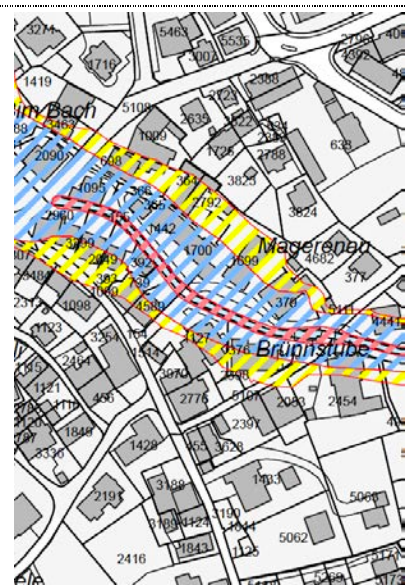
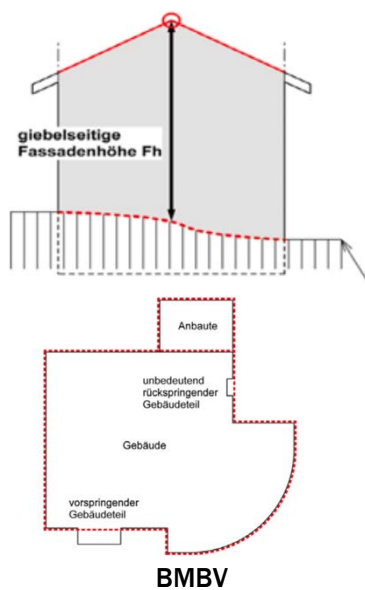


Gemeinde Schwarzenburg: Teilrevision der Ortsplanung: Änderung Baureglement und Zonenplan Naturgefahren (Abschnitt Dorf) sowie Integration Ortsplanung Albligen

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

Kaspar Reinhard
Bernhard Leder
Reto Mohni

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Anlass	1
1.3 Planungsziel	1
1.4 Planungsorganisation	3
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	4
2.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	4
2.2 Gewässerschutzgesetzgebung	5
2.3 Weitere Rahmenbedingungen	5
3. Planungsmassnahmen	6
3.1 Gemeindebaureglement	6
3.2 Integration baurechtliche Grundordnung Albligen	14
3.3 Änderung Zonenplan Naturgefahren (Dorfbach)	19
3.4 Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen	26
4. Auswirkungen und Beurteilung der Planung.....	27
4.1 Allgemein	27
4.2 Planbeständigkeit	28
4.3 Umzonungen Albligen	29
5. Planerlassverfahren	31
5.1 Öffentliche Mitwirkung	31
5.2 1. Kantonale Vorprüfung	32
5.3 2. Kantonale Vorprüfung	32
5.4 Öffentliche Auflage	33
5.5 Beschluss	33
Anhang	35
Anhang 1 Mitwirkungsbericht	
Anhang 2 Bereinigungsliste 1. kantonale Vorprüfung	
Anhang 3 Bereinigungsliste 2. kantonale Vorprüfung	

Beilagen

Beilage 1	Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen
Beilage 2	Vorprüfungsbericht 1. Vorprüfung
Beilage 3	Vorprüfungsbericht 2. Vorprüfung

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Baurechtliche Grundordnung

Die ehemals eigenständigen Gemeinden Wahlern und Albligen haben am 1. Januar 2011 zur neuen Gemeinde Schwarzenburg fusioniert. Die Gemeinde Schwarzenburg verfügt deshalb aktuell noch über zwei verschiedene baurechtliche Grundordnungen für die beiden ehemals eigenständigen Gemeindeteile. Die baurechtliche Grundordnung der ehemaligen Gemeinde Wahlern, bestehend aus dem Baureglement sowie den Zonenplänen Siedlung, Landschaft und Naturgefahren (je Teil Nord und Süd), ist auf einem relativ aktuellen Stand. Die letzte gesamtheitliche Revision der Ortsplanung Wahlern wurde am 6. Juli 2010 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Die baurechtliche Grundordnung der ehemaligen Gemeinde Albligen, bestehend aus dem Gemeindebaureglement, dem Landschaftsplan Teil Schutzzonenplan sowie dem Zonenplan Siedlung wurde vom AGR am 4. Juli 1997, respektive am 22. August 2008 (Zonenplan Siedlung) genehmigt.

1.2 Anlass

Änderung übergeordneter Rahmenbedingungen

Auf Stufe Bund und Kanton wurden verschiedene Planungsinstrumente geändert und gesetzliche Bestimmungen erlassen, welche eine Änderung der kommunalen Grundordnung erfordern. Abgesehen von den übergeordneten Rahmenbedingungen haben sich die räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Schwarzenburg nur unwesentlich verändert. Aus diesem Grund sowie unter Berücksichtigung der Planbeständigkeit wird auf eine Gesamtrevision der kommunalen Grundordnung verzichtet. Mit der angestrebten Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung soll jedoch den geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden. Zudem sollen mit der Teilrevision die Inhalte der Ortsplanung Albligen in die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Schwarzenburg überführt werden.

1.3 Planungsziel

Allgemeine Ziele: - Aktualisierung OP - Integration OP Albligen

Mit den Planungsmassnahmen werden die separaten baurechtlichen Grundordnungen der beiden ehemaligen Gemeinden Wahlern und Albligen zu einer baurechtlichen Grundordnung für die Gemeinde Schwarzenburg zusammengeführt. Diese wird zudem aktualisiert und an die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton angepasst. Ziel der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ist nicht die Neuausrichtung der Entwicklung der Gemeinde und eine damit verbundene, vollumfängliche Überarbeitung der Planungsinstrumente. Hingegen werden die vorhandenen Instrumente an die aktuelle Gesetzgebung angepasst und ergänzt, so dass die Gemeinde weiterhin handlungsfähig bleibt. Aufgrund der abgeschlossenen Sanierung des Dorfbaches ist zudem die aktualisierte Naturgefahrenkarte in die Ortsplanung zu integrieren.

<i>Handlungsbedarf Baureglement</i>	Umsetzung der BMBV Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt. Die Umsetzung der IVHB wird mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) geregelt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV müssen die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember 2020 an die neuen Messweisen und die verwendeten Begriffe und Definitionen anpassen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen daher die neuen Begriffe und Messweisen im Baureglement der Gemeinde Schwarzenburg umgesetzt werden. Gleichzeitig soll das bestehende Baureglement gemäss Musterbaureglement des Kantons Bern (Stand: 1. April 2017) neugefasst werden. Das Baureglement soll primär technisch, formell angepasst werden. Inhaltliche, materielle Änderungen und Ergänzungen sollen vorerst nur punktuell vorgenommen werden. Eine integrale Überarbeitung mit inhaltlichen Bereinigungen (z. B. im Hinblick auf eine Siedlungsentwicklung nach Innen) ist erst im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung vorgesehen.
<i>Handlungsbedarf Zonenplan Naturgefahren</i>	Umsetzung neue Gefahrenkarte Dorfbach (Abschnitt Zentrum) Die Naturgefahrenkarte des Kantons für das Siedlungsgebiet wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung im Zonenplan Naturgefahren grundeigentümergebunden umgesetzt (6. Juli 2010 genehmigt). Um die Gefährdungssituation im Dorf Schwarzenburg und damit auch die Gefahrenbereiche zu reduzieren wurden über die letzten Jahre am Dorfbach Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt. Nach der Fertigstellung der Hochwasserschutzmassnahmen am Dorfbach wurde zwischen dem Rückhaltebecken und dem Bahndamm BLS die veränderte Gefahrensituation neu beurteilt und eine neue Gefahrenkarte erstellt. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung soll daher auch die neue Gefahrenkarte «Dorfbach» im Zonenplan Naturgefahren integriert und grundeigentümergebunden festgesetzt werden.
<i>Handlungsbedarf Zonenplan</i>	Festlegung der Gewässerräume Die revidierte und aktualisierte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschieden wird. Die neuen Vorschriften sind direkt anwendbar und seit dem 1. Januar 2011 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) bzw. seit dem 1. Juni 2011 (Gewässerschutzverordnung, GSchV) in Kraft. Für die Festlegung des Gewässerraumes sind wie bisher die Gemeinden zuständig.
<i>Festlegung der Gewässerräume als eigenständige Teilrevision</i>	Ursprünglich beabsichtigte die Gemeinde Schwarzenburg die Gewässerräume zusammen mit der Aktualisierung des Baureglements und des Zonenplans Naturgefahren sowie der Integration der Ortsplanung Albligen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung umzusetzen. Aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und damit verbundener

notwendiger Diskussionen mit dem Kanton hat die Gemeinde nach der kantonalen Vorprüfung beschlossen, die Festlegung der Gewässerräume von der vorliegenden Teilrevision loszulösen. Der Zonenplan «Gewässerraum» sowie die entsprechenden Vorschriften im Baureglement werden im Rahmen eines eigenständigen Planerlassverfahrens festgelegt.

1.4 Planungsorganisation

1.4.1 Aufgaben und Zuständigkeit

Organisation

Für die Aktualisierung der Ortsplanung gilt folgende Planungsorganisation:

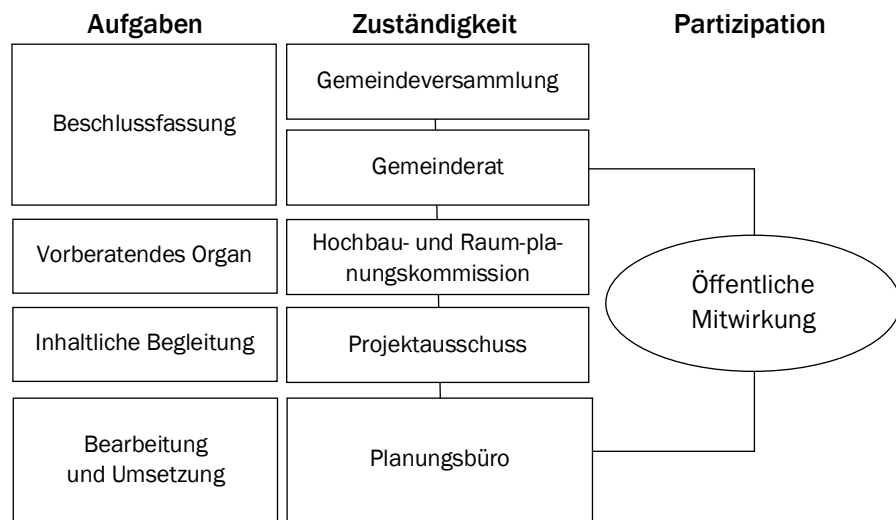


Abb. 1 Aufgaben und Zuständigkeiten

1.4.2 Bearbeitung und Begleitung

Aufgaben

Als zuständige Planungsbehörde fungiert der Gemeinderat Schwarzenburg. Als vorberatendes Organ amtiert die Hochbau- und Raumplanungskommission. Die fachliche Bearbeitung der Planungsinstrumente zur Umsetzung der BMBV und der Integration der Ortsplanung Abligen wird durch das Planungsbüro vorgenommen. Seitens der Gemeinde wird das Planungsgeschäft inhaltlich von einem eigens eingesetzten «Projektausschuss Ortsplanung» mit einem klar definierten Aufgaben- und Pflichtenheft begleitet. Zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro werden die neuen und geänderten Planungsinstrumente diskutiert, geändert und bereinigt.

Projektausschuss
Ortsplanung

Im Projektausschuss für die Aktualisierung der Ortsplanung sind folgende Mitglieder vertreten:

- Daniel Rebetez Gemeinderat
- Sibilla Sutter Leiterin Hochbau/Raumplanung
- Fritz Binggeli Mitglied HRK
- Heidy Billeter Mitglied HRK (bis Ende 2020)
- Andreas Wüthrich Mitglied TUK (bis 15. Oktober 2018)
- Fritz Brüllhardt Mitglied TUK (ab 15. Oktober 2018)
- Martin Klopfenstein Architekt BSA FSAI SIA SWB

	• Kaspar Reinhard BHP Raumplan, Ortsplaner, ohne Stimmrecht • Franz Guillebeau Mitglied Grosser Vorstand Berner Bauern Verband; partieller Beizug zur Thematik Gewässerräume
<i>Hochbau- und Raumplanungskommission</i>	In der Hochbau- und Raumplanungskommission (HRK) der Gemeinde Schwarzenburg sind seit Anfang 2021 folgende Mitglieder vertreten: • Daniel Rebetez Präsident HRK, Gemeinderat • Sibilla Sutter Sekretärin HRK (<i>bis Frühling 2021</i>) • Martin Wüthrich Sekretär HRK (ab Sommer 2022) • Fritz Binggeli • Markus Gibel • Beat Hostettler • Priska Laiaida • Roman Stucki • Sandra Bangerter
<i>- Mitglieder bis Ende 2020</i>	Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung haben bis Ende 2020 folgende ehemalige Mitglieder der Hochbau- und Raumplanungskommission (HRK) mitgewirkt: • Andreas Kehrli Präsident HRK, Gemeinderat • Heidy Billeter • André Lehmann • Peter Pfister • Anna Steuri Sekretärin HRK

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

<i>Geänderte Rahmenbedingungen</i>	Wie in Kapitel 1.3 beschrieben, gilt es die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Schwarzenburg an geänderte Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen anzupassen. Folgende neue, respektive revidierten Gesetzgebungen gilt es zu beachten.
------------------------------------	--

2.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

<i>Beitritt IVHB</i>	Am 1. August 2011 hat der Regierungsrat des Kantons Bern die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft gesetzt. Die Umsetzung der IVHB wird mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) geregelt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV sind die Gemeinden verpflichtet, ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember 2023 an die neuen Messweisen und die verwendeten Begriffe und Definitionen anpassen.
<i>Standardisierung von Baubegriffen</i>	Die Gemeinde Schwarzenburg hat daher ihr bestehendes Baureglement bis am 31. Dezember 2023 an die neuen Begriffe und Messweisen gemäss BMBV anzupassen. Ziel der BMBV ist die Standardisierung und Vereinheitlichung von rund 30 formellen Baubegriffen wie z. B. Höhen, Abständen und Nutzungsziffern.

2.2 Gewässerschutzgesetzgebung

Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben

Die revidierte und aktualisierte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes ist seit dem 1. Januar 2011 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) bzw. seit dem 1. Juni 2011 (Gewässerschutzverordnung, GSchV) in Kraft. Sie verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschieden wird. Mit der neuen bundesrechtlichen Regelung zum Gewässerraum wurden die kantonalen Festlegungen im Wasserbaugesetz (WBG) und im Baugesetz (BauG) zum geschützten Uferbereich abgelöst. Das WBG und das BauG wurden auf den 1. Januar 2015 angepasst.

Umsetzung auf Stufe Gemeinde

Für die Festlegung des Gewässerraums sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraums in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist bis am 31. Dezember 2018 in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümerverbindlich festzulegen. Solange die Gewässerräume nicht festgelegt werden, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV.

Eigenständiges Verfahren für Festlegung Gewässerräume

Wie in Kapitel 1.3 dargelegt, hat die Gemeinde Anfang 2021 aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung beschlossen, die Festlegung der Gewässerräume von der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung loszulösen. Der Zonenplan «Gewässerraum» sowie die entsprechenden Vorschriften im Gemeindebaureglement werden im Rahmen eines eigenständigen Planerlassverfahrens festgelegt.

2.3 Weitere Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan / SEin

Die Gemeinde Schwarzenburg ist gemäss Raumkonzept des kantonalen Richtplans dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» zugeteilt und gilt zudem als Zentrum 3. Stufe. Gemäss Massnahmenblatt A_07 «Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)» ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, die Siedlungsentwicklung nach innen von den Gemeinden prioritär zu behandeln. Dazu ist eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erstellen und aufzuzeigen, wie diese unter gleichzeitiger Bewahrung resp. Aufwertung der Siedlungsqualität aktiviert und mobilisiert werden können. Die Gemeinden machen dazu eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebiets und formulieren darauf aufbauend Entwicklungsziele. Zwar beabsichtigt die Gemeinde keine Ein- und Umzonungen, so dass der Baulandbedarf Wohnen unangetastet bleibt, trotzdem möchte die Gemeinde anhand einer solchen Studie die Potentiale der Siedlungsentwicklung nach Innen aufzeigen.

Sanierung Dorfbach

Aufgrund der abgeschlossenen Sanierung des Dorfbaches hat die Gemeinde Schwarzenburg eine Überarbeitung der «Gefahrenkarte Dorfbach Schwarzenburg» vorgenommen. Die aktualisierte synoptische Gefahrenkarte ist daher in den bestehenden Zonenplan Naturgefahren zu integrieren.

3. Planungsmassnahmen

3.1 Gemeindebaureglement

3.1.1 Systematik

Musterbaureglement als Basis

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

Normativer Inhalt

Die erste Spalte des neuen GBR beinhaltet sämtliche, grundeigentümergebundenen Festlegungen. Die Artikel 1 bis 69 werden neu in folgende sechs Kapitel unterteilt:

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

Hinweise

Die Hinweise in der zweiten Spalte erklären das GBR und einzelne Bestimmungen daraus näher oder verweisen auf übergeordnetes Recht. Die Hinweise haben keinen bindenden Charakter und können von der Gemeinde als Kommentar auf die Praxis jederzeit überarbeitet werden. Aus den Hinweisen können keine Rechte und Pflichten abgeleitet werden. Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht im normativen Teil wird im Unterschied zum bisherigen Reglement verzichtet. Das Baureglement regelt nur noch, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonalen Ebene geregelt ist.

Kommentar

Die Verweise zu den Artikeln des alten Gemeindebaureglements werden in der rechten Spalte als Kommentar eingefügt. Diese Darstellung ermöglicht es, die Entstehung des neuen Reglements besser nachzuvollziehen. Für die Schlussfassung des GBR (Genehmigung) wird diese Spalte wieder entfernt.

Farbcodierung

Das aktualisierte Gemeindebaureglement wird zudem mit einer speziellen Farbcodierung dargestellt. Zur verbesserten Nachvollziehbarkeit der verschiedenen Änderungen wird der Text des GBR mit unterschiedlichen Farben gekennzeichnet (siehe Legende Titelblatt):

Schwarzer Text Die entsprechenden Bestimmungen/Formulierungen werden aus dem alten GBR übernommen. Es wurden keine Änderungen vorgenommen.

Blauer Text Die entsprechenden Bestimmungen/Formulierungen wurden aufgrund der Umsetzung der BMBV oder im Sinne einer Übernahme aus dem kantonalen

Musterbaureglement technisch geändert oder ergänzt.
Es handelt sich hierbei um eine rein formelle Änderung.

Roter Text Die entsprechenden Bestimmungen/Formulierungen wurden inhaltlich geändert oder ergänzt. Es handelt sich daher um eine materielle Änderung. Die entsprechenden Änderungen unterliegen ab Rechtskraft des neuen GBR der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG). Eine Zusammenfassung sämtlicher materieller Änderungen findet sich in Kapitel 4.2.

3.1.2 Abstimmung auf die BMBV: Allgemein

Neue Begriffe und Messweisen

Mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden neue Begriffe, Definitionen und Messweisen eingeführt. Die wesentlichen, mit der BMBV eingeführten Änderungen betreffen das massgebende Terrain, die Gebäude und Gebäudeteile, die Höhen und Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie die Nutzungsziffern.

Adaption und Transformation bisheriger Bestimmungen

Die bisher angewandten Begriffe und Messweisen (z. B. Gebäudehöhen sowie die Bruttogeschossflächen und Ausnutzungsziffern in den Zonen mit Planungspflicht) wurden mit den neuen Bestimmungen der BMBV verglichen, adaptiert und umgerechnet. Zusätzliche, materielle Änderungen am Gemeindebaureglement wurden nur eingefügt, wenn das Musterbaureglement dies als Mindestinhalt fordert.

Neue Begriffe

Die zentralen neuen Begriffe, welche aufgrund der BMBV ins Gemeindebaureglement integriert wurden, sind nachfolgend beschrieben.

Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 BMBV).

Gebäude

Mit der Harmonisierung werden die Gebäudearten in Gebäude, Anbauten und Kleinbauten (ehemals Nebenbauten) sowie in unterirdische Bauten und Unterniveaubauten unterteilt (vgl. Art. 2 bis 6 BMBV). Die altrechtliche Unterscheidung zwischen bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten entfällt.

Gebäudeteile

Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie sowie die vor- und rückspringenden Gebäudeteile sind in Art. 7 bis 11 BMBV definiert.

