



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

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

Philipp Bergamelli
+41 31 636 72 88
philipp.bergamelli@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Schwarzenburg
Postfach 68
Bernstrasse 1
3150 Schwarzenburg

G.-Nr.: 2021.DIJ.4859

14. April 2022

Schwarzenburg; Einzonungen Parzelle Nrn. 759, 3546 und 4960 und Änderung Gemeindebaureglement, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 12. Juli 2021 ist bei der Abteilung Orts- und Regionalplanung das obengenannte Planungsgeschäft mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Nutzungszone Parzellen Nrn. 759, 3546 und 4960, Mst.: 1:2'000 vom 28. Juni 2021
- Erlass Artikel 56a Gemeindebaureglement (GBR) vom 28. Juni 2021
- Erläuterungsbericht vom 28. Juni 2021

sowie

- Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) vom 28. Mai 2018
- Erhebung der unüberbauten Bauzonen vom 28. Juni 2021

Wir haben bei nachgenannten Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt (TBA) des Kantons Bern, Oberingenieurkreis (OIK) II mit Fachbericht Fischerei vom 6. August 2021
- Amt für Kultur (AK), Kantonale Denkmalpflege (KDP) mit Fachbericht vom 10. August 2021 sowie Ergänzung vom 23. März 2022
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV) mit Fachbericht vom 16. August 2021
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) mit Stellungnahme vom 28. Oktober 2021

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

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

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

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

2. Ausgangslage

Mit vorliegendem Planungsvorhaben betreffend die Parzellen Nrn. 759, 3546 und 4960 sollen zwei im engeren, kompakt überbauten Dorfgebiet gelegene Bauernhofzonen in eine Regelbauzone nach Art. 15 RPG eingezont werden. Dabei umfasst Parzelle Nr. 759 eine Gesamtfläche von 4'450 m², davon 1'917 m² unüberbaut, Parzelle Nr. 3546 eine Fläche von 1'937 m², davon 565 m² unüberbaut und Parzelle Nr. 4960 eine Gesamtfläche von 417 m², wovon wiederum 118 m² unüberbaut sind. Insgesamt soll eine Gesamtfläche 6'804 m² eingezont werden, davon sind 2'600 m² unüberbaut, wobei mit der Einzonung der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht werden muss. **H**

Weiter ist vom Einzonungsvorhaben Kulturland im Umfang von ca. der Hälfte der Gesamtfläche betroffen und es befinden sich innerhalb der Parzellen mehrere erhaltens- und schützenswerte Bauinventarobjekte, welche gleichzeitig von den Baugruppen S «Dorfkerngürtel» und T «Schlossgasse» überlagert werden. Der kommunale Zonenplan sichert beide Baugruppen mittels Ortsbildschutzperimeter. Gerade im Hinblick auf den weit gefassten Ortsbildschutzperimeter ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Schwarzenburg gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung inventarisiert ist. Diesem Umstand wird insbesondere mit der angestrebten Qualitätssicherung sowie der zusätzlichen Sicherung mittels Fokusgebiet Innenentwicklung im Sinne einer weiteren Schutzzone grosse Bedeutung beigemessen, was wir sehr begrüssen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir den Einzonungen der Parzellen Nrn. 759, 3546 und 4960 sowie der Änderung Gemeindebaureglement (GBR) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Beurteilung übergeordneter Planungsgegenstände

3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Der für die Einzonung notwendige Wohnbaulandbedarf (WBB) ist in Schwarzenburg vorhanden. Gemäss Berechnungsblatt zur Massnahme A_01 des kantonalen Richtplans (KRP) mit Datenstand 1. Januar 2021 steht der Gemeinde Schwarzenburg aktuell ein WBB von 5.1 ha zur Verfügung. Die Einzonung der unüberbauten Teile auf den drei Parzellen beansprucht eine Fläche von insgesamt 2'600 m², resp. 0.26 ha. Im Hinblick auf die Geltendmachung des WBB erweist sich die Einzonung als unproblematisch.

