Einwohnergemeinde Safnern

Aktualisierung der Ortsplanung
Neufassung Baureglement, Änderungen Zonenplan und Schutzzonenplan

Erläuterungsbericht inkl. Mitwirkungsbericht
(Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Bern, 26. Oktober 2026

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Einwohnergemeinde Safnern
Hauptstrasse 62
2553 Safnern

Auftragnehmerin
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Martin Lutz
Rahel Kobel
Ladina Schaller

2217_334_EB_Safnern_261026.docx

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 19

4. Auswirkungen und Beurteilung der Planung 21

4.1 Allgemeines 21
4.2 Siedlungsentwicklung nach innen 21
4.3 Nachführung der Nutzungsreserven 22
4.4 Schutz vor Naturgefahren 22
4.5 Planerische Beurteilung und Würdigung 23

5. Planerlassverfahren 24

5.1 Entwurfsprozess 24
5.2 1. öffentliche Mitwirkung 24
5.3 2. öffentliche Mitwirkung 27
5.4 Kantonale Vorprüfung 28
5.5 Öffentliche Auflage 28
5.6 Beschlussfassung 28

Anhang 29

Anhang 1 Bereinigung aufgrund Vorprüfung vom 28. Juli 2025 29
Anhang 2 Bereinigung aufgrund Vorprüfung vom 16. Juli 2026 29

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Gemeindegebiet Safnern

Das Planungsvorhaben bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde Safnern. Die Gemeinde Safnern gehört gemäss kantonalem Richtplan 2030 zum Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete».

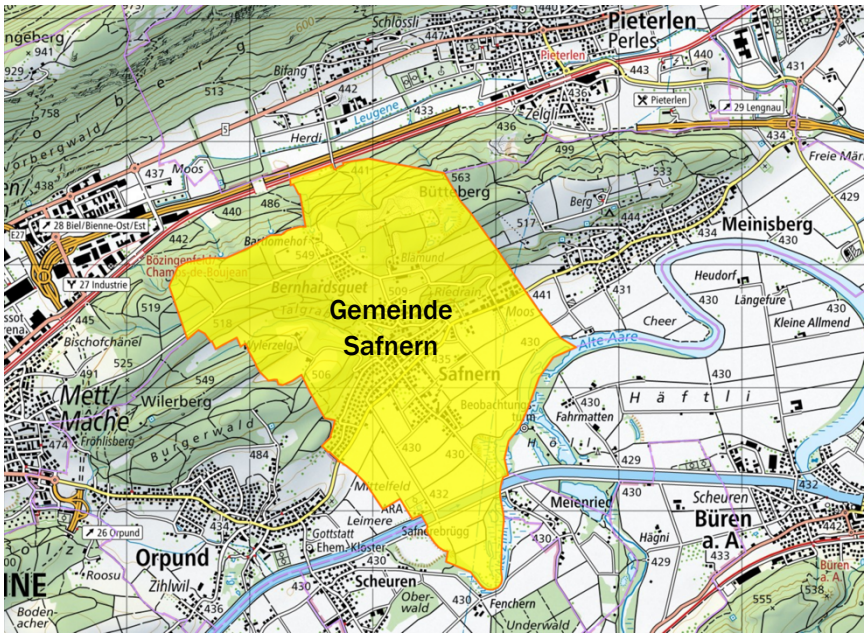


Abb. 1 Geografische Übersicht des Planungsvorhabens (Quelle: swisstopo)

Baurechtliche Grundordnung

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Safnern – bestehend aus Zonenplan, Schutzzonenplan und Baureglement – wurde am 30. Januar 2014 vom Kanton genehmigt. Seither wurden an diesen Instrumenten einzelne Änderungen durchgeführt. Im Jahr 2016 wurde der Artikel 23 Bauabstände aufgehoben und das Baureglement um Artikel 83, welcher die Aufhebung bestehender Vorschriften reglementiert, ergänzt. 2019 erfolgten zwei Änderungen der baurechtlichen Grundordnung bezüglich der ZPP Bestimmungen Stygräbe Süd, zum einen wurde eine Änderung in Artikel 56 Absatz 3 und zum anderen eine Ergänzung des Artikels 56 vorgenommen. Die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2022 mit der Ergänzung des Artikels 58 im Baureglement.

Aktualisierung der Ortsplanung

Die Gemeinde Safnern hat im Jahr 2018 gemeinsam mit den benachbarten Gemeinden Meinisberg, Orpund und Scheuren die Arbeiten für eine Aktualisierung der Ortsplanung aufgenommen. Sie umfasst die Anpassung des Baureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und die Festlegung der Gewässerräume. Diese Teilrevision wurde vom Kanton am 29. Januar 2025 genehmigt.

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 Einzonungen 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 (bis Herbst 2026)
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 (bis Herbst 2026)
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 positiver 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 positiver Saldo des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs 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 grundeigentümerverbindlichen Vorschriften (normative Inhalte), und der Hinweisspalte.

Normativer Inhalt

Die erste Spalte des neuen BR beinhaltet sämtliche, grundeigentümerverbindlichen 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 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 die 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 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. Für die Wohnzonen W1 und W2 wird zur Sicherstellung einer minimalen Begrünung neu eine Grünflächenziffer eingeführt.

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

Die ZöN A wird grundsätzlich an geänderten Bedürfnissen angepasst. Dabei sollen neben den bestehenden Schulanlagen und Sportplätzen auch Tagesschulen und Kindergärten möglich sein. Für Neu- und Ersatzneubauten werden baupolizeiliche Masse sowie Grundsätze für die Überbauung, die Aussenanlagen und die Parkierung ergänzt.

In der ZöN D sind neu, nebst eingeschossigen Bauten für Sportanlagen, Wohnmobilstellplätze ohne Infrastruktur zur Entsorgung zulässig. Die Baumasse der ZöN B bis ZöN F können nicht angepasst werden, da sie der Planbeständigkeit unterliegen (Genehmigung vom 29.01.2025).

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 bzw. des privilegierten 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.

Qualität des Bauens und Nutzens

Artikel 22 BR

Die Gestaltungsgrundsätze von Bauten und Anlagen werden formell angepasst. Neu ins Baureglement aufgenommen werden verschiedene Beurteilungskriterien bzgl. einer guten Gesamtwirkung.

Artikel 25 und 26 BR

Neu werden ins Baureglement die Bestimmungen für die Fassadengestaltung sowie die Dachgestaltung aufgenommen. In den Wohnzonen W1 und 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 28 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 29 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 32 BR

Präzisiert wird neu in Absatz 1 die maximale Distanz der Parkplätze zum Wohnraum.

Artikel 33 BR

Neu werden Regulierungen zu Reklamen und Plakatierung gemäss Art. 95 ff. SSV und Art. 6 BewD im Baureglement aufgenommen. Mit dem Kaskadenmodell will die Gemeinde sicherstellen, dass eine geordnete Anordnung der Plakate und Reklamen in den Bauzonen erfolgt. Die Interessen der Wirtschaft werden dabei berücksichtigt (Restaurants und Läden). Das oberste öffentliche Interesse ist der Ortsbild-/Landschaftsbildschutz. Für die Gemeinde ist wie Wahrung des Dorfcharakters sowie das intakte Dorfbild von hoher Bedeutung. Weitere öffentliche Interessen sind die Verkehrssicherheit (Schutz der Verkehrsteilnehmer vor unnötiger Ablenkung) sowie die Interessen des Umweltschutzes und der Nachhaltigkeit. Es sind gemäss Umweltschutzgesetzgebung Massnahmen vorzusehen, um die vermeidbare Lichtverschmutzungen zu reduzieren. Dies dient letztendlich der Flora und Fauna sowie der Ressourcenschonung.

Artikel 35 BR

Neu kann von der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 23 bis Art. 34 auf Antrag der Fachberatung abgewichen werden, sofern eine bessere Gesamtwirkung entsteht.

Artikel 36 und 37 BR

Neu werden im Baureglement Art. 36 Fachberatung und Art. 37 Qualifizierte Verfahren aufgenommen.

Artikel 38 BR

Die Gemeinde erachtet die eidgenössische (EnG und EnV) und kantonale Energiegesetzgebung (KEnG und KEnV) als ausreichend und passt die Energiebestimmungen entsprechend an. Es gibt aus Sicht der Gemeinde zudem keinen Handlungsbedarf für weiterführende bzw. strengere kommunale Energiebestimmungen. Aus diesem Grund werden verschärfende Energiebestimmungen gestrichen.

Artikel 39 BR

Der neue Artikel 39 BR zur Siedlungsökologie enthält Vorschriften zur Begrünung nicht begehbarer Flachdächer, zur Begrenzung von Stein- und Schottergärten ohne ökologischen Nutzen, 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 41 BR

Neu wird das Strukturerhaltungsgebiet «Am Gässli» aufgenommen und dazugehörige Zielsetzungen und Gestaltungsvorschriften formuliert. Der Perimeter der neuen Strukturerhaltungsgebiete ergibt sich aus dem kantonalen Bauinventar bzw. der Strukturgruppe 1.

Artikel 43 BR

Im Schutzzonenplan wird der Brunnen bei der Schulanlage Bergstrasse Nr. 20 als kommunal geschütztes Objekt ergänzt.

Art. 48, 49 und 50 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 58 BR

Der bestehende Artikel 58 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 Gefahrengebiet überlagernden Parzellenteile erlassen.

Anhang 1

Definitionen und Messweisen

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. In Abs. 2 wird die Messweise der Höhe des Attikageschosses definiert und in Abs. 3 wird die Messweise der Höhe des Gebäudes inkl. Attika definiert. Die zulässigen Masse sind in Art. 5 Abs. 1 sowie Abs. 2 Bst. j festgelegt.

– 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 Zonengrenzen (bspw. W2 zu LWZ). Dies kommt zur Anwendung, wenn keine Parzellengrenze die Bauzonen abgrenzt, sondern innerhalb der Parzelle unterschiedliche Zonen festgelegt sind.

Beilage B1

Erläuterungen zum übergeordneten Recht / hinweisende Ergänzungen

Im Schutzzonenplan sind als hinweisende Ergänzungen Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich 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.

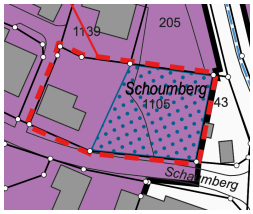
3.2.1 Neue / geänderte Festlegungen

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	1'488 m² (davon ca. 860m² 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 den 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 einerseits um ein überbautes Gebiet und andererseits um eine Baulücke gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGE) handelt.	
Schutz vor Naturgefahren	Festlegung von Bau- und Nutzungsbeschränkungen (vgl. BR Art. 58 Abs. 4 und 5)	

Änderungsperimeter 2

Der Änderungsperimeter 2 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	1'094 m² (davon ca. 578m² unüberbaut)
Bereits überbaut	Teilweise ja, landwirtschaftliche Hauptbaute
Kulturland	Teilweise ja, 578 m²
Fruchtfolgefläche	Nein

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

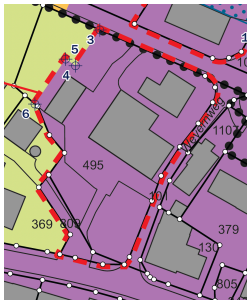
Anforderungen	**Nachweise Einzonung E2**	
Prüfung von Alternativen	Einzonungen über den Siedlungskörper hinaus werden vorliegend keine vorgesehen. Mit der Einzonung E2 wird der kompakte Siedlungskörper gewahrt und die Verfügbarkeit ist sichergestellt. Die Einzonung von weiteren Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers wurden durch die Gemeinde abgefragt, stehen jedoch nicht für eine Einzonung zur Verfügung.	
Kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets	Einzonung einer Baulücke, Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers.	
Optimale Nutzung der beanspruchten Flächen	Dorfzone D, analog den 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 einerseits um ein überbautes Gebiet und andererseits um eine Baulücke gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGE) handelt.	
Schutz vor Naturgefahren	Festlegung von Bau- und Nutzungsbeschränkungen (vgl. BR Art. 58 Abs. 4 und 5)	

Änderungsperimeter 3

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

Einzonung E3: Dorfzone D

Die Teil-Parzelle Nr. 495 und die Parzelle Nr. 809 (Str.), welche bisher der Bauernhofzone zugewiesen waren, werden neu der Dorfzone D zugewiesen.



