaute Fläche, der andere Teil (ca. 525 m^2) sind noch unbebaut. Somit handelt es sich beim überbauten Teil um eine Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets und beim unüberbauten Teil handelt es sich um die Einzonung einer Baulücke. Der unbebaute Bereich liegt innerhalb von Kulturland.

Damit der Einzonung des bereits bebauten Teils der Parzelle-Nr. 495 in die Dorfzone zugestimmt werden kann, sind folgende Aspekte zu erfüllen:

– Es ist die Verfügung der Baubewilligung des bereits bestehenden Hauses nachzureichen, damit sichergestellt werden kann, dass es sich um ein rechtmässig erstelltes Gebäude handelt. Dies ist notwendig, da für nicht baubewilligte Baubereiche Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird. **(GV)**

– Das TBA OIK III Wasserbau beurteilt das Risiko als marginal, da die Parzelle nur am Rand betroffen ist. Aus Sicht des AGR kann im blauen Gefahrengebiet ausnahmsweise eingezont werden, wenn mit einem Gutachten aufgezeigt werden kann, dass betreffend die Gefahren Massnahmen getroffen werden. Die Gemeinde hat in Art. 60 Abs. 4 und 5 des Baureglements Bau- und Nutzungsbeschränkungen festgelegt. Ein Gutachten liegt jedoch nicht vor. Somit ist noch mit einem Gutachten aufzuzeigen, dass die in Art. 60 Abs. 4 und 5 des Baureglements vorgesehenen Schutzmassnahmen zur Behebung der mittleren Gefährdung durch Wassergefahren wirkungsvoll sind. Im Rahmen einer Interessensabwägung ist zudem aufzuzeigen, dass die Schutzmassnahmen ortsbildschutzverträglich sind. **(GV)**

– Die ANF weist in ihrem Fachbericht darauf hin, dass die vorliegende Einzonung einzelne Bestockungen tangiert, es ist jedoch unklar, ob es sich um geschützte Hecken oder ökologisch wertvolle Hochstammobstbäume handelt. Es ist darzulegen, in welchem Bereich ökologisch wertvolle Hochstammobstbäume oder geschützte Hecken / Feldgehölze vorliegen. Erst anschliessend kann sich die ANF abschliessend zur Einzonung äussern. **(GV)**

– Die Verfügbarkeit der unüberbauten Fläche muss durch die Gemeinde sichergestellt sein, sofern die unüberbaute Grundstücksfläche mehr als 300 m^2 beträgt, was vorliegend gegeben ist. Dies ist im Rahmen von vertraglichen Bauverpflichtungen (vgl. Art. 126b BauG) vorgesehen. Der Nachweis der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht werden. Somit hat spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der Vertrag zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde vorzuliegen. **(GV)**

– Der bebaute Teil welcher eingezont wird ist auf den kleinen Grenzabstand zu reduzieren. Dies im südlichen Teil des Haupthauses der Parzelle-Nr. 495 wie auch nördlich des kleinen Hauses im Westen der Parzelle-Nr. 495. Die Einzonung des bebauten Teils kann lediglich ohne Geltendmachung des Wohnbaulandbedarfs so belassen werden, wenn aufgezeigt werden kann, dass die Gartengestaltung und Plätze rechtskräftig baubewilligt sind. **(GV)**

Betreffend den unüberbauten Teil der Parzelle-Nr. 495 ist festzuhalten, dass es sich aus unserer Sicht nicht um eine Baulücke handelt und deshalb nicht ohne Geltendmachung des Wohnbaulandbedarfs ein-

gezont werden kann. Dies aus dem Grund, da der unbebaute Teil nicht auf allen Seiten von einer Überbauung umgeben ist. Dieser Teil der Einzonung grenzt in einem Teil an eine unüberbaute Bauernhofszone, welche eine Landwirtschaftszone und nicht eine Bauzone darstellt. **(GV)**

3.2.4 Änderungsperimeter 4, Zuweisung der Parzelle-Nr. 645 zu einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5

Mit der vorliegenden Revision wird die Parzelle-Nr. 645 der ZPP 5 zugewiesen. Es handelt sich um eine unbebaute Fläche, welche auf Kulturland liegt und in einer mittleren Gefahrenzone (Rutschung) liegt.

Aus Sicht des AGR handelt es sich bei der Parzelle-Nr. 645 nicht um eine Baulücke und kann deshalb nicht ohne Geltendmachung des Wohnbaulandbedarfs eingezont werden kann. Dies aus dem Grund, da die Parzelle nicht auf allen Seiten von einer Überbauung umgeben ist. Zudem befindet sich die Parzelle in einem Bereich, welcher über viel unbebautes Land in der Umgebung verfügt. Die Baulücke ist in sich nicht geschlossen. **(GV)**

Falls trotz der vorerwähnten Ausführungen betreffend die Baulücke an der Einzonung festgehalten wird, sind die folgenden Aspekte zu beachten:

