

Gemeinde Schwarzenburg

**Einzonungen Gbbl. Nr. 759, 3546 + 4960 (Änderung Zonenplan Siedlung)
Neuerlass Artikel 19 Gemeindebaureglement**

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Beschluss



Bern, 10. Oktober 2022 / GR

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Schwarzenburg
Bernstrasse 1
Postfach 68
3150 Schwarzenburg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Bernhard Leder
Kaspar Reinhard
Reto Mohni

2031_360_BS_Bauernhof_EB_221010.docx

Titelbild: © Denkmalpflege des Kantons Bern (Auszug Bauinventar)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	1
1.1 Ausgangslage.....	1
1.2 Anlass und Absichten.....	1
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	2
1.4 Baurechtliche Grundordnung Schwarzenburg	6
1.5 Planungsorganisation.....	8
1.6 Planungsziele	8
2. Planungsmassnahmen	9
2.1 Änderungen am Zonenplan Siedlung (Teil Süd)	9
2.2 Änderung/Ergänzung am Gemeindebaureglement (GBR)	11
3. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	13
3.1 Siedlungsentwicklung nach Innen.....	13
3.2 Wohnbaulandbedarf	15
3.3 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	16
3.4 Erschliessung.....	18
3.5 Haushälterischer Umgang mit dem Boden und Schutz des Kulturlandes.....	18
3.6 Weitere Themen.....	19
4. Auswirkungen der Planung und planerische Beurteilung.....	20
4.1 Siedlungsentwicklung	20
4.2 Ortsbildschutz	20
4.3 Umwelt	21
5. Planerlassverfahren	21
5.1 Öffentliche Mitwirkung.....	21
5.2 Kantonale Vorprüfung.....	22
5.3 Öffentliche Auflage.....	22
5.4 Beschluss.....	22
Anhang	23
Anhang 1 Bereinigungsliste kantonale Vorprüfung	

Beilagen:

- Beilage 1 Potenzialstudie «Siedlungsentwicklung nach innen» (SEIn)
- Beilage 2 Vorprüfungsbericht AGR vom 14. April 2022
- Beilage 3 Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Planungsgebiet: ehemals landwirtschaftlich genutzte Bauernhäuser

Im Umfeld des historischen Dorfkerns von Schwarzenburg befinden sich an der Junkerngasse, resp. dem Oberdorf die Parzellen GB Nr. 759, bzw. 3536 und 4960. Die bestehenden Bauernhäuser wie aber auch dazugehörige Speicher und Stöckli sind historisch bedeutsam und wurden über die vergangenen Jahrzehnte landwirtschaftlich genutzt. Seit 1994 befinden sich die erwähnten Parzellen planungsrechtlich in der «Bauernhofzone» nach Artikel 10 des Gemeindebaureglements, resp. nach Artikel 85 des kantonalen Baugesetzes. Mit dem damaligen Erlass der Bauernhofzone wurde das Ziel verfolgt, die landwirtschaftliche Nutzung der Höfe zu sichern.



Abb. 1 Orthophoto Dorf Schwarzenburg mit Planungsgebiet (orange umrandet).

1.2 Anlass und Absichten

Zeitgemässe Nutzung der Bauernhäuser ermöglichen

Aufgrund des Generationenwechsels und der veränderten Ansprüche an die Landwirtschaft wurde die landwirtschaftliche Nutzung der Betriebe auf diesen Grundstücken vor längerer Zeit aufgegeben (Parzellen GB Nr. 3546 und 4960) oder aber wird in naher Zukunft eingestellt (Parzelle GB Nr. 759). Die betroffene Grundeigentümerschaft hat daher die Gemeinde Schwarzenburg darum ersucht, im Hinblick auf eine zeitgemässe Nutzung der historischen Bauernhäuser eine Um-, respektive Einzonung der drei Grundstücke von der Bauernhofzone in eine Wohn- oder Mischzone zu prüfen.

Parzelle GB Nr.	Fläche	Bebauung
759	4'450 m ²	teilweise überbaut
3546	1'937 m ²	teilweise überbaut
4960	417 m ²	überbaut

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.3.1 Richtplan des Kantons Bern

Allgemein

*Raumkonzept:
Zentrum 3. Stufe*

Die Gemeinde Schwarzenburg wird gemäss Raumkonzept des Kantons Bern dem Entwicklungsraum «Zentrumsnahe ländliche Gebiete: Siedlung konzentrieren» zugeteilt. Die Gemeinde Schwarzenburg ist zudem als Zentrum 3. Stufe festgesetzt. In den zentrumsnahen ländlichen Gebieten soll die Siedlungsentwicklung auf gut erschlossene Standorte und speziell in die Zentren der 3. und 4 Stufe gelenkt werden. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll dabei mit innovativen Ideen gefördert werden.

*Siedlungsentwicklung
nach innen*

Der Kanton Bern forciert mit dem revidierten kantonalen Richtplan die Siedlungsentwicklung nach Innen. Gemäss Massnahmenblatt A_01 soll die Bevölkerung der Zentren der 3. Stufe wie Schwarzenburg in den nächsten 15 Jahren um rund 10 % wachsen. So sollen u.a. zentral gelegene und gut erschlossene Bauzonenreserven aktiviert und mobilisiert werden.

Baulandbedarf Wohnen / SEin

*Massnahmenblatt A_01
- Wohnbaulandbedarf*

Gemäss Massnahmenblatt A_01 («Baulandbedarf Wohnen bestimmen») haben Gemeinden ihre geplanten Ein- und Umzonungen gestützt auf die Kriterien zur Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen zu begründen. Der «tatsächliche Wohnbaulandbedarf» der Gemeinde Schwarzenburg beträgt mit Stand vom 1. Januar 2021 rund 5,1 Hektaren. Die Gemeinde verfügt somit aktuell über 5,1 Hektaren für potentielle Ein- und Umzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen.

*- haushälterische
Bodennutzung*

Weiter ist bei Ein- und Umzonungen im Hinblick auf die Sicherung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Falle der Gemeinde Schwarzenburg als regionales Zentrum von kantonalen Bedeutung eine «Geschossflächenziffer oberirdisch» GFZo von minimal 0.60 sicherzustellen. Zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmälern gemäss Art. 10a BauG oder in Ortsbildschutzgebieten resp. Strukturierungsgebieten kann in begründeten Fällen von der minimalen GFZo abgewichen werden.

Massnahmenblatt A_07

Zudem ist laut Massnahmenblatt A_07 «Siedlungsentwicklung nach innen fördern» bei Neueinzonungen resp. Umzonungen zur Geltendmachung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen und Arbeiten eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale durch die Gemeinde zu erstellen. Durch die Erstellung der Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) vom 28. Mai 2018 hat die Gemeinde diese Anforderung erfüllt.

1.3.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2021

RGSK 2021

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2021 wurde am 24. Februar 2022 durch den Kanton Bern genehmigt. Das RGSK ist ein Instrument mit Richtplancharakter und bildet eine behördenverbindliche Grundlage für die kommunalen Ortsplanungen. Die Gemeinde Schwarzenburg ist auch im RGSK 2021 als regionales Zentrum von kantonalen Bedeutung (Zentrum 3. Stufe) gemäss kantonalem Richtplan festgelegt.

1.3.3 Ortsbild und Denkmalpflege

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Ortsbild von
nationaler Bedeutung

Das Dorf Schwarzenburg ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von *nationaler* Bedeutung als Kleinstadt aufgenommen (3. Fassung von 1998, Publikationsjahr 2000).

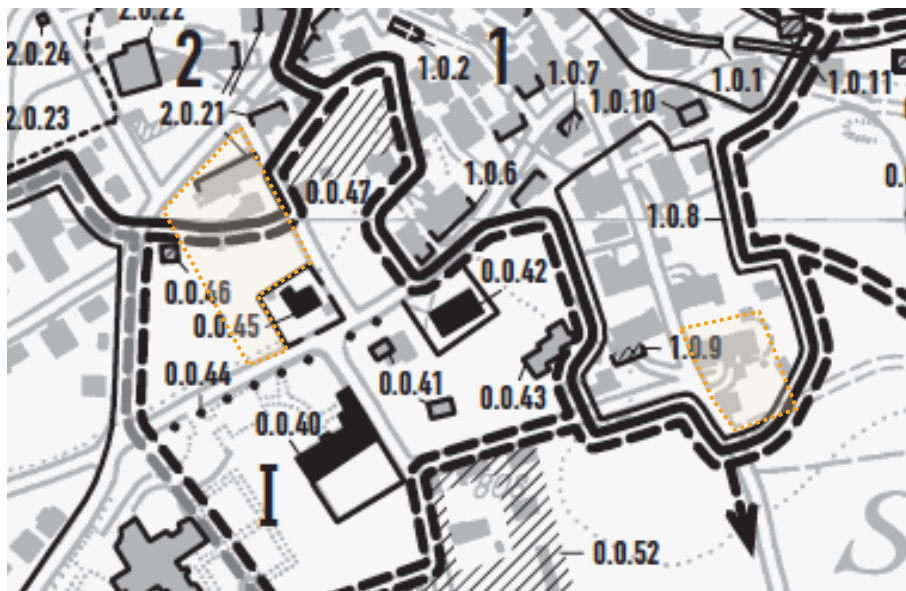


Abb. 2 Auszug aus dem Aufnahmeplan 1:5'000 des ISOS.

Gebiet 1

Die Parzellen GB Nr. 3536 und 4960 im Oberdorf sind Bestandteil des ISOS-Gebiets 1 (*Historischer Marktflecken, mit lang gestrecktem Dorfplatz, offenem Bach und Oberdorf*). Dieses Gebiet ist der Aufnahmekategorie «AB» zugeordnet und weist somit eine Mischform von «ursprünglicher Substanz» (A) und «ursprüngliche Struktur» (B) auf. Für dieses Gebiet wird das maximale Erhaltungsziel «A» («*Erhalten der Substanz*») gefordert. Das bedeutet: Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind grundsätzlich integral zu erhalten und störende Eingriffe sind zu beseitigen. Innerhalb des Gebiets 1 wird hinweisend zusätzlich speziell aufs «Oberdorf» (1.0.8) mit seinen «regelmässig gestaffelten Höfe in hangparalleler Stellung, dazwischen Hofräume und Gärten» hingewiesen. Das Oberdorf (die Strasse) ist zusätzlich im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als Objekt Nr. BE 413.3 von regionaler Bedeutung, ohne Substanz (historischer Verlauf) enthalten.