Übersicht Einzonung E3	
Parzellen	Nrn. 495 und 809
Bisherige Nutzungszone	Bauernhofzone (Parz. 495: 3'122 m², Parz. 809: 177 m²)
Neue Nutzungszone	Dorfzone D
Neue Fläche der Bauzone	Parz. 495: 2'675 m² Parz. 809: 177 m²
Bereits überbaut	Ja, landwirtschaftliche Hauptbaute und Nebenbauten inkl. Zufahrt / Erschliessung und Gartenanlagen.
Kulturland	Teilweise ja, 100 m²
Fruchtfolgefläche	Nein

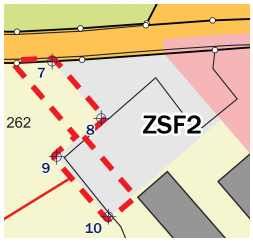
Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen im Sinne der Baugesetzgebung erbracht. Die Anforderungen gemäss den Artikeln 11c, 11d, 11f und 11g Abs. 1 und 2 gelten nicht, wenn Kulturland im Einzelfall im Umfang von höchstens 300 m² beansprucht wird.

Anforderungen	**Nachweise Einzonung E3**	
Prüfung von Alternativen	Einzonungen über den Siedlungskörper hinaus werden vorliegend keine vorgesehen. Mit der Einzonung E3 wird der kompakte Siedlungskörper gewahrt und die Verfügbarkeit ist sichergestellt. Die Einzonung von weiteren Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers wurden durch die Gemeinde abgefragt, stehen jedoch nicht für eine Einzonung zur Verfügung.	
Kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets	Einzonung einer Baulücke, Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers.	
Optimale Nutzung der beanspruchten Flächen	Dorfzone D, analog den umliegenden Bauzonen. Die Parzelle 495 ist bereits erschlossen.	
Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	EGK SOLL: F	EGK IST: D
Sicherstellung der Verfügbarkeit	Nicht erforderlich, da weitgehend überbautes Gebiet (vgl. AGR-Merkblatt 2015, Seite 13	
Ausgleich von Planungsvorteilen	Mehrwertabgabe gemäss kommunalem Reglement über die Mehrwertabgabe, sofern die Freigrenze überschritten wird.	
Wohnbaulandbedarf	Keine Beanspruchung, da es sich einerseits um ein überbautes Gebiet und andererseits um eine Baulücke gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGE) handelt.	
Schutz vor Naturgefahren	Festlegung von Bau- und Nutzungsbeschränkungen (vgl. BR Art. 58 Abs. 4 und 5)	

Änderungsperimeter 4

Flächengleiche Ein- und Auszonung ZSF2

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 Aussenreitplatz 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 m² / Auszonung 200 m²
Bereits überbaut	Ja, Aussenreitplatz
Kulturland	Ja
Fruchtfolgefläche	Nein

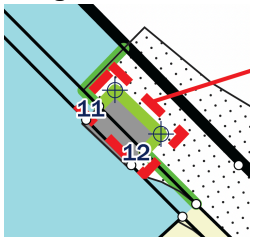
Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:

Anforderungen	Nachweise flächengleiche Ein-/Auszonung ZSF2
Standortnachweis	Die flächengleiche Ein-/Auszonung bezweckt, dass der realisierte Aussenreitplatz vollständig in einer Bauzone zu liegen kommt. Für den Reitsport sind rechteckige Aussenreitplätze sinnvoller und zweckmässiger, als polygonartige Abgrenzungen und daher wurde der Aussenreitplatz nach Südwesten, anstatt nach Nordwesten erstellt (teils innerhalb und teils ausserhalb der bestehenden Bauzone). Das Kulturland wird für den angestrebten Zweck daher mit der Einzonung geringfügig beansprucht, jedoch mit der Auszonung in gleichem Umfang wiederhergestellt.
Schutz vor Naturgefahren	Festlegung von Bau- und Nutzungsbeschränkungen (vgl. BR Art. 58 Abs. 4 und 5)

Änderungsperimeter 5

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 falls, falls diese nicht bereits auf Parzellenpunkten liegt oder Parzellen folgt, vermasst.



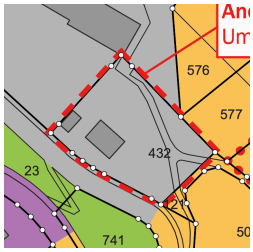
Änderungsperimeter 6

Der Änderungsperimeter 6 liegt an der Bergstrasse, Höhe Gebäude Nr. 16 und 16a (ehem. Lehrerhaus), östlich des bestehenden Schulhauses «Raebli».

Umzonung U1: ZöN A

Die Parzelle Nr. 432, welche bisher der Wohnzone W2 zugewiesen war, wird neu der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN A) zugewiesen.

Schulhauserweiterung und Sanierung, Bedarfsnachweis



Durch den neuen Anbau konnte der Kindergarten 2 und die Tagesschule vergrössert werden. Im Anbau ist das neue Werken textiles Gestalten untergebracht, sowie ein Klassenzimmer, welches zurzeit für Integrative Förderung und Förderunterricht genutzt wird. Die Räumlichkeiten der Tagesschule werden ebenfalls durch die Schulsozialarbeit während einem Halbtag sowie durch die Logopädin an zwei Halbtagen besetzt. Die Zunahme an Kindern mit besonderen Bedürfnissen hat zur Folge, dass immer mehr Lektionen in separaten Räumlichkeiten durchgeführt werden müssen.

Für Halbklassenunterricht steht im Moment einzig der Mehrzweckraum zur Verfügung. Durch die Klasseneröffnung steht der Schule im Moment kein Ersatzzimmer zur Verfügung. Die Schule weicht für Gruppenarbeiten auf Arbeitsplätze im Gang, in der Bibliothek oder in der Tagesschule aus. Die Situation mit Gruppenarbeitsplätzen in Räumen und in den Gängen müsste verbessert werden. Zusammenfassend besteht ein grosser Bedarf an Gruppenräumen, um den neuen Unterrichtsformen gerecht werden zu können.

Geprüfte Alternativen

Aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten bei den geprüften Verdichtungsvarianten der bestehenden Schulbauten und aufgrund des unzufriedenstellenden Ergebnisses wurden weitere Möglichkeiten geprüft. Eine Erweiterung gegen das alte Lehrerhaus (Parzelle Nr. 432) oder eine Mehrzweck-/Turnhalle unter dem Rasenplatz. Letztere Variante bedingt grosse Aushubmengen und daher sehr hohe Kosten bei gleichzeitigem temporärem Verlust der Rasensportplatzes. Aus diesem Grund wurde diese Variante verworfen und die an das heutige Schulhaus angrenzende Parzelle Nr. 432 für eine Umzonung priorisiert.

Umzonungszweck

In der ZöN A für das Schulhaus «Raebli» waren ursprünglich nur Nutzungen der Schulanlage sowie des Sportplatzes möglich. Neu sollen neben den bestehenden Schulanlagen und Sportplätzen auch Mehrzweckanlagen, Tagesschulen und Kindergärten möglich sein. Die Nutzungen für die ZöN A (Art. 6 BR) werden somit an den geänderten Bedürfnissen angepasst. Damit künftig auch der entsprechender Raumbedarf bereitgestellt werden kann, wird die angrenzende Parzelle Nr. 432 in die ZöN A umgezont.

3.2.2 Nachführung der Hinweise

Im Zonenplan wurden die Hinweise aufgrund der Anpassungen gemäss Schutzzonenplan (angepasstes Ortsbildschutzgebiet und neues Strukturerhaltungsgebiet) und aufgrund der Festlegungen gemäss ZPP1 + UeO «Zilte» nachgeführt.

3.3 Änderung Schutzzonenplan

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

3.3.1 Neue / geänderte Festlegungen

Ortsbildschutzgebiet

Das Ortsbildschutzgebiet wurde aufgrund des nachgeführten kantonalen Bauinventars angepasst. Die Perimeter des Ortsbildschutzgebiet orientiert sich zudem an die Parzellenstruktur oder Bauzonengrenze.

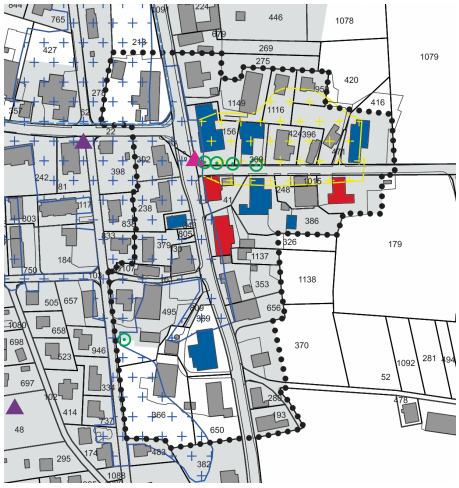


Abb. 2 Ortsbildschutzgebiet (schwarz gepunkteter Perimeter)

Strukturerhaltungsgebiet

Im Schutzzonenplan wird neu eine Terrassenbaute am Gässli als Strukturerhaltungsgebiet festgelegt. Grundlage bildet die Strukturgruppe 1 gemäss kantonalem 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. Die Inhalte des Inventars werden auf Empfehlung des Kantons neu hinweisend dargestellt. 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. Eine Ausnahme bildet die Aufnahme der Säulenpappel auf der Parz. Nr. 495 im Zusammenhang mit der Einzonung E3. Sie wird im Schutzzonenplan als geschützter Einzelbaum aufgenommen, weil sie das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Siedlungsgebietes prägt und dem ökologischen Ausgleich dient.



Abb. 4 Neuer geschützter Einzelbaum (grüner Kreis mit Punkt)

Geschütztes Kulturobjekt (Gemeinde)

Neben den bestehenden kommunal geschützten Kulturobjekten wird zusätzlich der Brunnen bei der Schulanlage Bergstrasse Nr. 20 ergänzt.

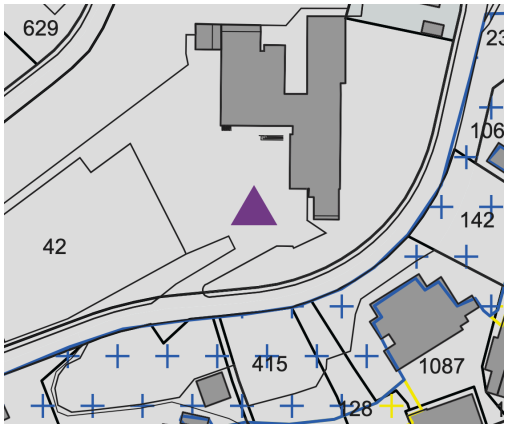


Abb. 5 Neues kommunal geschütztes Kulturobjekt (pinkes Dreieck)

3.3.2 Unveränderte Festlegungen / Nachführung der Hinweise

Die Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete, die Naturschutzgebiete sowie die kantonalen 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 am 29. Januar 2025 genehmigt. 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. Beispielsweise wurde das Mass der Nutzung in der Dorfzone erhöht, indem die Grenzabstände angemessen reduziert wurden. 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 wurden dem Vorprüfungsdossier als separate Dokumente beigelegt und werden laufend nachgeführt. Die erforderlichen Nachweise werden mit den Genehmigungsakten dem Kanton zugestellt. Es zeichnet sich ab, dass die Gemeinde trotz gegenwärtiger Bautätigkeit und regelmässiger Überprüfung für die vorliegende Aktualisierung der Ortsplanung aktuell noch kein positiver Saldo des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs erreichen wird.