Die beiden vorgesehenen Einzonungen stützten sich auf die Potenzialstudie SEin der Gemeinde Schwarzenburg vom 28. Mai 2018. Die Potenzialstudie weist die Parzelle Nr. 759 als Fokusgebiet Innenentwicklung und die Parzellen Nrn. 3546 und 4960 als Gebiete zur Erneuerung/Aufwertung aus. Der gewählte Weg der Gemeinde mit der Einzonung in eine Regelbauzone mit Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens für das Fokusgebiet wird als zielführend und sachgerecht beurteilt. Die beiden Einzonungen setzen damit auf Stufe Nutzungsplanung zwei Bausteine der kommunalen Innenentwicklungsstrategie sorgfältig und auf einem hohen planerischen Niveau um. **H**

3.2 Beanspruchung von Kulturland

Für die Einzonung der Parzelle Nr. 759 wird ca. 2'280 m² und für Parzelle Nr. 3546 ca. 634 m² Kulturland beansprucht. Dabei ist Parzelle Nr. 759 vollständig von der Bauzone umgeben und der andere Einzo-

nungsperimeter auf drei Seiten, wobei hier beide Parzellen ungefähr zur Hälfte überbaut sind. Die Einzonung der beiden Bauernhofzonen in eine Wohn- und Arbeitszone mit 2 Vollgeschossen (WA2) entspricht der kantonal wichtigen Zielsetzung zur Siedlungsentwicklung nach innen. Allerdings dürfen landwirtschaftliche Nutzflächen gemäss Art. 8a Abs. 2 BauG nur eingezont werden, wenn der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Letzteres bedeutet insbesondere, dass bei der Einzonung von Kulturland eine haushälterische Bodennutzung im Vordergrund steht, wodurch für die Gemeinde Schwarzenburg als Zentrum 3. Stufe gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV grundsätzlich eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von mindestens 0.7 als Richtwert einzuhalten ist. Im Erläuterungsbericht wird dies entsprechend der Baugesetzgebung korrekt wiedergegeben (vgl. insbesondere Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG sowie Art. 11b Abs. 3 BauV). **H**

3.3 ISOS, Ortsbildschutz Bauinventar und Qualitätssicherung

Demgegenüber stellt die Gemeinde fest, dass aufgrund der eingangs genannten Schutz- und Inventarobjekte für die haushälterische Bodennutzung und insbesondere für die Festlegung der minimalen GFZo betreffend Kulturland nicht ausschliesslich Art. 11c Abs. 1 BauV zur Anwendung kommen kann, sondern zur Wahrung der bestehenden Qualität der Baudenkmäler sowie des Ortsbildschutzgebietes gestützt auf Art. 11c Abs. 2 BauV ausnahmsweise von der min. GFZo abgewichen werden soll. Dabei wird im für den unüberbauten Teil der Parzelle Nr. 759 inklusive dem bestehenden Material- und Geräteschopf gemäss neuem Art. 56a GBR resp. der Zonenplanänderung ein Fokusgebiet Innenentwicklung erlassen, in welchem die Berücksichtigung der Ortsbaulichen Situation und der Vorgaben des Ortsbildschutzes verbindlich statuiert wird. Somit ist die Abweichung angesichts der geltend gemachten Schutzwerte grundsätzlich nachvollziehbar, zumal die Kantonale Denkmalpflege (KDP) die erkannten Schutzobjekte bestätigt und insbesondere beabsichtigt wird, die im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 56a Abs. 3 GBR eruierte ortsbildverträgliche Nutzungsdichte konsequent im Grundbuch zu sichern. Wir begrüssen diese Vorgehensweise. Wir verweisen auch auf den Fachbericht der KDP, in welchem die Beeinträchtigungen des Ortsbildschutzperimeters als gering und ortsbildverträglich beurteilt wird. **H**

3.3.1 Offenen Fragen zu Art. 56a GBR

Allerdings stellen wir fest, dass gemäss Erläuterungsbericht (vgl. Abschnitt 2.1.2; S. 11) der nach Art. 56a Abs. 3 GBR statuierte Nutzungsbonus nur einmal geltend gemacht werden kann. Da Grundbucheinträge auch geändert werden können, ist der einmalige Eintrag im Artikel zu präzisieren. **H**