Längen und Höhen

Die bisherige Gebäudehöhe wird neu mit der Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) und giebelseitig (FH gi) sowie mit der Fassadenhöhe Attika (FH a) definiert (vgl. Art. 15 BMBV). Die Gebäudelänge und -breite bleiben unverändert.

Geschosse

Die Geschosse werden in Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschoss unterteilt (Art. 18 bis 21 BMBV).

Abstände und Abstandsbereiche

Grenz- und Gebäudeabstand, Baulinien und Baubereiche werden neu abschliessend durch die BMBV definiert (Art. 22 bis 25 BMBV).

Nutzungsziffern

Die Gemeinde Schwarzenburg hat bislang die altrechtliche Grünflächenziffer sowie in einigen ZPP's die Ausnützungsziffer oder aber die Bruttogeschossfläche angewandt. Die Ausnützungsziffer kann mit der BMBV nicht mehr angewendet werden und wird mit der Geschossflächenziffer (oberirdisch) ersetzt (Art. 28 BMBV).

3.1.3 Abstimmung auf die BMBV: Zentrale Änderungen**Artikel 4 GBR: Art der Nutzung****Artikel 4 GBR**

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Die Bestimmungen zur Art der Nutzung der Wohn-, Misch und Arbeitszonen, welche bislang in je einem Artikel geregelt waren (Art. 2 bis 6), werden neu in Artikel 4 GBR in einer Tabelle zusammengefasst.

Artikel 5 GBR: Baupolizeiliche Masse**Abs. 1: Allgemein**

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Die baupolizeilichen Masse im altrechtlichen Artikel 16 werden neu in Artikel 5 GBR geregelt. Die Gebäudelängen und die Geschosszahl (neu Anzahl Vollgeschosse) sowie der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag wurden hierbei vom altrechtlichen GBR übernommen.

Artikel 5 Absatz 1 GBR: Höhen**Fassadenhöhen**

Die Höhen der Bauten und Anlagen wurden im altrechtlichen Gemeindebau- reglement über die Gebäudehöhe (sowie die maximale Dachneigung) geregelt. Der Begriff «Gebäudehöhe» und die damit verbundenen Messweisen existieren gemäss BMBV nicht mehr. Neu werden die Höhen der Bauten und Anlagen mittels *Fassadenhöhe* geregelt. Artikel 5 Absatz 1 des Gemeinde- baureglements legt pro Zonenart folgende Höhen fest:

- Fassadenhöhe traufseitig (FH tr)
- Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi)
- Fassadenhöhe Attika (FH a)

- neue Fassadenhöhe traufseitig

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Für die Fassadenhöhe *traufseitig* wurde auf die altrechtliche Gebäudehöhe zurückgegriffen und diese in Abhängigkeit der maximal zulässigen Gebäude- länge entweder um 0,5 m (Zonen W1 – W3, WA2, ErhZ sowie Wohn- und Ar- beitszone und Kernzone Albligen) oder 1,0 m (Zonen W4, WA3, A2, A3) er- höht. Dieser Zuschlag wurde aufgrund der unterschiedlichen Messweise (neu beim höchsten Höhenunterschied) im Vergleich zur altrechtlichen Ge- bäudehöhe gewährt.

- neue Fassadenhöhe giebelseitig

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Auch die Festsetzung der Fassadenhöhe *giebelseitig* wurde anhand eines abgestuften Systems vorgenommen. Als Ausgangslage dient hierbei jeweils die Fassadenhöhe *traufseitig*. Für die Wohnzonen W1 und W2 sowie die Wohn- und Arbeitszone WA2 und Albligen wurde das Mass der Fassaden- höhe *traufseitig* um drei Meter addiert. Für die Wohnzonen W3 und W4 so- wie die Wohn- und Arbeitszone WA3 beträgt die Differenz zwischen der Fas- sadenhöhe *traufseitig* und *giebelseitig* vier Meter.

- neue Fassadenhöhe Attika

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Damit mit den neuen Bestimmungen auch Flachdachbauten mit einer Attika geregelt werden können, wurde die Fassadenhöhe *Attika* eingeführt. Diese ist jeweils 2,5 m höher als die Fassadenhöhe *traufseitig* der entsprechenden Zonenart.

- neue Grenzabstände

Änderung

☐ formell ☒ materiell**Artikel 5 Absatz 1 GBR: Kleine und grosse Grenzabstände**

Vor dem Hintergrund einer Siedlungsentwicklung nach innen wurden im Rahmen der Aktualisierung der Ortsplanung auch die bestehenden Grenzabstände (kGA und gGA) überprüft. Folgende Reduktionen wurden vorgenommen (materielle Änderungen ehem. Gmd. Wahlen). Auf eine Anpassung der Grenzabstände innerhalb der Arbeits- und Kernzonen wurde verzichtet.

Zone	altes GBR		neues GBR		Differenz	
	kGA	gGA	kGA	gGA	kGA	gGA
Wohnzone W1	5 m	8 m	4 m	8 m	- 1 m	-
Wohnzone W2	5 m	9 m	4 m	8 m	- 1 m	- 1 m
Wohnzone W3	6 m	10 m	5 m	9 m	- 1 m	- 1 m
Wohnzone W4	6 m	12m	6 m	11 m	-	- 1 m
Wohn- und Arbeitszone WA2	5 m	9 m	4 m	8 m	- 1 m	- 1 m
Wohn- und Arbeitszone WA3	6 m	10 m	5 m	9 m	- 1 m	- 1 m

- Grünflächenziffer

Änderung Wohn-/ Mischzonen

☒ formell ☐ materiell

Änderung Arbeitszone

☐ formell ☒ materiell**Artikel 5 Absatz 1 GBR: Grünflächenziffer**

Bislang wurde in den Wohnzonen W3 und W4, in den Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sowie den Arbeitszonen A2 und A3 eine Grünflächenziffer angewandt. Da sich die Messweise der Grünflächenziffer mit der Einführung der BMBV geändert hat, ist eine formelle Überarbeitung angezeigt. Vor dem Hintergrund einer Siedlungsentwicklung nach innen wurde die Grünflächenziffer (GZ) innerhalb der Arbeitszonen entfernt (materielle Änderung).

Zone	GZ (altes GBR)	GZ (neues GBR)
Wohnzone W3	0,4	0,3
Wohnzone W4	0,4	0,3
Wohn- und Arbeitszone WA2	0,4	0,3
Wohn- und Arbeitszone WA3	0,3	0,25
Arbeitszone A2	0,2	-
Arbeitszone A3	0,2	-

Ausnahmen M2 + M3

☐ formell ☒ materiell

Zusätzlich wird festgelegt, dass innerhalb der Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 bei reinen Gewerbebauten auf die Einhaltung der Grünflächenziffer verzichtet werden kann.

Artikel 5 Absatz 2 GBR: Besonders hohe Nutzungsdichte**Artikel 5 GBR**

Abs. 2: Besonders hohe Nutzungsdichte

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Zur Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung und gestützt auf den kantonalen Richtplan wird im Zonenplan Siedlung (Ausschnitt Albligen) für die Umzonungen überlagernd der Perimeter «besonders hohe Nutzungsdichte» festgelegt. In Artikel 5 Absatz 2 GBR werden die entsprechenden Nutzungsziffern festgelegt: Für Wohn-, Misch- und Kernzonen gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch von minimal 0.6, für Arbeitszonen eine Überbauungsziffer von 0.5. In den Hinweisen wird zudem auf die Bestimmungen der Bauverordnung zum Schutz des Kulturlandes verwiesen. Mit der Teilrevision der Ortsplanung wird vorerst nur für die Umzonungen in Albligen eine minimale Nutzungsziffer festgelegt. Art. 5 Abs. 2 GBR wird jedoch bewusst

allgemein gehalten, so dass in einer nachfolgenden Gesamtrevision auf die bestehenden Bestimmungen aufgebaut werden kann.

Artikel 5 Absatz 3 GBR: Weitere Masse

Artikel 5 GBR
Abs. 3: Weitere Masse

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Artikel 5 Abs. 3 GBR regelt sämtliche Masse der vor- und rückspringenden Gebäudeteile, der eingeschossigen Gebäudeteile und der kleineren Gebäude (ehemals bewohnte An- und Nebenbauten), der An- und Kleinbauten (ehemals unbewohnte An- und Nebenbauten) sowie der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten. Die entsprechenden Regelungen fanden sich bislang in Art. 17 und 18 respektive im Anhang 1 des altrechtlichen GBR. Als einzige materielle Änderung werden Bestimmungen zu «rückspringenden Gebäudeteilen» neu ins GBR aufgenommen.

Artikel 5 GBR
Abs. 4 – 8

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Die Absätze 4 bis 8 von Artikel 5 GBR regeln den Näherbau (alt: Art. 20), den Gebäudeabstand (alt: Art. 21), die annähernd geschlossene Bauweise (alt: Art. 22), die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 des kantonalen Baugesetzes (BauG) und gestaffelte Gebäude (alt: Anhang 1 Art. 8).

Artikel 5 GBR
- Abs. 9: Geschosse

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Absatz 9 des Artikels 5 GBR regelt neu sämtliche Geschosse gemäss Art. 18 bis Art. 21 BMBV. Als Untergeschosse gelten Geschosse, welche max. 1,3 m über die Fassadenlinie herausragen. Abgrabungen bis 5 m werden wie bisher nicht angerechnet. Als Dachgeschoss gilt ein Geschoss, welches über eine Kniestockhöhe gemäss Art. 16 BMBV von maximal 1,5 m verfügt. Ansonsten gilt es als Vollgeschoss.

- Abs. 9: Untergeschoss

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Die altrechtlichen Bestimmungen zum ehemaligen Kellergeschoss wurden übernommen (alt Anhang 1 Art. 9) und ergänzt. Da als Referenz altrechtlich der «fertige Boden» und neu gemäss BMBV das «natürliche Terrain» gilt, wird das Mass von 1,3m auf 1,5m erhöht. Neu wird festgelegt, dass bei Bauten am Hang das Mass von 1,50 m auf Antrag der Fachberatung bis zu einer Maximalhöhe von 1,80 m überschritten werden kann, sofern dadurch eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

- Abs. 9: Attika

Änderung

☐ formell ☒ materiell

Die bisherigen Bestimmungen zum Attikageschoss wurden übernommen (altrechtlicher Art. 50) und ergänzt. Das Attika muss wie bisher allseitig mindestens um 2,0 m zurückversetzt sein. Es kann jedoch neu an den Längsseiten auf max. 40% der Fassadenlänge bündig auf die projizierte Fassadenlinie des darunter liegenden Geschosses gestellt werden (materielle Änderung für die ehemalige Gemeinde Wahlern).

Artikel 5
Abs. 10 – 13 GBR

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Die Absätze 10 bis 13 von Artikel 5 GBR regeln die Mehrhöhe am Hang (alt: Art. 16, resp. Art. 7 Anhang 1), die Abstände gegenüber Zonengrenzen, die Abstände gegenüber öffentlichen Wegen (alt: Art. 23; materielle Änderung Gmd. Schwarzenburg) sowie die Abstände für Tiefbauten (alt: Art. 19).

Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Artikel 6 und 7 GBR

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Die bestehenden Bestimmungen zu den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) und den Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) des altrechtlichen GBR wurden übernommen. Auf Grundlage des Rasters des Musterbaureglements wurde den ZöN eine neue Bezeichnung zugewiesen. Anstelle der

bisherigen Gebäudehöhen gelten neu die Fassadenhöhen traufseitig. Zusätzlich zur bestehenden Nummerierung wurde neu eine konkrete Bezeichnung für die jeweilige ZÖN eingeführt.

☐ formell ☒ materiell

Für die ZÖN 10 «Alters- und Pflegeheim» wurde aufgrund einer aktuellen Bauvoranfrage die Verknüpfung mit der maximalen Höhe gemäss WA3 (FHtr max. 11.0 m) gestrichen und stattdessen eine spezifische FHtr von max. 12.0 m festgelegt. Da das Schloss Schwarzenburg auch als Park- und Informationszentrum genutzt wird, wurden entsprechende Zweckbestimmungen für die ZÖN 11 «Schloss» aufgenommen (materielle Änderungen).

Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Artikel 8 bis 13 GBR

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Für die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (Art. 8), die Grünzone (Art. 9), die Bauernhofzone (Art. 10), die Erhaltungszone (Art. 11) sowie die touristische Naherholungszone «Schwarzwasserbrücke» (Art. 12) und die Spezialzone Heizzentrale Stalden (Art. 13) wurden grundsätzlich die Bestimmungen des altrechtlichen GBR übernommen. Der altrechtliche Artikel 14 zu den Ablagerungszonen «Milken» wurde aufgrund der Rechtskraft der UeO Inertstoffdeponie Milken ersatzlos gestrichen.

Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Artikel 14 bis 18 GBR

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Bei den Vorschriften zur Landwirtschaftszone (Art. 14) sowie zur Weilerzone (Art. 15 bis 17) wurde auf die Bestimmungen des kantonalen Musterbaureglements zurückgegriffen und einige bestehende Festlegungen des altrechtlichen GBR integriert. Bei der Abbau- und Ablagerungszone «Schneckenberg» wurden wiederum die Bestimmungen des altrechtlichen GBR übernommen.

Förderung der Innenentwicklung

Artikel 19:
Platzhalter

Im Rahmen des parallel laufenden Planungsgeschäfts «Bauernhofzonen» (Einzonungen Gbbl. Nr. 759/Herrengässli sowie 3546 und 4690/Oberdorf) werden im Gemeindebaureglement Bestimmungen zu den «Fokusgebieten Innenentwicklung» erlassen. Im Sinne einer Koordination wird im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung daher für Artikel 19 (Fokusgebiet Innenentwicklung) ein Platzhalter vorgesehen.

Zonen mit Planungspflicht

Art. 21 bis 39 GBR

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) 1 bis 15 sind neu in den Artikeln 20 bis 39 GBR geregelt. Die bisherigen Bestimmungen zu den ZPP's wurden übernommen und gemäss den neuen Begriffen und Messweisen der BMBV transformiert. Analog zu den baupolizeilichen Massen in Artikel 5 GBR wurde die bisherige Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe traufseitig ersetzt (je nach zulässiger Gebäudelänge plus 0,5 m oder aber plus 1,0 m als Ausgleich der Messweisen). In speziellen ZPP's (ZPP Nr. 12 Trunggli/Leen und Nr. 13 Bodenacker Schwarzwasserbrücke) wird zur Regelung der Höhen neu eine Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion sowie das massgebende Terrain festgelegt.

- Nutzungsziffern

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Zudem musste in einigen ZPP's die Nutzungsziffer (alt Ausnützungsziffer; neu oberirdische Geschossflächenziffer GFZo) ersetzt und umgerechnet werden. Dabei wurde grundsätzlich davon ausgegangen, dass das

Nutzungsmass aufgrund der geänderten Begrifflichkeiten und der damit verbundenen unterschiedlichen Messweise um ca. 10 erhöht werden muss.

ZPP		alt: Ausnutzungsziffer		neu: GFZo	
ZPP 1	W:	min. 0.3	max. 0.5	min. 0.35	max. 0.6
	O:	min. 0.4	max. 0.6	min. 0.45	max. 0.7
ZPP 2		min. 0.3	max. 0.5	min. 0.35	max. 0.6
ZPP 3		min. 0.3	max. 0.6	min. 0.35	max. 0.6
ZPP 5		min. 0.4	max. 0.6	min. 0.45	max. 0.7
ZPP 6		min. 0.6	max. 0.9	min. 0.7	max. 1.0
ZPP 7		min. 0.5	max. 0.8	min. 0.6	max. 0.9
ZPP 9		min. 0.6	max. 1.0	min. 0.7	max. 1.15
ZPP 10		min. 0.45	max. 0.6	min. 0.5	max. 0.7
ZPP 16		-	max. 0.6	min. 0.7	max. 0.9
ZPP 17		-	max. 0.4	min. 0.5	max. 0.7

Art. 24 GBR
ZPP Nr. 5 Schufle

☐ formell ☒ materiell

Aufgrund von Rückmeldungen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde im Hinblick auf die Realisierung einer Heizzentrale innerhalb der ZPP Nr. 5 «Schufle» deren Nutzungsart präzisiert.

Art. 30
ZPP Nr. 11 «Bahnhof»

Der Erlass der ZPP Nr. 11 «Bahnhof» bleibt weiterhin sistiert. Die ursprünglich vorgesehenen ZPP-Bestimmungen werden unverändert zur Information im GBR abgebildet.

Art. 35
ZPP Nr. 17
«Voremburg Ost»

Die ZPP Nr. 17 «Voremburg Ost» durchläuft parallel zur Teilrevision der Ortsplanung eine gemischt-geringfügige Änderung in einem separaten Verfahren. Die entsprechende Änderung befindet sich aktuell bereits zur Genehmigung beim Kanton. Für die ZPP-Bestimmungen ist daher im GBR ein Platzhalter vorgesehen.

Art. 38 und 39 GBR
- Platzhalter

Für die ZPP's Nr. 21 «Ribimatte» und Nr. 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung» wurden mit den Artikeln 38 resp. 39 bereits vorgängig je ein Platzhalter geschaffen. Der Erlass der beiden ZPP's erfolgt in einem separaten, von der Teilrevision der Ortsplanung losgelösten Planerlassverfahren.

Rechtskräftige Überbauungsordnungen

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Analog der ehemaligen Artikel 25 und 26 des altrechtlichen Gemeindebaureglements werden in den Artikeln 40 und 41 des neuen GBR sämtliche rechtskräftigen Überbauungsordnungen inkl. Änderungsdaten aufgeführt. Bei den UeO's in Art. 40 handelt es sich, mit Ausnahme der UeO J/K um UeO's nach Artikel 88 des kantonalen Baugesetzes, welche vom Stimmbürger erlassen wurden. Der Vollständigkeit halber sind auch die rechtskräftigen Erschliessungs-UeO's «Wartgässli», «Wartgässli – Wart» und «Höhlen - Bühl» aufgelistet. In Art. 41 werden wiederum die UeO's auf Basis von ZPP-Bestimmungen (UeO nach Art. 92 ff. BauG) aufgeführt.

3.1.4 Weitere Änderungen am Gemeindebaureglement

Mustervorschriften MBR

Für die Bestimmungen zur «Qualität des Bauens und Nutzens» (Kapitel 4 GBR) und zu den «Bau- und Nutzungsbeschränkungen» (Kapitel 5 GBR) sowie zu den Straf- und Schlussbestimmungen (Kapitel 6 GBR) wurde auf die Mustervorschriften des kantonalen Musterbaureglementes zurückgegriffen. Bei einigen Artikeln wurden die Mustervorschriften mit bestehenden Bestimmungen des altrechtlichen GBR ergänzt.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Artikel 42 bis 50 GBR

Materielle Änderungen:
- Art. 42 Abs. 3
- Art. 44
- Art. 45 Abs. 4
- Art. 46 Abs. 1 und 6
- Art. 48 Abs. 2
- Art. 50

Die Artikel 42 bis 50 GBR fassen die Bestimmungen zur Bau- und Aussenraumgestaltung in einem Unterkapitel zusammen. Die bisherigen Bestimmungen zur Dachgestaltung wurden in den Artikeln 45 und 46 zusammengefasst. Die Bestimmungen zu den zulässigen Dachformen in Art. 45 Abs. 2 wurden vereinfacht. Flachdächer bleiben für die Ortsteile Albligen und Milken ausgeschlossen. In Artikel 46 wurden insbesondere die Bestimmungen zu den Dachaufbauten und Dachflächenfenster präzisiert.

Die bestehenden Bestimmungen zu Terrainveränderungen etc. wurden in den Artikel 48 überführt. Gleichzeitig werden neu detailliertere Bestimmungen zur Ausgestaltung von grösseren Terrainsprüngen festgelegt.

Qualitätssicherung

Artikel 51 und 52 GBR

Änderung
☐ formell ☒ materiell

Neu werden mit Artikel 51 GBR die Voraussetzungen zur Bildung einer Fachberatung geschaffen. Diese wird durch die Baubewilligungs- und Planungsbehörde der Gemeinde beigezogen und berät Bauwillige sowie die Baupolizei bei Fragen z. B. in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild. Projekte, welche nach anerkannten Verfahrensregeln wie bspw. der SIA-Ordnungen 142 (Wettbewerbe) und 143 (Studienaufträge), müssen hingegen der Fachberatung nicht zur Beurteilung vorgelegt werden. Mit Artikel 52 GBR soll die Durchführung von qualifizierten Verfahren gefördert werden.