Gebiet 2

Der bereits überbaute Bereich der Parzelle GB Nr. 759 mit Bauernhaus, Speicher und Ökonomiebauten ist Bestandteil des ISOS-Gebiets 2 (*Locker bebauter bäuerlicher Ortsteil an Junkerngasse, Than- und Milchgässli; stattliche Höfe, Gärten und Matten*). Auch dieses Gebiet ist der Aufnahmekategorie «AB» zugeordnet, so dass auch hier das maximale Erhaltungsziel «A» («*Erhalten der Substanz*») gefordert wird. Das Bauernhaus an der Junkerngasse 19 stellt zudem eines von vier wertvollen Bauernhöfen an der Junkerngasse dar (2.0.21).

Umgebungszone I

Der unüberbaute Bereich von Parzelle GB Nr. 759 ist gemäss ISOS der Umgebungszone I zugewiesen (*Grünbereich mit zentralen öffentlichen Bauten, darunter Schloss und Altes Schulhaus*). Mit Aufnahmekategorie «a» (*unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d.h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen*) gilt für die Umgebungszone I das Erhaltungsziel «a» (*Erhalten der Beschaffenheit, als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren*).

Bauinventar**Baugruppe**

Nicht zuletzt gestützt auf die Ausführungen des ISOS befinden sich die drei Parzellen auch in Gebieten, welche vom kantonalen Bauinventar behandelt werden (Baugruppen und Einzelobjekte).

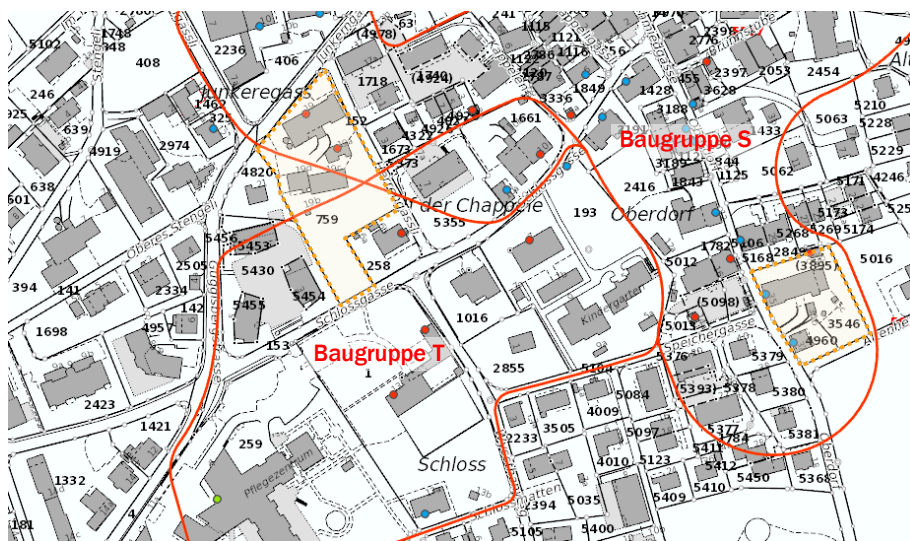


Abb. 3 Auszug aus dem kantonalen Bauinventar. Baugruppen (rot umrandet) und schützenswerte (rot), resp. erhaltenswerte Einzelobjekte (blaue Punkte).

Baugruppe S

Die Parzellen GB Nr. 3536 und 4960 wie auch der überbaute Bereich von Parzelle GB Nr. 759 befinden sich gemäss Bauinventar in der «Baugruppe S, Dorfkerngürtel». Der Dorfkerngürtel umgibt hierbei den mehrheitlich kompakten Dorfkern, der durch seine geschlossene Bebauung geprägt ist. Der Gürtel besteht seinerseits vornehmlich aus (ehem.) landwirtschaftlich genutzten Betrieben, die sich gestaffelt im ansteigenden Gelände anordnen. Der sanft ansteigende Strassenzug Oberdorf wird durch eine harmonische Staffelung von mehrheitlich giebelständigen Bauten geprägt. Der Rand gibt eine intakte Silhouette wieder, die durch den jüngsten Siedlungsbau bedroht wird.

Baugruppe T

Der unüberbaute Bereich von Parzelle GB Nr. 759 wiederum ist der «Baugruppe T, Schlossgasse» zugewiesen. Die Ebene südwestlich, resp. oberhalb des Dorfkerns von Schwarzenburg besteht aus einem grosszügigen Grünraum, der einigen bedeutenden Bauwerken und im Besonderen der Schlossanlage von 1573-76 Raum bietet und einen wichtigen Grünraum im dicht besiedelten Zentrum darstellt.

Einzelobjekte

Das Bauernhaus an der Junkerngasse 19 und der benachbarte Speicher an der Junkerngasse 19a (beide Parzelle GB Nr. 759) sowie der Speicher beim

Oberdorf 35a (Parzelle GB Nr. 3546) sind als Einzelobjekte als «schützenswert» eingestuft und gelten als «K-Objekte».

Das Bauernhaus am Oberdorf 35 (Parzelle GB Nr. 3546) sowie das benachbarte Stöckli am Oberdorf 37 (Parzelle GB Nr. 4960) sind als «erhaltenswert» eingestuft und gelten auch als «K-Objekte».

1.3.4 Schutz des Kulturlands

*Beanspruchung
von Kulturland*

Bei Einzonungen und Beanspruchung von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung gelten die Anforderungen gemäss Art. 8a und 8b des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie Art. 11a ff. der kantonalen Bauverordnung (BauV). Gemäss Art. 8a Abs. 2 BauG dürfen landwirtschaftliche Nutzflächen 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.

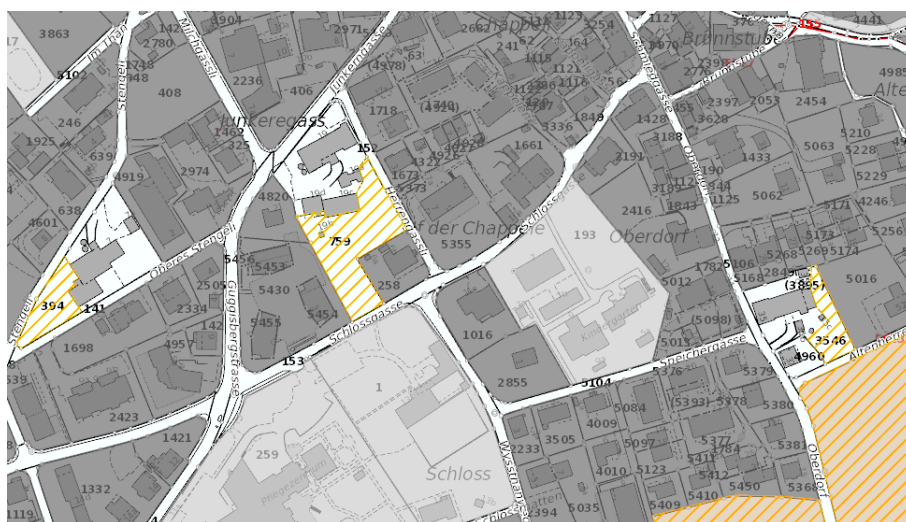


Abb. 4 Auszug aus der Hinweiskarte Kulturland des Kantons Bern.

*Besonders hohe
Nutzungsichte*

Im Hinblick auf eine haushälterische Bodennutzung ist bei der Einzonung von Kulturland eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) einzuhalten. Für die Gemeinde Schwarzenburg als Zentrum 3. Stufe gilt gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV grundsätzlich eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von mindestens 0.7 als Richtwert. Wenn es zur Wahrung der bestehenden Qualität von Baudenkmälern oder von Ortsbildschutzgebieten nötig ist, kann gestützt auf Art. 11c Abs. 2 BauV ausnahmsweise von der minimalen GFZo abgewichen werden.

1.3.5 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

*Sicherstellung der Ver-
fügbarkeit von Bauland*

Gemäss Art. 15 Abs. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn u.a. dessen Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Das kantonale Recht hat den Behörden zu ermöglichen, der Grundeigentümerschaft eine Frist zur Überbauung ihrer Grundstücke zu setzen (Art. 15a Abs. 2 RPG). Diese Bestimmung beauftragt somit die Kantone, eine spezifische Gesetzesbestimmung zu erlassen. Im Kanton Bern regeln die Art. 126a bis 126d des kantonalen Baugesetzes

(BauG), wie die Gemeinden die Verfügbarkeit (sog. «Verflüssigung») und Sicherung von Bauland fördern können. Gemäss Art. 126a Abs. 1 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, die notwendigen Massnahmen, damit das Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird, zu treffen.

*Potenzielle
Massnahmen*

Die Verfügbarkeit der betreffenden Grundstücke muss rechtlich sichergestellt sein. Es genügt demnach nicht, dass die Grundeigentümerschaft bloss ihren Willen zur Überbauung kundtut. Die Gemeinde hat Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, damit das Grundstück auch tatsächlich verfügbar ist und überbaut wird. Als rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit im Sinne von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG gelten dabei die:

- 1) vertragliche Bauverpflichtung gemäss Art. 126b BauG;
- 2) bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG;
- 3) angeordnete Bauverpflichtung gemäss Art. 126d BauG.

1.3.6 Weiteres

*Weitere
Rahmenbedingungen*

Das Planungsgebiet wird von weiteren Rahmenbedingungen wie z. B. der Störfallvorsorge (kein Konsultationsbereich), Naturgefahren (keine Gefährdung gemäss Naturgefahrenkarte) und Altlasten (kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte) tangiert. Gemäss Gewässerschutzkarte gilt das Planungsgebiet wie beinahe das gesamte Dorf Schwarzenburg als «Gewässerschutzbereich Au».

1.4 Baurechtliche Grundordnung Schwarzenburg

Rechtskräftige Grundordnung

*Zonenplan
Siedlung*

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Schwarzenburg, bestehend aus dem Gemeindebaureglement, dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Landschaft sowie dem Zonenplan Naturgefahren (je Teile Nord und Süd), wurde vom Kanton Bern 2009 genehmigt. Die beiden Planungsgebiete befinden sich gemäss Zonenplan Siedlung (Teil Süd) in der Bauernhofzone (vgl. Abb. 5).