4.4 Schutz vor Naturgefahren

Gefährdung durch Hochwasser

Verschiedene Einzonungen liegen gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss kommunalem Schutzzonenplan in einem Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung durch Wassergefahren. Zur Klärung der erforderlichen Schutzmassnahmen wurde gemäss Vorprüfungsbericht ein Gefahrengutachten gefordert und durch die Gemeinde veranlasst. Das Gefahrengutachten wird dem Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) resp. dem Genehmigungsdossier als separates Dokument beigelegt.

Empfohlene Umsetzungsmassnahmen

Das Gefahrengutachten von geo7 AG (Bern) vom 25. November 2025 zeigt, dass mit spezifischen Schutzmassnahmen Gebäude und Sachwerte vor Hochwasser geschützt werden können und die vorliegenden Einzonungen der Parz. Nrn. 262, 495, 657 und 1105 möglich sind. Die empfohlenen Schutzmassnahmen wurden im Baureglement festgelegt (vgl. Art. 58 Abs. 4 BR). Im Baubewilligungsverfahren ist abschliessend ein Schutzkonzept beizubringen, welches die konkrete Schutzmassnahme in Abstimmung mit der Umgebungsplanung bezeichnet. Der Schutz vor Naturgefahren ist daher in den kommenden Projektphasen (Projektierung > Baubewilligungsverfahren) weiter zu berücksichtigen.

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 1. öffentliche Mitwirkung

Mitwirkungsfrist und Ergebnis

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

Nr.	Aussage der Eingabe	Stellungnahme	Umgang
1	Die Swisstrend AG beantragt eine Änderung von Art. 22 Baureglement, welcher nebst dem Hinweis auf die UeO V «Im Tal» vom 20.09.2005 auch auf den Erschliessungsplan 3B und die Überbauungsvorschriften vom 15.03.1991 verweist. Der Antrag wird in der Annahme gestellt, dass mit der Genehmigung der UeO V «Im Tal» alle bisherigen Festlegungen vollumfänglich aufgehoben worden sind. Im Weiteren wird eine Anpassung des Zonenplans beantragt, welcher einen Teil der Talstrasse innerhalb des Perimeters der UeO V «Im Tal» darstellt. Auch in diesem Fall wird angenommen, dass die bisherigen Festlegungen vollumfänglich aufgehoben worden sind und somit die Talstrasse nicht im UeO-Perimeter geregelt werden muss.	Dieses Anliegen wurde in einem anderen Zusammenhang mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) geklärt. Aufgrund von Archivrecherchen beim AGR wurde im Mai 2022 anhand der Handvermerke in den jeweiligen Planungsinstrumenten zur Überbauungsordnung V «Im Tal» 1991 und 2005 folgendes festgestellt: • Der Überbauungsplan Nr. 3A vom 15.03.1991 wurde aufgehoben. • Der Erschliessungsplan Nr. 3B vom 15.03.1991 bleibt rechtskräftig. • Die Überbauungsvorschriften vom 15.03.1991 wurden aufgehoben. • Der Überbauungsplan vom 20.09.2005 ist rechtskräftig. • Die Überbauungsvorschriften vom 20.09.2005 sind rechtskräftig. Der Erschliessungsplan 3B bezieht sich vorwiegend auf die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Strassen und Wege der Detail- und Basiserschliessung). Da höchstwahrscheinlich Baubewilligungen der Talstrasse damit verknüpft sind, kann der Erschliessungsplan 3B, welcher durch die Baudirektion genehmigt wurde, nicht formell aufgehoben werden. Unseres Erachtens dürften daher auch die Überbauungsvorschriften vom 15.03.1991 nicht vollumfänglich aufgehoben werden, da der Art. 23 Abs. 2 UeV sich auf den noch rechtskräftigen Erschliessungsplan 3B bezieht. Die Genehmigungsvermerke zur Überbauungsordnung V «Im Tal» 1991 bleiben daher in Bezug auf den Erschliessungsplan 3B und die Überbauungsvorschriften Art. 23 Abs. 2 bestehen. Dies ist der Grund, weshalb das Datum 15.03.1991 im Baureglement wiederum auftaucht und die Talstrasse im UeO Wirkungsbereich liegt.	Es werden keine Anpassungen am Planungsdossier vorgenommen. Die Planungsinstrumente im ÖREB-Kataster werden angepasst.
2	Eine Privatperson beantragt, auf eine Einzonung des unüberbauten östlichen Teils des Grundstücks Nr. 427 von der Bauernhofzone in die Dorfzone zu verzichten (angesichts der damit einhergehenden Auflagen wie vertraglicher Bauverpflichtung, Mehrwertabgabe, Mindestnutzungsziffer).	Die Planungsbehörde nimmt den Antrag auf Nicht-Einzonung der östlichen Teilfläche des Grundstücks Nr. 427 zur Kenntnis. Die unüberbaute Fläche verbleibt somit – wie bisher – in der Bauernhofzone. Auf den westlichen, überbauten Teil des Grundstücks (Regelungen gemäss UeO Dorfkern) hat dies keinen Einfluss.	Auf die Einzonung der unüberbauten Teil-Parzelle Nr. 427 wird verzichtet.

Nr.	Aussage der Eingabe	Stellungnahme	Umgang
3 4	Privatperson und Sammeleingabe von Anwohner*innen vom Safnernberg: Es wird von beiden Parteien beantragt, auf eine Aufzonung von W1 in W2 an der Unteren Bergstrasse und am Safnernberg zu verzichten. Dies wird damit begründet, dass mit der Aufzonung in diesem Quartier keine Verdichtung im eigentlichen Sinne erreicht werden kann, also eine Erhöhung der Anzahl Personen pro Landfläche. Im Weiteren wird bemängelt, dass mit der Aufzonung das Ortsbild zerstört würde und dass damit ein Verlust der Lebensqualität sowie ein Wertverlust (Grundstückswert) einher ginge.	Die Planungsbehörde nimmt das Begehren für die Nicht-Aufzonung zur Kenntnis und respektiert das Anliegen. Daher werden die beiden Änderungsperimeter «6 Untere Bergstrasse» und «7 Safnernberg» in der Wohnzone W1 verbleiben. Das Verdichtungspotenzial (mehr Personen pro Landfläche) wird tatsächlich als gering eingestuft, da die beiden Quartiere bereits komplett überbaut sind. Die Gebäude sind mehrheitlich jüngeren Datums (oder wurden bereits saniert) und es ist somit nicht davon auszugehen, dass in Bälde viele Erneuerungsmassnahmen umgesetzt werden, welche eine Innenverdichtung des Quartiers mit sich bringen könnten.	Auf die beiden Aufzonungen in die Wohnzone W2 («6 Untere Bergstrasse» und «7 Safnernberg») wird verzichtet.
5	Im Namen zweier Privatpersonen wird beantragt, in die Aktualisierung der Ortsplanung die UeO Stygräbe Nord miteinzubeziehen. Dabei seien Lösungen zu erarbeiten, um die bestehende Ungleichbehandlung der Grundeigentümer:innen hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten zu beseitigen.	Die Beschränkung der Anzahl Familienwohnung auf max. 20 Wohnungen ist zwingend, da ansonsten eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV erstellt werden müsste. (Eine solche fände in der vorliegenden Ausgestaltung der UeO keinen Platz.) Die Aufhebung/Anpassung von Art. 6 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften sowie des Überbauungsplans (Festlegung einer neuen, grösseren Spielfläche) müsste im ordentlichen Planerlassverfahren erfolgen. Die UeO Stygräbe Nord wurde am 7. Juni 2019 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Es gilt somit die Planbeständigkeit von mind. 5 Jahren. Ordentliche Änderungen sind aus diesem Grund zurzeit nicht möglich. Die Planungsbehörde sieht keinen betreffenden Handlungsbedarf, da die Beschränkung der Anzahl Familienwohnung vorliegend zwingend ist.	Die Überprüfung der UeO Stygräbe Nord ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Zudem kann auch aufgrund der Planbeständigkeit zurzeit keine Anpassung erfolgen.

Neue Einzonung E4 ZPP 5 Terrassenstrasse

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

Verabschiedung z.Hd. der Vorprüfung

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

5.3 2. öffentliche Mitwirkung

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

Mitwirkungsfrist und Ergebnis zweite Mitwirkung

Die Planungsunterlagen zur zweiten Mitwirkung lagen während der Mitwirkungsfrist vom 7. November bis 11. Dezember 2023 in der Gemeindeverwaltung Safnern auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Weiter wurden die Planungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Während der zweiten Mitwirkungsfrist ist eine Mitwirkungseingabe eingegangen. In der nachfolgenden Tabelle wird das vorgebrachte Anliegen dargestellt und aufgezeigt, wie die Planungsbehörde dazu Stellung nimmt bzw. wie mit der Mitwirkungseingabe umgegangen wird.

Nr.	Aussage der Eingabe	Stellungnahme	Umgang
1	In Bezug auf im Baureglement Art. 41, Abs. 1 Bst. b gemeinten Flächen ist die gewählte Wortkombination nicht korrekt und somit zu ersetzen. Formulierungsvorschlag: «Stein- und Schotter~~gärten~~*flächen* nur bis […]»	Der Formulierungsvorschlag bietet die Verwechslungsgefahr mit unversiegelten, chaussierten Flächen (bspw. Abstell- und Parkplätze). Unversiegelte, chaussierte Flächen sind den versiegelten Flächen vorzuziehen (vgl. Art. 41. Abs. 1 Bst. a). Gemäss diesem Verständnis ist die Begriffskombination «Stein- und Schottergärten» ähnlich der in der Fachliteratur und in der Praxis verwendeten Begriffskombination.	Keine Anpassungen.
1	Der ökologische Nutzen von Stein- und Schotterflächen kann nur gegeben sein, wenn diese unter Berücksichtigung verschiedener Einflüsse […] erstellt wurden.	Art. 41 Abs. 1 Bst. b wird bzgl. fachkundigem Nachweis analog der Mitwirkungseingabe wie folgt präzisiert:	Anpassungen im Baureglement Art. 41 gemäss Stellungnahme.