Energie

Artikel 53 GBR

Änderung Art. 53
keine

Die bestehenden Energiebestimmungen gemäss altrechtlichem Artikel 56 wurden übernommen und bilden neu Art. 53 GBR. Auf eine Überarbeitung der Bestimmungen in Art. 53 oder den Erlass von neuen Bestimmungen hinsichtlich der Energienutzung wird *vorerst* verzichtet. Das Thema «Energie» soll im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung integral behandelt und eine Überarbeitung und/oder Neuerlass entsprechender Bestimmungen vorgenommen werden.

Pflege des Ortsbilds und der Kulturlandschaft

Artikel 54 und 55 GBR

Änderung
☒ formell ☐ materiell

Die Bestimmungen zur Ortsbildpflege sowie zur Pflege der Kulturlandschaft werden neu im Kapitel 5.1 zusammengefasst. Dabei wurde auf die Mustervorschriften des MBR zurückgegriffen, welche mit bestehenden Vorschriften ergänzt wurden.

Schutz der naturnahen Landschaft sowie Gefahrengebiete

Artikel 58 GBR Gewässerabstand

Änderung:
vorerst keine

Es ist geplant, die gemäss übergeordneter Gewässerschutzgesetzgebung in der Nutzungsplanung festzulegenden Gewässerräume in einem neuen Zonenplan Gewässerraum (Teil Nord und Süd) auszuscheiden und die

entsprechenden Bestimmungen zum Gewässerraum in Artikel 58 GBR festzulegen. Wie in Kapitel 1.3 dargelegt, erfolgt die Festlegung der Gewässerräume neu in einem eigenständigen Planerlassverfahren. Bis dahin finden sich in Artikel 58 GBR die altrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerabstand (BR alt Art. 24).

Artikel 59 bis 65 GBR

Änderung Art. 59 - 62

☒ formell ☐ materiell

Die Artikel 59 bis 62 GBR regeln die Einzelbäume und Baumgruppen (alt: Art. 62), die Landschaftsschon- (alt: Art. 63) und Landschaftsschutzgebiete (alt: Art. 64) und die unterschiedlichen Lebensräume (alt: Art. 65 bis 67).

Änderung Art. 63 - 64

☐ formell ☒ materiell

Mit Artikel 63 zu gebietsfremden und schädlichen Pflanzen/Tiere sowie Artikel 64 zu Ersatzmassnahmen werden neue Bestimmungen erlassen.

Änderung Art. 65

☒ formell ☐ materiell

Der neue Artikel 65 GBR fasst die bisherigen Bestimmungen in Art. 60 und 61 altrechtliches GBR zum Bauen in Gefahrengebieten auf Basis des Musterartikels zusammen.

Straf- und Schlussbestimmungen

Artikel 66 bis 68 GBR

Änderung

☒ formell ☐ materiell

Die Artikel 66 bis 68 GBR regeln die Straf- und Schlussbestimmungen (alt: Art. 70 und 71). Da es sich vorliegend um eine Teilrevision handelt, bleibt die baurechtliche Grundordnung grundsätzlich in Kraft (Art. 67 Abs. 1). Die Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung; vorliegend:

- Änderung des Gemeindebaureglements;
- Änderung des Zonenplans Naturgefahren (Ausschnitt Dorfbach);
- Änderung des Zonenplans Siedlung (Ortsteil Albligen)
- Änderung des Zonenplans Naturgefahren (Ortsteil Albligen);

treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 67 Abs. 2).

- Aufhebung von Vorschriften

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung respektive deren Inkrafttreten wird das altrechtliche Gemeindebaureglement der ehemaligen Gemeinde Albligen aufgehoben. Zudem wird auch die UeO «Schlüchtern» *pro forma* aufgehoben; das Gebiet der ehemaligen UeO Schlüchtern (gesamtes Quartier zwischen Bernstrasse, Mühligässli und Schlüchtern) ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung bereits heute verschiedenen Regelbauzonen zugewiesen.

3.2 Integration baurechtliche Grundordnung Albligen

3.2.1 Bestehende baurechtliche Grundordnung Albligen

Baureglement und Zonenplan

Die baurechtliche Grundordnung der ehemals eigenständigen Gemeinde Albligen setzt sich aus dem Gemeindebaureglement sowie dem Landschaftsplan Teil Schutzzonenplan (beide am 4. Juli 1997 durch den Kanton genehmigt) und dem Zonenplan Siedlung (genehmigt am 22. Oktober 2008) zusammen.

3.2.2 Gemeindebaureglement

Allgemein

Vergleich beider
Baureglemente

Für das ehemalige Gemeindegebiet Albligen gelten zukünftig die Bestimmungen des Gemeindebaureglements Schwarzenburgs. Im Hinblick auf die Überführung wurde das altrechtliche Gemeindebaureglement der Gemeinde Albligen systematisch mit demjenigen der Gemeinde Schwarzenburg verglichen.

Übernahme Bestim-
mungen Schwarzen-
burg

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die beiden Gemeindebaureglemente einen ähnlichen Aufbau sowie eine vergleichbare Regelungsdichte und -tiefe aufweisen. Daher wurden in den allermeisten Fällen die Bestimmungen des Gemeindebaureglements Schwarzenburg übernommen oder aber es konnte aufgrund übergeordneten Rechts auf die Übernahme der Bestimmung verzichtet werden.

Überführung der Zonenarten

Überführung
Zonenarten

Ein entscheidendes Unterscheidungsmerkmal der ehemals eigenständigen Gemeinden stellen die unterschiedlichen Zonenarten und damit verbunden, die unterschiedlichen baupolizeilichen Masse dar. So weist die Grundordnung Albligen nebst der Regelbauzone «Wohnzone W2» beispielsweise eine spezifisch geschaffene «Wohnzone W2^{FH}» auf.

Grundsätzlich wurden bei der Harmonisierung der Gemeindebaureglemente folgende Transformationen vorgenommen:

Zonenart Albligen (alt)		Zonenart Schwarzenburg (neu)
Wohnzone W2	→	Wohnzone W2
Wohnzone W2 ^{FH}	→	Wohnzone W2
Kernzone	→	Kernzone Albligen
Gewerbezone	→	Wohn- und Arbeitszone Albligen
Bestandeszone	→	Erhaltungszone
ZöN	→	ZöN

Wohnzone W2

W2/W2^{FH} zu
Wohnzone W2

Sämtliche Gebiete, welche im altrechtlichen Zonenplan Siedlung der Gemeinde Albligen der Wohnzone W2 zugewiesen waren, werden neu der Wohnzone W2 der Gemeinde Schwarzenburg zugeordnet. Auch das Gebiet der spezifischen Wohnzone W2^{FH} im Bereich des Jurawegs wird neu der Wohnzone W2 zugewiesen.

Es gelten neu die baupolizeilichen Masse gemäss untenstehender Tabelle (Art. 5 Abs. 1 GBR). Nebst den unten aufgeführten Massen, galten früher in den beiden altrechtlichen Wohnzonen der Gemeinde Albligen zudem eine Gebäudetiefe von max. 13m sowie eine Ausnützungsziffer von 0.2.

Zone		kGA	gGA	GL	FHtr	FHgi	FHa	VG	GZ
GBR Albligen	W2	6m	12m	18m	GH ¹ 7,5m			2	-
	W2 ^{FH}	6m	12m	18m	GH ¹ 7,5m / FH ² 9m			2	-

¹ altrechtliche «Gebäudehöhe» (GH)

² altrechtliche «Firsthöhe» (FH)

GBR SchwaBu	W2	4m	8m	30m	7,5m	10,5m	10m	2	-
-------------	----	----	----	-----	------	-------	-----	---	---

Kernzone Abligen

Spezifische
«Kernzone Abligen»

Für die Kernzone der ehemaligen Gemeinde Abligen wird in Art. 5 Abs. 1 GBR neu eine spezifische «Kernzone Abligen» mit eigenen baupolizeilichen Massen geschaffen. Dieses Vorgehen wurde gewählt, da die Kernzone der ehemaligen Gemeinde Wahlern in der Zone mit Planungspflicht «ZPP J/K Kernzone Schwarzenburg» geregelt wird. Nebst den unten aufgeführten Massen, galten früher in der altrechtlichen Kernzone der Gemeinde Abligen zudem eine Gebäudetiefe von max. 13m sowie eine Ausnützungsziffer von 0.3.

Zone		kGA	gGA	GL	FHtr	FHgi	FHa	VG	GZ
GBR Abligen	K	4m	8m	25m	GH ¹ 8m			2	-
GBR SchwaBu	KA	4m	8m	25m	8,5m	11,5m	-	2	-

Mischzone Abligen

Gewerbezone zu
Mischzone Abligen

Die Gebiete, welche im altrechtlichen Zonenplan Siedlung der Gemeinde Abligen der Gewerbezone zugewiesen waren, werden neu der eigens geschaffenen «Mischzone Abligen» der Gemeinde Schwarzenburg zugeordnet. Es gelten neu die baupolizeilichen Masse gemäss untenstehender Tabelle (Art. 5 Abs. 1 GBR).

Zone		kGA	gGA	GL	FHtr	FHgi	FHa	VG	GZ
GBR Abligen	G	5m	5m	30m	GH ¹ 8m			2	-
GBR SchwaBu	MA	5m	-	30m	8,5m	-	11m	2	-

¹ altrechtliche «Gebäudehöhe» (GH)

Erhaltungszone

Bestandeszone zu
Erhaltungszone

Sämtliche Gebiete, welche im altrechtlichen Zonenplan Siedlung der Gemeinde Albligen der Bestandeszone zugewiesen waren, werden neu der Erhaltungszone der Gemeinde Schwarzenburg zugeordnet. Artikel 11 GBR regelt Art und Mass der Nutzung innerhalb der Erhaltungszone abschliessend und entspricht in den Grundzügen den Bestimmungen der altrechtlichen Bestandeszone Albligen.

3.2.3 Änderung Zonenpläne Siedlung und Naturgefahren

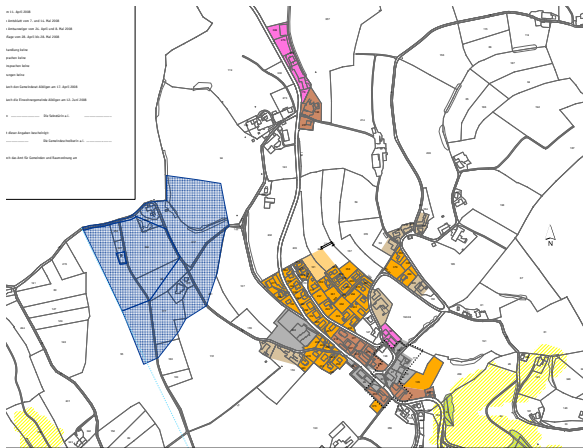


Abb. 2 Ausschnitt aus dem altrechtlichen Zonenplan Siedlung der ehemaligen Gemeinde Albligen.

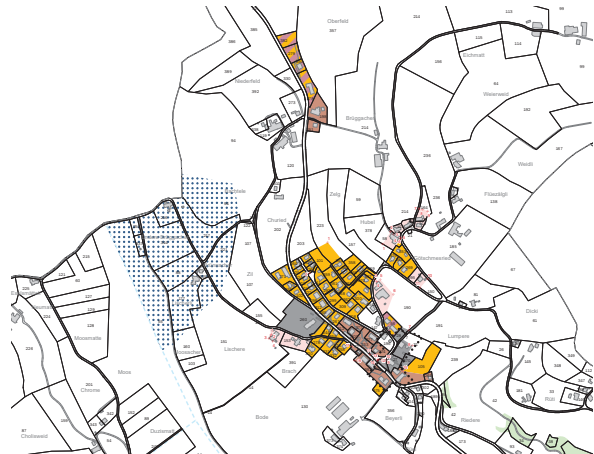


Abb. 3 Ausschnitt aus dem neuen Zonenplan Siedlung (Ortsteil Albligen) der Gemeinde Schwarzenburg.

Überführung
der Inhalte

Die Inhalte des heutigen «Zonenplans Siedlung» Albligen werden analog der Struktur der Gemeinde Schwarzenburg im Rahmen einer Änderung in den Zonenplan Siedlung (Teil Albligen) sowie in den Zonenplan Naturgefahren (Teil Albligen) der Gemeinde Schwarzenburg überführt. Dabei wurde auf die Systematik und den Aufbau der bestehenden Zonenpläne der Gemeinde Schwarzenburg zurückgegriffen und die Zonenarten gemäss Ausführungen im vorangehenden Kapitel 3.2.2 transformiert. Zu den wenigen Änderungen (z. B. Umzonungen) und den damit verbunden Massnahmen finden sich weitere Ausführungen in Kapitel 4.3.

Im Rahmen einer zukünftigen Gesamtrevision der Ortsplanung können die Ausschnitte Albligen in das Gesamtplanwerk der Gemeinde Schwarzenburg (Teile Nord und Süd) integriert werden.

Landschaftsplan Teil
Schutzzonenplan

Der bestehende «Landschaftsplan Teil Schutzzonenplan» der ehemaligen Gemeinde Albligen bleibt vorerst unangetastet und somit rechtskräftig. Die Inhalte des altrechtlichen Schutzzonenplans sollen im Zuge der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung Schwarzenburg zusammen mit den Inhalten des «Zonenplans Landschaft» der Gemeinde Wahlern überprüft, bereinigt und aktualisiert werden.

3.2.4 Beurteilung Bauzonen aufgrund neuer Gefahrensituation

Überprüfung Bauzonenreserven

Mit der Integration der Inhalte der ehemaligen Gemeinde Albligen wird mit der Änderung des «Zonenplan Naturgefahren (Ortsteil Albligen)» auch die aktuellste Gefahrenkarte umgesetzt. In diesem Zusammenhang sind die bestehenden Bauzonen hinsichtlich der neuen Erkenntnisse der Gefahrensituation zu überprüfen. Dabei werden nur jene Grundstücke in der Bauzone betrachtet, in welchen sich die Gefahrensituation im Vergleich zur alten Gefahrenkarte geändert hat. Dies betrifft im Ortsteil Albligen ausschliesslich die Parzellen Gbbl. Nr. 105 und 261, wobei letztere nur von einer «geringen Gefährdung» tangiert wird.

Albligen Parzelle Gbbl. Nr. 105

Albligen Ost
blau; unüberbaute
Parzellenteile:
- GB Nr. 105

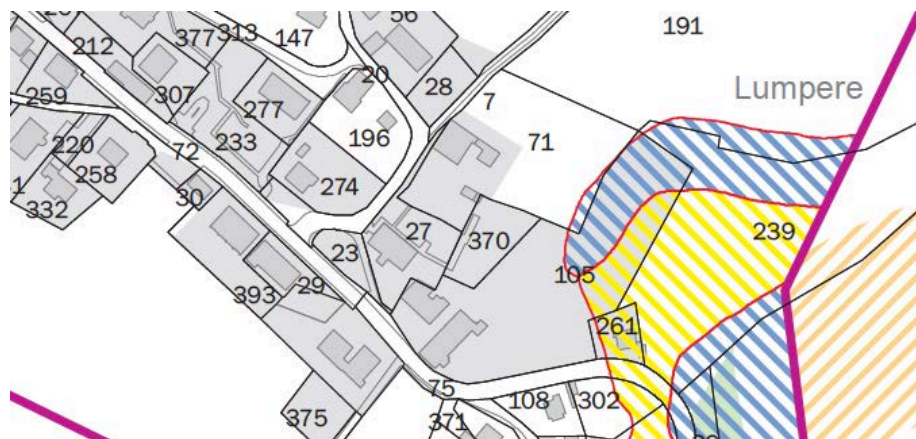


Abb. 4 Zonenplan Naturgefahren (Ortsteil Albligen): Ausschnitt Dorf Ost.

Beurteilung

Die Parzelle Gbbl. Nr. 105 befindet sich am südöstlichen Dorfrand von Albligen. Der südliche Bereich des Grundstücks entlang der Schwarzenburgstrasse ist gemäss «Zonenplan Siedlung» der «Kernzone Albligen», der nördliche Bereich am Hang der «Wohnzone W2» zugewiesen. Die Parzelle ist bereits teilweise *überbaut*, auf dem Grundstück befinden sich mit dem Wirtshaus Bären und der benachbarten Scheune historisch bedeutsame Bauten. Gemäss neuer Gefahrenkarte wird rund $\frac{1}{4}$ der Parzelle neu von einem «Gebiet mit mittlerer Gefährdung» überlagert, dabei handelt es sich aufgrund der Hanglage um «Rutschgefahren».

Interessenabwägung

Die Parzelle Gbbl. Nr. 105 ist bereits teilweise überbaut und wird ausschliesslich in der nördlichen Ecke und insgesamt auf nur $\frac{1}{4}$ der Gesamtgrundstücksfläche vom blauen Gefahrengebiet überlagert. Dieses grenzt wiederum an ein Gebiet mit «geringer Gefährdung» und nicht etwa mit «erheblicher Gefährdung». Die Parzelle stellt zudem eine bedeutende Bauzonenreserve des Ortsteils Albligen dar, welche sich im unmittelbaren Umfeld des historischen Dorfkerns mit Kirche, Pfarrhaus, Wirtshaus und Käserei befindet. Die potenzielle Siedlungsentwicklung könnte daher einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt von wichtigen Infrastrukturen für das Dorfleben (Dorfladen, Gasthaus, Metzgerei etc.) leisten. Aufgrund der geringfügigen Überlagerung sowie unter Berücksichtigung von baulichen Massnahmen im Sinne des Objektschutzes verbleibt Parzelle Gbbl. Nr. 105 in der Bauzone. Im Sinne der langfristigen Siedlungsentwicklungsstrategie werden die

Bauzonenreserven im Ortsteil Albligen im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung gesamthaft zu überprüfen sein.

3.3 Änderung Zonenplan Naturgefahren (Dorfbach)

3.3.1 Umsetzung neue Gefahrenkarte Dorfbach

*Hochwasserschutz
Dorfbach*

Im Juli 1985 wurde Schwarzenburg durch ein heftiges Unwetter mit massiven Überschwemmungen vom Dorfbach im Dorfzentrum betroffen. Um die Gefahrenbereiche zu reduzieren wurden über die letzten Jahre am Dorfbach Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt. Einerseits wurde oberhalb des Dorfes in der unteren Dorfmatte ein Rückhaltebecken erstellt. Andererseits wurde die Kapazität des Dorfbaches zwischen dem Rückhaltebecken und dem Bahndamm BLS vergrössert und durch den Bahndamm BLS ein zweiter Durchlass realisiert. Nach der Fertigstellung der Hochwasserschutzmassnahmen am Dorfbach wurde zwischen dem Rückhaltebecken und dem Bahndamm BLS die veränderte Gefahrensituation neu beurteilt und eine neue Gefahrenkarte erstellt (siehe Abb. 5). Da die Gefahrensituation in der «Bachmatte» nicht wie gewünscht verbessert werden konnte, wurden erneut bauliche Massnahmen am Bahndamm getroffen. Im Frühjahr 2021 wurde für den Abschnitt «Bahnhofskreisel» und «Mühlirain» (Stolzenmühle) erneut eine neue Gefahrenkarte erstellt (siehe Abb. 6).

*Umsetzung in
der Ortsplanung*

Gefahrenkarten müssen möglichst rasch in die Ortsplanung umgesetzt werden. In der Gemeinde Schwarzenburg sind die Gefahrengebiete der Gefahrenkarte im Zonenplan Naturgefahren (Teile Nord und Süd) grundeigentümerverbindlich festgelegt. Aufgrund der geänderten Gefahrensituation rund um den Dorfbach im Dorfzentrum von Schwarzenburg wurden die aktuellen Gefahrenkarten in den Zonenplan Naturgefahren (Teil Süd) überführt und die neuen Gefahrengebiete festgelegt.