Unklar ist ferner die Position des Artikels im Hinblick auf die gesamte Artikelstruktur des Gemeindebaureglements. Im Reglement zur Teilrevision BMBV vom 16 Juni 2021 findet sich unter Art. 51 GBR eine neue Bestimmung zu qualifizierten Verfahren. Da es sich bei diesem Artikel um eine materielle Änderung des GBR handelt und der Art. 56a die Bestimmung in Artikel 51 massgeblich und ebenso materiell präzisiert empfehlen wir dringend den Neuerlass von Art. 56a sowie die Zonenplanänderung betreffend der Einzonung der Parzellen Nrn. 759, 3546 und 4960 mit der Teilrevision zu koordinieren, wobei die materiellen Änderungen grundsätzlich die Planbeständigkeit auslösen werden. **E**

3.3.2 Änderung der Nutzungszone Parzellen Nrn. 759, 3546 und 4960

Im Bereich der Parzelle Nr. 759 ist zusätzlich die Parzelle Nr. 258 in den verbindlichen Änderungsperimeter integriert. Diese Parzelle ist bereits der 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone zugeordnet, wodurch der Änderungsperimeter entsprechend um Parzelle Nr. 258 reduziert werden muss. **GV**

3.4 rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG muss zum Zeitpunkt der Einzonung das Land rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Es genügt nicht, dass ein Grundeigentümer bloss seinen Willen zu Überbauung kundtut. Es sind Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, damit das Grundstück auch tatsächlich verfügbar ist und überbaut wird. Der Kanton Bern führte mit der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision seiner Baugesetzgebung folgende Instrumente zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit ein:

- die vertragliche Bauverpflichtung (vgl. Art. 126b BauG),
- die bedingte Einzonung (vgl. Art. 126c BauG)

sowie

- die angeordnete Bauverpflichtung (vgl. Art. 126d BauG).

Die Gemeinde ist verpflichtet, eine dieser Massnahmen zu ergreifen. Falls keine solche rechtliche Sicherstellung vorliegt, erweist sich die Einzonung als nicht genehmigungsfähig.

Demgegenüber ist auch der Bebauungsgrad der einzuzonenden Parzellen zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass bei bereits überbauten Parzellen keine rechtliche Sicherstellung verlangt werden kann, da der Zweck der Sicherstellung, also die Baulandmobilisierung bereits erfüllt ist, was vorliegend auf Parzelle Nr. 4960 zutrifft. Bei den Parzellen Nrn. 3546 mit einer unüberbauten Fläche von ca. 714 m² und 759 mit einer unüberbauten Fläche von ca. 1917 m² können allerdings neue Hauptbauten erstellt werden, weshalb diese Parzellenteile als unüberbaut zu betrachten sind. Folglich ist für diese Parzellen die rechtliche Sicherstellung zu verlangen, wobei die Art und Weise der rechtlichen Sicherstellung gemäss Art. 126b bis 126d BauG der Gemeinde zu überlassen ist. **GV**

3.5 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Gemäss Massnahmenblatt A_01 KRP ist bei Einzonungen generell eine ausreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sicherzustellen, wobei die Anforderungen bei der Beanspruchung von Kulturland in Art. 11d Abs. 1 BauV noch strenger gefasst sind. Dementsprechend befindet sich die Parzelle Nr. 759 resp. das Gebäude Junkerngasse 19 fast vollständig in der Erschliessungsgütekategorie (EGK) C und der Rest der Parzelle in der EGK D. In letztgenannter EGK D befinden sich die Parzellen Nrn. 3546 und 4960. Die beiden Einzonungssperimeter erfüllen somit im Hinblick auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr die Anforderungen Massnahmenblatt A_01 KRP. **H**

3.6 Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr

Die MIV-Erschliessung muss in den nachgelagerten Planungsschritten vertieft geprüft werden. Grundsätzlich soll jedoch die Erschliessung weiterhin via Junkerngasse erfolgen. **H**

3.7 Strassenlärm

In der WA2 gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Dem kann aus Sicht Strassenlärm zugestimmt werden. **H**

3.8 Abstimmung mit regionalen Inhalten

3.8.1 Grundlagen

Auf Ebene Region sind folgende Grundlagen massgebend:

- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland 2021 / AP4 mit Genehmigungsdatum 24. Februar 2022
- Regionales Angebotskonzept öffentlicher Verkehr 2022-2025, RKBM (2020)
- Mobilitätsstrategie 2040 Region Bern-Mittelland, RKBM (2019)