*Bauernhofzone
Art. 10 GBR*

Gemäss Artikel 10 des rechtskräftigen Gemeindebaureglements (GBR alt und neu) gelten innerhalb der Bauernhofzone die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone. Bei der Bauernhofzone handelt es sich daher *nicht* um eine «Bauzone» nach Artikel 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten richtet sich bislang nach den Bestimmungen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

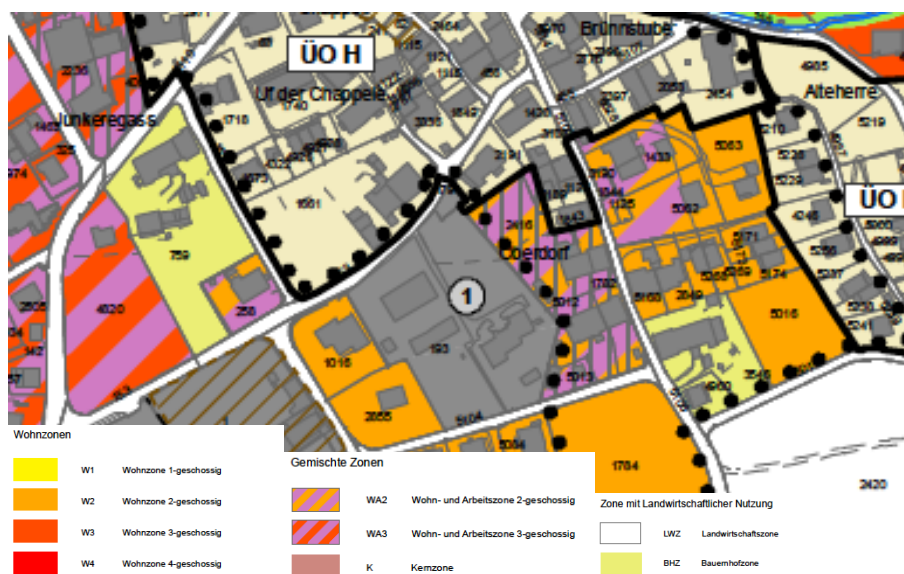


Abb. 5 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan Siedlung (Teil Süd).

Ortsbildschutzgebiet

Der Zonenplan Siedlung legt nebst den Bauzonen auch überlagernde Schutzperimeter fest. Das östliche Planungsgebiet mit den Parzellen Gbbl. Nr. 3546 und 4960 befindet sich innerhalb des «Ortsbildschutzgebiets». Gemäss Art. 57 GBR alt, resp. Art. 56 GBR neu bezweckt das Ortsbildschutzgebiet die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale. Es haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassade, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) ins jeweilige Ortsbild einzufügen.

Baudenkmäler

Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren schützenswerte Baudenkmäler (Parzelle Gbbl. Nr. 759) oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die innerhalb des Ortsbildschutzgebiets/Baugruppe liegen, so ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen (Art. 58 GBR alt/Art. 57 GBR neu; sogenannte K-Objekte, siehe auch Kapitel 1.3.3).

Teilrevision der Ortsplanung**Aktualisierung der Ortsplanung**

Aktuell nimmt die Gemeinde Schwarzenburg eine Teilrevision ihrer baurechtlichen Grundordnung vor. Dabei handelt es sich primär um eine technische Aktualisierung, welche aufgrund der Gemeindefusion der beiden ehemals eigenständigen Gemeinden Wahlern und Albligen sowie geänderter, übergeordneter Gesetzgebungen notwendig wurde. Hierbei werden insbesondere die beiden Baureglemente zu einem neuen, integralen Gemeindebaureglement zusammengeführt und die «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) umgesetzt. Da das vorliegende Vorhaben parallel zur Teilrevision der Ortsplanung und damit zur Änderung des Gemeindebaureglements läuft, wird nachfolgend jeweils auf den alten (GBR alt) und neuen Baureglementsartikel (GBR neu) verwiesen. Die Festlegung der Gewässerräume gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung wird im Rahmen eines eigenständigen Planerlassverfahrens (eigenständige Teilrevision) durchgeführt.

Planungsorgane
Gemeinde

1.5 Planungsorganisation

Planungsbehörde ist der Gemeinderat Schwarzenburg. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Hochbau- und Raumplanungskommission (HRK). Die HRK ist Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat. Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) der HRK sowie dem Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet.

1.6 Planungsziele

Auf Basis der in Kapitel 1.2 geschilderten Absichten und unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen in Kapitel 1.3 beabsichtigt die Gemeinde Schwarzenburg eine Teiländerung ihrer baurechtlichen Grundordnung. Mit der Einzonung der Parzellen Gbbl. Nr. 759, 3546 und 4960 in eine Bauzone werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Ermöglichen einer zeitgemässen Nutzung der bestehenden Bauernhäuser und Bauten auf den Parzellen Gbbl. Nr. 759, 3546 und 4960. Nach Möglichkeit planungsrechtliche Sicherung mittels Regelbauzone.
- Berücksichtigen der historisch wertvollen Bausubstanz und den übergeordneten, denkmalpflegerischen Vorgaben zu Bauten und Anlagen wie auch Ortsbild und Freiräumen. Sicherstellen einer adäquaten Qualitätssicherung.
- Sicherstellen der übergeordneten Einzonungsvorgaben insbesondere derjenigen zum Wohnbaulandbedarf, dem haushälterischen Umgang mit dem Boden, dem Schutz des Kulturlands sowie der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland.
- Nachweis einer Interessenabwägung zwischen Siedlungsentwicklung nach innen und Kulturlandschutz und der Wahrung vorhandener Qualitäten in Bezug auf denkmalpflegerische Aspekte und dem Ortsbild.

2. Planungsmassnahmen

2.1 Änderungen am Zonenplan Siedlung (Teil Süd)

2.1.1 Einzonungen

Einzonung in «Wohn- und Arbeitszone 2»

Die Parzellen Gbbl. Nr. 759, 3546 und 4960 werden im Rahmen der vorliegenden Änderung am Zonenplan Siedlung (Teil Süd; genehmigt am 6. Juli 2010) von der heutigen «Bauernhofzone» neu in die «Wohn- und Arbeitszone 2-geschossig» (WA2) eingezont. Durch die Einzonungen der drei Parzellen wird der Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Schwarzenburg geltend gemacht. Sämtliche Erläuterungen hierzu finden sich in Kapitel 3.2.

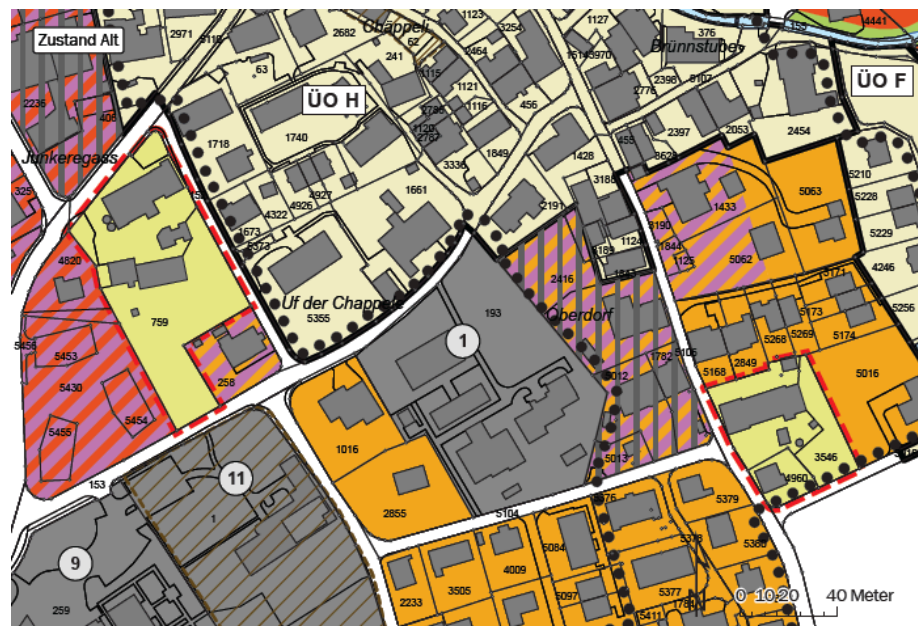


Abb. 6 Zonenplanänderung, Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Teil Süd): Zustand alt. Änderungsperimeter rot-gestrichelt.

Legende

Änderungsperimeter

Wohnzonen

Wohnzone 2-geschossig
 Wohnzone 3-geschossig

Spezielle Ordnungen

Zone mit Überbauungsordnung

Mischzonen

Wohn- und Arbeitszone 2-geschossig
 Wohn- und Arbeitszone 3-geschossig

Besondere Zonen

Zone für öffentliche Nutzungen
 Grünzone
 Annähernd geschlossene Bauweise

Zone mit Landwirtschaftlicher Nutzung
 Bauernhofzone

Förderung der Innenentwicklung

Fokusgebiet Innenentwicklung

Überlagernde Schutzperimeter

Ortsbildschutzgebiet
 Archäologische Schutzgebiete

Übergeordnetes Recht/Hinweise

Gewässer



Abb. 7 Zonenplanänderung, Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Teil Süd): Zustand neu. Änderungsperimeter rot-gestrichelt.

Erläuterungen zur Nutzungsart

Ausgangslage

Sowohl Parzelle Gbbl. Nr. 759, als auch die Parzellen Gbbl. Nr. 3546 und 4960 befinden sich im näheren Umfeld des historischen Dorfkerns von Schwarzenburg. Während der eigentliche Dorfkern planungsrechtlich mittels Sondernutzungsplanungen geregelt wird (Zone mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen), sind die Übergangsbereiche in Richtung der umliegenden, reinen Wohngebiete im Zonenplan Siedlung einer gemischten Zone, sprich einer Wohn- und Arbeitszone (WA) zugewiesen. So befindet sich Parzelle Gbbl. Nr. 759 zwischen WA2 und WA3, die Parzellen Gbbl. Nr. 3546 und 4960 wiederum zwischen WA2 und der reinen Wohnzone W2.

Zulässige Nutzungsarten

Gemäss rechtskräftigem Gemeindebaureglement sind reine Wohnzonen in erster Linie für Wohnnutzungen bestimmt (Art. 2 GBR alt; Art. 4 GBR neu). Zugelassen sind zudem nicht störende gewerbliche Betriebe sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungen mit geringem Publikumsverkehr. Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Die Wohn- und Arbeitszonen sind für die Wohnnutzung und die mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt (Art. 3 GBR alt; Art. 4 GBR neu). Untersagt sind Erotik- oder ähnliche Betriebe. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Zuweisung zur Wohn- und Arbeitszone

Aufgrund der geschilderten Lage der betroffenen Parzellen im erweiterten Umfeld des Dorfkerns («Dorfkerngürtel») und der hiermit verbundenen Zielsetzung, die Attraktivität des Dorfkerns und dessen Umfeld mit gemischten Nutzungen zu erhalten und zu verbessern, werden die drei Parzellen einer gemischten Wohn- und Arbeitszone zugewiesen. Damit wird auch der stringenten Struktur des Zonenplans Siedlung entsprochen, im Dorfkerngürtel mittels Mischzonen, resp. Wohn- und Arbeitszonen gemischte Nutzungen zu ermöglichen.