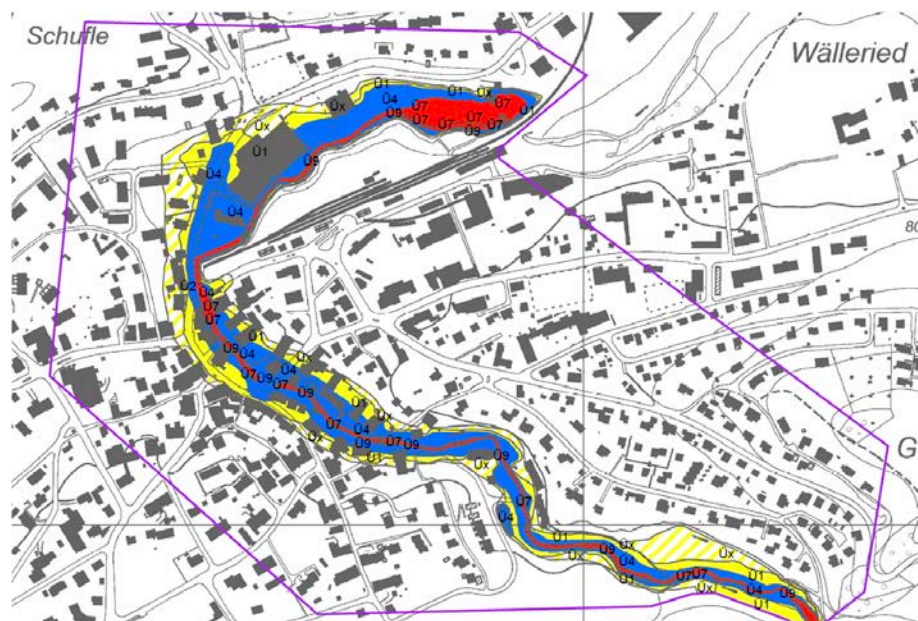


Abb. 5 Gefahrenkarte Wasser, Dorfbach Schwarzenburg; Ausschnitt Rückhaltebecken – Bahndamm (geo7, März 2016).

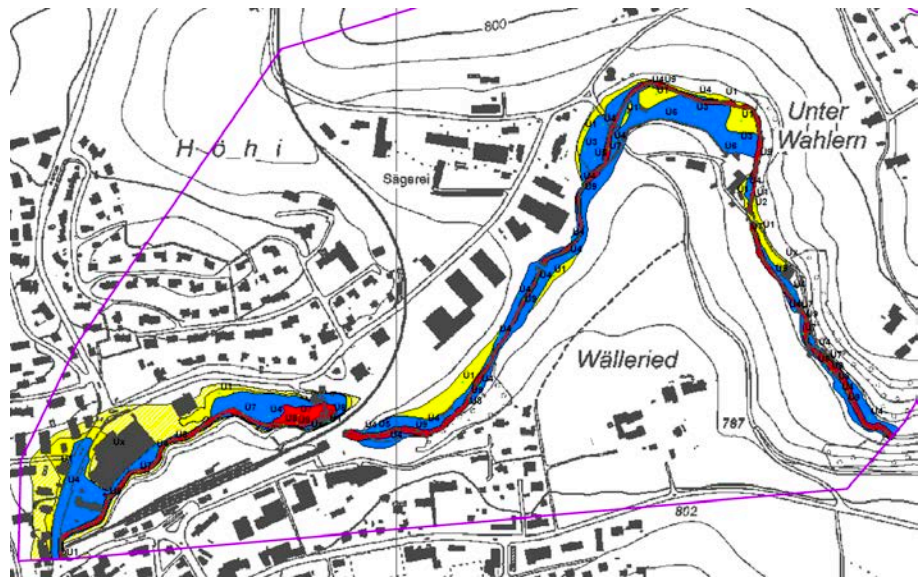


Abb. 6 Gefahrenkarte Wasser, Dorfbach Schwarzenburg; Ausschnitt Bahnhof – Stolzengmühle (geo7, Mai 2021).

3.3.2 Beurteilung Bauzonen aufgrund neuer Gefahrensituation

Verbesserung der Gefahrensituation

Im Rahmen der Aktualisierung der Gefahrenkarte im Bereich des Dorfbachs im Zentrum von Schwarzenburg werden die bestehenden Bauzonen hinsichtlich der neuen Erkenntnisse der Gefahrensituation überprüft. Dabei werden nur jene Grundstücke betrachtet, in welchen sich die Gefahrensituation im Vergleich zur alten Gefahrenkarte geändert hat. Mit der Sanierung des Dorfbachs konnte die Gefahrensituation im Dorfzentrum von Schwarzenburg stark verbessert werden. Gefahrenggebiete mit erheblicher Gefährdung (rot; «Bauverbotsbereich») ausserhalb des eigentlichen Bachbettes konnten mit Ausnahme der Bachmatte beinahe vollständig beseitigt werden.

Überprüfung bestehender Bauzonen

Bestehende Bauzonen müssen aufgrund neuer Erkenntnisse über die Gefahrensituation überprüft, und sofern notwendig, angepasst werden. Die Überprüfung bestehender Bauzonen berücksichtigt hierbei insbesondere deren Überbauungsgrad (Grundstück bebaut/nicht bebaut). Hierzu wurde insbesondere der Datensatz «Bauzonenreserven» des Kantons Bern (Stand: 01.01.20) herbeigezogen. Wie obenstehend bereits erwähnt, zeigt der Vergleich der alten mit der neuen Gefahrenkarte auf, dass sich die Gefährdungssituation grundsätzlich verbessert und die Gefährdungsstrufe in sämtlichen Parzellen nicht erhöht wurde. Im Folgenden werden jedoch die Bauzonen/Parzellen überprüft, welche sich weiterhin innerhalb des Bereichs mit mittlerer (blau) oder erheblicher Gefährdung (rot) befinden.

Planbeständigkeit

Die Erkenntnis, dass eine bis anhin für sicher gehaltene Bauzone neu in einem Gefahrenggebiet liegt, stellt eine wesentliche Änderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG dar. Eine gestützt darauf vorgenommene Anpassung der Nutzungsplanung stellt keine Verletzung der Planbeständigkeit dar.

3.3.3 Überprüfung der Bauzonen in Gefahrengebieten mit erheblicher (rot) und mittlerer Gefährdung (blau)

Generelles

Kantonales
Baugesetz

Für alle Bauzonen in Gebieten mit erheblicher Gefährdung (rot schraffiert) gelten die Auflagen gemäss Art. 6 BauG. Gemäss Art. 6 Abs. 1 BauG dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen errichtet oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Andere Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird. Sind in roten Gefahrengebieten trotzdem Bauvorhaben geplant, so hat der Bauherr nach Art. 6 Abs. 5 BauG nachzuweisen, dass die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden. Im Rahmen der Ortsplanung sind unüberbaute Bauzonen grundsätzlich in eine Nichtbauzone umzuzonen, überbaute Bauzonen können wiederum in der Bauzone belassen werden, wobei beschränkte Baumöglichkeiten bestehen.

Gebiet «Bachmatte»

Gebiet Bachmatte

rot; überbaut:

- GB Nr. 2371 (neu: 5539 und 5540)
- GB Nr. 3703 (Parzellenteil)

blau; unüberbaut

- GB Nr. 1280

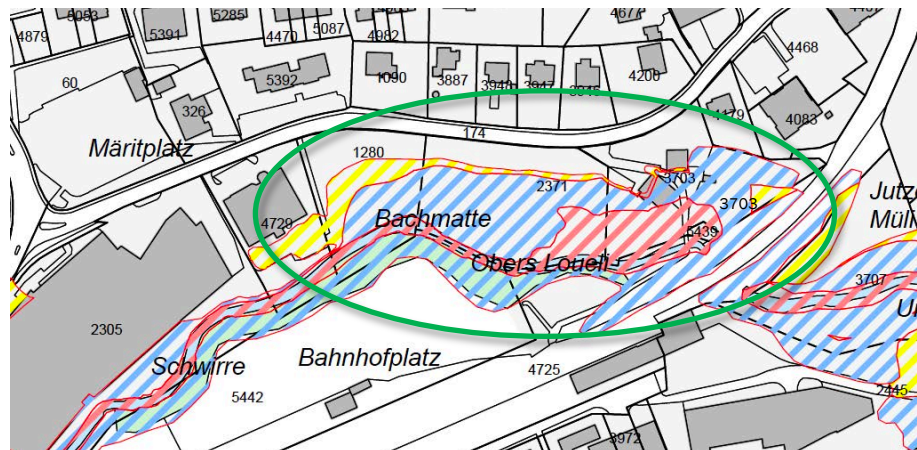


Abb. 7 Zonenplan Naturgefahren; Teil Süd (neu): Ausschnitt Schwarzenburg «Bachmatte».

Beurteilung

Mit den Hochwasserschutzmassnahmen am Dorfbach konnte die Gefährdungssituation erheblich verbessert werden. Galt bislang beinahe für das gesamte Gebiet zwischen Mühlegässli und Dorfbach eine «erhebliche Gefährdung», konnte die Situation nun stark verbessert werden, so dass ausser dem Bachbett nur noch die Parzellen GB Nr. 2371 (neu GB Nr. 5539 und 5540 mit grösstenteils mittlerer Gefährdung) und 3703 teilweise von einem roten Gefährdungsgebiet überlagert werden.

Für GB Nr. 2371 wurde vor Kurzem ein Baugesuch bewilligt. Die beiden Neubauten auf 5539 und 5540 befinden sich ausschliesslich im Gebiet mit mittlerer Gefährdung, im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs wurde entsprechend das kantonale Tiefbauamt beigezogen und Objektschutzmassnahmen getroffen. Parzelle GB Nr. 3703 ist grösstenteils bebaut, eine bauliche Weiterentwicklung im Umfeld der schützenswerten Jutzeler-Mühle nur unter Auflagen sowie Objektschutzmassnahmen denkbar. Als einzige unüberbaute Bauzone mit mindestens mittlerer Gefährdung verbleibt daher Parzellen GB Nr. 1280.

Interessenabwägung

Da die Situation bzgl. Hochwasserschutz mit den realisierten Massnahmen nicht abschliessend bereinigt werden konnte, wurden in der Zwischenzeit bereits weitere zusätzliche Hochwasserschutzmassnahmen realisiert. So wurde der Durchfluss unter den Geleisen östlich des Bahnhofs (im Bereich Loueli) vergrössert, so dass bei Unwettern das Wasser im Bereich der Bachmatte besser abfliessen kann. Da es sich bei der Bachmatte um ein zentral gelegenes und mit dem öV optimal erschlossenes Gebiet im bereits weitgehend überbauten Siedlungsgebiet handelt und die Parzellen GB Nr. 5539, 5540 und 3703 bereits überbaut sind, verbleiben die entsprechenden Grundstücke in der Bauzone. Als letzte unüberbaute Bauzone mit einer mittleren Gefährdung verbleibt Parzelle GB Nr. 1280. Da das gesamte Gebiet Bachmatte gemäss RGSK Bern-Mittelland als «Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet» (S-5-48; «Bahnhof») gilt und ein zentrales Element der Innenentwicklung in Schwarzenburg darstellt, soll auch dieses Grundstück in der Bauzone verbleiben. Das Gebiet mit erheblicher Gefährdung beschränkt sich hierbei auf den eigentlichen Bachlauf, im restlichen Gebiet mit mittlerer und geringer Gefährdung ist analog des Bauprojekts auf den Parzellen 5539 und 5540 mit Objektschutzmassnahmen eine Überbauung denkbar. Im Hinblick auf zukünftige Bauprojekte in Gebieten mit mittlerer Gefährdung ist allgemein ein zweckmässiger Objektschutz, wie bspw. Abdichtung, nasse Vorsorge oder aber Abschirmung zu prüfen und ggf. sicherzustellen.

Gebiet «Bim Bach» (historisches Dorfzentrum)**Gebiet bim Bach**

blau; unüberbaut

- GB Nr. 2154, 2155
- GB Nr. 2091
- GB Nr. 2088 + 2632

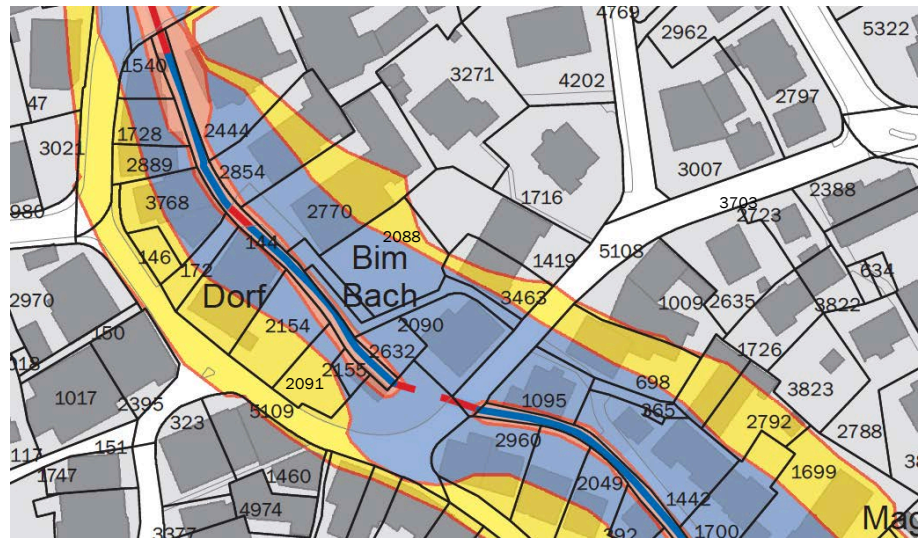


Abb. 8 Zonenplan Naturgefahren; Teil Süd (neu): Ausschnitt Schwarzenburg «Bim Bach».

Beurteilung

Mit den Hochwasserschutzmassnahmen am Dorfbach konnte die Gefährdungssituation auch beim Gebiet «Bim Bach» erheblich verbessert werden. Entlang des Abschnitts des Dorfbachs zwischen Verzweigung Bahnhofstrasse und dem Dorfplatz sind rund fünf unbebaute Grundstücke von einem Gebiet mit «mittlerer Gefährdung» tangiert. Vor der Realisierung der Hochwasserschutzmassnahmen befanden sich diese Parzellen allesamt in einem Gebiet mit «erheblicher Gefährdung» (rot).

Für das Lindenareal (Parzellen GB Nr. 2154, 2155 und 2091) läuft aktuell ein eigenständiges Planerlassverfahren, in welchem der Nachweis in Bezug

auf den Hochwasserschutz erbracht wird. Bei den Parzellen GB Nr. 2088 und 2632 handelt es sich um den zentralen Parkplatz für das Dorf- und Geschäftszentrum Schwarzenburg, welcher sich im Richtplangebiet «Am Bach» sowie innerhalb der Zone mit Planungspflicht, resp. der Überbauungsordnung J/K befindet.

Interessenabwägung

Die unüberbauten Parzellen GB Nr. 2088 und 2632 sind als zentrale Parkierungsmöglichkeit für die Gemeinde Schwarzenburg und wirtschaftliche und soziale Dorfleben von eminenter Bedeutung und befinden sich im dicht bebauten Zentrum. Gemäss aktuell rechtskräftiger Grundordnung, spricht der Überbauungsordnung J/K können die beiden Parzellen nicht überbaut werden und dienen der Allgemeinheit als öffentliche Freifläche. Die Parzellen GB Nr. 2088 und 2632 verbleiben daher in der Bauzone, für die unüberbauten Parzellen GB Nr. 2154, 2155 und 2091 des Lindenareals läuft ein eigenes, separates Planerlassverfahren.

Gebiet «Magerenau»

Gebiet Magerenau
keine unüberbauten
Bauzonen

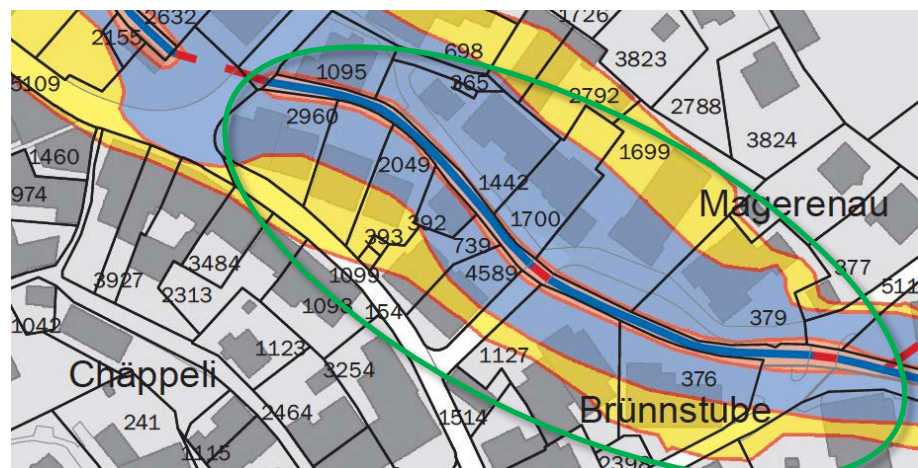


Abb. 9 Zonenplan Naturgefahren; Teil Süd (neu): Ausschnitt Schwarzenburg «Magerenau».

Beurteilung

Auch zwischen Dorfplatz und dem Gebiet «Alte Herre» hat sich die Gefährdungssituation signifikant verbessert. Gebiete mit «erheblicher Gefährdung» beschränken sich neu +/- auf den Verlauf des neuen Bachbetts, die Parzellen entlang des Dorfbachs befinden sich grossmehrheitlich in einem Gebiet mit «mittlerer», resp. «geringer Gefährdung». Im entsprechenden Abschnitt befinden sich keine unüberbauten Parzellen. Die Bebauung richtet sich nach den Baufeldern der rechtskräftigen Überbauungsordnungen G (nördlich des Dorfbachs), resp. H (südlich des Dorfbachs). Mit Ausnahme von zwei historischen Bauten (ehemalige Mühle auf Parzelle GB Nr. 1095 und Wohnhaus mit Werkstatt auf Parzelle GB Nr. 392) weisen sämtliche Baufelder der UeO's einen angemessenen Abstand zum Bachufer auf.

Interessenabwägung

Es befinden sich keine unüberbauten Parzellen innerhalb des Gebiets, dieses ist weitgehend dicht bebaut. Die überbauten Grundstücke mit deren historischen Bebauung verbleiben in der Bauzone.

Gebiet «Alte Herren / Mülirain»**Gebiet Mägernau**

blau, unüberbaut:

- GB Nr. 4985
- GB Nr. 4988

blau; unüberbaute

Parzellenteile:

- GB Nr. 3305
- GB Nr. 4569
- GB Nr. 4568
- GB Nr. 5272

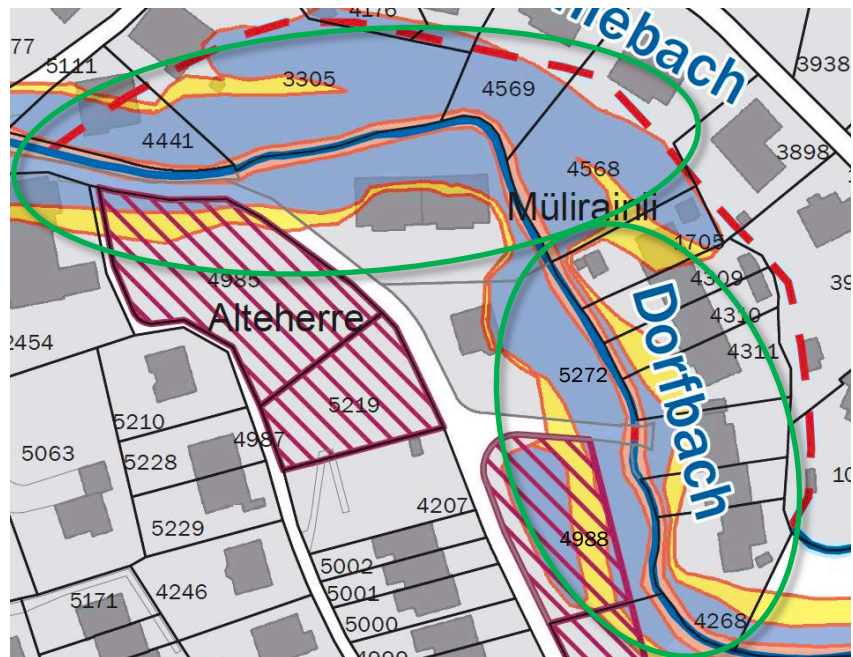


Abb. 10 Zonenplan Naturgefahren; Teil Süd (neu): Ausschnitt Schwarzenburg «Alte Herren / Mülirain».

Beurteilung

Auch zwischen den Gebieten «Alte Herren» und dem Gebiet «Mülirain» hat sich die Gefährdungssituation signifikant verbessert. Gebiete mit «erheblicher Gefährdung» beschränken sich auch hier neu +/- auf den Verlauf des neuen Bachbetts, die Parzellen entlang des Dorfbachs befinden sich grossmehrheitlich in einem Gebiet mit «mittlerer», resp. «geringer Gefährdung». Die Bauzonenreserve GB Nr. 4985 wird vom Gefahrengebiet mit «mittlerer Gefährdung» nur randlich tangiert, diejenige von Parzelle 4988 ungefähr hälftig. Daneben sind auch unüberbaute Teile der Parzellen GB Nr. 3305, 4598, 4569 und 5272 von einem Gebiet mit «mittlerer Gefährdung» betroffen.