3.8.2 Siedlung und Landschaft

Es wird bedauert, dass sich ausschliesslich Parzelle Nr. 759 im Fokusgebiet Innenentwicklung befindet und die beiden anderen Parzellen nicht. Gerade aufgrund der im ISOS separat erwähnten Bedeutung des Oberdorfs wäre dies durchaus zielgerichtet, wobei wir dringend empfehlen neben dem unüberbauten Teil der Parzelle Nr. 3546 auch den unüberbaute Teil von Parzelle Nr. 5016 in einen solchen Fokusraum zu integrieren, zumal hier auch der Siedlungsrand gestaltet wird. **E**

Sofern der Perimeter nicht einem Fokusgebiet zugeteilt wird, ist dringend Art. 10c BauG zu berücksichtigen, wonach bei Bauvorhaben im Bereich von inventarisierten Baudenkmäler und deren Umgebung oder bei Vorhaben innerhalb einer rechtskräftigen Baugruppe die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren miteinzubeziehen ist. Hierbei ist dringend zu beachten, dass dieser Beizug bereit auf Stufe Vorprojekt erfolgen soll. **H**

3.8.3 Verkehr

Für den Perimeter sind in den regionalen Planungen keine verkehrlichen Massnahmen festgehalten. Allerdings ist aufgrund der Innenentwicklung auf die bestehenden Fuss- und Veloverkehrsverbindungen über die Quartierstrassen Rücksicht zu nehmen. Wir verweisen hier insbesondere auf den Wanderweg/Fussweg via Junkerngasse-Herrenrässli oder auf die Veloland-Route via Oberdorf. **H**

3.8.4 Siedlungsentwicklung nach innen und Best-Practice

Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) signalisiert Interesse, um über die weiteren Planungsschritte informiert zu werden resp. im Austausch betreffend den beiden Einzonungen zu bleiben, damit das Planungsgeschäft allenfalls als Best-Practice- Vorhaben für die gesamte Region zugänglich gemacht werden könnte. Von Interesse sind insbesondere die Qualitätssicherung im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen. **H**

4. zum Erläuterungsbericht

4.1 Abschnitt 1.3.1 «Massnahmenblatt A_01»; S. 2

Gemäss Datenstand per 1. Januar 2021 beträgt der tatsächliche Wohnbaulandbedarf 5.1 ha. Gerne werden wir nach erneuter Aktualisierung den Stand 2022 kommunizieren.

4.2 Abschnitt 1.3.1 «Massnahmenblatt A_07»; S. 2

Die Gemeinde hat mit der Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen diese Aufgabe erfüllt. Sinnvollerweise wird hier darauf verwiesen.

4.3 Abschnitt 1.3.2 «Neues RGSK»; S. 2

Mit Datum 24. Februar 2022 wurde bereits das RGSK 2021 genehmigt. Sofern keine Beschwerden eingehen kann anlässlich der Bereinigung der Unterlagen das neue RGSK genannt werden.

4.4 Abschnitt 1.4 «Teilrevision Ortsplanung»; S. 7

Die Revision der Gewässerräume gemäss eidg. Gewässerschutzgesetzgebung wurde aus der technischen Ortsplanungsrevision ausgenommen. Bitte hier streichen. **H**

4.5 fehlende Inhalte

Das Oberdorf ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz als Objekt Nr. BE 413.3 von regionaler Bedeutung, ohne Substanz (historischer Verlauf) enthalten. Der Vollständigkeit halber dürfte dies im EB ergänzt werden. **H**

5. Ausblick

Wir bitten Sie, die Unterlagen gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht zu bereinigen, die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen, und die Hinweise sowie Empfehlungen zu berücksichtigen.

6. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzule-

gen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

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

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV). Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG). Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

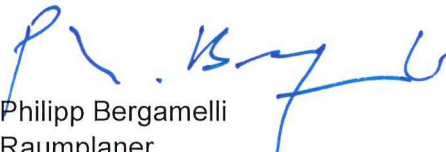
- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- Die abgeschlossenen Verträge zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG einzureichen. Sie haben den ÖREB-Kataster noch nicht eingeführt. Sofern dies bis zur Genehmigungseingabe erfolgt ist, sind die digitalen Daten gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Philipp Bergamelli
Raumplaner

Beilagen

- überzählige Dossiers retour
- Fachberichte (TBA-OIK II, KDP, AöV, RKBM)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- BHP Raumplan AG, Kaspar Reinhard, Bernhard Leder, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Fachstellen
- AGR-O+R; KON, WIL