Das AWN, Abteilung Naturgefahren hält in seinem Fachbericht fest, dass bestehende unüberbaute Bauzonen oder Neueinzonungen teilweise noch Konflikte mit Rutschgefahren aufweisen. Dies auch bei der Parzelle-Nr. 645. Gemäss der Arbeitshilfe für die Ortsplanung zur Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung dürfen nicht überbaute Bauzonen innerhalb des blauen Gefahrengebietes nur ausnahmsweise und mit einer sorgfältigen sachlichen Interessensabwägung in der Bauzone belassen oder neu eingezont werden. Die Interessensabwägung fehlt im Erläuterungsbericht gänzlich. Schliesslich hält das AWN, Abteilung Naturgefahren jedoch fest, dass die Bestimmungen im Baureglement zweckmässig sind. Aus Sicht des AGR kann im blauen Gefahrengebiet ausnahmsweise eingezont werden, wenn mit einem Gutachten aufgezeigt werden kann, dass betreffend die Gefahren Massnahmen getroffen werden. Die Gemeinde hat in Art. 22 Abs. 8 des Baureglements Bau- und Nutzungsbeschränkungen festgelegt. Ein Gutachten liegt jedoch nicht vor. Somit ist noch mit einem Gutachten aufzuzeigen, dass die in Art. 22 Abs. 8 des Baureglements vorgesehenen Schutzmassnahmen zur Behebung der mittleren Gefährdung durch Wassergefahren wirkungsvoll sind. Im Rahmen einer Interessensabwägung ist zudem aufzuzeigen, dass die Schutzmassnahmen ortsbildschutzverträglich sind. **(GV)**

Weiter liegt die Einzonung auf Kulturland. Gestützt auf Art. 8a Abs. 2 BauG ist die Beanspruchung von Kulturland bei Einzonungen an zwei kumulativ zu erfüllende Voraussetzungen geknüpft:

- Der Nachweis, dass der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Standortnachweis, siehe Abschnitt 4.1 in der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung»). Dies ist im Erläuterungsbericht noch eingehend zu behandeln. **(GV)**
- Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich Nutzungsdichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind (siehe Abschnitt 4.3 in der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung»). Im Baureglement ist somit noch eine minimale Nutzungsdichte im Rahmen einer GFZo festzulegen. Allein der Hinweis in der rechten Spalte (temporäre Bemerkungen) reicht nicht aus. **(GV)**

Die Verfügbarkeit der unüberbauten Fläche muss durch die Gemeinde sichergestellt sein, sofern die unüberbaute Grundstücksfläche mehr als 300 m^2 beträgt, was vorliegend gegeben ist. Dies ist im Rahmen von vertraglichen Bauverpflichtungen (vgl. Art. 126b BauG) vorgesehen. Der Nachweis der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht werden. Somit

hat spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der Vertrag zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde vorzuliegen. **(GV)**

3.2.5 Änderungsperimeter 5, Auszonung eines Teils der Parzelle-Nr. 262 und Einzonung eines Teils der Parzelle-Nr. 262 in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Mit der vorliegenden Revision wird ein Teil der Parzelle-Nr. 262 aus der ZSF 2 ausgezont und eine gleich grosse Fläche wird auf der Parzelle-Nr. 262 wieder in die ZSF 2 eingezont. Dadurch kommt der bereits realisierte Reitplatz innerhalb der Bauzone zu liegen.

Bei der neu einzuzonenden Fläche handelt es sich um Kulturland. Es handelt sich jedoch um eine geringe Beanspruchung von weniger als 300 m^2. Aber auch in diesem Fall gelten die generellen Anforderungen von Art. 8a bzw. Art. 8b BauG. Das heisst, dass auch im vorliegenden Fall der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann, erbracht werden muss (Standortnachweis gemäss Abschnitt 4.1 der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung»). Dies ist im Erläuterungsbericht noch eingehend zu behandeln. **(GV)**

Weiter liegt der neu einzuzonende Teil innerhalb eines Gefahrengebietes mit mittlerer Gefährdung. Dies ist entsprechend zu behandeln und die erforderlichen Massnahmen sind in die Ortsplanungsrevision aufzunehmen. **(GV)**

Schliesslich ist die Verfügung der Baubewilligung für die bereits auf der einzuzonenden Fläche vorhandene Baute dem Dossier beizulegen. **(GV)**

3.2.6 Änderungsperimeter 6, Korrektur der verbindlichen Waldgrenze auf Parzelle-Nr. 89

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird die bestehende verbindliche Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 89 korrigiert, welche aktuell quer durch ein Gebäude führt.

Das AWN ist mit dieser Anpassung der verbindlichen Waldgrenze einverstanden. Das AWN weist diesbezüglich in seinem Fachbericht darauf hin, dass jede Waldfeststellung zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen ist. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird, damit auch Einsprachen gegen diese Waldfeststellung möglich sind. Die Publikation hat zwingend im Amtsblatt des Kantons Bern zu erfolgen. **(H)**

Anlässlich der Genehmigung der Nutzungsplanung sind je zwei vollständige Dossiers der Ortsplanungsrevision mit unterzeichneten Exemplaren der Zonenpläne für das AWN vorzusehen. Diese werden nach der Genehmigung der Nutzungsplanung durch das AGR dem AWN zugestellt. **(H)**

3.2.7 Umzonung Parzelle-Nr. 432 von der Mischzone in die ZöN A

Gemäss den Unterlagen vom 7. Dezember 2023 sieht die Gemeinde mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung auch die Umzonung der Parzelle-Nr. 432 von der Mischzone in die ZöN A vor.

Im Erläuterungsbericht wird jedoch nicht näher ausgeführt, weshalb diese Parzelle in die ZöN A umgezont werden soll. Es ist somit von der Gemeinde darzulegen, weshalb die Fläche im geltend gemachten Umfang am gewählten Standort benötigt wird. Es ist auch stets darzulegen, welche Alternativen geprüft und aus welchen Gründen sie verworfen worden sind. **(GV)**

Falls die Gemeinde an dieser Umzonung festhält, ist der Zonenplan mit dieser Umzonung zu ergänzen. **(GV)**

4. Naturgefahren

Die Umsetzung der aktuellen Gefahrenkarte aus dem Jahre 2012 in die Ortsplanung wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision von 2013 vorgenommen. Diesbezüglich ergeben sich keine Änderungen im Schutzzonenplan. Auf S. 20 des Erläuterungsberichtes wird denn auch festgehalten, dass die Gefahrengebiete vom bisherigen Schutzzonenplan unverändert übernommen werden konnten.