Nr.	Aussage der Eingabe	Stellungnahme	Umgang
	Hierfür ist spezifisches Fachwissen eine Grundvoraussetzung. Weiter gilt es Missverständnisse in Bezug auf die Flächen zum Schutz von Fassaden zu vermeiden, wozu der Text präzisierend ergänzt werden sollte. Formulierungsvorschlag: «[…] ist der ökologische Nutzen *durch eine fachkundige Person* nachzuweisen. *Davon ausgenommen sind bautechnisch notwendige Flächen mit Schutzfunktion im Fassadenbereich, deren Grösse auf ein funktionell vertretbar kleines Mass zu beschränken ist;*»	«[…]. Für die Realisierung grösserer Flächen ist der ökologische Nutzen *durch eine fachkundige Person* nachzuweisen. Das zweite Anliegen bzgl. Schutz der Bausubstanz wird als separater Absatz wie folgt ergänzt: *[2] Ausgenommen von den Bestimmungen gemäss Art. 41 Abs. 1 Bst. b und d sind bautechnisch notwendige Flächen mit Schutzfunktion im Fassadenbereich, deren Grösse auf ein funktionell vertretbares Mass zu beschränken ist.*	

Verabschiedung z.Hd. der Vorprüfung (Nachreichung)

Die Baukommission hat den Mitwirkungsbericht zur zweiten Mitwirkung und deren Anpassungen im Baureglement am 17. Januar 2024 beraten und zuhanden der Beratung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat hat den Mitwirkungsbericht zur zweiten Mitwirkung und deren Anpassungen im Baureglement am 22. Januar 2024 beraten und zuhanden der kantonalen Vorprüfung bzw. zur Nachreichung verabschiedet.

5.4 Kantonale Vorprüfung

Bereinigung aufgrund des Vorprüfungsberichts

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 28. Juli 2025 und 16. Juli 2026 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Planungsdossier Stellung genommen. Die Vorprüfungsberichte nennen einzelne Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise. Nach Sichtung der Vorprüfungsberichte wurde das Dossier zusammen mit der Gemeinde bereinigt. Eine Zusammenfassung der Änderungen gegenüber der Vorprüfungsfassung ist im Anhang 1 und Anhang 2 ersichtlich.

Verabschiedung z.Hd. der öffentlichen Auflage

Die Arbeitsgruppe Ortsplanung hat die Änderungen des Planungsdossiers aufgrund der Vorprüfungsberichte beraten und das bereinigte Dossier am 1. Oktober 2026 zuhanden der Beratung in der Baukommission verabschiedet. Die Baukommission hat das bereinigte Planungsdossier an der Sitzung vom 14. Oktober 2026 beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat das bereinigte Planungsdossier an der Sitzung vom 26. Oktober 2026 beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

5.5 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

5.6 Beschlussfassung

Ausstehend.

Anhang

Anhang 1 **Bereinigung aufgrund Vorprüfung vom 28. Juli 2025**

Anhang 2 **Bereinigung aufgrund Vorprüfung vom 16. Juli 2026**

Einwohnergemeinde Safnern

Aktualisierung der Ortsplanung

Bereinigung aufgrund Vorprüfungsbericht vom 28. Juli 2025

Stand: 07.04.2026

2217_334a_Anhang1-EB_Bereinigung-VP_260407.docx

1 Allgemeines zur Vorprüfung

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

2 Handlungsbedarf

2.1 Siedlung

Thema / Kapitel			**Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)**		**Stellungnahme Planungsbehörde**	**Anpassungen**		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
1	3.1	Bauzonengrösse – unüberbaute Parzellen	GV	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.	Wird zur Kenntnis genommen. Die verbleibenden Reserven werden gemäss den Rückmeldungen des Vorprüfungsberichts, Kap. 3.2 ff. bereinigt.	–	–	–
2	3.1	Bauzonengrösse – überbaute Parzellen	GV	Bei der Überprüfung der überbauten Bauzone konnten folgende Parzellen nicht akzeptiert werden: Parzellen-Nr. 1078, 305 und 433.	Die Erhebung der un-/überbauten Bauzonen wird zusammen mit den Prüfaufträgen des Planungsgeschäfts G.-Nr.: 2024.DIJ.130 (Kap. 6.1 und 6.2) bereinigt. Die Baubewilligungen der Parzelle Nr. 305 werden mit den Genehmigungsakten nachgereicht. Die Parzellen Nrn. 1078 und 433 werden wieder als unüberbaut markiert. Siehe Kap. 2.7 am Schluss dieses Dokuments.	–	–	–
3	3.2.1	Einzonung Parz-Nr. 1105 – Baubewilligung	GV	Die Verfügung der Baubewilligung des bereits bestehenden Hauses ist nachzureichen, damit sichergestellt werden kann, dass es sich um ein rechtmässig erstelltes Gebäude handelt.	Das Gebäude Schaumberg 6a ist auf dem Orthofoto seit 1929 ersichtlich und wurde vor Einführung der Berner Baugesetzgebung erstellt. Die beiden Anbauten wurden 1975 und 1980 baubewilligt. Die Baubewilligungen der Anbauten werden mit den Genehmigungsakten nachgereicht. *Gemäss AGR-Rückmeldung vom 24.3.2026: Es*	–	–	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
					ist in Ordnung, wenn einzig für die Anbauten die Verfügungen der Baubewilligungen eingereicht werden. Für das Gebäude am Schaumberg 6a, welches seit 1929 ersichtlich ist, ist kein Baugesuch einzureichen.			
4	3.2.1	Einzonung Parz-Nr. 1105 – Gefahrengutachten	GV	Es ist 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.	Kurzgutachten Gefahrengebiete mit Umsetzungsmassnahmen – geo7, 25.11.2025 wurde erstellt und wird als Beilage zur Genehmigung eingereicht. Art. 59 (ehem. Art. 60) wurde entsprechend bereinigt und der Erläuterungsbericht ergänzt.	–	X	X
5	3.2.1	Einzonung Parz-Nr. 1105 – Erläuterungsbericht	H	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.	Mittlerweile handelt es sich wieder um Art. 59.	–	–	–
6	3.2.1	Einzonung Parz-Nr. 1105 – Ökologisches Gutachten	GV	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.	Kurzgutachten Ökologie mit Umsetzungsmassnahmen – naturaqua, 17.12.2025 wurde erstellt und wird als Beilage zur Genehmigung eingereicht. Aufgrund von Orts- und Landschaftsbild sowie ökologischer Bedeutung ist die Obstbaumwiese auf Parzelle Nr. 1105 (und 205) möglichst zu erhalten. Die vorliegende Einzonung ist jedoch noch kein technischer Eingriff nach Art. 18 1ter NHG. Eine Einzonung ist daher möglich. Sofern nach Einzonung und nach Abwägung aller Interessen ein technischer Eingriff nicht vermieden wird, ist entsprechend Ersatz zu leisten.	–	–	–
7	3.2.1	Einzonung Parz-Nr. 1105 – Sicherstellung der Verfügbarkeit	GV	Spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung muss der Vertrag zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde vorzuliegen.	Wird mit den Genehmigungsakten zugestellt.	–	–	–
8	3.2.2	Einzonung Parz-Nr. 657 – Baubewilligung	GV	Die Verfügung der Baubewilligung des bereits bestehenden Hauses ist nachzureichen, damit sichergestellt werden kann, dass es sich um ein rechtmässig erstelltes Gebäude handelt.	Das Gebäude Weyernweg 3c wurde 1984 baubewilligt. Die Baubewilligung wird mit den Genehmigungsakten nachgereicht.	–	–	–
9	3.2.2	Einzonung Parz-Nr. 657 – Gefahrengutachten	GV	Es ist 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	Kurzgutachten Gefahrengebiete mit Umsetzungsmassnahmen – geo7, 25.11.2025 wurde erstellt und wird als Beilage zur Genehmigung eingereicht. Art. 59 (ehem. Art. 60) wurde	–	X	X

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
				Interessensabwägung ist zudem aufzuzeigen, dass die Schutzmassnahmen ortsbildschutzverträglich sind.	entsprechend bereinigt und der Erläuterungsbericht ergänzt.			
10	3.2.2	Einzonung Parz-Nr. 657 – Sicherstellung der Verfügbarkeit	GV	Spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung muss der Vertrag zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde vorzuliegen.	Wird mit den Genehmigungsakten zugestellt.	–	–	–
11	3.2.2	Einzonung Parz-Nr. 657 – Erläuterungsbericht	E	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.	Der Erläuterungsbericht wird entsprechend korrigiert.	–	–	X
12	3.2.3	Einzonung Parz-Nr. 495 – Baubewilligung	GV	Die Verfügung der Baubewilligung des bereits bestehenden Hauses ist nachzureichen, damit sichergestellt werden kann, dass es sich um ein rechtmässig erstelltes Gebäude handelt.	Das Gebäude Weyernweg 3 ist auf dem Orthofoto seit 1929 ersichtlich und wurde vor Einführung der Berner Baugesetzgebung erstellt. Die Nebenbauten 3a und 3b wurden 1962 und 1972 sowie die Bodenplatte für Solobauten 1976 baubewilligt. Die vorhandenen Baubewilligungen der Nebenbauten werden mit den Genehmigungsakten nachgereicht. *Gemäss AGR-Rückmeldung vom 24.3.2026: Es ist in Ordnung, wenn einzig für die Nebenbauten die Verfügungen der Baubewilligungen eingereicht werden. Für das Gebäude am Weyernweg 3, welches seit 1929 ersichtlich ist, ist kein Baugesuch einzureichen.*	–	–	–
13	3.2.3	Einzonung Parz-Nr. 495 – Gefahrengutachten	GV	Es ist 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.	Kurzgutachten Gefahrengebiete mit Umsetzungsmassnahmen – geo7, 25.11.2025 wurde erstellt und wird als Beilage zur Genehmigung eingereicht. Art. 59 (ehem. Art. 60) wurde entsprechend bereinigt und der Erläuterungsbericht ergänzt.	–	X	X
14	3.2.3	Einzonung Parz-Nr. 495 – Ökologisches Gutachten	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.	Kurzgutachten Ökologie mit Umsetzungsmassnahmen – naturaqua, 17.12.2025 wurde erstellt und wird als Beilage zur Genehmigung eingereicht. Die Säulenpappel auf Parzelle Nr. 495 ist im Schutzzonenplan als geschützter Einzelbaum aufzunehmen.	X	–	X