- UeO F «Alte Herren»

Die tangierten Parzellen GB Nr. 4985, 5272 und 4988 werden planungsrechtlich in der Überbauungsordnung F «Alte Herren» geregelt. Mit der darin festgelegten Baulinie mit einem Abstand von mind. 5m zur Erschliessungsstrasse können auf Parzelle GB Nr. 4985 keine Bauten im Gefahrengebiet mit «mittlerer Gefährdung» erstellt werden. Mit einem Abstand von 10m zur Uferlinie des Dorfbachs weist auch das Baufeld auf Parzelle GB Nr. 5272 einen gebührenden Abstand zum Dorfbach auf. Parzelle GB Nr. 4988 kann gemäss UeO F nicht überbaut werden.

- Regelbauzonen

Die unüberbauten Teile der Parzellen GB Nr. 3305, 4598, 4569 und 5272 werden planungsrechtlich über Regelbauzonen (Wohnzonen W2 und W3) geregelt. Zwischen dem Dorfbach und den Wohnzonen ist im Zonenplan Siedlung jedoch auch ein Streifen von durchschnittlich rund 5m Breite ab Uferlinie als «Grünzone» festgelegt.

Interessenabwägung

Die Bauzonenreserven der Parzellen GB Nr. 4985, 5272 und 4988 sind planungsrechtlich so gesichert, dass eine Bebauung innerhalb eines Gebiets

mit «mittlerer Gefährdung» nicht, resp. kaum möglich ist. Durch geeignete bauliche Massnahmen kann jedoch der Hochwasserschutz gewährleistet werden. Auch die unüberbauten Teile der Parzellen GB Nr. 3305, 4598, 4569 und 5272 haben planungsrechtlich eine Distanz zum Dorfbach einzuhalten, der weitergehende Objektschutz kann mit baulichen Massnahmen vollzogen werden. Beim gesamten Gebiet handelt es sich zudem gemäss der kommunalen «Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen» (siehe Kapitel 3.4) um ein «Verdichtungsgebiet» im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet und stellt daher eine bedeutsame Reserve für die Gemeinde dar. Sämtliche Parzellen verbleiben in der Bauzone.

Gebiet «Ribimatte»

Gebiet Ribimatte

blau, unüberbaut:

- GB Nr. 3707
- GB Nr. 1022

blau; unüberbaute

Parzellenteile:

- GB Nr. 3032
- GB Nr. 289



Abb. 11 Zonenplan Naturgefahren; Teil Süd (neu): Ausschnitt Schwarzenburg «Ribimatte».

Beurteilung

Unterhalb des BLS-Bahndamms fliesst der Dorfbach südlichöstlich des Gewerbegebiets «Ribimatte» in Richtung Stolzemühle. Auch in diesem Abschnitt des Dorfbachs hat sich die Gefährdungssituation verbessert. Gebiete mit «erheblicher Gefährdung» beschränken sich neu nur noch auf das Bachbett und dessen unmittelbares Umfeld. Die Bauzonen nördlich des Dorfbachs befinden sich grossmehrheitlich in einem Gebiet mit «mittlerer», resp. «geringer Gefährdung». Die Parzellen GB Nr. 3707 und 1022 sind aktuell unüberbaut, bei den Parzellen GB Nr. 3032 und 289 sind gewisse Bereiche noch unüberbaut. Für die Parzellen GB Nr. 3707 und 3032 (ohne Baurecht 5437) läuft aktuell ein eigenständiges Planerlassverfahren, mit der Absicht die beiden Parzellen von der «Arbeitszone 3» neu in die Zone mit Planungspflicht Nr. 21 «Ribimatte» umzuzonen.

Interessenabwägung

Gemäss RGSK Bern-Mittelland 2. Generation gilt das Gebiet als «regionaler Arbeitsschwerpunkt» (S-3-53; «Bahnhof / Ringenmatt»; Stand Festsetzung). Aufgrund der angestrebten Mischnutzung wird das Gebiet zwischen Dorfbach und Ringenmattstrasse im überarbeiteten RGSK 2021 (Beschlussfassung 17. Juni 2021) neu als «regionales Umstrukturierungsgebiet» aufgeführt (BM.S-UV.2.5; «Schwarzenburg Ribimatte»; Stand Festsetzung). Aufgrund der verbesserten Gefahrensituation, der guten öV-Erschliessung, den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und den konkreten

Planungsabsichten verbleiben sämtliche Parzellen im Abschnitt «Ribimatte» in der Bauzone.

3.4 Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen

Kantonaler Richtplan

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Schwarzenburg nebst den in den Kapiteln 3.1 bis 3.3 erläuterten Planungsmassnahmen eine Potenzialstudie «Siedlungsentwicklung nach innen» erarbeitet. Die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) ist im revidierten Richtplan 2030 des Kantons Bern (KRP) ein zentrales Thema. Gemäss Massnahmenblatt A_07 KRP ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, die Siedlungsentwicklung nach innen von den Gemeinden prioritär zu behandeln. Die Gemeinden nehmen hierbei eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebiets vor und formulieren darauf aufbauend Entwicklungsziele.

Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Schwarzenburg werden keine Einzonungen vorgenommen, welche Einfluss auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen haben. Einfluss haben jedoch die Umzonungen von vier Parzellen im Ortsteil Albligen (vgl. Kapitel 4.3). Ungeachtet allfälliger Planungsmassnahmen hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, das Thema der Innenentwicklung mit der notwendigen Priorität zu behandeln. Mit der Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen wurden deshalb die Innenentwicklungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen (Wohn-, Kern- und Mischzonen) der Gemeinde Schwarzenburg lokalisiert, charakterisiert und quantifiziert (Reserven). Dazu gehören insbesondere noch nicht überbaute Gebiete in der Bauzone (Baulandreserven), aber auch Umstrukturierungsgebiete oder unternutzte Gebiete (Reserven auf überbauten Parzellen).

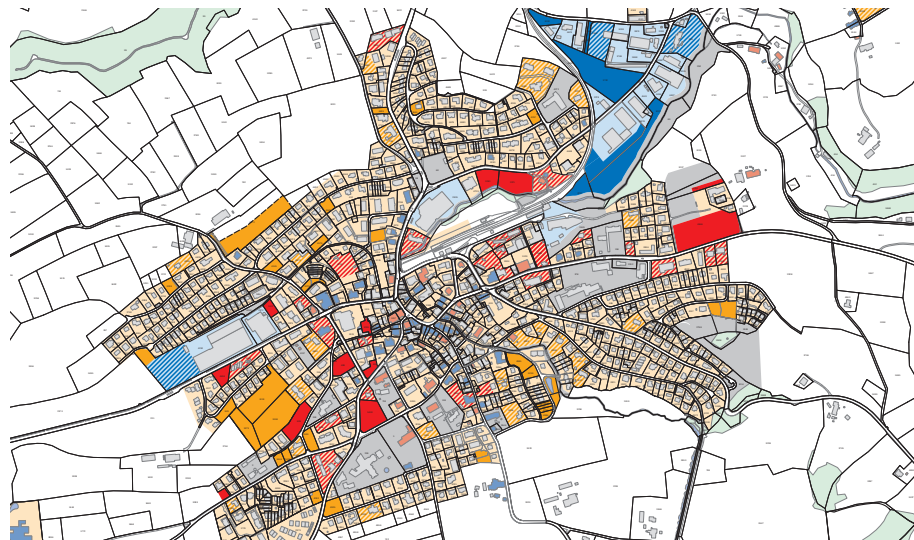


Abb. 12 Ausschnitt aus der Karte Nutzungsreserven der Potenzialstudie SEin.

Strategisches Grundlagendokument

Mit Beschluss vom 28. Mai 2018 bildet die Potenzialstudie SEin ein konsolidiertes, strategisches Grundlagendokument für den Gemeinderat im Hinblick auf die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinde. Insbesondere

Im Hinblick auf eine zukünftige Gesamtrevision der Ortsplanung wird der Potenzialstudie grosse Bedeutung beigemessen. Die Studie dient dem Gemeinderat auch als Grundlage zur Aktivierung des Innenentwicklungspotentials der Gemeinde. Mit dem Ziel, die Nutzung unüberbauter oder nur teilweise genutzter Grundstücke zu beschleunigen, soll sie beispielsweise als Grundlage für Grundeigentümergegespräche beigezogen werden.

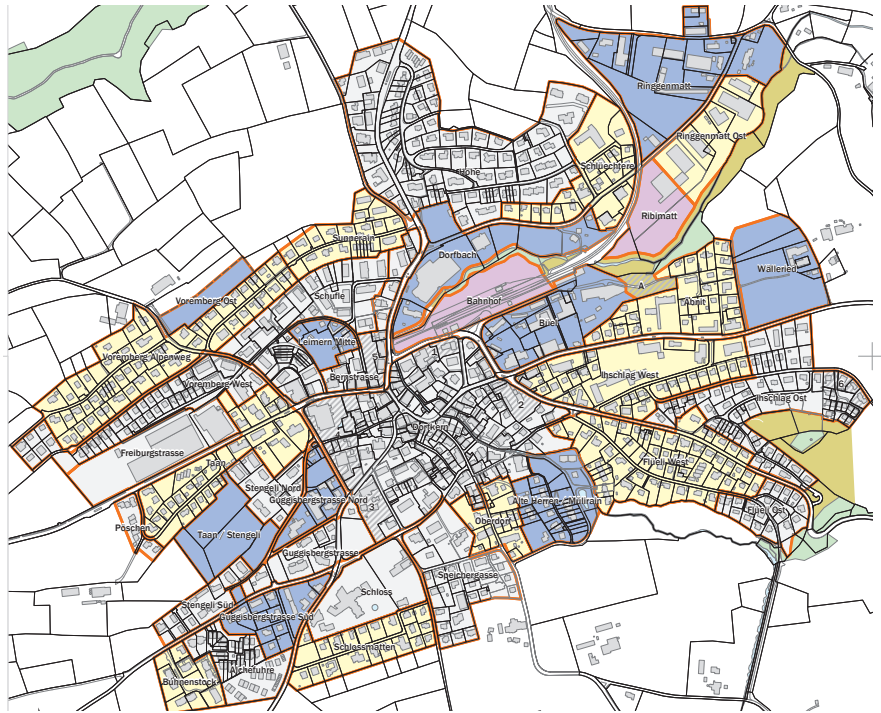


Abb. 13 Ausschnitt aus der Karte Nutzungspotenziale der Potenzialstudie SEin

4. Auswirkungen und Beurteilung der Planung

4.1 Allgemein

Übereinstimmung mit
übergeordnetem Recht

Bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung handelt es sich grundsätzlich um eine rein technische Überarbeitung, resp. Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Aufgrund der revidierten übergeordneten Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen sowie der Integration der Ortsplanung Albigen wurde das Gemeindebaureglement der Gemeinde Schwarzenburg an die BMBV und auf Basis des kantonalen Musterbaureglements angepasst. Die übergeordneten Planungsinstrumente und das übergeordnete Recht stehen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Schwarzenburg nicht entgegen.

Integration
Ortsplanung Albligen

Mit der Überführung der Inhalte der Ortsplanung der ehemals eigenständigen Gemeinde Albligen in die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Schwarzenburg verfügt die Gemeinde wieder über eine aktuelle und harmonisierte Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Die Inhalte der Zonenpläne Siedlung und Naturgefahren werden mit der vorliegenden

Änderung der Ortsplanung für den Ortsteil Abligen noch gesondert ausgewiesen (eigenes Planwerk). Es ist jedoch beabsichtigt, bei der zukünftigen Gesamtrevision die Inhalte in ein gesamtheitliches Planwerk für das gesamte Gemeindegebiet zu integrieren. Mit der Überführung der Inhalte des Zonenplans Siedlung der Gemeinde Abligen in den Zonenplan Siedlung der Gemeinde Schwarzenburg (eigener Ausschnitt) verfügt die Gemeinde nun über eine einheitliche Regelung der unterschiedlichen Zonenarten.

4.2 Planbeständigkeit

Planbeständigkeit

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der damaligen Gemeinden Wahlen respektive Abligen wurde vom Kanton am 6. Juli 2010, bzw. 4. Juli 1997 genehmigt. In Abligen wurde 2008 zusätzlich eine Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen (genehmigt 22.10.2008). Aufgrund der rein technischen Änderung des Gemeindebaureglements an die geänderten Rahmenbedingungen (inkl. Integration GBR Abligen) sowie der Integration des Zonenplans Siedlung der ehemaligen Gemeinde Abligen (Änderungen Zonenpläne Siedlung und Naturgefahren; Ortsteil Abligen) wird die Planbeständigkeit der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Schwarzenburg nur in folgenden Fällen tangiert (vgl. auch Kapitel 3.1.3 und 3.1.4).

Materielle Änderungen GBR

Folgende Änderungen oder Ergänzungen gelten als materielle Änderungen am Gemeindebaureglement:

- Anpassung der Grenzabstände in den Wohn- und Wohn- und Arbeitszonen (ohne Abligen) Art. 5 Abs. 1
- Reduktion Grünflächenziffer in W2/W3 und WA2/WA3 sowie Ausnahme Gewerbebauten in WA2/WA3 Art. 5 Abs. 1
- Aufhebung Grünflächenziffer in den Arbeitszonen Art. 5 Abs. 1
- Einführung «besonders hohe Nutzungsdichte» Art. 5 Abs. 2
- Einführung Masse für rückspringende Gebäudeteile Art. 5 Abs. 3
- Anpassung/Ergänzung Regelung Untergeschoss Art. 5 Abs. 9
- Anpassung/Ergänzung Regelung Attikageschoss Art. 5 Abs. 9
- Reduktion Abstände für öffentliche Wege Art. 5 Abs. 13
- Erhöhung FH tr plus 1.0 m ZöN 10 «Alter- und Pflegeheim» Art. 6 Abs. 1
- Ergänzung Zweckbestimmung ZöN 11 Schloss Art. 6 Abs. 1
- ZPP Nr. 5 «Schufle»: Ergänzung Nutzungsart Art. 24 Abs. 2
- Festsetzung Beurteilungskriterien «Gestaltung» Art. 42 Abs. 3
- Einführung Bestimmungen zur Fassadengestaltung Art. 44
- Präzisierungen zum Dachausbau Art. 45 Abs. 4
- Präzisierungen zu den Dach-Nutzungsebenen Art. 46 Abs. 1
- Einführung von Bestimmungen zu Firstoblichern Art. 46 Abs. 6
- Präzisierungen zu Stützmauern und Terrassierungen Art. 48 Abs. 2
- Einführung Bestimmungen «Gestaltungsspielraum» Art. 50
- Einführung Bestimmungen zur Fachberatung Art. 51
- Einführung Bestimmungen zu qualifizierten Verfahren Art. 52
- Einführung Bestimmungen zu gebietsfremden Pflanzen/Tiere Art. 63
- Einführung Bestimmungen zu Ersatzmassnahmen Art. 64

Zukünftige Gesamtrevision der OP

Im Rahmen einer zukünftigen Gesamtrevision der Ortsplanung kann somit eine vollumfängliche Überarbeitung sämtlicher Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung, vorbehaltlich der obenstehend aufgeführten materiellen Änderungen am GBR angegangen werden. Hierbei werden beispielsweise auch die Themen der Siedlungsentwicklung nach innen, die Überarbeitung des Zonenplans Landschaft, die Aktualisierung respektive vollständige Umsetzung des kantonalen Bauinventars und der Schutz des Kulturlandes auf Stufe Nutzungsplanung zu beachten sein.

4.3 Umzonungen Albligen

Wohnbau landbedarf

Beanspruchung 15-jähriger Baulandbedarf Wohnen

Da bei Ein- und Umzonungen der «Baulandbedarf Wohnen» geltend gemacht wird, ist dieser gestützt auf das Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans konkret zu ermitteln und nachzuweisen. Zwar handelt es sich bei der vorliegenden Teilrevision primär um eine technische Bereinigung der Ortsplanung. Mit der Integration der Ortsplanung Albligen werden jedoch die Gebiete, welche im altrechtlichen Zonenplan Siedlung der Gemeinde Albligen der Gewerbezone zugewiesen waren, neu in die eigens geschaffene «Mischzone Albligen» umgezont.

Auf Basis der Bestimmungen des kantonalen Richtplans und den daraus abgeleiteten Kennzahlen berechnet der Kanton den «theoretischen Wohnbau landbedarf». 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 vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung im Juni 2021 aktualisierten Zahlen ausgewiesen:

Tabelle Kanton; Stand: 01.05.17

Theoretischer Wohnbau landbedarf 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 Wohnbau landbedarf in ha	4,3

Erhebung der unüberbauten Bauzonen Juni 2021

Theoretischer Wohnbau landbedarf 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 Wohnbau landbedarf in ha	5,12

Der aktuelle Stand der unüberbauten WMK wurde gestützt auf die «Arbeitshilfe für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen» des AGR im Juni 2021 evaluiert (Bericht siehe Anhang 3) und ist bis zur Genehmigung der Teilrevision nachzuführen.

Beanspruchung durch Umzonungen in Teilrevision

Effektive Beanspruchung Wohnbau landbedarf

Gemäss Massnahmenblatt A_01 werden Umzonungen von überbauten Areas bei der Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen nicht angerechnet, wenn die Umzonung zu einer Siedlungsentwicklung nach innen

im Sinne der Massnahme A_07 führt (siehe hierzu Potenzialstudie SEin in Kapitel 3.4). Mit den Umzonungen der vier Parzellen in Albligen von der Gewerbezone in die «Mischzone Albligen» wird folgende Fläche vom tatsächlichen Wohnbaulandbedarf konsumiert:

Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf (Stand Juni 2021)			51'200 m ²
Parzelle	Fläche	überbaut	unüberbaut
- GB Nr. 382	1'496 m ²	-	1'496 m ²
- GB Nr. 279	1'488 m ²	-	1'488 m ²
- GB Nr. 350	884 m ²	884 m ²	-
- GB Nr. 178	2'116 m ²	2'116 m ²	-
Neu: Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf			48'216 m²

Neue Bilanz
Wohnbaulandbedarf

Mit der Einzonung der Parzellen GB Nr. 759, 3546 und 4960 (altrechtliche Bauernhofzonen im Dorf Schwarzenburg) in einem separaten Planerlassverfahren werden zudem weitere 2'600 m² vom Wohnbaulandbedarf konsumiert. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sowie der parallelen Einzonung der altrechtlichen Bauernhofzonen in eine Regelbauzone verfügt die Gemeinde Schwarzenburg neu über einen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von rund 45'600 m².

Erschliessung

ÖV-Güteklasse E

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

Mit einer Fläche von insgesamt 5'984 m² weisen alle vier Grundstücke eine öV-Erschliessungsgüteklasse «E» auf und erfüllen daher die Anforderungen gemäss Bauverordnung.

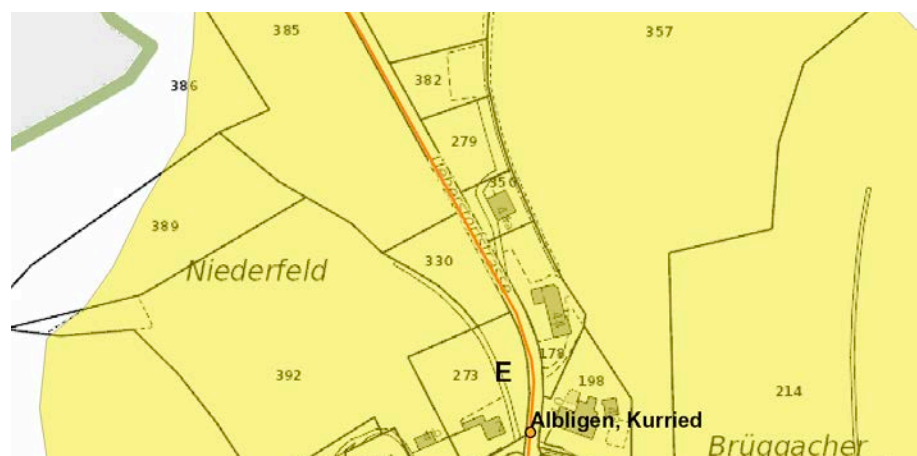


Abb. 14 Auszug aus der Karte «öV-Erschliessungsgüteklasse» (Geoportal Kt. Bern; Stand Juni 2021).