Das AWN, Abteilung Naturgefahren hält in seinem Fachbericht fest, dass die Umsetzung der Gefahrenkarte in den Zonenplan als richtig befunden wird. Diesbezüglich möchten wir darauf hinweisen, dass wie vorerwähnt, die Gefahrengebiete vom bisherigen Schutzzonenplan unverändert übernommen werden konnten. Weiter stellt das AWN fest, dass bestehende unüberbaute Bauzonen oder Neueinzonungen teilweise noch Konflikte mit Rutschgefahren aufweisen. Dies betrifft gemäss AWN insbesondere die (teilweise) unüberbauten Parzellen-Nr. 142, 258, 273, 359, 415, 435 und 928. Gemäss der Arbeitshilfe für die Ortsplanung zur Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung dürfen nicht überbaute Bauzonen nur ausnahmsweise und mit einer sorgfältigen sachlichen Interessensabwägung in der Bauzone belassen oder neu eingezont werden. Die Interessensabwägung fehlt im Erläuterungsbericht gänzlich. Es ist somit mit einem Gutachten oder einer Interessensabwägung aufzuzeigen, dass und welche Massnahmen getroffen werden können. Diesbezüglich wägt das AGR ab, dass diese Interessensabwägung nicht zu vollziehen ist, da die Gefahrengebiete vom bisherigen Schutzzonenplan unverändert übernommen worden sind und somit nicht Teil der vorliegenden Änderung sind. **(H)**

Weiter hält das AWN in seiner Stellungnahme fest, dass der Naturgefahrenartikel vollständig ins Baureglement übernommen wurde. Die Gefahrenkarten weisen neben schwach, mittel und erheblich gefährdeten Gebieten häufig auch Flächen mit einer Restgefährdung aus, welche den Wirkungsbereich von Ereignissen abbilden, die eine Wiederkehrperiode von deutlich über 300 Jahren aufweisen. Der Bund sieht vor, dass dieser Restgefahrenbereich in der Raumplanung ab 2025 ähnlich umgesetzt werden soll wie der Bereich mit schwacher Gefährdung. Möglicherweise ist der Beitragssatz an Schutzmassnahmen ab 2025 kleiner, wenn dies nicht so umgesetzt wird. Aus diesem Grund empfehlen wir der Gemeinde, dass sie auf freiwilliger Basis die notwendige Voraussetzung schafft, damit diese voraussichtlich zu erwartende Vorgabe bereits umgesetzt wird (siehe Vorschlag Musterartikel in Stellungnahme des AWN). **(H)**

Das TBA OIK III Wasserbau weist in seinem Fachbericht darauf hin, dass der hydrologische Atlas der Schweiz dieses Jahr erneuert wurde. Es ist denkbar, dass die aktualisierten Regendaten zu höheren Abflussspitzen führen können, was sich dann negativ auf die Gefahrenkarte auswirkt. Spätestens nach der Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes muss die Gefahrenkarte von Safnern gemäss der neuen Situation und den aktuellen hydrologischen Daten revidiert werden. Einzonungen im Bereich von Naturgefahrengebieten sind daher zum jetzigen Zeitpunkt eher zurückhaltend vorzunehmen. **(H)**

5. Zonenplan, Schutzzonenplan

5.1 Archäologie

Die aktuellen archäologischen Schutzgebiete sind gemäss Stellungnahme des ADB vom 31. Oktober 2023 berücksichtigt und im Baureglement aufgeführt. Der ADB empfiehlt in seiner Stellungnahme, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf die Inventarlösung gewechselt wird und sowohl die archäologischen Fundstellen als auch die Schutzgebiete künftig als Hinweise aufgeführt werden. **(E)**

5.2 Wald

Das AWN hält in seinem Fachbericht fest, dass der Schutzzonenplan in verschiedenen Bereichen archäologische Schutzgebiete im Wald als Festlegungen aufführt.

Archäologische Schutzgebiete sind grundsätzlich als Schutzzone nach Art. 17 RPG anzusehen. Die Zuweisung von Wald in eine Schutzzone nach Art. 17 RPG ist nur zulässig, wenn das Schutzziel mit der Walderhaltung in Einklang steht. Weder aus dem Baureglement noch aus dem Erläuterungsbericht ist eruierbar, ob die Zuweisung eine Tangierung der Walderhaltung nach Art. 1 Abs. 1 lit. a des Waldgesetzes (WaG) nach sich zieht. Mit einer Festsetzung würden die Schutzgebiete auch grundeigentümerverbindlich. Zu den archäologischen Schutzgebieten ist weder im Baureglement noch allgemein aus dem Erläuterungsbericht ersichtlich, ob die Verbindlichkeit eine Einschränkung der Waldbewirtschaftung nach sich zieht.

Die Bewirtschaftung des Waldes ist nach Art. 8 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 5. Mai 1997 Sache der Eigentümerinnen und Eigentümer. Sie hat grundsätzlich nach den Vorgaben und im Rahmen der Waldgesetzgebung zu erfolgen. Die Festlegung von Schutzzonen im Wald, welche die Waldbewirtschaftung einschränken, würden somit die Bewirtschaftungsfreiheit und damit den Art. 8 Abs. 1 KWaG tangieren.