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
15	3.2.3	Einzonung Parz-Nr. 495 – Sicherstellung der Verfügbarkeit	GV	Spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung muss der Vertrag zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde vorzuliegen.	Nicht erforderlich, da ein weitgehend überbautes Gebiet eingezont wird (vgl. AGR-Merkblatt 2015, Seite 13).	–	–	–
16	3.2.3	Einzonung Parz-Nr. 495 – Baubewilligung Gärten und Plätze	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.	Das Gebäude Weyernweg 3 mit der südlichen Zufahrt und den Gärten sind auf dem Orthofoto seit 1929 ersichtlich und wurde vor Einführung der Berner Baugesetzgebung erstellt. Die Nebenbauten 3a und 3b wurden 1962 und 1972 baubewilligt. Die vorhandenen Baubewilligungen werden mit den Genehmigungsakten nachgereicht.	–	–	X
17	3.2.3	Einzonung Parz-Nr. 495 – Keine Baulücke	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 eingezont 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 Bauernhofzone, welche eine Landwirtschaftszone und nicht eine Bauzone darstellt.	Auf die nördwestliche Teil-Einzonung der unüberbauten Parz. Nr. 495 (nördlich des Geb. Nr. 3b) wird verzichtet. Die südliche Teil-Einzonung der Parz. Nr. 495 (Zufahrt und Garten) wird beibehalten. Einerseits weil das Gebäude Weyernweg 3 mit der südlichen Zufahrt und den Gärten auf dem Orthofoto seit 1929 ersichtlich sind und vor Einführung der Berner Baugesetzgebung erstellt wurden. Andererseits handelt es sich hierbei um eine Baulücke gemäss BGE (kleiner als 1ha, keine eigenständige Funktion als FFF, Siedlungstrennung oder Schutzgebiet, von allen Seiten von Bauten umgeben).	X	X	X
18	3.2.4	Einzonung Parz-Nr. 645 – Keine Baulücke	GV	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.	Auf die Einzonung der Parz-Nr. 645 bzw. die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5 wird verzichtet.	X	X	X
19	3.2.4	Einzonung Parz-Nr. 645 – Gefahrengutachten	GV	Es ist mit einem Gutachten aufzuzeigen, dass die in der ZPP vorgesehenen Schutzmassnahmen zur Behebung der mittleren Gefährdung durch Rutschgefahren wirkungsvoll sind. Im Rahmen einer Interessensabwägung ist zudem aufzuzeigen, dass die Schutzmassnahmen ortsbildschutzverträglich sind.		–	–	–
20	3.2.4	Einzonung Parz-Nr. 645 – Standortalternativen	GV	Der Nachweis, dass der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die		–	–	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
				Prüfung von Alternativen. Dies ist im Erläuterungsbericht noch eingehend zu behandeln.				
21	3.2.4	Einzonung Parz-Nr. 645 – Minimale Nutzungsdichte	GV	Im Baureglement ist eine minimale Nutzungsdichte im Rahmen einer GFZo festzulegen. Allein der Hinweis in der rechten Spalte (temporäre Bemerkungen) reicht nicht aus.		–	–	–
22	3.2.4	Einzonung Parz-Nr. 645 – Sicherstellung der Verfügbarkeit	GV	Spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung muss der Vertrag zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde vorzuliegen.		–	–	–
23	3.2.5	Aus-/Einzonung Parz-Nr. 262 – Standortnachweis	GV	Im vorliegenden Fall muss der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann, erbracht werden. Dies ist im Erläuterungsbericht noch eingehend zu behandeln.	Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.	–	–	X
24	3.2.5	Aus-/Einzonung Parz-Nr. 262 – Gefahrengutachten	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.	Kurzgutachten Gefahrengebiete mit Umsetzungsmassnahmen – geo7, 25.11.2025 wurde erstellt und wird als Beilage zur Genehmigung eingereicht. Art. 59 wurde entsprechend bereinigt und der Erläuterungsbericht ergänzt.	–	X	X
25	3.2.5	Aus-/Einzonung Parz-Nr. 262 – Baubewilligung	GV	Schliesslich ist die Verfügung der Baubewilligung für die bereits auf der einzuzonenden Fläche vorhandene Baute dem Dossier beizulegen.	Für den Reitplatz liegt noch keine rechtskräftige Baubewilligung vor. Diese wird im Anschluss der Bereinigung der ZSF-Abgrenzung nachgereicht. *Gemäss AGR-Rückmeldung vom 24.3.2026: Nach erneuter Prüfung ist es nicht notwendig, dass für die auf der einzuzonenden Fläche bereits vorhandene Baute eine Verfügung der Baubewilligung eingereicht werden muss, da die generellen Einzonungsvoraussetzungen zu erfüllen sind. Dieser GV hat die Gemeinde somit nicht umzusetzen.*	–	–	–
26	3.2.6	Verbindliche Waldgrenze Parz-Nr. 89 – Publikation	H	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.	Wird mit den Publikationen berücksichtigt.	–	–	–
27	3.2.6	Verbindliche Waldgrenze Parz-Nr. 89 – Dossierzahl	H	Anlässlich der Genehmigung der Nutzungsplanung sind je zwei vollständige Dossiers der Ortsplanungsrevision mit	Wird mit den Genehmigungsakten zugestellt.	–	–	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
				unterzeichneten Exemplaren der Zonenpläne für das AWN vorzusehen.				
28	3.2.7	Umzonung Parz-Nr. 432 – Bedarf	GV	Im Erläuterungsbericht wird 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.	Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.	–	–	X
29	3.2.7	Umzonung Parz-Nr. 432 – Zonenplan	GV	Falls die Gemeinde an dieser Umzonung festhält, ist der Zonenplan mit dieser Umzonung zu ergänzen.	Der Zonenplan wird entsprechend ergänzt.	X	–	–

2.2 Naturgefahren

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
30	4.	Gefahrengutachten	H	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. […]. 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.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–
31	4.	Restgefährdung	H	Das AWN empfiehlt, dass die Gemeinde auf freiwilliger Basis die notwendige Voraussetzung schafft, damit diese voraussichtlich zu erwartende Vorgabe bereits umgesetzt wird (siehe Vorschlag Musterartikel in Stellungnahme des AWN).	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–
32	4.	Gefahrenkarte	H	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.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–

2.3 Zonenplan und Schutzzonenplan

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
33	5.1	Archäologische Schutzgebiete	E	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.	Das archäologische Inventar mit den Fundstellen und den Schutzgebieten wird neu hinweisend dargestellt.	X	X	X
34	5.2	Wald	H	Das AWN fordert, dass die archäologischen Schutzgebiete im Wald aus dem Zonenplan zu entfernen sind. Alternativ sollen die Schutzgebiete hinweisend aufgeführt werden. Das AGR stellt jedoch keinen rechtlichen Widerspruch fest. Deshalb ist der Zonenplan betreffend archäologische Schutzgebiete im Wald nicht anzupassen.	Das archäologische Inventar mit den Fundstellen und den Schutzgebieten wird neu hinweisend dargestellt.	X	X	X
35	5.3.1	Gewässer und Quellen	E	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 Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV 2023.DIJ.11779 / 00.1037 10/17 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.	Aspekte zu Natur- und Landschaftsschutz werden im Rahmen einer umfassenden Ortsplanungsrevision abgehandelt. Vorliegend handelt es sich lediglich um eine Teilrevision mit punktuellen Schutz-/Zonenplanänderungen.	–	–	–
36	5.3.2	Hecken-, Feld- und Ufergehölze	H	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.		–	–	–
37	5.3.3	Einzelbäume, Baumgruppen	H	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 um-zusetzen.		–	–	–
38	5.3.4	Obstbaumbestände, Obstgärten	E	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,		–	–	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
				Obstbaumbestände und Obstgärten zu erfassen, wertvolle und landschaftlich bedeutende Bestände als Schutzobjekte auszuscheiden und entsprechende Schutzbestimmungen zu erlassen.				
39	5.3.5	Wildtierkorridore	E	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.		–	–	–
40	5.3.6	Genehmigungsvermerke	GV	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.	Die Genehmigungsvermerke werden entsprechen ergänzt.	X	–	–

2.4 Baureglement

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
41	6.	Allgemein	GV	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.	Ein hinweisendes Änderungsdokument wird mit den Genehmigungsakten zugestellt.	–	–	–
42	6.	Titel Kap. 2.1	E	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.	Es werden auch keine Bauzonen als Mischzonen bezeichnet, obwohl die Wohn- und Gewerbezone sowie die Dorfzone eine Mischzone darstellt. Daher wird der Titel allgemein gehalten.	–	X	–
43	6.	Art. 4, Fussnote 1)	GV	Die Fussnote 1) ist folgendermassen anzupassen: «Wohnen (max. 2 Wohnungen) ist nur für <u>das an den Standort gebundene,</u> angestellte Personal oder Betriebsinhaber zugelassen, sofern […]».	Die Fussnote 1) wird entsprechend angepasst.	–	X	–
44	6.	Art. 5, Abs. 1, Fussnote 5)	E	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-	Die Fussnote 5) wird entsprechend dem kantonalen Musterbaureglement angepasst.	–	X	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
				Anpassung lediglich technische Änderungen vorgenommen worden sind (untersteht somit nicht der Planbeständigkeit), empfehlen wir dringend, diese Anpassung noch zu vollziehen.				
45	6.	Art. 5 Abs. 3 Bst. j	GV	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.	Art. 5,Abs. 3 Bst. j wird mit folgendem Lemma ergänzt: «*Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf bei Gebäuden mit Attikas die Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) nicht überschreiten*.». Siehe auch Erläuterungen in der Stellungnahme Nr. 67.	–	X	X
46	6.	Art. 5, Abs 6	E	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.	Abs. 6 wird entsprechend angepasst: «Die *zulässigen Fassadenhöhen dürfen* nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.» Auch Abs. 4 wird entsprechend dem kantonalen Musterbaureglement angepasst: «... werden nicht an die *Höhenberechnung* angerechnet.»	–	X	–
47	6.	Art. 6, ZöN D	GV	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.	Die materiellen Änderungen im Baureglement (genehmigt am 29.01.2025) beziehen sich lediglich auf ergänzte Baumasse. Die Nutzungsart wurde nicht geändert und untersteht daher aus Sicht der Gemeinde nicht der Planbeständigkeit. *Gemäss AGR-Rückmeldung vom 23.3.2026: Wir haben den Aspekt zur Planbeständigkeit nochmals überprüft. Im Rahmen der Änderung des Baureglements, welche am 29.01.2025 genehmigt wurde, wurde einzig eine Ergänzung der Baumasse vorgenommen. Beim Zweck wurde keine Anpassung vorgenommen. Deshalb untersteht die Ergänzung «Wohnmobilstellplätze» bei der Zweckbestimmung nicht der Planbeständigkeit.*	–	–	X
48	6.	Art. 11, Abs. 2	H	Die Bestimmung des grossen Grenzabstandes sollte immer in Bezug auf die Hauptwohnnutzung oder die grössten Fensterflächen erfolgen. Sonst kann der grosse Grenzabstand auf der unbefensterten Schmalseite eines Gebäudes angeordnet werden, welches nicht im Sinne des eigentlichen Zweckes ist.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–
49	6.	Art. 12	H	Wir empfehlen der Gemeinde eine differenzierte Anwendung des Zonenabstandes. Mögliche Formulierung: «Es sind die ordentlichen Abstände gemäss Art. 5 des BR einzuhalten.» Die Einhaltung des kleinen Grenzabstandes ist zu starr und kann	Art. 12 wird wie folgt angepasst: Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen *bzw. privilegierten* Grenzabstandes.	–	X	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
				in der Anwendung immer wieder zu Problemen und Ausnahmegesuchen führen.				
50	6.	Art. 13, Allgemein	GV	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.	Art. 13 wird entsprechend angepasst.	–	X	–
51	6.	Art. 13, Abs. 1, 3. Lemma	GV	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».	Art. 13 Abs. 1 3. Lemma wird entsprechend angepasst.	–	X	–
52	6.	Art. 13, Abs. 1, 4. Lemma	GV	Gemäss TBA OIK III ist das 4. Lemma folgendermassen zu ergänzen: «[...] nicht eingeschränkt wird, ausgenommen entlang von Kantonsstrassen.»	Art. 13 Abs. 1 4. Lemma wird mit folgendem Satz ergänzt: «Vorbehalten bleiben Strassenabstände entlang von Kantonsstrassen.»	–	X	–
53	6.	Art. 13, Abs. 2	GV	Dieser Absatz ist gemäss TBA OIK III folgendermassen zu ergänzen: «[...] zum Trottoir einzuhalten, ausgenommen entlang von Kantonsstrassen.»	Art. 13 Abs. 2 wird mit folgendem Satz ergänzt: «Vorbehalten bleiben Strassenabstände entlang von Kantonsstrassen.»	–	X	–
54	6.	Art. 15	H	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. 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.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–
55	6.	Art. 22, ZPP 5 – Maximale Breite	GV	Es fehlt die zulässige Breite. Diese ist noch zu definieren.	Auf die Einzonung der Parz-Nr. 645 bzw. die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5 wird verzichtet.	–	–	–
56	6.	Art. 22, ZPP 5 – Max. Höhe	GV	Es fehlt die zulässige Höhe der gesamten Überbauung, ausser es ist damit die Fassadenhöhe für Talfassaden von 8 Meter gemeint.		–	–	–
57	6.	Art. 22, ZPP 5 – Energie	E	Das AUE hält in seinem Fachbericht fest, dass für die neu eingezonte ZPP «Terrassenstrasse» keine Energievorschriften vorgesehen sind. [...]. Das AUE fordert, dass für die ZPP Terrassenstrasse der Zusatz von Energievorschriften für eine zukunftsfähige, energetisch effiziente Bauweise zu prüfen ist.		–	–	–
58	6.	Art. 22, ZPP 5 – Attika	GV	Es muss auch eine Fassadenhöhe Attika festgelegt werden.		–	–	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
59	6.	Art. 28, Abs. 3	GV	Die zulässigen Dachformen für die W1 sind neu und somit rot einzufärben, da sie Teil der Änderungen sind.	Das Baureglement wird ohne farbig gekennzeichnete Textstellen neu erlassen.	–	–	–
60	6.	Art. 30, Abs. 2, Bst. b	GV	Anstelle Fassadenlänge muss es «des darunterliegenden Fassadenabschnitts » heissen. Ansonsten könnten bei gestaffelten Gebäuden alle zulässigen Dachaufbauten gemäss Fassadenlänge nur auf einem Fassadenabschnitt angeordnet werden.	Abs. 3 Bst. b wird entsprechend angepasst.	–	X	–
61	6.	Art. 30, Abs. 6	H	Doppelte Aufführung der Bestimmung (siehe Art. 5 Abs. 1, 5)). Falls zweimal erwähnt, dann gleiche Formulierung wie Vorschlag oben.	Abs. 6 wird analog Stellungnahme Nr. 44 angepasst.	–	X	–
62	6.	Art. 40 – Streichung	GV	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.	Die Gemeinde erachtet die eidgenössische und kantonale Energiegesetzgebung als ausreichend. Es gibt aus Sicht der Gemeinde keinen Handlungsbedarf für weiterführende bzw. strengere kommunale Energiebestimmungen.	–	–	X
63	6.	Art. 40 - Prüfauftrag	H	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.		–	–	–
64	6.	Art. 53, Abs. 2	H	Das AWN hält bezüglich Abs. 2 fest, dass in diesem Absatz festgelegt wird, dass Aufforstungen untersagt sind. […]. Gemäss AGR 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.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–
65	6.	Art. 64, Abs. 2	GV	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	Entgegen der Aussage der Genehmigungsbehörde ist die Neufassung des Baureglements eindeutig erläutert. Die Titel im Erläuterungsbericht (Titelseite und Kap. 3.1) und der Titel des Baureglements wurden bewusst gewählt. Die farbig gekennzeichneten Baureglementsbestimmungen waren als Hilfestellung für die Genehmigungsbehörde gedacht. Die Planungsbehörde ersucht um Wiederwägung des Vorbehalts	–	X	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
				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.	und fordert, dass die hellgrauen Textstellen einer kantonalen Vorprüfung unterzogen werden. Zur Verdeutlichung der Neufassung wird in Art. 62 ein neuer Abs. ergänzt: *«Das Baureglement tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.». Weiter wird* Art. 63 wie folgt angepasst: «Mit Inkrafttreten *des Baureglements und* der Änderungen der…»			
66	6.	Genehmigungsvermerke	GV	Die zweite Mitwirkung vom 7. November 2023 bis am 11. Dezember 2023 ist noch nachzuführen.	Die Genehmigungsvermerke werden entsprechen ergänzt.	–	X	–
67	6.	Anhang 1, Art. A1, Attikageschosse	GV	Abs. 2 und 3: Die beiden Absätze sind nicht korrekt. Die Höhenmessung des Attikageschosses erfolgt gemäss Art. 5 Abs. 3 Bst. j.	Die beiden Absätze sind korrekt und wurden in anderen Planungsgeschäften bereits vorgeprüft und als genehmigungsfähig beurteilt. Sie definieren wie gemessen wird. In Abs. 2 wird die Messweise der Höhe des Attikageschosses definiert. In Abs. 3 wird die Messweise der Höhe des Gebäudes inkl. Attika definiert.	–	–	X
68	6.	Anhang 2, Art. 79m, Entzug von Licht und Sonne	GV	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».	Es handelt sich um einen unveränderten Auszug aus dem Bernischen Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) zu Nachbarrecht sowie Bauten und Pflanzungen. Fassung vom 7.6.1970. Daher werden keine Änderungen vorgenommen.	–	–	–
69	6.	Beilage 1.10 Wald	H	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.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–