Erläuterungen zum Nutzungsmass

Baupolizeiliche Masse WA2 / WA3

Die aktuell rechtskräftige baurechtliche Grundordnung weist für «Wohn- und Arbeitszonen» die beiden Bauzonen «WA2» und «WA3» auf. Gemäss Artikel 16 GBR alt gelten für die beiden Bauzonen folgende baupolizeiliche Masse:

Zone	kA	gA	GL	GH	VG	MLZ/MBZ	GFZ
WA2	5 m	9 m	35 m	7 m	2	30/15m	0,4
WA3	6 m	10 m	40 m	10 m	3	35/15m	0,3

Aufgrund der aktuell parallel laufenden Teilrevision der Ortsplanung und der Umsetzung der BMBV im GBR (vgl. Kapitel 1.4) werden nachfolgend auch die angestrebten, neuen baupolizeilichen Masse aufgeführt (neu Art. 5 GBR; *Stand Bereinigung kantonale Vorprüfung; vorgesehene materielle Änderung braun markiert*):

Zone	kA	gA	GL	FHtr	FHgi	FHa	VG	MLZ/MBZ	GZ
WA2	4 m	8 m	35 m	7,5m	10,5m	10,0m	2	30/15m	0,3
WA3	5 m	9 m	40 m	11,0m	15,0m	13,5m	3	35/15m	0,25

Zuweisung

Die Parzellen Gbbl. Nr. 3546 und 4960 befinden sich am südlichen Siedlungsrand von Schwarzenburg und werden von den 2-geschossigen Zonen W2 und WA2 umgeben. Die Parzelle Gbbl. Nr. 759 im Umfeld des Dorfkerngürtels ist

wiederum von 2- bis 3-geschossigen Zonen umgeben (WA2, WA3). Auch in den östlich angrenzenden Flächen innerhalb der Überbauungsordnung H (Kernzonenplanung) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Aufgrund des jeweilig angrenzenden Umfelds werden die drei Parzellen im Sinne einer aufeinander abgestimmten und konsistenten räumlichen Entwicklung des Dorfes Schwarzenburg einer 2-geschossigen Zone, sprich der Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) zugewiesen.

Erfahrungen in Schwarzenburg wie bspw. im Oberdorf zeigen, dass einige historische Bauernhäuser die zulässigen Höhenmasse einer Regelbauzone überschreiten. Hier gilt jedoch die Besitzstandsgarantie nach Artikel 3 BauG. Trotz einer theoretischen Überschreitung z. B. der maximalen Gebäudehöhe ist deren Unterhalt und Erneuerung, wie auch deren Umbau und Erweiterung möglich.

2.1.2 Erweiterung Ortsbildschutzperimeter

Parzellen Gbbl.
Nr. 759 und 258

Mit der Einzonung von Parzelle Gbbl. Nr. 759 wird zudem das bestehende Ortsbildschutzgebiet des Dorfkerns von Schwarzenburg erweitert. Neu werden auch die Parzellen Gbbl. Nr. 258 und 759 vom Ortsbildschutzgebiet nach Art. 57 GBR alt, resp. Art. 56 GBR neu überlagert. Damit kann die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale sichergestellt werden. Mit dieser Planungsmassnahme wird den übergeordneten Vorgaben des ISOS national und dem kantonalen Bauinventar entsprochen (vgl. Kapitel 1.3.3). Die Festlegung von konkreten planungsrechtlichen Vorgaben sichert eine adäquate Qualität von zukünftigen Bauprojekten in diesem ortsbaulich sensiblen Bereich (ISOS Gebiet 2, ISOS Umgebungszone I, Baugruppen S und T). Die Parzellen Gbbl. Nr. 3546 und 4690 werden bereits heute rechtskräftig vom Ortsbildschutzgebiet überlagert.

2.1.3 Überlagernder Perimeter «Fokusgebiet Innenentwicklung»

Überlagernder Perimeter
«Fokusgebiet Innenentwicklung»

Für den unüberbauten Bereich der Parzelle Gbbl. Nr. 759 inkl. des bestehenden Geräte- und Materialschuppens wird im Zonenplan Siedlung neu der überlagernde Perimeter «Fokusgebiet Innenentwicklung» festgelegt. Die dazugehörigen Bestimmungen werden im Gemeindebaureglement festgelegt. Die entsprechenden Erläuterungen zu dieser Planungsmassnahme finden sich im nachfolgenden Kapitel.

2.2 Änderung/Ergänzung am Gemeindebaureglement (GBR)

Neues Unterkapitel
«Förderung der Innenentwicklung»

Im Zusammenhang mit den beiden Einzonungen und in Koordination mit der laufenden Teilrevision der Ortsplanung (vgl. Kapitel 1.4) werden im Gemeindebaureglement die Bestimmungen zu den «Fokusgebieten Innenentwicklung» erlassen. Die Nummerierung des Artikels basiert auf dem geänderten GBR der laufenden Teilrevision der Ortsplanung, in welchem für den entsprechenden Artikel wiederum ein Platzhalter vorgesehen wurde. Der Artikel wird in einem neuen Unterkapitel 2.5 «Förderung der Innenentwicklung» des Gemeindebaureglements angeordnet, welches bei Bedarf und/oder im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung mit weiteren entsprechenden Massnahmen ergänzt werden kann (z. B. Bestimmungen zur «bedingten Einzonung»).

Förderung der qualitativen Innenentwicklung allgemein

Im Hinblick auf die Innenentwicklung und Ortsbildpflege sowie den Erhalt und die Weiterentwicklung des intakten Dorfbildes sollen in der Gemeinde Schwarzenburg allgemein vermehrt qualifizierte Verfahren zur Qualitätssicherung gefördert werden. Entsprechende neue Bestimmungen beabsichtigt die Gemeinde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung (Änderung des Gemeindebaureglements) mit den neuen Artikeln 51 GBR zum Beizug einer unabhängigen Fachberatung und 52 GBR zur Förderung von qualifizierten Verfahren zu erlassen.

2.2.1 Erlass Artikel 19 GBR zu «Fokusgebiete Innenentwicklung»

*Neuer Artikel 19 GBR
«Fokusgebiete
Innenentwicklung»*

Gleichzeitig mit den Änderungen am Zonenplan Siedlung (Einzonungen und Erweiterung Ortsbildschutzperimeter) wird im Gemeindebaureglement ein neuer allgemeingültiger Artikel zum «Fokusgebiet Innenentwicklung» erlassen. Damit soll u.a. den Herausforderungen im Spannungsfeld zwischen Innenentwicklung und den Anforderungen der Ortsbildpflege Rechnung getragen werden.

*Absatz 1:
Pflicht zur Durchführung qualifizierter Verfahren*

Für den unüberbauten Bereich der Parzelle Gbbl. Nr. 759 inkl. des bestehenden Geräte- und Materialschuppens wird im Zonenplan Siedlung neu der überlagernde Perimeter «Fokusgebiet Innenentwicklung» festgelegt (vgl. Kapitel 2.1.3). Gemäss Absatz 1 des neuen Artikels 19 GBR gilt hierbei für Neubauten die *Pflicht* zur Durchführung eines qualifizierten Verfahrens. Mit Lemma a) bis d) werden die Kriterien bestimmt, welche bei der Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens, resp. bei der Erarbeitung eines Bauprojekts zu berücksichtigen sind. Als qualifizierte Verfahren gelten Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe mit mehreren Teilnehmenden sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren mit einem Teilnehmenden und einem starken Fokus auf den Dialog und Austausch zwischen Bearbeitungsteam und Beurteilungsgremium.

Prüfung möglicher Bebauungs- und Freihalteformen

Die Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Verfahrens ergibt sich aus den übergeordneten Rahmenbedingungen. Gemäss Ausführungen in Kapitel 1.3.3 zum ISOS, befindet sich der unüberbaute Bereich der Parzelle Gbbl. Nr. 759 innerhalb der «Umgebungszone I» («Schloss») mit dem Erhaltungsziel «a» (Erhalten der Beschaffenheit, als Kulturland oder Freifläche). Da es sich bei Neueinzonungen in eine Bauzone nach Art. 15 RPG gemäss Bundesgerichtsentscheid um eine Bundesaufgabe handelt (BGE 142 II 509), kann von der ungeschmälernten Erhaltung des Inventarobjekts nur abgewichen werden, wenn ihr überwiegende Interessen von nationaler Bedeutung entgegenstehen. Aufgrund der zentralen Lage des Areals im Umfeld des bereits bebauten Dorfkerns, der Pflicht zur haushälterischen Nutzung des Bodens und der angestrebten Siedlungsentwicklung nach Innen (Art. 1 Abs. 2 Lemma a, abis, b RPG; Art. 3 Abs. 2 und 3 RPG) sollen im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens mögliche Bebauungs- und Freihalteformen geklärt werden.

*Absatz 2:
Potentieller Nutzungsbonus*

Mit Absatz 2 wird die Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Verfahrens mit einem möglichen Nutzungsbonus verknüpft. Grundsätzlich gilt weiterhin die im Zonenplan Siedlung entsprechend festgelegte Bauzone. Mit dem überlagernden «Fokusgebiet Innenentwicklung» besteht neu jedoch zusätzlich die

Möglichkeit, das Nutzungsmass und die Bestimmungen der nächsthöheren Bauzone nach Art. 16 GBR mit der gleichen Nutzungsart geltend zu machen. Im vorliegenden Fall der Parzelle Gbbl. Nr. 759 würde dies bedeuten, dass Bauten und Anlagen potentiell auch nach den baupolizeilichen Masse der nächsthöheren «Wohn- und Arbeitszone WA3» (und nicht WA2) erstellt werden können. Dieses Vorgehen und die damit verbundene dichtere Nutzung bedingt jedoch zwingend den Nachweis der Ortsbildverträglichkeit und eine Interessenabwägung zwischen Ortsbild und Innenentwicklung im Rahmen des qualifizierten Verfahrens.

Absatz 3

Gemäss Absatz 3 können von diesem potentiellen Nutzungsbonus keine Ansprüche abgeleitet werden. Der Nutzungsbonus kann einmal geltend gemacht werden und ist im Grundbuch anzumerken.