Deshalb fordert das AWN, dass die archäologischen Schutzgebiete im Wald aus dem Zonenplan zu entfernen sind. Alternativ sollen die Schutzgebiete hinweisend aufgeführt werden. Alternativ kann auch im Baureglement und Erläuterungsbericht verbindlich festgehalten werden, dass die Festhaltung der Schutzgebiete im Waldareal keine Tangierung der Walderhaltung und keine Einschränkung der Waldbewirtschaftung nach sich ziehen. Diesbezüglich kommt das AGR jedoch zum Schluss, dass gemäss Art. 20 Abs. 2 WaG nach kein grundsätzlicher Widerspruch zwischen den Anliegen zu den archäologischen Schutzgebieten und Art. 8 KWaG (Bewirtschaftung) ersichtlich ist und Art. 4 lit. b WaV den Anliegen der Walderhaltung unserer Meinung nach bereits Rechnung trägt. Auch kann die Bewirtschaftung «verträglich/vorsichtig» gestaltet werden und ist dadurch nicht im Voraus ausgeschlossen (bspw. eine «nachhaltige» Bewirtschaftung durch die selektive Ernte und die Förderung der natürlichen Verjüngung). Deshalb ist der Zonenplan betreffend archäologische Schutzgebiete im Wald nicht anzupassen. **(H)**

5.3 Landschaft / Naturschutz

Die ANF weist in ihrem Fachbericht darauf hin, dass schützenswerte Lebensräume gemäss Art. 14 Abs. 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 (Anhang 1) wie Quellen, Quellfluren, Gewässer, Auenvegetation, Verlandungsgesellschaften, Hoch- und Flachmoore, Trockenrasen, magere Wiesen und Weiden, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Zwergstrauchheiden und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, gemäss Art 18 Abs. 1bis des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 und Art. 20 des Naturschutzgesetzes (NSchG) vom 15. September 1992 besonders zu schützen sind.

Gestützt Art. 17 RPG sowie Art. 9a, 54 und 86 BauG sind schützenswerte Lebensräume als Schutzzonen auszuscheiden. Gestützt auf Art. 2, 3, 16, 19, 20, 29, 30 und 41 des NSchG ist der Schutz und die Pflege der schützenswerten Gebiete und Objekte von lokaler Bedeutung eine Aufgabe der Gemeinde.

Aufgrund der vorerwähnten gesetzlichen Vorgaben setzt die ANF voraus, dass die schützenswerten Gebiete und Objekte aus dem Lebensrauminventar in den Zonenplan Landschaft übernommen werden (vergleiche dazu die Liste des AGR). Nach der Beurteilung der ANF sind in den vorliegenden Akten, ungeachtet von allfälligen Mängeln beim Lebensrauminventar, die folgenden Ergänzungen nötig:

5.3.1 Gewässer und Quellen

Alle Quellen sind schutzwürdig im Sinne des NHG und der NHV (Art. 20 NHV) und sind mit den entsprechenden Uferbereichen als Schutzgebiete / Schutzobjekte in den Schutzzonenplan aufzunehmen und deutlich sichtbar darzustellen. Entsprechende Schutzbestimmungen sind zu erlassen. Das AGR kommt

zum Schluss, dass der Schutzzonenplan lediglich teilrevidiert wird und die Quellen gemäss den Unterlagen nicht Teil der Revision sind. Deshalb empfehlen wir lediglich die vorerwähnte Anpassung vorzunehmen. **(E)**

5.3.2 Hecken-, Feld- und Ufergehölze

Die ANF stellt fest, dass in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Safnern sehr wenige Hecken bestehen. Verglichen mit dem Orthophoto stellt die ANF fest, dass verschiedene Hecken und Feldgehölze im Bereich der Bauzone oder in unmittelbarer Nähe nicht hinweisend dargestellt werden, z.B. auf Parzellen-Nr. 637, 27, 415 und 142. Die Liste ist nicht abschliessend und das gesamte Gemeindegebiet sollte dahingehend überprüft werden. Hecken und Feldgehölze sind im Kanton Bern in ihrem Bestand geschützt, unabhängig davon, ob sie in einem Inventar oder einem Schutzzonenplan dargestellt sind. Damit der Schutzzonenplan der Baupolizeibehörde als Vollzugsinstrument dienen kann, sollten die nach übergeordnetem Gesetz geschützten Gehölze, besonders im Siedlungsgebiet, dargestellt werden. Die ANF empfiehlt dies auch, da in letzter Zeit vermehrt Einsprachen und Beschwerden gegen Baugesuche beobachtet werden, die mit Eingriffen in Hecken und Feldgehölzen begründet werden. Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand gemäss Art 18 NHG und Art. 27 NSchG geschützt. Einsprachen und Beschwerden sowie grossflächige Ersatzflächen können für den Grundeigentümer zu unerwarteten Kosten und langwierigen Beschwerdeverfahren führen. Der Hinweis im Schutzzonenplan dient somit auch dem Schutz potenzieller Käufer / Baugesuchsteller. Dieser Mangel ist zu beheben.

Ufervegetation (auch gehölzfreie Vegetation) ist bundesrechtlich geschützt (Art. 21 NHG). Diese wird im Schutzzonenplan nicht dargestellt. Gemäss Orthophoto besteht Ufervegetation (hauptsächlich Ufergehölz) z.B. auf der Parzellen 458 sowie entlang vom Nidau-Büren-Kanal. Diese Liste ist nicht abschliessend und das gesamte Gemeindegebiet sollte diesbezüglich überprüft werden.