2.5 Erläuterungsbericht

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
70	7.	Erläuterungsbericht – Aufzonungen	GV	Auf S. 21 des Erläuterungsberichtes steht, dass die Siedlungsentwicklung nach innen punktuelle Eingriffe benötigt, welche vorliegend mittels Aufzonungen umgesetzt werden. […]. 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.	Wird entsprechend angepasst.	–	–	X
71	7.	Erläuterungsbericht – Genehmigung Teilrevision Ortsplanung	E	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.	Wird entsprechend aktualisiert.	–	–	X

2.6 Weitere Hinweise

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
72	8.	Grundwasserschutzzonen	H	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.	Die Aktualisierung der Grundwasserschutzzonen wird verfolgt und sofern rechtskräftig in die vorliegende Planung einfliessen.	X	–	–
73	8.	Buserschliessung	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.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
74	8.	Natur- und Landschafts-schutz	H	Die ANF hält in ihrem Fachbericht fest, dass der Erläuterungs-bericht zum Thema Natur, Naturschutz und wie dieser in der Gemeinde Safnern umgesetzt werden soll, nur wenig konkrete Informationen liefert. Ein Lebensrauminventar wurde nicht er-arbeitet, sondern allein der bestehende Schutzzonenplan kon-trolliert und angepasst. Wie die Gemeinde ohne aktuelle Infor-mationen ihre Aufgabe; den Schutz der lokal bedeutenden Na-turwerte, darunter Hochstammobstgärten, ökologisch wert-volle 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 empfeh-lenswert. Konkrete Aussagen zu einzelnen Gebieten und Ob-jekten sucht man vergebens. Diese Mängel sind zu beheben.	Aspekte zu Natur- und Landschaftsschutz werden im Rahmen einer umfassenden Ortsplanungsrevi-sion abgehandelt. Vorliegend handelt es sich le-diglich um eine Teilrevision mit punktuellen Schutz-/Zonenplanänderungen.	–	–	–
75	8.	Kantonale Energiemuster-bestimmungen	H	Das AUE weist darauf hin, dass falls neue kommunale Vor-schriften bezüglich Energie aufgenommen werden, die kanto-nalen Musterformulierungen zu verwenden sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–

2.7 Exkurs: Erhebung der un-/überbauten Bauzonen (Planungsgeschäfts G.-Nr.: 2024.DIJ.130 (Kap. 6.1 und 6.2))

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
76	6	Erhobene überbaute Parzelle	H		Der Nachweis der Baulandreserven ist grundsätzlich bei Um-, Ein- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen nach Art. 15 RPG erforderlich. Die vorliegende Planung ist davon nicht betroffen. Die Bereinigung der Erhebung der un-/überbauten Bauzonen erfolgt mit diesem Planungsgeschäft G.-Nr.: 2023.DIJ.11779 (Aktualisierung Ortsplanung).	–	–	–
77	6.1	Parzelle Nr. 433 Erhobene überbaute Parzelle	GV	Diese Teilparzelle wird aufgrund der betriebsnotwendigen Lager und Umschlagplätze als überbaut erfasst. Dabei handelt es sich gemäss Luftbildern grösstenteils um Pferdeweisen, welche gemäss BR überbaubar wären. Somit handelt es sich vorliegend um eine unüberbaute Fläche. Entweder ist die Fläche als unüberbaut zu erfassen oder aber die Begründung zu schärfen.	Die Fläche wird als unüberbaut erfasst.	–	–	–
78	6.1	Parzelle Nr. 305 Erhobene überbaute Parzelle	GV	Ein Teil der Parkierungsfläche scheint erst seit kurzer Zeit befestigt. Liegt eine Baubewilligung für diese Parkierungsfläche vor?	Nachträgliche Baubewilligung liegt vor und wird mit den Genehmigungsakten nachgereicht. Parzelle gilt als überbaut.	–	–	–
79	6.1	Parzelle Nr. 1078 Erhobene überbaute Parzelle	GV	Der Parzellenteil scheint zusammen mit umliegenden Parzellen(-teilen) überbaubar. Die Parzellen Nrn. 269, 275, 446 und 511 sind zusammen mit der Parzelle Nr. 1078 zu prüfen und entsprechend zu begründen, wenn diese Annahme nicht stimmen sollte.	Teile der Parzellen Nrn. 269, 275, 446, 1078 und 511 werden als unüberbaut ausgeschieden.	–	–	–
80	6.1	Parzelle Nr. 1110 Erhobene überbaute Parzelle	GV	Gemäss UeO Blämund vom 25.01.1993 weisen die unüberbauten Bereiche der UeO überbaubare Baubereiche auf. Gemäss Erhebungstool ist die UeO Blämund nur Industrie-, Gewerbe-, Büro- und Werkbauten, diese muss als unüberbaute Arbeitszone erfasst werden. Soll die Fläche als unüberbaut erfasst werden, müssen die Gründe ausgeführt werden.	Die Fläche wird nochmals überprüft und sollte als unüberbaute Arbeitszone klassifiziert sein.	–	–	–
81	6.2	Zusätzlich zu prüfende Parzellen	GV	Zusätzlich zu den erhobenen überbauten resp. unüberbauten Parzellen sind folgende aus unserer Sicht unüberbauten Parzellen zu prüfen und gegebenenfalls als unüberbaute Bauzonen zu im WebGIS Tool zu erfassen. Ansonsten ist der Erläuterungsbericht mit Begründungen zu ergänzen, warum die genannten Flächen nicht als unüberbaute Bauzonen gelten können:	- Ein Teil der Parzelle Nr. 539 wird als unüberbaut erfasst. - Parzelle Nrn. 129, 541 und 1152: Unter Berücksichtigung des Näherbaurechts (Gebäudeabstand mind. 6 m; vgl. Art. 16 des überarbeiteten BR) im Norden der Parzelle und dem kleinen und grossen Grenzabstand gemäss BR Art. 5 ist auf den Parzellen keine Fläche ausscheidbar, auf der unter Einhaltung der Nutzungsplanung eine Hauptbaute	–	–	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
				• Parzellen Nr. 539 • Parzellen Nr. 129 • Parzellen Nr. 255 • Parzellen Nr. 1152 • Parzellen Nr. 382 • Parzellen Nr. 541 • Parzellen Nr. 210 • Parzellen Nrn. 269, 275, 446, 511 (bereits genannt in Kap. 6.1 mit 1078 genannt)	(300 m2) errichtet werden kann. (vgl. Arbeitshilfe «Erhebung der unüberbaute Bauzonen in der Nutzungsplanung», s. 8). Dementsprechend werden die Parzelle nicht als unüberbaut klassifiziert. - Parzelle Nr. 255 Auf der Parzelle können zwei unüberbaute Teile ausgeschieden werden. - Parzelle Nr. 210: Ein Teil der Parzelle wird als unüberbaut ausgeschieden. – Parzelle Nr. 382: Ein Teil der Parzelle wird als unüberbaut ausgeschieden.			