<i>Minimale GFZo nach kant. Richtplan</i>	Haushälterischer Umgang mit dem Boden und Schutz des Kulturlandes Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans ist bei Ein- und Umzonungen weiter eine minimale bauliche Dichte sicherzustellen, resp. eine minimale Nutzungsziffer festzulegen. Als Zentrum 3. Stufe («regionale Zentren von kantonaler Bedeutung») ist für Schwarzenburg gemäss Massnahmenblatt A_01 eine Geschossflächenziffer oberirdisch von minimal 0.6 sicherzustellen. Zudem ist Kulturland gestützt auf Art. 8a BauG und Art. 11a bis 11g BauV zu schonen. Gestützt auf die übergeordneten Planungsgrundsätze, namentlich der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie das Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) ist der schonungsvolle Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone sicherzustellen.
<i>Besonders hohe Nutzungsdichte</i>	Zur Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung und gestützt auf den kantonalen Richtplan wird im Zonenplan Siedlung (Ausschnitt Albligen) für die Umzonungen überlagernd der Perimeter «besonders hohe Nutzungsdichte» festgelegt. In Artikel 5 Absatz 2 GBR werden die entsprechenden Nutzungsziffern festgelegt: Für Wohn-, Misch- und Kernzonen gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch von minimal 0.6, für Arbeitszonen eine Überbauungsziffer von 0.5. In den Hinweisen wird zudem auf die Bestimmungen der Bauverordnung zum Schutz des Kulturlandes verwiesen. Mit der Teilrevision der Ortsplanung wird vorerst nur für die Umzonungen in Albligen eine minimale Nutzungsziffer festgelegt. Art. 5 Abs. 2 GBR wird jedoch bewusst allgemein gehalten, so dass in einer nachfolgenden Gesamtrevision auf die bestehenden Bestimmungen aufgebaut werden kann.

5. Planerlassverfahren

<i>Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG</i>	Für die vorliegende Aktualisierung der Ortsplanung 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

<i>Bekanntmachung</i>	Der Gemeinderat hat die vorliegende Aktualisierung der Ortsplanung an seiner Sitzung vom 29. Oktober 2018 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Mit Publikation im amtlichen Anzeiger vom 15. und 22. November 2018 wurde das Mitwirkungsverfahren öffentlich bekanntgegeben.
<i>30-tägige Mitwirkungsfrist</i>	Die öffentliche Mitwirkung fand vom 15. November bis und mit 17. Dezember 2018 statt. Am 28. November 2018 fand zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung für sämtliche Interessierte statt. Im Rahmen der 30-tägigen Mitwirkungsfrist gingen bei der Bauverwaltung Schwarzenburg

insgesamt fünf Eingaben ein. Sämtliche Eingaben sowie die Antworten der Gemeinde sind im separaten Mitwirkungsbericht (siehe Anhang 1) dargelegt. Aufgrund der Eingaben wurde die Zweckbestimmung der ZÖN Nr. 11 «Schloss» (Art. 6 GBR) und die Art der Nutzung der ZPP Nr. 5 «Schufle» (Art. 23 Abs. 2 GBR) präzisiert.

5.2 1. Kantonale Vorprüfung

*Vorprüfungsbericht vom
4. November 2019*

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 4. November 2019 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) Stellung zur vorliegenden Teilrevision/Aktualisierung der Ortsplanung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt einzelne materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte sowie Korrekturanträge. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Dossier zusammen mit der Gemeinde bereinigt. Zudem fand Ende Juni 2020 eine gemeinsame Bereinigungssitzung mit dem AGR statt. Eine ausführliche Zusammenfassung der Änderungen, welche aufgrund der Vorprüfung vorgenommen wurden, ist in der Bereinigungsliste in Anhang 2 ersichtlich.

*Aufteilung Dossier
in zwei separate
Teilrevisionen*

Aufgrund erheblicher Differenzen hinsichtlich der Ausscheidung resp. Festlegung der Gewässerräume zwischen Gemeinde und Kanton beabsichtigt die Gemeinde nun die Änderungen am Gemeindebaureglement (Kap. 3.1), die Integration der Ortsplanung Albligen (Kap. 3.2) und die Aktualisierung des Zonenplans Naturgefahren im Bereich «Dorfbach Zentrum» (Kap. 3.3) vorzuziehen und die Festlegung der Gewässerräume (vg. Kap. 2.2) separat zu behandeln. Das Dossier wird dem AGR ohne die Inhalte zum Gewässerraum zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

5.3 2. Kantonale Vorprüfung

*Vorprüfungsbericht
vom 18. Mai 2022*

Aufgrund einer Vielzahl an Rückmeldungen des Kantons im Rahmen der 1. Vorprüfung wurde für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung eine 2. Vorprüfung durchgeführt. Mit Vorprüfungsbericht vom 18. Mai 2022 hat das AGR erneut Stellung zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung genommen. Gestützt auf die Rückmeldungen des Kantons wurde insbesondere die Darstellung der Änderung des Zonenplans Naturgefahren (Ausschnitt Dorfbach) verbessert sowie einige, primär technische Bereinigungen an den Bestimmungen des Gemeindebaureglements vorgenommen. Der Umgang sowie allfällige Änderungen, welche aufgrund der 2. Vorprüfung vorgenommen wurden, ist in der Bereinigungsliste in Anhang 3 detailliert ausgeführt.

5.4 Öffentliche Auflage

30-tägige öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit Änderung des Gemeindebaureglements, Änderung des Zonenplans Naturgefahren (Ausschnitt Dorfbach) sowie der Zonenplan Siedlung (Ortsteil Abligen) und der Zonenplan Naturgefahren (Ortsteil Abligen) an seiner Sitzung vom 29. August 2022 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Mit Publikation vom 8. September 2022 im amtlichen Anzeiger wurde die öffentliche Auflage bekannt-gegeben. 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.

5.5 Beschluss

Beschluss Gemeinderat

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung 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

Mitwirkungsbericht

Bericht zur öffentlichen Mitwirkung; 23. April 2019

Gemeinde Schwarzenburg Aktualisierung der Ortsplanung

Mitwirkungsbericht

Vorprüfung



Bern, 23. April 2019

1. Planerlassverfahren

Ausgangslage

*Geänderte
Rahmenbedingungen*

Die ehemals eigenständigen Gemeinden Wahlern und Albligen haben am 1. Januar 2011 zur neuen Gemeinde Schwarzenburg fusioniert. Die Gemeinde Schwarzenburg verfügt deshalb noch über zwei verschiedene baurechtliche Grundordnungen für die beiden ehemals eigenständigen Gemeindeteile. Zudem wurden auf Stufe Bund und Kanton verschiedene Planungsinstrumente geändert und gesetzliche Bestimmungen erlassen, welche eine Änderung der kommunalen Grundordnung erfordern.

*Aktualisierung
der Ortsplanung*

Die Gemeinde Schwarzenburg hat daher beschlossen ihre beiden baurechtlichen Grundordnungen zusammenzuführen. Gleichzeitig wurde diese aktualisiert und an die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton angepasst. Dabei wurden insbesondere die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umgesetzt sowie die Gewässerräume nach eidgenössischer Vorgabe grundeigentümergebunden festgelegt.

Ordentliches Verfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58ff. BauG*

Für die Aktualisierung der Ortsplanung wird das ordentliche Verfahren gemäss Art. 58ff. des kantonalen Baugesetzes (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.

2. Öffentliche Mitwirkung

2.1 Ablauf

*30-tägige
Mitwirkungsfrist*

Gemäss Artikel 58 BauG sorgt die Planungsbehörde dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen frühzeitig mitwirken kann. Der Gemeinderat Schwarzenburg hat die Aktualisierung der Ortsplanung daher am 29. Oktober 2018 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Mit Publikation im amtlichen Anzeiger vom 15. und 22. November 2018 wurde das Mitwirkungsverfahren öffentlich bekanntgegeben. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 15. November bis und mit 17. Dezember 2018 statt. Am 28. November 2018 fand zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung für sämtliche Interessierte statt. Im Rahmen der 30-tägigen Mitwirkungsfrist gingen bei der Bauverwaltung Schwarzenburg insgesamt fünf Eingaben ein.

Eingabe		Nr.
Privatperson:	Rohrbach, 3150 Schwarzenburg	A1
Privatperson:	Kreuter, 3150 Schwarzenburg	A2
Partei:	Schwarzenburg links der Mitte (SLM)	P1
Partei:	Sozialdemokratische Partei, Sektion Schwarzenburg (SP)	P2
Unternehmen:	BLS Netz AG (Liegenschaften); 3401 Burgdorf	U1

2.2 Eingaben Gemeindebaureglement

Artikel 6: ZöN 11 „Schloss“

- a) *Eingabe A1* In Bezug auf die ZöN „Schloss“ wird in einer Eingabe darauf hingewiesen, dass die Zweckbestimmung „kantonale Verwaltung“ nicht mehr der aktuellen Nutzung mit Stiftung Schloss und als Sitz des Naturparks Gantrisch entspricht.
- b) *Stellungnahme Gemeinde* Die Zweckbestimmung wird aktualisiert und auf die heutige Nutzung als Kultur- und Veranstaltungsort sowie als Park- und Informationszentrum angepasst.

Artikel 6: ZöN 17 „Schule Albligen“

- a) *Eingabe A1* In einer Eingabe wird darauf hingewiesen, dass das ehemalige Schulhaus von Albligen leer steht und zukünftig eine Nutzung als ZöN nicht mehr im Interesse der Gemeinde sein kann. Es ist zu prüfen, ob die ZöN in eine Regelbauzone (Wohn- oder Mischzone) umgezont werden kann. So könnte in einem bereits erschlossenen Gebiet attraktiver Wohnraum für Familien geschaffen werden. Mit der Eingabe wird zudem gefordert, die Parzelle nach erfolgter Umzonung im Baurecht abzugeben, im Idealfall an gemeinnützige Wohnbauträger.
- b) *Stellungnahme Gemeinde* Wird zur Kenntnis genommen. Wie im Erläuterungsbericht in Kapitel 1.3 sowie 4.1 und 4.2 dargelegt, handelt es sich bei der vorliegenden Aktualisierung der Ortsplanung um eine rein technische Überarbeitung der Ortsplanung. Ziel ist nicht eine Neuausrichtung der Entwicklung der Gemeinde und die damit verbundene, vollumfängliche Überarbeitung der Planungsinstrumente, sondern deren Anpassung an die geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen. Die Gemeinde beabsichtigt, allfällige Ein-, Um- und Auszonungen im Rahmen einer zukünftigen Gesamtrevision der Ortsplanung und unter Berücksichtigung einer gesamtheitlichen Strategie zu prüfen. Mit der Erarbeitung der Potenzialstudie „Siedlungsentwicklung nach Innen“ wurden bereits erste Arbeiten im Hinblick auf die Überprüfung der allgemeinen Stossrichtung der zukünftigen Siedlungsentwicklung getätigt.

Einzelne Ein-, Um- oder Auszonungen sind zwar grundsätzlich möglich und können bereits vor der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen werden. Hierbei müssen jedoch im Einzelfall bereits konkrete Entwicklungsabsichten und detaillierte Kenntnisse über die zukünftige Nutzung und Bebauung vorliegen. Im Juli 2014 wurde der Schulbetrieb in Albligen eingestellt und beschlossen, während einer Zeitspanne von rund drei Jahren keine Verkaufsanstrengungen vorzunehmen. Seit längerer Zeit laufen bezüglich dem weiteren Vorgehen Abklärungen zwischen der Gemeinde, den Dorfbürgern und der Kirchgemeinde. Konkrete Absichten betreffend dem ehemaligen Schulhaus Albligen bestehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht. Das Anliegen der Eingabe wird indes im Hinblick auf die Gesamtrevision aufgenommen und vorgemerkt.

Artikel 23: ZPP Nr. 5 „Schufle“

- a) *Eingabe A2* Die Gemeinde wird in einer Eingabe um eine Stellungnahme ersucht, ob die vorhandene Heizungsanlage als kleiner, nicht störender Gewerbebetrieb gemäss Art. 23 Abs. 2 betrachtet wird.
- b) *Stellungnahme Gemeinde* Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass eine Heizungsanlage mit der in Art. 23 Abs. 2 GBR festgelegten Art der Nutzung vereinbar ist. Da es sich jedoch um eine Heizungsanlage handelt, welche ein gesamtes Quartier versorgt, wird der entsprechende Artikel wie folgt präzisiert: „Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 4 GBR. Dienstleistungsbetriebe und kleinere, nicht störende Gewerbe sowie eine Heizzentrale für die Versorgung der umliegenden Quartiere sind zugelassen.“

Artikel 33: ZPP Nr. 16 „Taan/Stengeli“

- a) *Eingaben A1 sowie P1 und P2* Drei Eingaben äussern sich zur Zone mit Planungspflicht Nr. 16 „Taan/Stengeli“ und deren Bestimmungen in Art. 33 GBR. Sämtliche drei Eingaben fordern, dass das gesamte Areal nur im Baurecht abgegeben werden dürfe und 20 – 40 % der Fläche an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben sei. In zwei der drei Eingaben wird weiter die Frage aufgeworfen, weshalb für das Mass der Nutzung weiterhin die Bestimmungen der W2 und nicht etwa der W3 gelten. In einer der drei Eingaben wird zudem gefordert, dass nebst den Minergie-Bestimmungen in Absatz 11 zusätzliche Vorschriften zur Verminderung von grauer Energie erlassen werden sollen.
- b) *Stellungnahme Gemeinde* Die Bestimmungen zu sämtlichen Zonen mit Planungspflicht wurden ausschliesslich technisch überarbeitet (Abstimmung der Begriffe und Messweisen auf die BMBV). Auf eine inhaltliche Überarbeitung wurde im Hinblick auf die Wahrung der Planbeständigkeit bewusst verzichtet. Sobald konkrete Entwicklungsabsichten und Details zur zukünftigen Nutzung und Bebauung des Gebiets Taan/Stengeli vorliegen, werden auch die ZPP-Bestimmungen in Art. 33 GBR entsprechend überarbeitet. Würden die Bestimmungen bereits im Rahmen der vorliegenden Aktualisierung der Ortsplanung ohne genaue Kenntnisse der konkreten Entwicklungsabsichten angepasst werden, so dürften die ZPP-Bestimmungen aufgrund der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG) allerfrühestens sieben Jahre nach der Genehmigung der vorliegenden Planung überarbeitet werden.

Artikel 41: Gestaltungsgrundsätze

- a) *Eingabe A2* Eine Eingabe beanstandet, dass die Bestimmungen in Artikel 41 einen enormen Papier- und Datenumfang bei der Baugesuchsplanung generieren. Daher soll insbesondere bei den Hinweisen ein kleinerer Planaufwand gefordert werden.
- b) *Stellungnahme Gemeinde* Die in der Eingabe beanstandeten Bestimmungen sind bereits heute teilweise Bestandteil des rechtskräftigen Gemeindebaureglements (Art. 45). Zudem handelt es sich hierbei um einen Mindestinhalt eines Baureglements. In den Hinweisen werden einzig Beispiele aufgezeigt, wie und inwiefern die Bauherrschaft den Nachweis erbringen kann, dass Bauten und Anlagen zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. Der Er-

messensspielraum der Bewilligungsbehörde richtet sich hierbei nach Art. 15 des kantonalen Baubewilligungsdekrets.

Artikel 45: Dachgestaltung b) Dachaufbauten/Dachflächenfenster

a) *Eingabe A2*

Die Flächenbegrenzung der Dachflächenfenster auf max. 1,2 m² (Absatz 4) wird in einer Eingabe im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen als nicht sinnvoll beurteilt. Die maximale Belegung der Dachflächen werde in Absatz 2 bereits genügend geregelt.

b) *Stellungnahme
Gemeinde*

Das Dorf Schwarzenburg ist insbesondere aufgrund seiner architekturhistorischen Qualitäten im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Ortsbild von nationaler Bedeutung verzeichnet (Kategorie Kleinstadt/Flecken). Dazu tragen ein bemerkenswerter Reichtum an Bauernhäusern unterschiedlichster Typen sowie die historische Bebauung im Ortskern bei. Das Dorf Schwarzenburg verfügt aufgrund dieser historischen Bauten über eine ausserordentliche Dachlandschaft mit ausgeprägten Dachflächen und einem ruhigen Erscheinungsbild.

Im Hinblick auf die Wahrung der ortsspezifischen Dachlandschaft und unter gleichzeitiger Berücksichtigung der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen, wurden in den Artikeln 45 und 46 GBR relativ ausführliche Bestimmungen zur Dachgestaltung festgelegt. Auf den Dachflächen sind gemäss GBR grundsätzlich sämtliche bauliche Massnahmen zur Belichtung der Dachräume zulässig (Dachaufbauten wie bspw. Gauben und Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Firstoblichter). Im Hinblick auf die Wahrung der intakten und ruhigen Dachlandschaft sind in den Vorschriften jedoch zusätzliche gestalterische Vorgaben festgelegt. Bei der Beschränkung der zulässigen Fläche für Dachflächenfenster handelt es sich zudem um eine bestehende Bestimmung aus dem rechtskräftigen Gemeindebaureglement. An der Bestimmung wird festgehalten.

Artikel 47: Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen

a) *Eingabe A2*

Auch die Bestimmungen in Art. 47 Abs. 2 in Bezug auf die Ausgestaltung von Terrainsprüngen werden im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen im Rahmen einer Eingabe beanstandet. Die Bestimmungen in den Absätzen 1 und 3 seien hierzu genügend.

b) *Stellungnahme
Gemeinde*

Auch hier verweist die Gemeinde Schwarzenburg auf den Fakt, dass es sich beim Dorf Schwarzenburg um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung mit anerkannten und besonderen räumlichen Qualitäten handelt. Mit den Bestimmungen in Art. 47 Abs. 2 GBR sollen ortsuntypische Terrainsprünge und überdimensionierte Stützmauern verhindert werden. Besonders im Hinblick auf die Akzeptanz einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen kommen solchen gestalterischen Vorgaben – auch in Bezug auf die Aussenraumgestaltung – grössere Bedeutung zu. Auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise sind die ortstypischen Merkmale und Gegebenheiten zu berücksichtigen, so dass dichtere Bauten zusammen mit ihrer Umgebung nicht als ortsfremd wahrgenommen werden.

Artikel 50/51: Fachberatung und qualifizierte Verfahren**a) Eingabe A2**

Eine Eingabe schlägt vor, die Bestimmungen in Art. 50 zum Beizug der Fachberatung und Art. 51 zu qualifizierten Verfahren sowie die Hinweise über die Qualitätssicherung in der Einleitung des GBR wegzulassen, da es der Baubewilligungsbehörde jederzeit freistehe, ein Fachgremium beizuziehen.

b) Stellungnahme Gemeinde

Mit Artikel 50 GBR schafft die Gemeinde Schwarzenburg die rechtlichen Voraussetzungen zum Beizug einer Fachberatung in orts- und landschaftsbildrelevanten und gestalterischen Fragen im Allgemeinen. Mit Artikel 51 strebt die Gemeinde die Förderung von qualitätssichernden Verfahren an. Auch diese Massnahmen sind unter dem Aspekt einer ortsverträglichen und qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen zu beurteilen. Der Beizug von unabhängigen Fachleuten ermöglicht der Gemeinde einen grösseren Spielraum bei der Beurteilung von Planungsgeschäften und Bauvorhaben.

Gemäss Artikel 49 GBR kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Fachberatung oder aber auf Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 42 – Art. 46 GBR abweichen. So kann beispielsweise ein Dachflächenfenster mit einer Fläche von über 1,2 m² auf Antrag der Fachberatung trotz den Bestimmungen in Art. 45 Abs. 4 GBR bewilligt werden (*siehe Eingabe zu Artikel 45*).

Auch in Bezug auf Bauvorhaben mit gemeinsamer Projektierung, welche die Gestaltungsfreiheit nach Artikel 75 des kantonalen Baugesetzes in Anspruch nehmen, schafft der Beizug der unabhängigen Fachberatung Vorteile. Da bei einem solchen Vorgehen bspw. die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände frei bestimmt werden können (Stichwort Siedlungsentwicklung nach innen), sichert die Fachberatung eine ortsverträgliche und zweckmässige Innenentwicklung.