*Ausscheidung weiterer
Perimeter denkbar*

Da davon ausgegangen werden kann, dass zukünftig der detaillierten Interessenabwägung zwischen Ortsbild-/Denkmalschutz und der Siedlungsentwicklung nach Innen eine zentrale Bedeutung zukommt und im Falle von Einzelparzellen der Erlass von Sondernutzungsplanungen als nicht zweckmässig erachtet wird, steht der Gemeinde mit dem überlagernden Perimeter «Fokusgebiet Innenentwicklung» eine neue Planungsmassnahme zur Qualitätssicherung zur Verfügung, welche zukünftig bei Bedarf auch auf weiteren Parzellen erlassen werden kann. Als Grundlage hierzu steht der Gemeinde mit der «Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen» u.a. ein zentrales Grundlagendokument zur Verfügung.

3. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

*Massnahmenblatt A_01
kantonaler Richtplan*

Das Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans führt die Bedingungen an Ein- und Umzonungen thematisch gruppiert auf. Die nachfolgenden Nachweise folgen dieser klaren Struktur und sind mit zusätzlichen Informationen ergänzt.

3.1 Siedlungsentwicklung nach Innen

Nachweis Nutzungsreserven und -potenziale

Als zentrale Rahmenbedingung im Hinblick auf Ein- und Umzonungen haben die Gemeinden als Grundlage die Nutzungsreserven und das Nutzungspotenzial innerhalb der überbauten Bauzonen transparent nachzuweisen und aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen diese aktiviert werden sollen. Dieser Schritt erfolgt im Rahmen einer räumlichen Analyse der Gemeinde, welche das gesamte Innenentwicklungspotenzial umfasst und die Aspekte der Siedlungs- und Freiraumqualität sowie Aspekte der Kulturpflege berücksichtigt. Die Gemeinde Schwarzenburg ist dieser Aufgabe bereits im Rahmen der laufenden Aktualisierung der Ortsplanung nachgekommen (vgl. Kapitel 1.4).

*Potenzialstudie SEIn
GR-Beschluss 28.05.18*

Die Potenzialstudie zur «Siedlungsentwicklung nach innen» (SEIn), welche am 28. Mai 2018 vom Gemeinderat beschlossen wurde, stellt das zentrale kommunale Grundlagendokument im Hinblick auf die angestrebte

Innenentwicklung dar. Mit Stand Mai 2018 weist die Studie die aktuellen Bauzonenreserven (unüberbaute Bauzonen), wie auch die unternutzten Flächen (Reserven auf bereits bebauten Bauzonen) aus. Als zentraler Bestandteil der Studie wurde das gesamte bestehende Siedlungsgebiet in Teilgebiete eingeteilt und einer von vier Teilstrategien zur Innenentwicklung zugewiesen (sogenannte «Nutzungspotenziale»). Für detaillierte Informationen wird hierzu auf die gesamte Studie in 0 verwiesen.

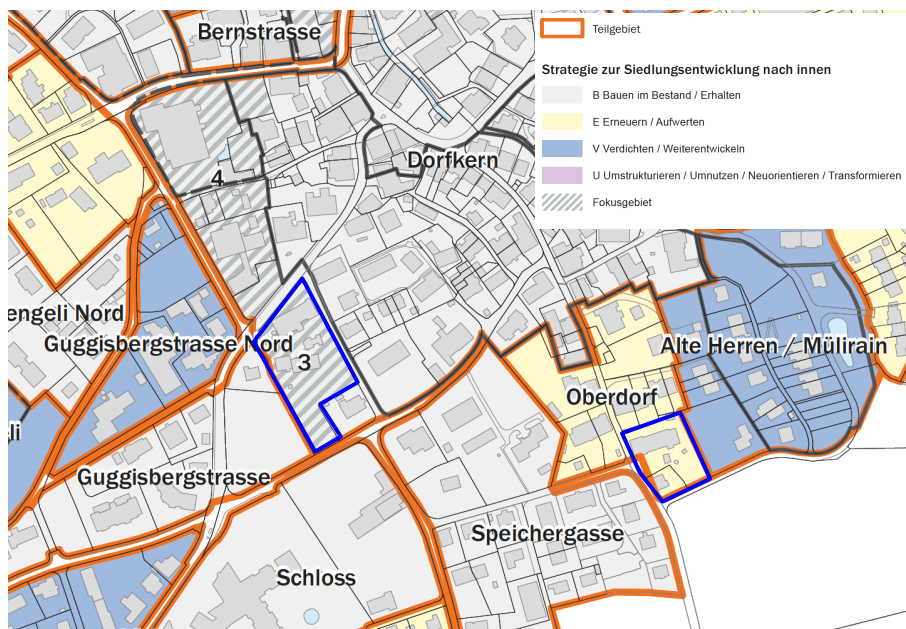


Abb. 8 Ausschnitt der Karte «Nutzungspotenziale» mit Strategien zur Entwicklung nach innen (Potenzialstudie SEIn; 18.05.2018). Planungsgebiete blau umrandet.

Parzelle Gbbl. Nr. 759

Parzelle Gbbl. Nr. 759 wurde im Rahmen der SEIn-Studie dem «Dorfkern Schwarzenburg» mit der Strategie «Bauen im Bestand» zugewiesen (vgl. Abb. 8). Primär soll die historisch wertvolle Bausubstanz bewahrt und zeitgemäss genutzt werden können. Sanierungen und Erneuerungen, ggf. mit Aufstockungen und Anbauten sowie vereinzelte Ersatzneubauten und Ergänzungsbauten sind möglich. Die Parzelle wird zusätzlich von einem sogenannten «Fokusgebiet» überlagert. Damit sollen einzelne, punktuell vorhandene Potenziale aufgezeigt und der Fokus auf deren Entwicklung gelegt werden. Mit der vorliegenden Einzonung sowie der Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters und dem Erlass des überlagernden «Fokusgebiet Innenentwicklung» im Zonenplan wird der Empfehlung im Rahmen der SEIn-Studie entsprochen, eine Um-, resp. Einzonung aus der Bauernhofzone zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale zu prüfen.

Parzellen Gbbl. Nr. 3546 und 4960

Parzellen Gbbl. Nr. 3546 und 4960 wurden im Rahmen der SEIn-Studie dem Teilgebiet «Oberdorf» mit der Strategie «Erneuern und Aufwerten» zugewiesen. Dabei handelt es sich primär um Gebiete mit punktuellen Verdichtungs- und Erneuerungspotenzialen. Im Oberdorf sollen sanfte Sanierungen und Erneuerungen wie auch An- und Ergänzungsbauten mit leichten Nutzungserhöhungen ermöglicht werden. Mit der vorliegenden Einzonung der beiden Parzellen soll die zeitgemässe Nutzung der historisch wertvollen Bausubstanz wie auch die Aktivierung von punktuellen Innenentwicklungspotenzialen ermöglicht werden.

3.2 Wohnbaulandbedarf

Beanspruchung 15-jähriger Baulandbedarf Wohnen

Da bei Einzonungen der «Baulandbedarf Wohnen» geltend gemacht wird, ist dieser gestützt auf das Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans konkret zu ermitteln und nachzuweisen. Auf Basis der Bestimmungen des kantonalen Richtplans und den daraus abgeleiteten Kennzahlen berechnet der Kanton den «theoretischen Wohnbaulandbedarf». Hiervon sind die aktuellen, unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK), d.h. die «Bauzonenreserven» abzuziehen. Im Folgenden werden die Zahlen des Kantons Bern mit Stand vom 1. Mai 2017 für die Gemeinde Schwarzenburg, wie auch die im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung im Juni 2021 aktualisierten Zahlen ausgewiesen:

Tabelle Kanton;
Stand: 01.05.17

Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha (Kanton)	14,5
- unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzone in ha	- 10,1
- Nutzungsreserven in ha in unüberbauten WMK zu 1/3 abziehen	-
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	4,3

Erhebung der unüberbauten Bauzonen
Juni 2021

Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha (Kanton)	14,5
- unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzone in ha	- 9.38
- Nutzungsreserven in ha in unüberbauten WMK zu 1/3 abziehen	-
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	5,12

Der aktuelle Stand der unüberbauten WMK ist im Rahmen des vorliegenden Planungsgeschäfts erneut zu aktualisieren und bis zur Genehmigung nachzuführen.

Effektive Beanspruchung Wohnbaulandbedarf

Gemäss Massnahmenblatt A_01 werden Ein- und Aufzonungen von überbauten Parzellen bzw. Parzellenteilen bei der Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen nicht angerechnet. Bei der Berechnung der bereits bebauten Flächen der drei Parzellen wurde der bestehende Gebäudebestand berücksichtigt und der zukünftig geltende kleine Grenzabstand für die WA2 von mind. 5.0m berücksichtigt (vgl. Abb. 9). Mit den Einzonungen der drei Parzellen wird folgende unüberbaute Fläche vom tatsächlichen Wohnbaulandbedarf konsumiert:

Parzelle GB Nr.	Gesamtfläche	unüberbaute Fläche
759	4'450 m ²	1'917 m ²
3546	1'937 m ²	565 m ²
4960	417 m ²	118 m ²
Total	6'804 m²	2'600 m²

Neuer Wohnbaulandbedarf

Der tatsächliche Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Schwarzenburg reduziert sich mit den Einzonungen der drei Parzellen um 2'600 m² und beträgt neu rund 4,86 Hektaren. Dabei bleiben die im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung vorgesehenen Umzonungen in Albligen noch unberücksichtigt.

Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf (Stand SEIn-Studie)	51'200 m²
- Bedarf Einzonungen Parzellen GB Nr. 759, 3546 und 4960	- 2'600 m ²
Neu: Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf	48'600 m²



Abb. 9 Abgrenzung der unüberbauten (grün), resp. bebauten Flächen (rot) zur Berechnung der beanspruchten Flächen des Wohnbaulandbedarfs.

3.3 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Pflicht zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Wie in Kapitel 1.3.5 dargelegt, hat die Gemeinde bei der Zuweisung von Land in eine Bauzone (Einzonung) gemäss übergeordneter Gesetzgebung Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, damit neu eingezonte und noch nicht überbaute Grundstücke auch tatsächlich verfügbar sind und überbaut werden. Grundsätzlich sind hierbei die «vertragliche Bauverpflichtung», die «bedingte Einzonung» sowie die «angeordnete Bauverpflichtung» denkbar. Letztere dient primär dazu, *bereits eingezonte* Bauzonenreserven zu mobilisieren und bedingt ein *besonders gewichtiges öffentliches Interesse*, so dass diese Massnahme vorliegend keine Option darstellt.