Hecken / Feldgehölze und Ufergehölze sind auch im Siedlungsgebiet, unter Hinweise in der Legende aufzuführen und im Plan darzustellen. Es ist zudem in der Legende zwischen Hecken / Feldgehölze und Ufervegetation zu unterscheiden, da sie durch unterschiedliche Gesetze geschützt sind. **(H)**

5.3.3 Einzelbäume, Baumgruppen

Die ANF stellte bei ihrer Prüfung fest, dass drei Einzelbäume ohne Ersatzpflanzungen gestrichen worden sind. Die ANF empfiehlt, an geeigneten Standorten drei ökologisch wertvolle Ersatzbäume zu pflanzen und ihnen den entsprechenden Schutzstatus zuzuweisen, um den Erhalt des Bauminventars zu gewährleisten. Weiterhin weist die ANF darauf hin, dass mit der Klima- und Biodiversitätskrise grossen sowie ökologisch wertvollen Bäumen zukünftig grosse Bedeutung zukommen wird. Alte Bäume tragen zur Vermeidung von Hitzeinseln bei und speichern weitaus mehr CO2 als junge Bäume. Die Erstellung eines Naturinventars und damit die Erfassung der landschaftlich und ökologisch bedeutenden Einzelbäume und Baumgruppen wäre für die Gemeinde ein sinnvolles Hilfsmittel, die ihr zugewiesene Aufgabe der Unterschutzstellung und des Erhalts lokal bedeutender Schutzobjekte im Rahmen der Ortsplanrevision umzusetzen. **(E)**

5.3.4 Obstbaumbestände, Obstgärten

Damit diese wertvollen Landschaftselemente langfristig erhalten werden können, sind im Rahmen des ökologischen Ausgleichs bzw. mit der Vernetzungsplanung entsprechende Massnahmen zu treffen. Die ANF beantragt deshalb, Obstbaumbestände und Obstgärten zu erfassen, wertvolle und landschaftlich bedeutende Bestände als Schutzobjekte auszuscheiden und entsprechende Schutzbestimmungen zu erlassen. **(E)**

5.3.5 Wildtierkorridore

Der ANF ist aufgefallen, dass die Wildtierkorridore, die durch das Gemeindegebiet führen, im Schutzzonenplan nicht dargestellt sind. Die ANF empfiehlt diese unter Hinweise aufzuführen und im Plan darzustellen. Diese Wildtierkorridore sind Teil des Sachplans Biodiversität und behördenverbindlich, dies somit auch für die Gemeinde Safnern. **(E)**

5.3.6 Genehmigungsvermerke

Auf den Genehmigungsvermerken des Zonenplans und des Schutzzonenplans wird nur die erste Mitwirkung erwähnt. Die zweite Mitwirkung vom 7. November 2023 bis 11. Dezember 2023 ist noch auf dem Genehmigungsvermerk aufzunehmen. **(GV)**

6. Baureglement

Die Gemeinde überarbeitet mit der vorliegenden Revision das Baureglement auf Basis des Musterbaureglements.

Art. Nr., Eingabestelle	Bemerkung
Allgemein	Wir haben keinen Vergleich der einzelnen Artikel, zu dem am 29. Januar 2025 genehmigten Baureglement vollzogen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Genehmigung alle Änderungen zum Verfahren, welches am 29. Januar 2025 genehmigt wurde, hervorzuheben. **(GV)**
Titel Kap. 2.1, Wohn-, Misch-, Dorf- und Arbeitszonen	Der Titel des Kapitels 2.1 lautet «Wohn-, Misch-, Dorf- und Arbeitszonen». Aus Art. 4 (Art der Nutzung) des Baureglements geht hervor, dass die Gemeinde keine Bauzone als Arbeitszone bezeichnet. Dementsprechend empfiehlt es sich, den Titel zu «Wohn-, Misch-, Dorf-, Industrie- und Gewerbezone» anzupassen. **(E)**
Art. 4, Art der Nutzung	Die Fussnote ist folgendermassen anzupassen: «Wohnen (max. 2 Wohnungen) ist nur für das an den Standort gebundene, angestellte Personal oder Betriebsinhaber zugelassen, sofern […]». **(GV)**
Art. 5, Mass der Nutzung	Abs. 5 des Abs. 1: Gemäss BMBV sollte es technisch bedingte Dachaufbauten heissen. Zudem sollte die Höhe festgelegt werden. Vorschlag: «Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Die Höhen von Kaminanlagen richtet sich nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU.» Im Rahmen der BMBV-Anpassung hatten wir diesbezüglich nichts bemängelt. Da in diesem Absatz im Rahmen der BMBV-Anpassung lediglich technische Änderungen vorgenommen worden sind (untersteht somit nicht der Planbeständigkeit), empfehlen wir dringend, diese Anpassung noch zu vollziehen. **(E)** Abs. 3 Bst. j: Die Höhenbestimmung für das Attikageschoss ist nicht BMBV-konform. Es muss eine Höhe Fh a (Attika) eingeführt werden die lautet: Fh a = Fh tr plus 3.50 m oder eine separate giebelseitige Fassadenhöhe für Attikageschosse. **(GV)** Abs. 6: Diese Bestimmung sollte auch für die giebelseitige Fassadenhöhe gelten, nicht nur für die traufseitige Fassadenhöhe. Im Rahmen der BMBV-Anpassung hatten wir diesbezüglich nichts bemängelt. Da in diesem Absatz im Rahmen der BMBV-Anpassung lediglich technische Änderungen vorgenommen worden sind (untersteht somit nicht der Planbeständigkeit), empfehlen wir dringend, diese Anpassung noch zu vollziehen. **(E)**