Nicht zuletzt gilt es festzuhalten, dass der Beizug der Fachberatung insbesondere auch Vorteile in Bezug auf das Verfahren von Bauvorhaben birgt. So werden z. B. Baubewilligungsgesuche, welche von einem unabhängigen Fachgremium beurteilt wurden (Fachberatung oder im Rahmen eines anerkannten qualifizierten Verfahrens), gemäss Art. 22a des kantonalen Baubewilligungsdekrets nicht zusätzlich der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zur Beurteilung vorgelegt.

Artikel 52: Energie**a) Eingaben P1 und P2**

Zwei Eingaben beanstanden, dass Artikel 52 und insbesondere dessen Absatz 3 zu unverbindlich formuliert ist. Es wird folgende Bestimmung beantragt: „Bei grösseren Bauvorhaben ist die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes verlangt. Der Beizug einer Energiefachstelle ist erwünscht.“ („verlangt“ anstelle von „erwünscht“, „erwünscht“ anstelle „empfohlen“).

b) Stellungnahme Gemeinde

Artikel 52 Absatz 3 des Gemeindebaureglements wird gemäss den beiden Eingaben wie folgt angepasst: „Bei grösseren Bauvorhaben wird die Ausar-

beitung eines einfachen Energiekonzeptes verlangt. Der Bezug einer Energiefachstelle ist erwünscht.“

2.3 Eingaben Allgemein

1) Potenzialstudie SEin

a) Eingabe P1

In einer Eingabe wird erwähnt, dass in den im Erläuterungsbericht integrierten Ausschnitten der Potenzialstudie SEin (Kapitel 3.5) auch Flächen aufgeführt sind, welche nicht überbaut werden dürfen (Überbauungsordnung). Es wird deshalb angeregt, dass die Analyse im Detail noch verifiziert wird und im Einzelfall die Grundeigentümer beigezogen werden sollten.

b) Stellungnahme Gemeinde

Die der Potenzialstudie SEin zugrunde liegenden Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale wurden auf Basis der generellen und aktuell rechtskräftigen Bauzonen (Wohnzone, Arbeitszone, UeO etc.) erhoben respektive definiert. Die Potenzialstudie verzichtet mit Ausnahme der Nutzungsreserven bewusst auf parzellenscharfe Aussagen. Mit der Definition von verschiedenen Teilstrategien in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen pro Teilgebiet (Abb. 8 Erläuterungsbericht) wird eine allgemeine Stossrichtung für das jeweilige Teilgebiet wie bspw. die Erneuerung oder die Verdichtung des entsprechenden Gebiets definiert.

Dabei wurden allfällige Inhalte einer UeO nicht berücksichtigt. Es kann daher vorkommen, dass in einem in der Potenzialstudie definierten „Verdichtungsgebiet“ eine UeO rechtskräftig ist, in welcher Bereiche festgelegt sind, die nicht überbaut werden dürfen (z. B. Grünfläche, Spielplatz etc.). Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass für das entsprechende, grossflächigere Teilgebiet eine Innenentwicklung angestrebt wird. Die Potenzialstudie dient der Gemeinde grundsätzlich als Grundlagendokument. Bei der konkreten Umsetzung der Innenentwicklungsstrategien gilt es in jedem Fall, die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen der Nutzungsplanung – wie z. B. die Grünfläche innerhalb einer UeO – zu berücksichtigen.

2) Mitwirkung Gesamtrevision OP

a) Eingaben P1 und P2

Zwei Eingaben regen die zuständige Kommission resp. den Gemeinderat an, dass bei der zukünftigen Gesamtrevision der Ortsplanung, die Bevölkerung frühzeitig miteinbezogen wird. So können Bedürfnisse und Anregungen bspw. in Form eines Worldcafés, runden Tisches oder einer Zukunftswerkstatt abgeholt werden. Dabei soll auch darauf geachtet werden, dass insbesondere auch Jugendliche und junge Erwachsene zur Teilnahme animiert werden.

b) Stellungnahme Gemeinde

Das Anliegen wird von der Gemeinde begrüsst. Im Hinblick auf eine zukünftige Gesamtrevision der Ortsplanung, in welcher insbesondere die allgemeinen Stossrichtungen der zukünftigen Siedlungsentwicklung definiert werden sollen, strebt die Gemeinde den frühzeitigen Einbezug der Bevölkerung an.

Anhang 2 **Bereinigungsliste 1. kantonale Vorprüfung**
gemäss Vorprüfungsbericht vom 4. November 2019
Stand: Juni 2021

Einwohnergemeinde Schwarzenburg
Teilrevision der Ortsplanung
Änderung Gemeindebaureglement, Integration Ortsplanung Albligen, Aktualisierung Zonenplan Naturgefahren (Dorfbach)

Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 4. November 2019

Stand: 16.06.2021

Thema		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise			Stellungnahme / Bereinigung		Änderungen				
Nr.	Kap.	Thema	mat.	GV			GBR	ZP GWR	ZP NG	ZP AB	EB
3 Zusammenführung GBR und Planbeständigkeit											
1		Zuweisung der materiellen Änderungen je Gemeinde	GV		Da vorliegend die Zusammenführung der beiden Gemeindebaureglemente angestrebt wird, können die alten GBR aufgehoben werden. Dies jedoch nur unter der Bedingung, dass nachvollziehbar ausgeführt wird, für welches Gemeindegebiet, welche Artikel neu der Planbeständigkeit unterliegen. Mithin ist die Zusammenführung als Änderung (technischer oder materieller Art) auszuweisen. Dies wird dazu führen, dass auch bisher graue Artikel (bisheriges Reglement) neu Schwarz (technische Änderung) oder blau (materielle Änderung) darzustellen sind. In den Erläuterungen (Hinweisspalte oder Bericht) wäre sodann zu vermerken, ob es sich um eine materielle Änderung für Schwarzenburg oder für Albligen handelt.	Das GBR wurde entsprechend überarbeitet. Neu weist es eine Farbcodierung mit schwarzem Text (altrechtliches GBR), blau für formelle/technische Änderungen (BMBV, MBR) sowie rot für materielle Änderungen auf. Zudem wird bei materiellen Änderungen in der Hinweisspalte darauf hingewiesen, für welchen Ortsteil die Planbeständigkeit besteht oder ob diese für das gesamte (neue) Gemeindegebiet gilt.	OK				
2		Stuktur GBR		H	Wir begrüssen die Übernahme der Struktur des Bernischen Musterbaureglements. Vorliegend ist jedoch zum Teil schwer nachvollziehbar, ob es sich um eine rein technische Anpassung oder um materielle Änderungen handelt. Wie auch im Erläuterungsbericht aufgeführt, werden mit der Revision diverse materielle Änderungen vorgenommen. Es ist zu beachten, dass auch die Übernahme des Musterbaureglements materielle Änderungen zur Folge haben kann. D.h. Artikel, die aus dem Musterbaureglement übernommen werden, bisher aber nicht im bestehenden GBR vorhanden waren, sind ebenfalls materielle Änderungen. Werden materielle Änderungen vorgenommen, so unterliegen diese der Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG. Änderungen bspw. bei einer späteren Gesamtrevision, sind dann nur bei erheblich geänderten Verhältnissen oder bei offensichtlichen Fehlern möglich.	siehe oben.	OK				
3		Farbcodierung GBR		E	Deshalb empfehlen wir dringend neben den materiellen Änderungen auch Artikel, die aus dem Musterbaureglement übernommen werden, bisher aber nicht im bestehenden GBR vorhanden waren, als materielle Änderungen (bspw. blau) darzustellen. Artikel, welche durch die Überführung des Musterbaureglements nur sprachliche Änderungen zu Folge haben, sind als technische Änderungen ebenfalls farblich zu kennzeichnen. Genehmigungsinhalt wären demnach alle geänderten Wortlaute.	siehe oben	OK				
4		Gemeindebaureglement									
1		Checkliste BSIG BMBV		H	Wir empfehlen dringend die Checkliste gemäss BSIG Nr. 7/721.3/1.1 (BMBV), S. 27f. vom 1. März 2018 (BSIG BMBV) zu beachten. Werden Masse nicht geregelt, so können sie in der Gemeinde Schwarzenburg nicht angewandt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntniss genommen.	OK				
2		Einleitung Zonenplan Naturgefahren	GV		Die Naturgefahren sind von der Gemeinde in ihrer Nutzungsplanung festzulegen. Sie sind daher nicht als Hinweise, sondern als Inhalte aufzuführen. Der Absatz ist dementsprechend anzupassen.	Der entsprechende Absatz wurde gestrichen.	OK		OK		

Thema		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise			Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen				
Nr.	Kap.	Thema	mat.	GV		GBR	ZP GWR	ZP NG	ZP AB	EB
3		Art. 5 Abs. 1		H		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Grünflächenziffer dient nicht der Steuerung der möglichen Bauvolumen, sondern soll einen minimalen Grünanteil innerhalb des Siedlungsgebiets sicherstellen.	OK			
	4	Art. 5 Abs. 1				Art. 5 Abs. 1 wurde entsprechend angepasst. Für die Misch- und Kernzone Albigen wird die FHa gestrichen und neu eine FHgi festgelegt.	OK			
5		Art. 5 Abs. 1				Die Empfehlung der KDP wird zur Kenntnis genommen. Da es sich vorliegend um eine rein technische Überarbeitung des Gemeindebaureglements handelt, wird auf eine entsprechende Anpassung verzichtet. Inhaltliche Änderungen am GBR sollen im Rahmen der nächsten Gesamtrevision vorgenommen werden.	OPR			
6		Art. 5 Abs. 2 Bst. A		H		Am Begriff wird festgehalten.	OK			
						Aufgrund der neueren Entwicklungen zur Umsetzung der BMBV wurden Art. 5 Abs. 2 mit lit. c und d ergänzt ("eingeschossige Gebäudeteile" und "kleinere Gebäude"). Diese entsprechen den altrechtlichen bewohnten An- und Nebenbauten. (BR alt Art. 17. Abs. 1).	OK			
7		Art. 5 Abs. 2 Bst. C und d				Das GBR wurde entsprechend angepasst.	OK			
8		Art. 5 Abs. 2 Bst. C und d				Die Empfehlung der KDP wird zur Kenntnis genommen. Da es sich vorliegend um eine rein technische Überarbeitung des Gemeindebaureglements handelt, wird auf eine entsprechende Anpassung verzichtet. Inhaltliche Änderungen am GBR sollen im Rahmen der nächsten Gesamtrevision vorgenommen werden.	OPR			
9		Art. 5 Abs. 2 Bst. D		H		Die Gebäudelänge wird wie altrechtlich ohne unbewohnte An- und Nebenbauten gemessen. Eine entsprechende Fussnote wurde in Art. 5 Abs. 1 eingefügt.	OK			
10		Art. 5 Abs. 2 Bst. D				Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.	OK			

Thema		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise			Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen				
Nr.	Kap.	Thema	mat.	GV		GBR	ZP GWR	ZP NG	ZP AB	EB
11	Art. 5 Abs. 2 Bst. F				Es wird vorliegend festgelegt, dass Unterniveaubauten max. 1.3 m über das massgebende Terrain ragen dürfen. Gemäss Art. 11 c Abs. 3 BauV werden Unterniveaubauten an die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden min. 1.20 m über das massgebende Terrain ragen. Für Kulturland ist die Definition gemäss Art. 11 c Abs. 3 BauV zwingend. Wir empfehlen daher, im ganzen Gemeindegebiet diese Definition anzuwenden. Ansonsten ist es möglich, dass in einer Parzelle teilweise unterschiedliche Messweisen bezüglich der Unterniveaubauten resp. einer allfälligen GFZo zur Anwendung gelangen. Anstatt max. 1.3 m empfehlen wir dringend das Mass des Musterbaureglements (1.2 m) zu übernehmen.	Das Mass von max. 1,3m gilt bereits mit dem heutigen, rechtskräftigten GBR (Anhang 1; Art. 9 Abs. 2). Mit der revidierten BauV (in Kraft seit 01.03.20) gelten die spezifischen Kulturlandschutz-Bestimmungen zudem neu nicht mehr "innerhalb der Bauzone". Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen, es werden jedoch keine Anpassungen vorgenommen.	OK			
12	Art. 5 Abs. 2 Bst. F		GV		Bezüglich der Grünflächenziffer ist noch ein Mass der minimalen Humusbedeckung einzufügen.	Es ist nicht nachvollziehbar, auf welche Grundlage das AGR sich beim GV abstützt. Das MBR weist z. B. eine entsprechende Formulierung nicht aus. In BSIG Nr. 7/721.3/1.1 wird zu Art. 31 Grünflächenziffer zudem ausgeführt, dass "eine minimale Humusbedeckung als zusätzliche Vorschrift denkbar" ist. Auf eine entsprechende Bestimmung wird daher verzichtet.	OK			
13	Art. 5 Abs. 5		GV		Diese Bestimmung ist nicht BMBV-konform. Die BMBV regelt die Grenzabstände (auch wie gemessen wird) abschliessend (vgl. Art. 22 f. BMBV). Diese Bestimmung ist anzupassen (Projizierte Fassadenlinien in den Erläuterungen berücksichtigen) und BMBV-konform zu formulieren.	Der Artikel 5 Abs. 5 wurde entsprechend angepasst.	OK			
14	Art. 5 Abs. 7			H	Die definierten Masse sind minimal und entsprechen nicht den Empfehlungen des Musterbaureglements. Als minimale Staffelung in der Situation gilt gemäss BSIG BMBV 2.0 m.	Die Masse bzgl. minimaler Staffelung gelten bereits gemäss aktuell rechtskräftigem GBR (Anhang 1 Art. 8). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, es werden jedoch keine Anpassungen vorgenommen.	OK			
15	Art. 5 Abs. 7			E	Wir empfehlen dringend die Masse anzupassen (Höhenstaffelung 3.0 m, in der Situation 2.0 m)	Die Masse bzgl. minimaler Staffelung gelten bereits gemäss aktuell rechtskräftigem GBR (Anhang 1 Art. 8). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, es werden jedoch keine Anpassungen vorgenommen.	OK			
16	Art. 5 Abs. 8 Erster Punkt		GV		Die Formulierung ist unverständlich und nicht nachvollziehbar. Punkt 1 ist zu streichen.	Art. 5 Abs. 8 wurde gemäss MBR überarbeitet.	OK			
17	Art. 5 Abs. 8 Zweiter Punkt		GV		Die Formulierung ist unverständlich. Es ist die Definition gemäss Musterbaureglement zu übernehmen.	Art. 5 Abs. 8 wurde gemäss MBR überarbeitet.	OK			
18	Art. 5 Abs. 8 Zweiter Punkt			E	Wir empfehlen dringend 1.2 m anstatt 1.3 m zu verwenden.	Das Mass von max. 1,3m gilt bereits mit dem heutigen, rechtskräftigten GBR (Anhang 1; Art. 9 Abs. 2). Da als altrechtliche Referenz der "fertige Boden" und neu gemäss BMBV das "natürliche Terrain" gilt, wird das Mass auf 1.5m erhöht. Zudem wird neu zusätzlich eine weitergehende Ausnahmeregelung mit Einsatz der Fachberatung eingeführt.	OK			
19	Art. 5 Abs. 8 Dritter Punkt		GV		Vorliegend gibt es eine Diskrepanz zwischen Erläuterungsbericht und GBR. Gemäss Erläuterungsbericht handelt es sich um 6 m und nicht um 5 m. Der Erläuterungsbericht ist auf 5 m anzupassen.	Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend angepasst.	OK			OK
20	Art. 5 Abs. 8 Dritter Punkt		GV		Gemäss konsolidierter Praxis des AGR sind max. 5 m privilegiert und dies nur auf einer Fassadenseite (vgl. BSIG BMBV S. 7). Zudem können Abgrabungen nur privilegiert werden bei der Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) und nicht bei Untergeschossen. Der dritte Punkt von Art. 5 Abs. 8 GBR ist daher zu löschen.	Der entsprechende Punkt in Art. 5 Abs. 8 wurde gestrichen, resp. zum neuen Absatz 10 verschoben. Siehe unten.	OK			
21	Art. 5 Abs. 8 Dritter Punkt			H	Es ist möglich ein eigener Absatz aufzunehmen, wonach Abgrabungen bis zu 5 m auf einer Fassadenseite nicht an die Fassadenhöhe angerechnet werden.	Bzgl. Abgrabungen wurde mit Art. 5 Abs. 10 ein neuer Absatz aufgenommen. Die Bestimmungen wurden auf Basis des aktuell rechtskräftigen Art. 9 Abs. 2 in Anhang 1 verfasst.	OK			

Thema		GV		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen				
Nr.	Kap. Thema	mat.	H	E		GBR	ZP GWR	ZP NG	ZP AB	EB
22	Art. 5 Abs. 8 Bst. B		H		Betreffend der «Kniestockhöhe max. 1,6 m» bitte Kontakt mit der Denkmalpflege aufnehmen.	OK				
23	Art. 5 Abs. 8 Bst. C Erster Punkt	GV			Der Begriff «projizierte Fassadenlinie» ist nur durch Fassadenlinie zu ersetzen.	OK				
24	Art. 5 Abs. 8 Bst. C zweiter Punkt	GV			Nicht technisch bedingte Dachaufbauten müssen innerhalb der definierten Gesamthöhe bzw. Fassadenhöhe liegen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen über die festgelegte Maximalhöhe ragen, es ist jedoch deren Maximalmass festzulegen (z.B. 1.5 m).	OK				
25	Art. 5 Abs. 12		H		Eine Abstandsprivilegierung für Schwimmbecken etc. von 2.0 m ist fraglich. Gemäss BSIG Nr. 7/721.0/10.1 erfordern diese Bauten minimal den in der jeweiligen Zone geltenden KA. Wir weisen darauf hin, die Vorschrift anzupassen.	OK				
26	Art. 6	GV			Es ist darauf zu achten, dass einheitliche Abkürzungen verwendet werden. «kGA/gGA ist wie bei Art. 5 Abs.1 GBR durch kA/gA zu ersetzen. Alle Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind diesbezüglich zu überprüfen.	OK				
27	Art. 6 Abs. 1	GV			Wo befindet sich die ZöN «Dorfplatz»? Im bestehenden GBR von Albigen ist eine ZöN «Dorfplatz» aufgelistet. Bitte dazu Stellung nehmen.	OK				
28	Art. 6 Abs. 1 ZöN 4		H		Auf der Schule sind Schulportanlagen und Turnhallen zugelassen. Es sind demnach Gebäude zugelassen, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen. Eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) sollte festgelegt werden.	OK				
29	Art. 6 Abs. ZöN 9 und 10	GV			Die Gebäudelänge (GL) für ZöN 9 und 10 wird nicht nach M3 geregelt. Sie wird für die ZöN speziell festgelegt. GL nach M3 ist daher in beiden ZöNs zu löschen.	OK				
30	Art. 7 Abs. 1 ZSF 1	GV			Der Begriff «Nebenbauten» ist nicht BMBV-konform. Es handelt sich um Kleinbauten gemäss Art. 3 BMBV.	OK				
31	Art. 7 Abs. 1 ZSF 1	GV			Der Begriff «max. Fläche» ist durch die anrechenbare Gebäudefläche gemäss Art. 30 Abs. 2 BMBV zu ersetzen.	OK				
32	Art. 7 Abs. 1 ZSF 1	GV			Anstelle der Begriffe «Länge» und «Breite» sind die Begriffe Gebäude/änge und Gebäudebreite gemäss Art. 12 ff. BMBV zu verwenden.	OK				
33	Art. 13 Abs. 2	GV			Die «Gebäudehöhe» ist durch eine Gesamthöhe oder Fassadenhöhe zu ersetzen.	OK				
34	Art. 13 Abs. 3 Bst. B		H		Neubauten sind in Erhaltungszonen grundsätzlich nicht zugelassen.	OK				
35	Art. 13 Abs. 2	GV			Der Begriff «Gebäudehöhe» ist nicht BMBV-konform. Er ist durch ein BMBV-konformer Begriff gemäss Art. 14ff. BMBV zu ersetzen.	OK				
36	Kap. 3.1 ZPP Allgemein		H		Gemäss Art. 8a BauG i.V.m. Art. 11 c BauV muss für unüberbaute Bauzonen, welche als Kulturland qualifiziert werden, die optimale Nutzung nachgewiesen werden. Für diese Bauzonen muss daher eine Mindestdichte gemäss Art. 11 c Abs. 1 BauV festgelegt werden. Wobei die dort verankerte GFZo als Richtwert gilt, von welchem mittels raumplanerischer Interessenabwägung abgewichen werden kann.	OK				