Einwohnergemeinde Safnern

Aktualisierung der Ortsplanung

Bereinigung aufgrund Vorprüfungsbericht der ergänzenden Vorprüfung vom 16. Juli 2026

Stand: 19.08.2026
2217_334a_Anhang2-EB_Bereinigung-VP_260716.docx

1 Allgemeines zur Vorprüfung

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

2 Handlungsbedarf

2.1 Baureglement

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
1	3	Art. 1–3	H	Bemerkung zu «Aufhebung Art. 6, 7, 9, 10, 11 und 12 aBR» unter dem Art. 3: Der Hinweis auf die Aufhebung dieser Artikel ist nicht erforderlich, da es sich um eine Totalrevision/Neufassung des Baureglements handelt und der Hinweis eher verwirrend wirkt. Er ist daher zu streichen.	Die temporären Bemerkungen waren als Hilfestellung gedacht und werden in der Auflage- und Genehmigungsfassung nicht mehr aufgeführt.	–	–	–
2	3	Art. 5 Mass der Nutzung	GV	Fussnote 5 des Abs. 1: Im Rahmen der ersten Vorprüfung vom 28. Juli 2025 wurde empfohlen, dass dieser Absatz aufgrund der BMBV wie folgt angepasst werden soll: «Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Die Höhen von Kaminanlagen richtet sich nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU.». Da es sich um eine Gesamtrevision des Baureglements handelt und im Rahmen der BMBV-Anpassung lediglich technische Änderungen vorgenommen worden sind (untersteht somit nicht der Planbeständigkeit), ist diese Anpassung vorzunehmen.	Die Fussnote 5) wird entsprechend dem kantonalen Musterbaureglement angepasst.	–	X	–
3	3	Art. 5 Mass der Nutzung	GV	Abs. 4: Diese Bestimmung gilt sowohl für die giebelseitige wie auch traufseitige Fassadenhöhe. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.	Es geht um die Bestimmung des Grenzabstandes innerhalb der IG sowie gegenüber benachbarten Zonen. Die Messweise und Bestimmung macht nur Sinn, wenn sich diese auf die projektierte traufseitige Fassadenhöhe bezieht. Die Vorschrift wird entsprechend korrigiert.	–	X	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
4	3	Art. 5 Mass der Nutzung	H	Abs. 5: Diese Bestimmung ist mindestens teilweise bereits in Art. 5 Abs. 3 Bst. h enthalten.	In Abs. 5 geht es um den Hangzuschlag bzw. um die Erhöhung der Fassadenhöhen. Abs. 3 Bst. h bezieht sich nur auf die Abgrenzung des Untergeschosses.	–	–	–
5	3	Art. 5 Mass der Nutzung	GV	Abs. 6: Im Rahmen der ersten Vorprüfung vom 28. Juli 2025 haben wir empfohlen, diese Bestimmung dahingehend anzupassen, dass diese Bestimmungen auch für die giebelseitige Fassadenhöhe gelten. Da es sich um eine Gesamtrevision des Baureglements handelt und im Rahmen der BMBV-Anpassung lediglich technische Änderungen vorgenommen worden sind (untersteht somit nicht der Planbeständigkeit), ist diese Anpassung vorzunehmen.	Abs. 6 wird entsprechend angepasst: «Die *zulässigen Fassadenhöhen dürfen* nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.» Auch Abs. 4 wird entsprechend dem kantonalen Musterbaureglement angepasst: «… werden nicht an die *Höhenberechnung* angerechnet.»	–	X	–
6	3	Art. 6 Zone für öffentliche Nutzungen	H	ZÖN A: Die ANF hält in ihrem Fachbericht fest, dass sollte die Parzelle-Nr. 432 in die ZÖN A übernommen werden, auf die geschützten Hecken und den damit verbundenen Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen verwiesen werden sollte. Unserer Ansicht nach ist dieser Verweis nicht aufzunehmen, da die Hecken nicht im Zonenplan geschützt werden, sondern durch übergeordnetes Recht. Im Baureglement werden nur Vorschriften für festgelegte Aspekte des Zonenplans geregelt.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–
7	3	Art. 6 Zone für öffentliche Nutzungen	GV	ZÖN B: Bei der ZÖN B wurde im Baureglement, das am 29. Januar 2025 genehmigt wurde, der «Werkhof» aus der Zweckbestimmung gestrichen. Nun wird der Werkhof bei der ZÖN B erneut aufgeführt. Dabei handelt es sich um eine Ergänzung, die der Planbeständigkeit widerspricht.	Im Rahmen des Gesamtentscheides vom 29.01.2025 wurde die Ergänzung «Werkhof» von Amtes wegen gestrichen, da diese als materielle Änderung galt und nicht genehmigungsfähig war. In Absprache mit dem AGR wurde die Streichung von Amtes wegen vorgenommen, damit die Ergänzung vorliegend aufgenommen werden kann.	–	–	–
8	3	Art. 7 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	GV	Abs. 2: Die ANF begrüsst in ihrem Fachbericht grundsätzlich die zusätzlichen Präzisierungen bezüglich Vegetation. Allerdings ist die ANF mit der Definition nicht einverstanden bzw. ist sie der Meinung, dass mit dieser Definition die Gemeinde ihrer Aufgabe, die lokale Biodiversität zu schützten, nicht nachkommt, da standortgemäss aus Sicht der ANF die Wahlmöglichkeit bezüglich der Pflanzungen zu weit öffnet. Somit werden die Bedürfnisse der lokalen Biodiversität, z.B. bestäubende Insekten wie Wildbienen, welche z.T. für ihr Überleben auf wenige spezifische Pflanzen angewiesen sind, zu wenig berücksichtigt. Es erlaubt im Siedlungsraum die Wahl von Pflanzen aus der ganzen Schweiz, welche eventuell lokale Tierarten nicht als Nahrung dienen, wohingegen	Der Begriff «standortheimisch» wird im Baureglement beibehalten.	–	X	X