Art. 6, Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	ZöN D: Die ZöN D wird im Unterschied zum Reglement, welches am 29. Januar 2025 genehmigt wurde mit «Wohnmobilstellplätze» materiell und formell ergänzt. Es handelt sich dabei um Ergänzungen, welche der Planbeständigkeit widersprechen. **(GV)**
Art. 11, Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	Abs. 2: Die Bestimmung des grossen Grenzabstandes sollte immer in Bezug auf die Hauptwohnnutzung oder die grössten Fensterflächen erfolgen. Ansonsten kann der grosse Grenzabstand auf der unbefensterten Schmalseite eines Gebäudes angeordnet werden, welches nicht im Sinne des eigentlichen Zweckes ist. **(H)**
Art. 12, Bauabstand von Zonengrenzen	Wir empfehlen der Gemeinde eine differenzierte Anwendung des Zonenabstandes. Mögliche Formulierung: «Es sind die ordentlichen Abstände gemäss Art. 5 des GBR einzuhalten.» Die Einhaltung des kleinen Grenzabstandes ist zu starr und kann in der Anwendung immer wieder zu Problemen und Ausnahmegesuchen führen. **(H)**
Art. 13, Bauabstand von Strassen und Wegen	Das TBA OIK III hält in seinem Fachbericht fest, dass gemäss Art. 13 des Baureglements der Strassenabstand von mind. 5.0 m zur Kantonsstrasse und 3.6 m an selbständigen Fuss- und Radwegen, welche in Art. 80 SG festgelegt sind, unterschritten werden. Dem stimmt das TBA OIK III nicht zu. **(GV)** Abs. 1, 3. Lemma: Gestützt auf den Fachbericht des TBA OIK III ist das 3. Lemma folgendermassen zu ergänzen: «von selbständigen Fuss- und/oder Radwegen der Gemeinde mind. 2.0m». **(GV)** Abs. 1, 4. Lemma: Gemäss TBA OIK III ist das 4. Lemma folgendermassen zu ergänzen: «[…] nicht eingeschränkt wird, ausgenommen entlang von Kantonsstrassen.» **(GV)** Abs. 2: Dieser Absatz ist gemäss TBA OIK III folgendermassen zu ergänzen: «[…] zum Trottoir einzuhalten, ausgenommen entlang von Kantonsstrassen.» **(GV)**
Art. 15, Bauabstand für Windenergieanlagen	Das AUE hält in seinem Fachbericht fest, dass zu diesem Artikel keine Erläuterung vorhanden ist. Das AUE lehnt grundsätzlich ab, wenn Vorschriften, welche die erneuerbaren Energien einschränken, vorbeugend ins Baureglement aufgenommen werden, ohne dass ein konkretes Projekt vorliegt (dem AUE ist jedenfalls keines bekannt). Seit dem Bundesgerichtsentscheid über Tramelan (BGer 1C_149/2021) darf der Kanton keine Einwendungen bezüglich Mindestabstände von Windkraftanlagen zu bewohnten Siedlungen machen. Der Mindestabstand von 500 Meter darf somit in der kommunalen Bauordnung festgelegt werden. Der Forderung des AUE ist somit nicht zu folgen. **(H)**
Art. 22, ZPP 5 Terrassenstrasse	Betreffend die Rechtmässigkeit der ZPP 5 verweisen wir auf die Ausführungen unter Kap. 3.1.4. Wir möchten trotz der negativen Beurteilung der Einzonung E4 folgendes festhalten: Auf Stufe ZPP haben die Inhalte nach Art. 23 Abs. 2 lit. a, b, e, f BauV zwingend geregelt zu sein, wenn auf Stufe ZPP bereits klar ist, dass Terrassenhäuser entstehen sollen. Laut vorliegendem Baureglement wären Terrassenhäuser nach Art. 23 BauV zulässig. Falls trotz der negativen Beurteilung der Einzonung E4 an der Einzonung festgehalten würde, sind folgende Aspekte zu beachten **(GV)**: - Es fehlt die zulässige Breite. Diese ist noch zu definieren.