3.3.1 Option: «Bedingte Einzonung»

Bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG

Im Zusammenhang mit der Einzonung der Grundstücke der heutigen «Bauernhofzone» wurde gestützt auf die kantonale Baugesetzgebung auch der Erlass von «bedingten Einzonungen» gemäss Art. 126c BauG geprüft (überlagernder Perimeter im Zonenplan Siedlung für unüberbaute Bereiche; sowie Erlass dazugehöriger Bestimmungen im Gemeindebaureglement). Mit der «bedingten Einzonung» würde die entsprechende Einzonung an die Bedingung geknüpft, dass das betroffene Land entschädigungslos und automatisch wieder aus der Bauzone entlassen wird, wenn die Grundeigentümerschaft dieses nicht innert einer bestimmten Frist überbaut. Die Bestimmungen sind allgemeinverbindlich und würden falls notwendig auch zukünftig bei anderen Einzonungen in der Gemeinde angewandt werden. Die Frist beginnt mit der Rechtskraft der Einzonung zu laufen und endet mit Beginn des Bauvorhabens. Wird das Grundstück nicht innert Frist überbaut, erlässt der Gemeinderat eine Feststellungsverfügung über das Dahinfallen der Einzonung.

«Bedingte Einzonung»
für vorliegende Einzo-
nungen ungeeignet

Der Anwendungsbereich von «bedingten Einzonungen» ist jedoch beschränkt. Bedingte Einzonungen sind nur bei Einzonungen möglich und machen nur bei Land Sinn, bei dem eine Wiederauszonung raumplanerisch überhaupt vertretbar ist und wo insbesondere keine *unerwünschten Baulücken* entstehen. In Rücksprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) würde jedoch im Falle von Parzelle Gbbl. Nr. 759 genau eine solche unerwünschte Baulücke entstehen. Im Sinne der Gleichbehandlung der betroffenen Grundeigentümerschaften und in Kenntnis der konkreten Bauabsichten auf Parzelle Gbbl. Nr. 3546 wird daher vorliegend auf den Erlass von «bedingten Einzonungen» verzichtet. Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung wird der Erlass von Bestimmungen zu den «bedingten Einzonungen» im GBR jedoch zu prüfen sein.

3.3.2 Vertragliche Bauverpflichtung nach Art. 126b BauG

«vertragliche
Bauverpflichtung»

Bei Einzonungen *innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets*, sieht die kantonale Baugesetzgebung daher die «vertragliche Bauverpflichtung» vor. Bei der «vertraglichen Bauverpflichtung» nach Art. 126b BauG schliesst die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ab. Darin verpflichtet sich die Grundeigentümerschaft, das unüberbaute Land innert einer bestimmten Frist selbst zu überbauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen und der Gemeinde für den Fall der Nichterfüllung ein übertragbares (öffentlich-rechtliches) Kaufrecht zum Verkehrswert einzuräumen. Erfüllt die Grundeigentümerschaft die Bauverpflichtung nicht, kann die Gemeinde das ihr eingeräumte öffentlich-rechtliche Kaufrecht ausüben. Die Gemeinde wird jedoch nicht verpflichtet, sondern bloss berechtigt, bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung das Kaufrecht auszuüben. Da das Kaufrecht als übertragbares Recht auszugestalten ist, kann das Land bei Bedarf respektive entsprechender Nachfrage z. B. auch von einem bauwilligen Investor erworben werden.

Abschluss entsprechen-
der, öffentlich-rechtl-
icher Kaufrechtsver-
träge

Für die unüberbauten Teilbereiche der Parzellen Gbbl. Nr. 759 und 3546 wird die Gemeinde Schwarzenburg daher eine «vertragliche Bauverpflichtung» mit den beiden betroffenen Grundeigentümerschaften abschliessen. Eine Kopie der unterzeichneten Kaufrechtsverträge zwischen den Grundeigentümerschaften und der Gemeinde Schwarzenburg wird dem AGR spätestens zusammen mit den Genehmigungsunterlagen zugestellt werden.



Abb. 10 Unüberbaute Flächen der Parzellen Gbbl. Nr. 759 (links) und 3546 (rechts) mit «vertraglicher Bauverpflichtung» (blau schraffiert).

3.4 Erschliessung

Minimalanforderungen

Gemäss Massnahmenblatt A_01 müssen Ein- und Umzonungen ausreichend mit dem ÖV erschlossen sein oder die ÖV-Erschliessung der Areale ist sichergestellt. Bei Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland, bei welchen der 15-jährige Baulandbedarf geltend gemacht wird, sind 80% mit dem ÖV erschlossen. Es gelten die nachfolgenden Anforderungen an die ÖV-Erschliessung (Massnahmenblatt A_01 sowie Art. 11d BauV):

- Minimalanforderung/bis 0,5 ha: EGK F
- Areale grösser 0.5 - 1 ha: minimal EGK E
- Areale grösser 1 ha: minimal EGK D

Nachweis öV-Erschliessungsgüteklasse

Bei der Einzonung der drei Parzellen handelt es sich aufgrund der räumlichen Trennung um zwei separate Einzonungen. Die Parzelle GB Nr. 759 ist 4'450 m² gross und hat gemäss Kriterien eine öV-Erschliessungsgüteklasse F aufzuweisen. Gemäss Grundlagen des Kantons befindet sich die Parzelle in der EGK C (Liegenschaft Junkerngasse 19), respektive EGK D. Auch die beiden Parzellen GB Nr. 3546 und 4960, welche zusammen eine Fläche von 2'354 m² aufweisen, bedürfen einer minimalen EGK F. Mit einer öV-Erschliessungsgüteklasse D kann auch diese Einzonung die Anforderungen erfüllen.

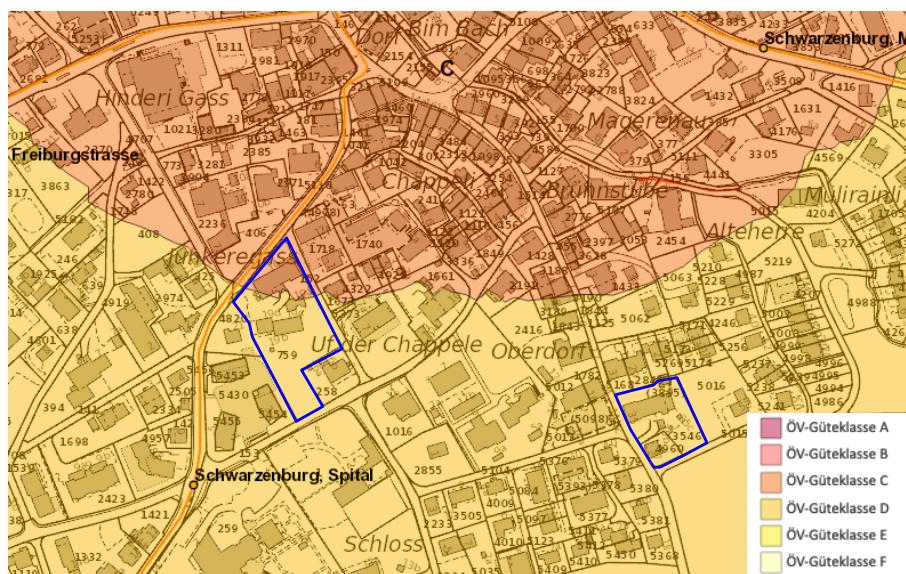


Abb. 11 Auszug aus der Karte «öV-Erschliessungsgüteklasse» (Geoportal Kanton Bern; Stand 01.01.2020), Einzonungen blau markiert.

3.5 Haushälterischer Umgang mit dem Boden und Schutz des Kulturlandes

Minimale GFZo nach BauV

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans ist bei Ein- und Umzonungen weiter eine minimale bauliche Dichte sicherzustellen, resp. eine minimale Nutzungsziffer festzulegen. Ist zudem wie im vorliegenden Fall Kulturland betroffen, so gelten die erhöhten Anforderungen der kantonalen Bauverordnung: Gemäss Art. 10c Abs. 1 BauV ist in Schwarzenburg als Zentrum 3. Stufe eine Geschossflächenziffer oberirdisch von minimal 0.7 einzuhalten (vgl. Kapitel 1.3.4).

*Abweichung nach Art.
11c Abs. 2 BauV*

Zur Wahrung vorhandener Qualitäten in Ortsbildschutzgebieten und im Umfeld von Baudenkmälern gemäss Art. 10a BauG kann gemäss Art. 11c Abs. 2 BauV in begründeten Fällen von der minimalen GFZo abgewichen werden. Bei den vorliegenden Einzonungen der drei Parzellen in die Wohn- und Arbeitszone WA2 wird diese rechtliche Ausnahmeregelung aus ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Gründen in Anspruch genommen. Die Gemeinde Schwarzenburg bestreitet im vorliegenden Fall die Zweckmässigkeit und Verträglichkeit einer minimalen Nutzungsziffer und verzichtet aus nachfolgenden Gründen auf die Festlegung einer minimalen GFZo von 0.7.

*Historisch wertvolle
Bausubstanz*

Sowohl die Parzelle Gbbl. Nr. 759 als auch die beiden Parzellen Gbbl. Nr. 3546 und 4960 befinden sich im sogenannten «Dorfkerngürtel» der Baugruppe S (vgl. Kapitel 1.3.3). Dieser historisch gewachsene Bereich des Dorfes zeichnet sich u.a. durch eine Vielzahl an gestaffelten Bauernhäusern und ausgeprägte Zwischenräume in Form von Plätzen und Gärten aus. Der Fokus der lokalen Siedlungsentwicklung nach innen zielt hierbei primär auf eine Transformation, Erneuerung und Weiterentwicklung *mit der bestehenden Bausubstanz* ab. So handelt es sich bspw. bei den beiden Bauernhäusern wie auch dem Stöckli auf Parzelle Gbbl. Nr. 4960 allesamt um K-Objekte. Die historisch wertvollen Bauten sollen zeitgemäss (um-)genutzt werden können und die Lücken im Siedlungsgefüge in deren Kontext mit notwendiger Sorgfalt und Rücksicht auf die historische Bebauungs- und Freiraumstruktur mit Erweiterungs- oder Neubauten ergänzt werden.