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
				standortheimisch auf die Wahl auf Pflanzen der Region beschränkt. So können z. B. Esskastanien gepflanzt werden, obwohl diese naturgemäss wild in der Region gar nicht vorkommen würden. Der Begriff standortheimisch ist deshalb beizubehalten und dies für das ganze Baureglement. Der Begriff ist somit über das gesamte Baureglement anzupassen. Im Rahmen der ersten Vorprüfung bemängelte die ANF diesen Begriff nicht, obwohl er bereits damals vorhanden war. Da gemäss den Ausführungen der ANF der Begriff Auswirkungen bei der Umsetzung hat, ist dieser GV zu berücksichtigen.				
9	3	Art. 12 Bauabstand von Zonengrenzen	H	Abs. 2: Betreffend die Ausführungen zu diesem Absatz in unserem Vorprüfungsbericht vom 28. Juli 2025 möchten wir ergänzen, dass die in Abs. 2 gewählte Formulierung lediglich ausschliessen soll, dass gegenüber der Landwirtschaftszone der grosse Grenzabstand eingehalten werden muss. Was sachlich Sinn macht. Mit der Einhaltung des kleinen Grenzabstandes gehen wir von keiner Beeinträchtigung der Landwirtschaftszone aus. Der grosse Grenzabstand hat zudem eine gesundheitspolizeilichen/wohnhygienischen Zweck (etwa ausreichende Besonnung). Gegenüber der unverbauten Landwirtschaftszone ist dieser Zweck auch beim kleinen Grenzabstand erfüllt.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–
10	3	Art. 14 Bauabstand von Hecken, Feld- und Ufergehölzen	H	Unseres Erachtens macht ein Verweis auf Art. 21 der Direktzahlungsverordnung (DZV) vom 23. Oktober 2013 resp. Anhang nicht wirklich Sinn. Die Gemeinde müsste diesen Verweis unseres Erachtens zumindest im Erläuterungsbericht genauer erläutern. Insbesondere ist zu erläutern, ob der Bauabstand wie ein Pufferstreifen gemäss Art. 21 DZV zu verstehen ist.	Verweis wird gestrichen.	–	X	–
11	3	Art. 22 ZPP 5 Terrassenstrasse	H	Die ANF hält in ihrem Fachbericht fest, dass im Einflussbereich der neu einzuzonenden ZPP sich Heckenstrukturen an der nördlich, oben am Hang verlaufenden Strasse «Am Gässli» befinden. Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 18 des Bundgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 und Art. 27 des Naturschutzgesetzes (NSchG) vom 15. September 1992 in ihrem Bestand geschützt, auch in der Bauzone. Der Erhalt sowie die notwendigen Bauabstände gegenüber der Hecke sind in die Gestaltungsgrundsätze der ZPP aufzunehmen. Unterschreitungen der üblichen Bauabstände betrachtet die ANF zu diesem Zeitpunkt als nicht bewilligungsfähig, da diese zum jetzigen Zeitpunkt nicht	Auf die Einzonung der Parz-Nr. 645 bzw. die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5 wird verzichtet.	–	–	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
				standortgebunden sind, da die Planung die Hecke berücksichtigen kann. Im Rahmen der ersten Vorprüfung bemängelte die ANF diesen Begriff nicht, obwohl er bereits damals vorhanden war. Wir sind der Ansicht, dass diese Bestimmung nicht in das Baureglement aufzunehmen ist, da die Hecken gemäss Art. 18 NHG und Art. 27 NschG geschützt sind und nicht einfach entfernt werden können.				
12	3	Art. 22 ZPP 5 Terrassenstrasse	H	Sollte der Erhalt der Hecke im Rahmen der UeO nicht möglich sein, so ist anhand von Varianten entlang der Kaskade Erhalt-schonen-Wiederherstellen-Ersatz die Standortgebundenheit des Eingriffs darzulegen.	Auf die Einzonung der Parz-Nr. 645 bzw. die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5 wird verzichtet.	–	–	–
13	3	Art. 23 Besondere baurechtliche Grundordnungen	GV	Unserer Ansicht nach wurde die UeO Umgestaltung Talstrasse inkl. Wasserbauprojekt (Strassenbau- und Wasserbauprojekt der Gemeinde Safnern) mit Verfügung vom 25.07.2022 genehmigt und nicht wie in Art. 23 aufgeführt am 07.07.2022. Dies ist zu überprüfen.	Das Datum der Verfügung wurde geprüft und entsprechende korrigiert (25.07.2022).	–	X	–
14	3	Art. 28 Dachgestaltung / -form	GV	Im Rahmen der Vorprüfung von 2025 haben wir bezüglich Abs. 3 festgehalten, dass die zulässigen Dachformen für die W1 neu und somit rot einzufärben sind, da sie Teil der Änderungen sind. Da es sich aber um eine «Neufassung» des Baureglements handelt, müssen die Änderungen unseres Erachtens nicht markiert werden. Der GV aus der ersten Vorprüfung ist somit zu vernachlässigen.	Das Baureglement wird ohne farbig gekennzeichnete Textstellen neu erlassen.	–	–	–
15	3	Art. 31 Aussenraumgestaltung allgemein	E	Abs. 1 und 2: Unseres Erachtens bringen die beiden Absätze inhaltlich dasselbe zum Ausdruck und sind daher unnötig wiederholend. Abs. 2 entspricht zudem dem Musterbaureglement. Wir empfehlen, einer der beiden Absätze zu streichen.	Abs. 1 wird gestrichen.	–	X	–
16	3	Art. 31 Aussenraumgestaltung allgemein	E	Abs. 6: Die ANF begrüsst gestützt auf ihren Fachbericht das neu eingefügte Verbot von invasiven Neophyten im Baureglement. Durch die Bestimmung in Abs. 6 wird jedoch bei «gestalteten Freiräumen» jegliche Beschränkung hinsichtlich von Pflanzen aufgehoben. Nicht einheimische und standortgerechte Pflanzen, insbesondere gezüchtete Pflanzen tragen z.T. dazu bei, dass unsere einheimischen Insektenarten keine Nahrung mehr finden, da sie an diese Pflanzen nicht angepasst sind oder diese Pflanze so gezüchtet wurden, dass sie keine Pollen und keinen Nektar produzieren. Aus diesem Grund beantragt die ANF, dass dieser Absatz gestrichen wird.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
17	3	Art. 33 Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen	E	Abs. 1: Hier stellt sich uns die Frage bezüglich der Formulierung «[…] ein naturnaher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken […]», ob nicht eine Zäsur entstehend könnte, falls das Nachbargrundstück nicht naturnah gestaltet ist. Deshalb würden wir eine andere Formulierung empfehlen, z.B. im Sinne «ein guter, wenn möglich naturnaher Übergang».	Wird entsprechend korrigiert.	–	X	–
18	3	Art. 35 Reklamen und Plakatierung	GV	Abs. 2, 4, 5 und 6: Gewisse Reklametypen sollen ganz ausgeschlossen sein und die Fremdreklame ist nur entlang der Kantonsstrassen möglich. Diese Regelung schränkt die Wirtschaftsfreiheit erheblich ein. Eine solche Einschränkung muss durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein. Der Erläuterungsbericht äussert sich diesbezüglich überhaupt nicht. Der Erläuterungsbericht ist daher mit entsprechenden Ausführungen zu ergänzen. Namentlich ist auch die Erforderlichkeit des Eingriffs aufzuzeigen.	Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.	–	–	X
19	3	Art. 41 Siedlungsökologie	E	Die ANF empfiehlt in ihrem Fachbericht, dass ein weiterer Absatz f ergänzt wird, dass die nächtliche Beleuchtung minimiert wird und falls nötig nur mit nach unten gelenkten Leuchten, resp. nach oben abgedunkelten Leuchten im warmen orangenen Lichtspektrum verwendet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–
20	3	Art. 42 Ortsbildschutzgebiet	GV	Abs. 4: Obwohl es sich bei diesem Absatz um eine Bestimmung handelt, welche teilweise als Änderung bezeichnet ist, geben wir die Rückmeldung der KDP weiter. Die KDP kam bei der erneuten Prüfung des Baureglements zum Schluss, dass die zuständige Fachstelle nur innerhalb der Baugruppe beizuziehen ist, nicht aber im Ortsbildschutzperimeter. Somit ist der Begriff «Ortsbildschutzperimeter» aus Absatz 4 zu streichen.	Wird entsprechend korrigiert.	–	X	–
21	3	Art. 44 Baudenkmäler	GV	Abs. 3: Obwohl es sich bei diesem Absatz um eine Bestimmung handelt, welche teilweise als Änderung bezeichnet ist, geben wir die Rückmeldung der KDP weiter. Die KDP kam bei der erneuten Prüfung des Baureglements zum Schluss, dass die zuständige Fachstelle nur innerhalb der Baugruppe beizuziehen ist, nicht aber im Ortsbildschutzperimeter. Somit ist der Begriff «Ortsbildschutzperimeter» aus Absatz 3 zu streichen.	Gesamter Artikel wurde vereinfacht und entspricht nun dem Musterbaureglement.	–	X	–
22	3	Art. 48 Hochstämmige Obstbäume, Obstbaumwiesen, Obstgärten	H	Die ANF hält in ihrem Fachbericht fest, dass dieser Artikel den grossen ökologischen Wert der Hochstämmigen Obstbäume/ Obstbaumwiesen / Obstgärten bestätigt. Leider erfolgt mit diesem Artikel kein konkreter kommunaler Schutz. Somit	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
				kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe, lokal bedeutende Naturwerte unter kommunalen Schutz zu stellen, nicht gerecht.				
23	3	Art. 49 Geschützte Einzelbäume	E	Hier wird üblicherweise die Unterscheidung gemacht, ob ein Baum aus landschaftsästhetischen oder ökologischen Gründen geschützt ist. Je nach dem unterscheidet sich die Bewilligungsbehörde (GR oder RSTA). Da die Gemeinde offenbar keine Unterscheidung vornimmt, ist das RSTA die richtige Behörde. Das Baureglement widerspricht dem auch nicht. Es wäre jedoch sinnvoll, wenn nebst Art. 41 Abs. 1 NSchG ebenfalls Art. 41 Abs. 3 NSchG oder einfachheitshalber auf Art. 41 NSchG als Gesamtes verwiesen würde oder das RSTA in der Bestimmung selbst als zuständige Behörde bezeichnet würde.	Neu wird in der Hinweisspalte auf Art. 41 NSchG als gesamtes verwiesen.	–	X	–
24	3	Art. 52 Freihaltebereich Gewässerentwicklung	E	Abs. 1: Hier empfehlen wir die Formatierung (kein Einzug notwendig) zu korrigieren.	Besten Dank für den Hinweis. Der Einzug wird entfernt.	–	X	–
25	3	Art. 56 Kommunales Naturschutzgebiet	H	Abs. 3: Ein «absolutes Veränderungsverbot» geht unseres Erachtens sehr weit, da es sämtliche Eingriffe grundsätzlich ausschliesst. Da sich die Bestimmung jedoch wohl auf ein örtlich klar begrenztes Schutzgebiet (Riedrainweiher) bezieht, erscheint eine solche Regelung grundsätzlich als zulässig bzw. vertretbar.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Bestimmung bezieht sich auf ein örtlich klar begrenztes Schutzgebiet (Riedrainweiher).	–	–	–
26	3	Art. 63 Inkrafttreten, Art. 64 Aufhebung bestehender Vorschriften	E	Die Formulierung «Änderung der baurechtlichen Grundordnung» macht den Anschein, dass leidglich Teile des Baureglements geändert wurden. Vorliegend handelt es sich gemäss Rücksprache mit der Gemeinde aber um eine Neufassung/Totalrevision. Die Formulierungen sind daher entsprechend anzupassen, sodass klar wird, dass das Baureglement totalrevidiert wurde.	Zur Verdeutlichung der Neufassung wird in Art. 62 ein neuer Abs. ergänzt: *«Das Baureglement tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.». Weiter wird* Art. 63 wie folgt angepasst: «Mit Inkrafttreten *des Baureglements und* der Änderungen der…»	–	X	–
27	3	Art. 65 Übergangsbestimmungen	GV	«BauG» ist nach dem Art. 36 nicht zu löschen, da ansonsten nicht klar ist, welches Gesetz, Verordnung oder gar das Baureglement gemeint ist.	Die Abkürzung «BauG» wird im Artikel beibehalten, damit ersichtlich bleibt, auf welches Gesetz referenziert wird.	–	X	–
28	3	Beilage B 1.3, Archäologisches Inventar	E	Der ADB erwähnt in seinem Fachbericht, dass Art. 10d 2 BauG in der Beilage 1.3 unvollständig zitiert wird. Es sollte folgendermassen heissen: «Der Grundeigentümer kann im Nutzungsplanverfahren (Art. 64a BauG) oder, wenn seit Errichtung des Inventars kein solches durchgeführt worden ist, im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass ein Inventar richtig ist.» Wir empfehlen, dies entsprechend zu ergänzen.	Wird entsprechend korrigiert.	–	X	–

3 Weitere Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
29	4	Naturgefahren	GV	Die Abteilung Naturgefahren des AWN hält in ihrer Stellungnahme vom 12. September 2025 fest, dass bestehende, unüberbaute Bauzonen oder Neueinzonungen teilweise noch Konflikte mit Rutschgefahren aufweisen. Dies betrifft insbesondere die (teilweise) unüberbauten Parzellen-Nr. 131, 142, 176, 258, 273, 359, 415, 435, 481, 497, 515, 645 und 928. Gemäss Massnahmenblatt D_03 des kantonalen Richtplanes bezüglich Naturgefahren (sowie der dazugehörigen Arbeitshilfe) dürfen nicht überbaute Bauzonen im blauen Gefahrengebiet nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden. Diese Interessenabwägung fehlt im technischen Bericht gänzlich. Für folgende durch Hangmurengefährdung betroffenen Parzellen kann auf eine Interessenabwägung verzichtet werden, wenn im Baureglement vorgesehen wird, diese Hänge sukzessive von oben nach unten zu verbauen, womit das mögliche Anrissgebiet von Hangmuren beseitigt wird: Parzellen-Nr. 131, 142, 273, 359, 415, 481, 497, 515. Folglich ist die Interessenabwägung für folgende Parzellen zwingend nachzureichen: 176, 258, 435, 645, 928. Die nachträglich ergänzte Parzelle-Nr. 432 liegt ausserhalb bekannter Naturgefahrengebiete. Unseres Erachtens hat die Gemeinde auch für die Parzellen-Nr. 131, 142, 273, 359, 415, 481, 497, 515 eine Interessensabwägung zu machen. Erst aufgrund der Interessenabwägung kann beurteilt werden, ob eine Parzelle trotz der Naturgefahr in der Bauzone belassen werden kann oder nicht. Im Rahmen der ersten Vorprüfung vom 28. Juli 2026 kamen wir noch zu einem anderen Schluss. Dies aus dem Grund, da das AWN damals noch keine Bestimmungen für die Parzellen-Nr. 131, 142, 273, 359, 415, 481, 497, 515 im Baureglement verlangte. Die vorerwähnten Ausführungen bezüglich Naturgefahren sind zu berücksichtigen.	Die Änderungen am Zonenplan sind als Teilrevision deklariert (vgl. Änderungsperimeter). An den genannten Parzellen werden keine Änderungen vorgenommen. Die Neubeurteilung der Naturgefahren werden im Rahmen einer umfassenden Ortsplanungsrevision abgehandelt. Vorliegend handelt es sich lediglich um eine Teilrevision mit punktuellen Schutz-/Zonenplanänderungen. Nach Rücksprache mit dem AGR (Mail, Ch. Führer, Planerin, 25.8.2026) ist die Gefahrensituation einzig in den Änderungsperimetern zu beachten. Somit gelten die GV's einzig für diejenigen Parzellen, welche sich innerhalb der Änderungsperimeter befinden bzw. die GV's des ersten Vorprüfungsberichts. Die GV's aus dem Kap. 4 des zweiten Vorprüfungsberichtes zu denjenigen Parzellen, welche nicht bereits im ersten Vorprüfungsbericht erwähnt worden sind, sind zu vernachlässigen.	–	–	–
30	4	Stellungnahme AWN	H	Betreffend die Stellungnahme der Abteilung Walderhaltung Region Mittelland des AWN vom 26. August 2026 halten wir fest, dass wir an unseren Ausführungen des Vorprüfungsberichtes vom 28. Juli 2025 festhalten.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–
31	4	Hinweise zum Zonenplan und Erläuterungsbericht	E	Die ANF hält in ihrem Fachbericht noch Hinweise zum Erläuterungsbericht und Zonenplan fest, welche im Fachbericht von 2023 nicht aufgeführt waren. Ebenfalls wurden bei den Ausführungen zu den Einzelbäumen/Baumgruppen und Obstbaumbestände/Obstgärten Informationen ergänzt. Da es sich	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–

Thema / Kapitel			Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H)		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel		Beschrieb		ZP	BR	EB
				bei der vorliegenden zweiten Vorprüfung einzig um eine ergänzende Vorprüfung zum Baureglement handelt, haben wir diese Hinweise und Ergänzungen nicht in den Vorprüfungsbericht integriert. Wir empfehlen der Gemeinde, diese Hinweise aber trotzdem noch zu beachten.				
32	4		H	Wir möchten die Gemeinde noch darauf hinweisen, dass bei der Überarbeitung der Unterlagen darauf zu achten ist, dass durch den Umstand, dass das Baureglement total revidiert wird, der Zonenplan aber nur teilrevidiert wird, keine Widersprüche entstehen.	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–