	- Es fehlt die zulässige Höhe der gesamten Überbauung, ausser es ist damit die Fassadenhöhe für Talfassaden von 8 Meter gemeint. Das AUE hält in seinem Fachbericht fest, dass für die neu eingezonte ZPP «Terrassenstrasse» keine Energievorschriften vorgesehen sind. Gerade in solchen neuen Baugebieten würde sich eine Überbauung mit Vorbildcharakter anbieten. Daher bedauert das AUE, dass die Gemeinde Safnern ihre Möglichkeiten nicht nutzt, um durch das Erlassen richtungsweisender Energievorschriften auf der Parzelle eine zukunftsweisende, energetisch effiziente Bauweise einzufordern. Das AUE fordert, dass für die ZPP Terrassenstrassse der Zusatz von Energievorschriften für eine zukunftsfähige, energetisch effiziente Bauweise zu prüfen ist. **(E)** Abs. 4: Es muss auch eine Fassadenhöhe Attika festgelegt werden. **(GV)**
Art. 28, Dachgestaltung /-form	Abs. 3: Die zulässigen Dachformen für die W1 sind neu und somit rot einzufärben, da sie Teil der Änderungen sind. **(GV)**
Art. 30, Dachaufbauten	Abs. 2 Bst. b: Anstelle Fassadenlänge muss es «des darunterliegenden Fassadenabschnitts» heissen. Ansonsten könnten bei gestaffelten Gebäuden alle zulässigen Dachaufbauten gemäss Fassadenlänge nur auf einem Fassadenabschnitt angeordnet werden. **(GV)** Abs. 6: Doppelte Aufführung der Bestimmung (siehe Art. 5 Abs. 1, 5)). Falls zweimal erwähnt, dann gleiche Formulierung wie Vorschlag oben. **(H)**
Art. 40, Energie	Das AUE hält in seinem Fachbericht fest, dass die Streichung der verschärften Energievorschriften im Rahmen des Energieartikels (Art. 40 Abs. 2 BR) kommentarlos erfolgte. Dies erstaunt, denn der verbleibende Satz hat keinen bindenden Charakter, sondern ist lediglich als Leitsatz zu verstehen. Es steht den Gemeinden zwar offen, kommunale Energievorschriften in die baurechtliche Grundordnung aufzunehmen, das AUE erwartet jedoch, dass sich die Gemeinde zumindest damit auseinandersetzt und dies im Erläuterungsbericht erwähnt. Insbesondere wenn eine Energievorschrift gestrichen wird. Dies ist nachzuholen. **(GV)** Gestützt auf Art. 13 ff KEnG beantragt das AUE, dass geprüft wird, ob die in Art. 40 Abs. 2 gestrichenen Energievorschriften durch neue Energievorschriften ersetzt werden können. **(H)**
Art. 53, Landschaftsschongebiete	Abs. 2: Das AWN hält bezüglich Abs. 2 fest, dass in diesem Absatz festgelegt wird, dass Aufforstungen untersagt sind. Ein Aufforstungsverbot steht entgegen dem Art. 7 Abs. 1 WaG / Art. 8 Abs. 1 WaV, welches für Rodungen den Realersatz (Aufforstung) an qualitativ ähnlichen Standorten wie eine Rodung verbindlich festhält. Es ist deshalb folgende Anpassung vorzunehmen: «Nicht zulässig sind insbesondere freiwillige Aufforstungen und Baumschulen.» Alternativ kann das Wort «Aufforstungen» vollständig gelöscht werden. Das AGR kommt diesbezüglich zum Schluss, dass für den Genehmigungsvorbehalt keine gesetzliche Grundlage besteht (vielmehr sieht Art. 9 Abs. 3 Bst. c WaV i.V.m. Art. 7 Abs. 2 Bst. b WaG geradezu vor, dass auf Realersatz aufgrund Landschaftsschutzzonen gemäss Art. 17 RPG verzichtet werden kann). Ein Aufforstungsverbot würde wohl nur dann nicht zulässig sein, wenn das Gebiet bereits als Gebiet für einen Realersatz einer Rodung festgelegt worden wäre und dann einem Landschaftsschongebiet zugeteilt

	würde. Ansonsten steht es in der Autonomie der Gemeinde, mittels Landschaftsschongebiet festzulegen, dass sich ein Gebiet gerade nicht für Rodungsersatz eignet. Abs. 2 ist demzufolge nicht anzupassen. **(H)**
Art. 64, Aufhebung bestehender Vorschriften	Der Erläuterungsbericht macht den Anschein, als ob es sich um eine Totalrevision des Baureglements resp. Ortsplanung handelt. Wiederum muss insb. gestützt auf Art. 64 und die Formulierung «Änderung der baurechtlichen Grundordnung» sowie die verschiedenen Einfärbungen des Texts im ganzen Baureglement davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde lediglich eine Änderung des Baureglements anstrebt. Es handelt sich demgemäss nicht um eine Neufassung des Baureglements wie das im Erläuterungsbericht auf Seite 6 erwähnt wird, sondern nur um eine Änderung des Baureglements. Entsprechend wurden auch nur die eingefärbten Textstellen überprüft, die hellgrauen Textstellen wurden keiner Prüfung unterzogen. Die alten Vorschriften dürfen somit nicht aufgehoben werden, da es sich nicht um einen Neuerlass des Baureglements handelt. **(GV)**
Genehmigungsvermerke	Die zweite Mitwirkung vom 7. November 2023 bis am 11. Dezember 2023 ist noch nachzuführen. **(GV)**
Anhang A1, Art. A1, Attikageschosse	Abs. 2 und 3: Die beiden Absätze sind nicht korrekt. Die Höhenmessung des Attikageschosses erfolgt gemäss Art. 5 Abs. 3 Bst. j. **(GV)**
Anhang 2, Art. 79m, Entzug von Licht und Sonne	Abs. 1: In diesem Artikel wird geregelt, dass bei Beeinträchtigung von wohnhygienischen Verhältnissen durch Schattenwurf von hochstämmigen Bäumen deren Eigentümer verpflichtet sind, diese zurückzuschneiden oder zu beseitigen. Vorbehalten bleiben öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes. Der Wald wird von dieser Regelung nicht ausgenommen. Das AWN hält diesbezüglich fest, dass die Entfernung von Bäumen im Wald zwecks Verminderung des Schattenwurfs, zur Verbesserung der Aussicht oder aus anderen Gründen jedoch verboten ist, da dies dem Art. 1 WaG widerspricht (Erhaltung der Waldfläche und der Waldfunktionen). Gemäss AWN ist deshalb der Art. 79m Abs. 1 wird wie folgt zu ergänzen: «Dies gilt nicht für Bäume, welche zum Waldareal gehören». **(GV)**
Beilage 1.10 Wald	Das AWN hält in seinem Fachbericht fest, dass in der Beilage unter Punkt B1.10 auf das Waldgesetz und Waldfeststellungen hingewiesen wird. Aus Sicht des AWN ist eine Nennung von übergeordnetem Recht im Baureglement nicht erforderlich. Das AWN empfiehlt, der Punkt B1.10 in der Beilage aus dem Baureglement zu entfernen. Da die Beilage des Baureglements Erläuterungen zum übergeordneten Recht enthält, kann der Absatz B1.10 aus unserer Sicht in der Beilage belassen werden. **(H)**