*Zentrale Bedeutung der
Freiräume und der an-
grenzenden Landschaft*

Während Parzelle Gbbl. Nr. 759 weiter aufgrund seiner Lage im Umfeld der Schlossanlage mit seinen wertvollen Freiräumen wie z. B. Gärten, Pflanz- und Spielplätzen besondere Beachtung zufällt, trifft dies für die Parzellen Gbbl. Nr. 3546 und 4960 aufgrund ihrer Lage am südlichen Dorfeingang und Siedlungsrand zu. Im Rahmen der angestrebten Innenentwicklung ist diesen besonderen Umständen auf adäquate Weise Rechnung zu tragen und eine den bestehenden Freiräumen (Parzelle 759), resp. der angrenzenden Landschaft (Parzellen 3546, 4960) respektvolle und angemessene bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Auf diesen Umstand weisen nicht zuletzt die Ausführungen des ISOS hin. Weiter gilt es zu beachten, dass wesentliche Bereiche der drei Parzellen bereits überbaut sind (rund 62 %; vgl. Kap. 3.2). Die Festlegung einer minimalen Nutzungsziffer würde den Druck auf die unüberbauten Flächen, wie aber auch auf bestehende Bauten unnötig erhöhen ohne aber einen signifikanten Einfluss auf die zukünftige räumliche Entwicklung und Ausgestaltung aufzuweisen.

3.6 Weitere Themen

*Weitere
Rahmenbedingungen*

Die drei Parzellen Gbbl. Nr. 759 sowie 3546 und 4960 werden von weiteren potentiell zu beachtenden Themen wie bspw. Altlasten, Archäologie, Gewässerraum, Naturgefahren und Waldgebiete nicht tangiert. Die drei Parzellen befinden sich wie der gesamte Dorfkern Schwarzenburg vollständig im Gewässerschutzbereich «Au». Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Bauten und Anlagenerstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen und die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

4. Auswirkungen der Planung und planerische Beurteilung

4.1 Siedlungsentwicklung

Umnutzung bestehender Bausubstanz ermöglichen

Mit der Einzonung von drei Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 6'800 m² wird auch planungsrechtlich auf die strukturell bedingte Aufgabe der zwei letzten Landwirtschaftsbetriebe im unmittelbaren Umfeld des Dorfkerns reagiert. Aufgrund des Generationenwechsels und veränderter Ansprüche an die Landwirtschaft wurden die beiden Landwirtschaftsbetriebe bereits vor mehreren Jahren aufgegeben. Mit den Einzonungen wird ermöglicht, dass die historisch wertvollen Bauernhäuser auch von zukünftigen Generationen und mit veränderter Funktion zeitgemäss genutzt werden können.

Stärkung Dorfkerngürtel

Die Gemeinde Schwarzenburg will die Entwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets stärken und zieht die Siedlungsentwicklung nach innen einer uneingeschränkten Entwicklung in die Fläche vor. Dieses Ansinnen hat der Gemeinderat nicht zuletzt im strategischen Grundlagenpapier der «Potenzialstudie Siedlungsentwicklung» festgehalten. Durch die vorliegenden Einzonungen in die Wohn- und Arbeitszone kann ein Beitrag zur baulich verbesserten und gemischt-genutzten Nutzung des Dorfkerngürtels geleistet und hierdurch auch der historische Dorfkern gestärkt werden.

Baulücken schliessen

Mit dem vorliegenden Planungsgeschäft kann zudem ermöglicht werden, dass die bestehende und für das Ortsbild wichtige Bausubstanz erneuert, umgebaut und erweitert werden kann. Weiter wird die Möglichkeit geschaffen Lücken im Siedlungsgebiet qualitativ zu bebauen und die bestehende Bebauungs- und Freiraumstruktur weiterzuentwickeln.

4.2 Ortsbildschutz

Erweiterung Ortsbildschutzgebiet

Aufgrund der Lage im Umfeld des historischen Dorfkerns, aber auch neben der grossflächigen Schlossanlage, resp. direkt am Siedlungsrand kommt der Qualitätssicherung hinsichtlich des Ortsbildschutzes beim vorliegenden Planungsgeschäft eine grosse Bedeutung zu. Im Fall von Parzelle Gbbl. Nr. 759 wird mit der Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters neu den übergeordneten Vorgaben des ISOS und dem kantonalen Bauinventar Rechnung getragen werden. Dabei handelt es sich um die kommunale Umsetzung einer übergeordneten Vorgabe. Im Sinne einer stringenten und konsistenten Umsetzung wurde hierbei auch Parzelle Gbbl. Nr. 258 miteinbezogen. Die Parzellen Gbbl. Nr. 3546 und 4690 werden bereits heute rechtskräftig vom Ortsbildschutzgebiet überlagert.

Qualitätssicherung - Ortsbildschutz perimeter

Durch die Festlegung des überlagernden Ortsbildschutzgebiets kann der sensible und respektvolle Umgang mit der bestehenden Bebauungs- und Freiraumstruktur sichergestellt werden. Innerhalb des Gebiets haben sich sämtliche baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassade, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) ins Ortsbild einzufügen. Bei Bedarf kann die Baubewilligungsbehörde zur Beurteilung von Bauvorhaben eine unabhängige Fachinstanz beiziehen. Da es sich unabhängig davon bei

- Pflicht zu qualifizierten Verfahren	den beiden bestehenden Bauernhäusern (Parzellen Gbbl. Nr. 759 und 3546) wie auch beim Stöckli (Parzelle Gbbl. Nr. 4960) um sogenannte «K-Objekt» handelt, ist bei der Planung, wie auch bei Bauvorhaben die kantonale Denkmalpflege in geeigneter Weise beizuziehen.
Interessenabwägung Ortsbild	Für die Entwicklung der aktuell unüberbauten Flächen der Parzelle Gbbl. Nr. 759 wurden mit dem Erlass des überlagernden Perimeters «Fokusgebiet Innenentwicklung» im Zonenplan Siedlung und den entsprechenden Bestimmungen in Art. 19 GBR (neu) klare Rahmenbedingungen zur Auslotung der Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. So ist zwingend ein qualifiziertes Verfahren nach anerkannten Regeln durchzuführen. Im Spannungsfeld zwischen Siedlungsentwicklung nach innen und der Ortsbildpflege wird im vorliegenden Planungsgeschäft explizit auf eine Minstdichte durch Festlegung einer minimalen Nutzungsziffer verzichtet. Aufgrund der übergeordneten Rahmenbedingungen und gestützt auf die Ausführungen in Kapitel 3.5, gewichtet die Gemeinde im vorliegenden Fall die Ansprüche und Bedürfnisse des Ortsbildschutzes höher, als diejenigen an einer möglichst hohen, jedoch ortsunverträglichen Dichte.

4.3 Umwelt

Keine negativen Auswirkungen	Mit den vorliegenden Einzonungen der Parzellen Gbbl. Nr. 759, 3546 und 4960 (Änderung Zonenplan Siedlung, Teil Süd; Neuerlass Art. 19 GBR) muss mit keinen negativen Entwicklungen bezüglich Verkehrsbelastungen, Lärmmissionen oder Luftschadstoffen gerechnet werden.
------------------------------	---

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.
--	---

5.1 Öffentliche Mitwirkung

30-tägige öffentliche Mitwirkung	Der Gemeinderat hat das vorliegende Planungsvorhaben an seiner Sitzung vom 26. April 2021 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 58 BauG verabschiedet. Mit Publikation vom 6. Mai 2021 im Anzeiger wurde das Mitwirkungsverfahren öffentlich bekanntgegeben. Während der 30-tägigen Mitwirkungsfrist vom 6. Mai bis 4. April 2021 gingen bei der Gemeindeverwaltung <i>keine Eingaben</i> zum vorliegenden Planungsgeschäft ein.
----------------------------------	---

5.2 Kantonale Vorprüfung

*Vorprüfungsbericht vom
14. April 2022*

Mit Vorprüfungsbericht vom 14. April 2022 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) Stellung zum vorliegenden Planungsgeschäft genommen. Insgesamt wird die Planung vom Kanton als zielführend und sachgerecht beurteilt und die Umsetzung zweier Bausteine der kommunalen Innenentwicklungsstrategie als sorgfältig und vorbildlich gewürdigt. Der Vorprüfungsbericht nennt zwei Genehmigungsvorbehalte sowie mehrere Empfehlungen und Hinweise.

Bereinigungen

Mit der korrekten Darstellung des Änderungssperimeters im Zonenplan Siedlung sowie insbesondere der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands mittels «vertraglicher Bauverpflichtung» (*Abschluss entsprechender, öffentlich-rechtlicher Kaufrechtsverträge* mit den beiden betroffenen Grundeigentümerschaften) konnten die beiden Genehmigungsvorbehalte bereinigt werden. Der Umgang mit den einzelnen Genehmigungsvorbehalten, Hinweisen und Empfehlungen ist in der Bereinigungsliste in Anhang 1 detailliert dargestellt.

5.3 Öffentliche Auflage

*30-tägige öffentliche
Auflage*

Der Gemeinderat hat das vorliegende Planungsgeschäft «Bauernhofzonen» mit Änderung des Zonenplans Siedlung (Teil Süd) sowie Änderung/Ergänzung des Gemeindebaureglements (Neuerlass Art. 19 GBR) an seiner Sitzung vom 29. August 2022 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Mit Publikationen vom 7. September 2022 im Amtsblatt, resp. vom 8. September 2022 im amtlichen Anzeiger wurde die öffentliche Auflage bekanntgegeben. Während der 30-tägigen Auflagefrist vom 8. September bis 7. Oktober 2022 gingen bei der Gemeindeverwaltung weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen ein. Es wurden daher auch keine Einspracheverhandlungen geführt. Mit Besprechung vom 15. September 2022 wurden die Grundeigentümerschaften über die jeweils zu erwartende Mehrwertabgabe sowie die vertragliche Bauverpflichtung nach Art. 126b BauG informiert.

5.4 Beschluss

*Beschluss
Gemeinderat*

Das vorliegende Planungsgeschäft wurde vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 10. Oktober 2022 beschlossen und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 verabschiedet.

*Beschluss
Gemeindeversammlung*

Ausstehend.

Das vorliegende Planungsgeschäft wird dem Souverän an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 zum Beschluss beantragt.

Anhang

- Anhang 1** **Bereinigungsliste kantonale Vorprüfung**
gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 14. April 2022
Stand: 29. August 2022

Kenntrnsnahme / keine Änderung
Änderung in entsprechen dem Dokument vorgenommen



Vorprüfung: Bereinigungsliste gemäss Vorprüfungsbericht vom 14. April 2022

THEMA		GV H E	RÜCKMELDUNG KANTON GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT Stellungnahme Gemeinde	To Do	
Nr.	Kap. Thematik				GBR	ZPS
2) AUSGANGSLAGE						
1	2	Allgemeine Beurteilung	H	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 4450 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 6804 m2 eingezont werden, davon sind 2'600 m2 unüberbaut, wobei mit der Einzonung der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht werden muss.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2			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 Ein-zonungen der Parzellen Nrn. 759, 3546 und 4960 sowie der Änderung Gemeindebaureglement (GBR) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3) BEURTEILUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGSGEGENSTÄNDE						
3	3.1	Siedlungsentwicklung nach innen - Absatz 1	H	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 2600 m2, resp. 0.26 ha. Im Hinblick auf die Geltendmachung des WBB erweist sich die Einzonung als unproblematisch.	Wird zur Kenntnis genommen.	