7. Erläuterungsbericht

Auf S. 21 des Erläuterungsberichtes steht, dass die Siedlungsentwicklung nach innen punktuelle, massgeschneiderte Eingriffe benötigt, welche vorliegend mittels Aufzonungen umgesetzt werden. Beispielsweise werden alle Wohnzonen W1 in die Wohnzone W2 aufgezont. Dies ist jedoch auf dem Zonenplan wie auch im Baureglement nicht ersichtlich. In Kap. 4 des Dokuments vom 7. Dezember mit dem Ergebnis der Mitwirkung steht, dass aufgrund einer Mitwirkungseingabe auf die vorerwähnte Aufzonung verzichtet wird. Der Erläuterungsbericht ist somit entsprechend anzupassen. **(GV)**

An verschiedenen Stellen im Erläuterungsbericht wird erwähnt, dass im Jahr 2018 die Ortsplanung aufgrund geänderter übergeordneter Gesetzgebungen formell aktualisiert wurde und dass diese Planung aktuell beim Kanton zur Genehmigung liegt. Diese Revision wurde zwischenzeitlich vom AGR genehmigt

worden (29.01.2025). Wir empfehlen der Gemeinde, dies im Erläuterungsbericht entsprechend zu aktualisieren. **(E)**

8. Empfehlungen und Hinweise

Das AWA weist in seinem Fachbericht darauf hin, dass sich die Grundwasserschutzzonen Burirain und Riedrain derzeit in der Überarbeitung befinden. Die Planverfahren dazu sind bereits weit fortgeschritten. Es ist davon auszugehen, dass die aktualisierten Grundwasserschutzzonen, welche in ihrer Dimensionierung kleiner ausfallen werden, in den nächsten 1 bis 2 Jahren genehmigt werden können. Allenfalls bietet sich hier eine Koordination mit der Ortsplanung an, damit dann bereits die aktualisierten Grundwasserschutzzonen in die revidierte Ortsplanung übernommen werden können. **(H)**

Das AöV hält in seinem Fachbericht fest, dass die Gemeinde Safnern von der Buslinie 72 Biel/Bienne – Meinisberg der are seeland mobil an Arbeitstagen im Halbstundentakt, Sonntags und an Feiertagen im Stundentakt erschlossen ist. Entlang der Hauptstrasse werden die fünf Haltestellen «Gürweg», «Kirchweg», «Dorfplatz», «Industriestrasse» und «Moosweg» bedient. Zudem verkehrt auf dieser Strecke der Nachtbus M34. **(H)**

Die ANF hält in ihrem Fachbericht fest, dass der Erläuterungsbericht zum Thema Natur, Naturschutz und wie dieser in der Gemeinde Safnern umgesetzt werden soll, nur wenig konkrete Informationen liefert. Ein Lebensrauminventar wurde nicht erarbeitet, sondern allein der bestehende Schutzzonenplan kontrolliert und angepasst. Wie die Gemeinde ohne aktuelle Informationen ihre Aufgabe; den Schutz der lokal bedeutenden Naturwerte, darunter Hochstammobstgärten, ökologisch wertvolle Einzelbäume etc. wahrnehmen kann und möchte, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Dies ist aus Sicht ANF sehr bedauerlich. Eine Überprüfung der aktuellen Situation durch eine ausgewiesene ökologische Fachperson wäre empfehlenswert. Konkrete Aussagen zu einzelnen Gebieten und Objekten sucht man vergebens. Diese Mängel sind zu beheben. **(H)**

Das AUE weist darauf hin, dass falls neue kommunale Vorschriften bezüglich Energie aufgenommen werden, die kantonalen Musterformulierungen zu verwenden sind. **(H)**

9. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **8-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:
– Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach)
– die Auflageexemplare
– Publikationstexte
– die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
– ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
– ein Protokollauszug der Gemeindeversammlungder Sitzung des Gemeinderates
der Sitzung des Gemeindeparlaments
– kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern ein solches erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung (be.ch) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Christina Fuhrer
28.07.2025 16:02
Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Christina Fuhrer
Raumplanerin

Beilagen
– Fachberichte (1) – (12)
– Erhebung unüberbaute Bauzone
– Erhebung überbaute Bauzone

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)
– BHP Raumplan AG, Güterstrasse 22a, 3008 Bern, info@raumplan.ch

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen)
– Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne
– Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren
– Amt für Wasser und Abfall (AWA)
– Archäologischer Dienst (AD)
– Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV)
– Amt für Umwelt und Energie, Energie
– Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) III
– Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland (WAM)
– Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) III, Wasserbau
– LANAT, Abteilung Naturförderung (ANF), Fischerei und Naturschutz
– LANAT, Jagdinspektorat (JI)
– Tiefbauamt (TBA), Dienstleistungszentrum (DLZ), Fachstelle Lärm
– Kantonale Denkmalpflege (KDP)