THEMA Nr. Kap. Thematik	GV H E	RÜCKMELDUNG KANTON GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT Stellungnahme Gemeinde	To Do		
				GBR	ZPS	EB
4 - Absatz 2	H	Die beiden vorgesehenen Einzonungen stützen 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.	Wird zur Kenntnis genommen.			
5 3.2 Beanspruchung von Kulturland	H	Für die Einzonung der Parzelle Nr. 759 wird ca. 2280 m ² und für Parzelle Nr. 3546 ca. 634 m ² Kulturland beansprucht. Dabei ist Parzelle Nr. 759 vollständig von der Bauzone umgeben und der andere Einzonungsumfang 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 (VWA2) 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).	Wird zur Kenntnis genommen.			
6 3.3 ISOS, Ortsbildschutz Bauinventar und Qualitätssicherung	H	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 Ortsbildschutz-perimeters als gering und ortsbildverträglich beurteilt wird.	Wird zur Kenntnis genommen.			

THEMA Nr. Kap. Thematik	GV H E	RÜCKMELDUNG KANTON GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT Stellungnahme Gemeinde	To Do		
				GBR	ZPS	EB
7 3.3.1 Offenen Fragen zu Art. 56a GBR - Absatz 1	H	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.	Der entsprechende Absatz (neu Absatz 3; alt 4) wurde entsprechend ergänzt.	OK		
8 - Absatz 2	E	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.	Die Nummerierung, resp. Artikelstruktur des gesamten teilrevidierten Gemeindebaureglements wurde im Kontext der laufenden Teilrevision der Ortsplanung und dem vorliegenden Planungsgeschäft überprüft und bereinigt. Die Bestimmungen zu den "Fokusgebieten Innenentwicklung" werden neu in einem eigenständigen Artikel (Art. 19) erlassen (und nicht wie bislang unter dem Artikel zu "qualifizierten Verfahren") und im GBR neu unter dem Unterkapitel 2.5 "Förderung der Innenentwicklung" platziert. Spätere notwendige Massnahmen (z. B. im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung) wie bspw. Bestimmungen zur "bedingten Einzonung" können hiermit bei Bedarf unter dem neuen Unterkapitel subsummiert werden. Für den Artikel 19 ist im geänderten GBR der Teilrevision der Ortsplanung ein Platzhalter vorgesehen.	OK		
9 3.3.2 Änderung der Nutzungszone Parzellen Nrn. 759, 3546 und 4960	GV	Im Bereich der Parzelle Nr. 759 ist zusätzlich die Parzelle Nr. 258 in den verbindlichen Änderungssperimeter integriert. Diese Parzelle ist bereits der 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone zugeordnet, wodurch der Änderungssperimeter entsprechend um Parzelle Nr. 258 reduziert werden muss.	Der in der Zonenplanänderung dargestellte Änderungssperimeter wurde entsprechend bereinigt.	OK	OK	OK
10 3.4 rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit - Absatz 1	GV	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) – 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.	Gemäss Rückmeldungen der juristischen Abteilung des AGR Ende August 2022 kann insbesondere bzgl. Parzelle Gbbi. Nr. 759 keine "bedingte Einzonung" erlassen werden, da hiermit eine unerwünschte Baulücke im Siedlungsgebiet entstehen könnte. Im Sinne der Gleichbehandlung der beiden betroffenen Grundeigentümer-schaften und in Kenntnis der konkreten Bauabsichten auf Parzelle Gbbi. Nr. 3546 wird daher auf den zwischenzeitlich vorgesehenen Erlass von «bedingten Einzonungen» verzichtet. Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands wird bei beiden Grundeigentümer-schaften mittels «vertraglicher Bauverpflichtung» nach Art. 126b BauG sichergestellt. Dabei schliesst die Gemeinde mit der Grundeigentümer-schaft einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ab, darin verpflichtet sich die Grundeigentümer-schaft, das unüberbaute Land innert einer bestimmten Frist selbst zu überbauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen und der Gemeinde für den Fall der Nichterfüllung ein übertragbares (öffentlich-rechtliches) Kaufrecht zum Verkehrswert einzuräumen. Eine Kopie der unterzeichneten Kaufrechtsverträge zwischen den Grundeigentümer-schaften und der Gemeinde Schwarzenburg wird dem AGR zusammen mit den Genehmigungsunterlagen zugestellt			OK

THEMA Nr. Kap. Thematik	GV H E	RÜCKMELDUNG KANTON GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT Stellungnahme Gemeinde	To Do	
				GBR	ZPS EB
11 - Absatz 2		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 Nm. 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.	Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands mittels «vertraglicher Bauverpflichtung» wird im Vertrag auf die aktuell unüberbauten Bereiche der Parzellen Gbbl. Nr. 759 und 3546 beschränkt.		OK
12 3.5 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	H	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 Erschliessungsgüteklasse (EGK) C und der Rest der Parzelle in der EGK D. In letztgenannter EGK D befinden sich die Parzellen Nm. 3546 und 4960. Die beiden Einzonusperimeter erfüllen somit im Hinblick auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr die Anforderungen Massnahmenblatt A_01 KRP.	Wird zur Kenntnis genommen.		
13 3.6 Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr	H	Die MIV-Erschliessung muss in den nachgelagerten Planungsschritten vertieft geprüft werden. Grundsätzlich soll jedoch die Erschliessung weiterhin via Junkerngasse erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen.		
14 3.7 Strassenlärm	H	In der WA2 gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Dem kann aus Sicht Strassenlärm zugestimmt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.		
15 3.8.1 Regionale Grundlagen	H	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)	Die erwähnten regionalen Planungsinstrumente/Grundlagen wurden bei der Erarbeitung des Planungsgeschäfts berücksichtigt.		
16 3.8.2 Siedlung und Landschaft Absatz 1	E	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 Dorfs 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Erlass des überlagernden Perimeters "Fokusgebiet Innenentwicklung" berücksichtigt im Besonderen die Ergebnisse der "Potentialstudie Siedlungsentwicklung nach innen" (GR-Beschluss vom 28.05.18). Hierbei gilt Parzelle 759 als Fokusgebiet, Parzelle 3546 wiederum nicht. Parzelle Gbbl. Nr. 5016 stellt keinen Bestandteil des vorliegenden Planungsgeschäfts dar. Allfällige Massnahmen hinsichtlich der Innenentwicklung werden im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der OP geprüft (in SEIn-Studie als Gebiet mit Strategie "Verdichten" klassifiziert).		
17 - Absatz 2	H	Sofern der Perimeter nicht einem Fokusgebiet zugeteilt wird, ist dringend Art. 10c BauG zu berücksichtigen, wonach bei Bauvorhaben im Bereich von inventarisierten Baudenkmalen 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 Bezug bereits auf Stufe Vorprojekt erfolgen soll.	Wird zur Kenntnis genommen.		

THEMA Nr. Kap. Thematik	GV H E	RÜCKMELDUNG KANTON GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT		To Do	
			Stellungnahme Gemeinde	GBR	ZPS	EB
18 3.8.3 Verkehr	H	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-Herengässli oder auf die Veloland-Route via Oberdorf.	Wird zur Kenntnis genommen.			
19 3.8.4 Siedlungsentwicklung nach innen und Best-Practice	H	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.	Wird zur Kenntnis genommen.			
4) ERLÄUTERUNGSBERICHT						
20 4.1 «Massnahmenblatt A_01»; S. 2 - Abschnitt 1.3.1	H	Gemäss Datenstand per 1. Januar 2021 beträgt der tatsächliche Wohnbaulandbedarf 5.1 ha. Gerne werden wir nach erneuter Aktualisierung den Stand 2022 kommunizieren.	Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend nachgeführt.			OK
21 4.2 «Massnahmenblatt A_07»; S. 2 - Abschnitt 1.3.1	H	Die Gemeinde hat mit der Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen diese Aufgabe erfüllt. Sinnvollerweise wird hier darauf verwiesen.	Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend ergänzt.			OK
22 4.3 «Neues RGSK»; S. 2 - Abschnitt 1.3.2	H	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.	Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend nachgeführt.			OK
23 4.4 «Teilrevision Ortsplanung»; S. 7 - Abschnitt 1.4	H	Die Revision der Gewässerräume gemäss eidg. Gewässerschutzgesetzgebung wurde aus der technischen Ortsplanungsrevision ausgenommen. Bitte hier streichen.	Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend bereinigt.			OK
24 4.5 fehlende Inhalte	H	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.	Der Erläuterungsbericht wurde in Kap. 1.3.3 entsprechend ergänzt.			OK
5) AUSBLICK						
25 5 Bereinigung Vorprüfung		Wir bitten Sie, die Unterlagen gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht zu bereinigen, die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen, und die Hinweise sowie Empfehlungen zu berücksichtigen.	Die Bereinigung des Planungsgeschäfts wurde gemäss den im Vorprüfungsbericht formulierten Vorbehalten, Hinweisen und Empfehlungen vorgenommen.			
6) WEITERES VORGEHEN						
26 Öffentliche Auflage		Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Die öffentliche Auflage des bereinigten Planungsgeschäfts wird entsprechend den Bestimmungen von Art. 60 BauG vorgenommen.			
27 Beschluss		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).	Wird zur Kenntnis genommen.			

THEMA		GV H E	RÜCKMELDUNG KANTON GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT Stellungnahme Gemeinde	To Do	
Nr.	Kap. Thematik				GBR	ZPS EB
28	Genehmigung		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 Überweisungs-schreibens ist dem Regierungstatthalteramt zuzustellen. Die Pläne und Vorschriften sind in <u>6-facher Ausfertigung</u>, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften des Präsidenten und der Sekretärin des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).	Wird zur Kenntnis genommen.		

Beilagen

- | | |
|------------------|--|
| Beilage 1 | Potenzialstudie «Siedlungsentwicklung nach innen» (SEIn)
vom Gemeinderat beschlossen am 18. Mai 2018 |
| Beilage 2 | Vorprüfungsbericht AGR vom 14. April 2022 |
| Beilage 3 | Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen
Geoportal Kanton Bern; Stand: 28. Juni 2021 |