Thema			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise			Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen				
Nr.	Kap.	Thema	mat.	GV			GBR	ZP GWR	ZP NG	ZP AB	EB
37	Kap. 3.1 ZPP Allgemein		GV			Gemäss Geoportal handelt es sich bei einigen Flächen um Kulturlandflächen. Da es sich hier um Kulturlandflächen handelt, ist zwingend die Definition gemäss Art. 11 c Abs. 3 BauV zu übernehmen. Dies gilt für alle ZPPs, die Kulturlandflächen aufweisen.	Für die ZPP's, welche bis Ende Februar 2020 von "Kulturland innerhalb der Bauzone" tangiert waren, wurde die Nutzungsziffer entsprechend angepasst. Mit der revidierten BauV (in Kraft seit 01.03.20) gelten die spezifischen Kulturlandschutz-Bestimmungen "innerhalb der Bauzone" jedoch nicht mehr. Die altrechtlichen Nutzungsziffern (AZ) werden daher überall gemäss im EB dargelegten Umwandlungssatz in eine Geschossflächen(-ziffer) überführt.	OK			
38	Kap. 3.1 ZPP Allgemein				E	Darüber hinaus empfehlen wir für das gesamte Gemeindegebiet diese Definition anzuwenden. Ansonsten kann in einer Parzelle teilweise unterschiedliche GFZo's zur Anwendung kommen, je nach Verlauf des Kulturlandes.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Mit der revidierten BauV obsolet.	OK			
39	Art. 19 Abs. 4 und 7		GV			Auf generelle Festlegungen wie "Es gelten die Vorschriften der Zone XY" ist zu verzichten. Mit einem solchen Verweis wird nämlich nichts anderes gesagt, als dass es möglich ist, die Vorschriften in der Grundordnung festzulegen. In einem solchen Fall hätte eine ZPP keine Berechtigung (Art. 73 Abs. 2 BauG). Als Mindestinhalt ist das Mass der Nutzung im Sinne eines Planungswerts, d.h. als festgelegtes präzises Nutzungsmass für die ganze ZPP (Nutzungsziffer, Anzahl GF oder ähnliches; vgl. Zaugg/Ludwig, N. 1 zu Art. 92-93) festzulegen.	Der Vorbehalt wird zur Kenntnis genommen, es werden jedoch keine Anpassungen vorgenommen. Bei den erwähnten Verweisen zu den Regelbauzonen handelt es sich um rechtskräftige Bestimmungen des GBR (Art. 28 bis 44). Da im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen werden, kann dem Vorbehalt nicht entsprochen werden.	OK			
40	Art. 19 Abs. 4 und 7			H		Weitere baupolizeiliche Masse sind nicht zwingend erforderlich, müssen jedoch aufgrund der konkreten Umstände als Gestaltungsgrundsätze festgelegt werden. Die Grünflächenziffer ist keine Nutzungsziffer im engeren Sinn. Ihre Aufgabe ist die Sicherung eines erwünschten Grünanteils. Auch wenn die GZ ungefähr das Negativ der ÜZ ist, sollte sie nicht als Nutzungsziffer für die Steuerung von Bauvolumen genutzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR werden keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen.	OK			
41	Art. 19 Abs. 4 und 7			H		Es ist nicht nachvollziehbar, in welchem Umfang vom Nutzungsmass abgewichen werden darf (Abs. 7). In Art. 5 Fussnote 4 wird lediglich ausgeführt, dass auf die Grünflächenziffer nicht verzichtet werden darf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine rechtskräftige Bestimmung des alten GBR. Im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR werden keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen.	OK			
42	Art. 20 Abs. 2 und 3		GV			Vgl. Ausführungen unter Art. 19 Abs. 4 GBR.	Da im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen werden, kann dem Vorbehalt nicht entsprochen werden.	OK			
43	Art. 21 Abs. 3		GV			Wir gehen davon aus, dass mit «Die Geschosszahl beträgt eins» die Anzahl der Vollgeschosse gemeint ist. Denn als Geschoss zählen gemäss Art. 18 ff. BMBV sowohl das Voll-, Dach-, Attika- und auch das Untergeschoss. Ist nur ein Geschoss möglich, kann u.U. kein Dachgeschoss gemacht werden.	Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.	OK			
44	Art. 22 Abs. 3			H		Vgl. Ausführungen unter Art. 21 Abs. 3 GBR.	Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.	OK			
45	Art. 22 Abs. 6			H		Das «SBG» wurde aufgehoben und ist durch das Strassengesetz (SG) ersetzt worden	Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.	OK			
46	Art. 23, 24, 25 Abs. 3			H		Vgl. Ausführungen unter Art. 21 Abs. 3 GBR.	Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.	OK			
47	Art. 26 Abs. 5 und 6		GV			Nicht anrechenbare Abgrabungen sind genau zu definieren (Lediglich für Zufahrten/Zugänge möglich, Max. Breite, Lage und Anzahl solcher Zugänge etc.). Vgl. auch Ausführungen unter Art. 5 Abs. 8.	Da im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen werden, kann dem Vorbehalt nicht entsprochen werden.	OK			
48	Art. 26 Abs. 6			H		Vgl. Ausführungen unter Art. 21 Abs. 3 GBR.	Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.	OK			
49	Art. 27 Abs. 2			H		Der Begriff «GfO» ist durch Geschossfläche (GF) zu ersetzen. Aufgrund der 1300 m2 wären auch Detailhandelseinrichtungen, welche als besondere Bauten und Anlagen gelten, zulässig. Dies erfordert in der Regel einen Erlass einer UeO. Zudem wären die Voraussetzungen für eine solche besondere Baute zu prüfen.	GfO wurde durch GF ersetzt. Da es sich jedoch um eine Zone mit Planungspflicht handelt, ist diese gemäss Art. 93 BauG grundsätzlich auch mit einer UeO abzulösen.	OK			
50	Art. 27 Abs. 4			H		Vgl. Ausführungen unter Art. 21 Abs. 3 GBR.	Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.	OK			

Thema Nr.	Kap.	Thema	GV			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen				
			mat.	H	E			GBR	ZP GWR	ZP NG	ZP AB	EB
51		Art. 29	GV			Die ZPP Nr. 11 Bahnhof kann nicht angepasst werden aufgrund der Sistierung der Genehmigung ZPP Nr. 11 GBR Art. 38.	Das GBR wurde entsprechend bereinigt. Aufgrund der Sistierung der ZPP werden erneut die altrechtlichen Bestimmungen aufgeführt.	OK				
52		Art. 30 Abs. 5	GV			Es ist unklar, was mit dem Mass von 1.5 m geregelt werden soll. Zudem ist die Fh tr unverständlich. Dies ist von der Gemeinde zu klären und die Definition hat BMBV-konform zu sein.	Es handelt sich hierbei um eine rechtskräftige Bestimmung des alten GBR (Art. 39 Abs. 5). Bei der Umsetzung der BMBV wird neu der Begriff "Gesamthöhe" und nicht "FH tr" verwendet. Mit den Bestimmungen wird das zulässige Mass der Nutzung geregelt.	OK				
53		Art. 30 Abs. 8 und 9		H		Es ist nicht nachvollziehbar, welche Masse für Hauptgebäude und An- und Kleinbauten einzuhalten sind. Dies ist zu klären.	Es gelten die Bestimmungen von Art. 5 GBR. Abs. 1 regelt hierbei die Gebäude, Abs. 2 die An- und Kleinbauten.	OK				
54		Art. 31 Abs. 4	GV			Falls am max. Höhenmass in m.ü.M. festgehalten wird, ist zusätzlich der dazugehörige untere Referenzpunkt in m.ü.M. anzugeben. Dieser wurde von der Gemeinde noch nicht bestimmt und ist dementsprechend nachzuholen.	Im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR werden keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen.	OK				
55		Art. 31 Abs. 4	GV			Zudem darf bei einer Messweise mit m.ü.M. kein Verweis auf die Gesamthöhe gemacht werden, da diese ein Metermass (Differenz) voraussetzt. Der Hinweis bzw. Verweis auf die Gesamthöhe ist zu löschen.	Der Hinweis auf die Gesamthöhe wurde gelöscht.	OK				
56		Art. 32 Abs. 4 und 5		H		Vgl. die Ausführungen zu Art. 21 Abs. 3 GBR.	Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.	OK				
57		Art. 32 Abs. 4 und 5	GV			Der Begriff «eingeschossige Unterstände» ist anzupassen.	siehe unten	OK				
58		Art. 32 Abs. 4 und 5		H		Der Begriff «eingeschossige Unterstände» ist entweder durch Gebäude (Unterstand) oder durch An- oder Kleinbauten zu ersetzen.	Die Bestimmung wurde mit "Gebäude mit einem Vollgeschoss (Unterstand)" überarbeitet.	OK				
59		Art. 32 Abs. 5		H		Vgl. die Ausführungen zu Art. 21 Abs. 3 GBR.	Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.	OK				
60		Art. 33 Abs. 4				Bei der vorliegenden Umrechnung der AZ (0.4) zur GFZo (0.7) handelt es sich um eine materielle Änderung. Das angepasste Mass liegt deutlich über der vorgeschlagenen Bandbreite (Umrechnungsfaktor 1 - 1.1) des AGR.	Wie auf Seite 10 des EB erläutert, wurden für die beiden unüberbauten ZPP Nr. 16 und 17 die GFZo wesentlich erhöht, da diese bislang von "Kulturland innerhalb der Bauzone" tangiert waren. Daher war eine Erhöhung der Nutzungsziffer aufgrund der Bestimmungen der BauV zwingend. Mit der revidierten BauV vom 1. März 2020 gelten die beiden ZPP nicht mehr als "Kulturland". Die altrechtlichen Nutzungsziffern (AZ) werden daher auch für die ZPP 16 und 17 gemäss den im EB dargelegten Umwandlungssatz in eine Geschossflächen(-ziffer) überführt.	OK				
						Über die ZPP Nr. 15 «Brülle Süd» gibt es im Erläuterungsbericht keine Informationen. Dies ist nachzuholen.	Die ZPP Nr. 15 wird unter Art. 32 geregelt. Im Erläuterungsbericht finden sich zu dieser ZPP keine expliziten Aussagen, da diese grundsätzlich keine Änderungen erfährt (wie auch die restlichen ZPP nicht). Es werden einzig nur die Begriffe und Masse an die BMBV angepasst (technische Überarbeitung).	OK				
61		Art. 33 Abs. 10		H		Die ZPP «Taan/Stengeli» liegt im Massnahmengebiet Nr. 04 «Wärmeverbund West, Erweiterung 2» des kommunalen Richtplans Energie. Wenn vom Zeitplan her der Anschluss an diesen Wärmeverbund in Frage kommt, sollte gemäss AUE eine Anschlusspflicht in Betracht gezogen werden. Das AUE macht deshalb folgenden Formulierungsvorschlag: «Die Gebäude sind an den Wärmeverbund West anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt ist, dass angeschlossen werden kann. Andernfalls ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen".	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR werden keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen.	OK				
62		Art. 33 Abs. 10		H		Vgl. auch Ausführungen unter 3.1 Energie.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR werden keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen.	OK				

Thema		GV		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen				
Nr.	Kap. Thema	mat.	H E			GBR	ZP GWR	ZP NG	ZP AB	EB
63	Art. 33 Abs. 11		H	Die Gemeinden können nur den gewichteten Energiebedarf weiter begrenzen. Minergie oder Minergie-P kann nicht vorgeschrieben werden.	Es handelt sich hierbei um eine rechtskräftige Bestimmung des alten GBR (Art. 42 Abs. 1.1). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR werden keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen.	OK				
64	Art. 33 Abs. 11		E	Das AUE macht folgenden Formulierungsvorschlag: «Neubaute haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um (z.B. 15 %) zu unterschreiten»	Im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR werden keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen.	OK				
65	Art. 34 Abs. 4	GV		Der Begriff «Höhe» ist durch die Formulierung höchste Punkt zu ersetzen.	Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.	OK				
66	Art. 34 Abs. 4		E	Wir empfehlen dringend konkrete Angaben zur Höhe zu machen. Mit dem Verweis auf die W2 ist nicht klar, ob Fh tr, Fh gi oder Fh a zu Tragen kommt.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Es gelten die Höhen der W2 gemäss Art. 5 GBR.	OK				
67	Ar. 34 Abs. 5	GV		Bei der vorliegenden Umrechnung der AZ (0.4) zur GFZo (max. 0.7) handelt es sich um eine materielle Änderung. Das angepasste Mass liegt deutlich über der vorgeschlagenen Bandbreite (Umrechnungsfaktor 1 - 1.1) des AGR. Es sind Erläuterungen erforderlich.	Wie auf Seite 10 des EB erläutert, wurden für die beiden unüberbauten ZPP Nr. 16 und 17 die GFZo wesentlich erhöht, da diese bislang von "Kulturland innerhalb der Bauzone" tangiert waren. Daher war eine Erhöhung der Nutzungsziffer aufgrund der Bestimmungen der BauV zwingend. Mit der revidierten BauV vom 1.März 2020 gelten die beiden ZPP nicht mehr als "Kulturland". Die altrechtlichen Nutzungsziffern (AZ) werden daher auch für die ZPP 16 und 17 gemäss den im EB dargelegten Umwandlungssatz in eine Geschossflächen(-ziffer) überführt.	OK				
68	Art. 36 Energie		H	Das AUE weist daraufhin, dass die Formulierung der vorliegenden Energiebestimmung nicht möglich ist. Die ZPP Bernaville liegt im Massnahmengebiet M02 «Wärmeverbund West» des kommunalen Richtplans Energie. Demnach ist ein mit Holz und solarbetriebener Wärmeverbund seit 2012 in Betrieb, um das Wohnheim Bernaville mit Wärme zu versorgen. Sinnvollerweise werden die neuen Gebäude ebenfalls an diesen Wärmeverbund angeschlossen. Das AUE empfiehlt entsprechend die Aufnahme einer Anschlusspflicht anstelle der vorliegenden Formulierung.	Es handelt sich hierbei um eine rechtskräftige Bestimmung des alten GBR (Art. 44a). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR werden keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen.	OK				
69	Art. 36 Energie		H	Vgl. auch Ausführungen unter 3.1 Energie.	Es handelt sich hierbei um rechtskräftige Bestimmungen des alten GBR (Art. 44a). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR werden keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen.	OK				
70	Art. 39 Abs. 1		H	Es gibt eine Diskrepanz zwischen den aufgeführten baurechtlichen Ordnungen und dem Planverzeichnis des AGR. Bitte klären. Folgende Überbauungsordnungen fehlen: - Wartgässli - Überbauungsordnung (Wahlern) 12.04.1991 - Höhlen - Bühl - Überbauungsordnung (Wahlern) 12.04.1991 - Wartgässli - Wart - Überbauungsordnung (Wahlern) 12.04.1991 - Schlüchtern - Überbauungsplan mit SBV (Wahlern) 18.02.1981 inkl. Revisionen/Änderungen 14.02.1989 und 22.09.1983 - Galgenzelg-Nord - Überbauungsplan mit SBV (Wahlern) 16.11 .1977 inkl. Revisionen/Änderungen 29.10.1981 - Bernaville - Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV (Wahlern) 18.02.1975	Bei den ersten drei UeO's handelt es sich um reine "Erschliessungs-UeO's". Der Vollständigkeit halber werden diese neu auch in der Tabelle von Art. 39 aufgeführt. Der erwähnte UeP mit SBV "Galgenzelg-Nord" wurde bereits vor Jahrzehnten durch die ZPP 2, resp. UeO 2 abgelöst. Der UeP mit SBV "Schlüchtern" wird mit der vorliegenden Teilrevision aufgehoben (siehe Art. 68 GBR). Für Parzelle GB Nr. 4450 der Stiftung Bernaville gilt die UeO Nr. 20 "Bernaville", genehmigt am 1. Mai 2020.	OK				
71	Art. 44 Abs 2 Fussnote 1		H	Vgl. Ausführungen unter Art. 5 Abs. 1	Siehe Ausführungen unter Art. 5 Abs. 1	OK				
72	Art. 45	GV		Wenn die Vorschrift angepasst werden soll, dann ist der vollständige GV Musterbaureglement Artikel zu übernehmen. D.h. die Bestimmung ist dahingehend zu ergänzen, dass Dacheinschnitte bei K-Objekten nicht zulässig sind.	Die Bestimmung bzgl. Dacheinschnitte bei K-Objekten wurde entsprechend angepasst.	OK				

Thema Nr.	Kap. Thema	GV			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen				
		mat.	H	E			GBR	ZP GWR	ZP NG	ZP AB	EB
73	Art. 45		H		Zudem weisen wir darauf hin, dass Dachaufbauten auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützenswerten Bauten untersagt sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	OK				
74	Art. 45 Abs. 2		H		Die vorliegende Regelung ist sehr grosszügig ausgelegt. Die Dachgestaltung wird sehr stark geprägt. Die Vorschrift ist durch die Gemeinden nochmal zu überprüfen.	Es handelt sich hierbei um rechtskräftige Bestimmungen des alten GBR (Art. 49 Abs. 2). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, es werden jedoch keine Anpassungen vorgenommen.	OK				
75	Art. 45 Abs. 3		H		Sind Dachaufbauten auf lediglich einer oder mehreren Nutzungsebenen zulässig? Bitte klären und präzisieren.	Der Grundsatz ist in Art. 45 Abs. 1 festgehalten. Dachaufbauten (z. B. Gauben, Lukarnen etc.) und Dacheinschnitte (z. B. Balkon) sind ausschliesslich auf der untersten Nutzungsebene erlaubt. Dachflächenfenster sind auf allen Nutzungsebenen zulässig.	OK				
76	Art. 45 Abs. 5		H		Der erforderlicher Abstand zu Gratlinien bitte klären und allenfalls präzisieren.	Die altrechtliche Bestimmung mit "Firstlinie/Gratinie" wurde übernommen.	OK				
77	Art. 50 Abs. 4 Hinweise		H		Wenn die Verordnung über die Fachberatung bereits besteht, bitte das Datum von der Inkraftsetzung hinzufügen.	Wird zur Kenntnis genommen.	OK				
78	4.3 Energie		H		Das AUE hält im Fachbericht vom 24. Juni 2019 fest, dass die bestehenden Energievorschriften im GBR nicht mehr genehmigungsfähig sind. Da es sich vorliegend eigentlich um eine Teilrevision handelt und die Gemeinde Schwarzenburg an einer Gesamtrevision arbeitet, ist es vorliegend nicht zwingend, die Energie relevanten Vorschriften anzupassen. Die Bemerkungen des AUE sind vorliegend eingearbeitet. Bei der Erarbeitung der eigentlichen Ortsplanungsrevision sind die Vorbehalte des AUE bitte zu berücksichtigen.	Es handelt sich vorliegend um eine Teilrevision, resp. technische Überarbeitung der Grundordnung auf Basis der BMBV. Energierelevante Themen, welche zukünftig in der baurechtlichen Grundordnung allgemeinverbindlich geregelt werden sollen, werden im Rahmen der nächsten Gesamtrevision angegangen.	OK				
79	4.3 Energie	GV			Damit obengenannter Sachverhalt zu tragen kommt, dürfen die energierelevanten Vorschriften, bei denen vorliegend Änderungen gemacht werden und von Seiten des AUE nicht genehmigungsfähig sind, auch nicht verändert werden (Art. 52. Abs. 3). Wenn die Vorschriften angepasst werden sollen, dann ist die Stellungnahme des AUE zu berücksichtigen und auf die jeweiligen Artikel gilt dann die Planbeständigkeit.	Auf die ursprünglich vorgesehene Änderung von Art. 52 Abs. 3 GBR wird verzichtet. Entsprechende Änderungen werden erst im Rahmen der nächsten Gesamtrevision geprüft. Art. 52 Abs. 3 entspricht nun wieder der altrechtlichen Fassung.	OK				
80	Art. 52 Abs. 1		H		Im Kantonalen Energiegesetz (KEng) wird abschliessend festgelegt, welche Energiebestimmungen die Berner Gemeinden in die Grundordnung aufnehmen können. Die Gemeinden dürfen gemäss Art. 13 Abs. 1 KEng für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile davon in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen die Verpflichtung einführen, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen oder Gebäude an ein Fernwärmenetz anzuschliessen. Weiter besteht die Möglichkeit, den gewichteten Energiebedarf (ehemals Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie) weiter zu begrenzen, einen Nutzungsbonus einzuführen (KEng Art. 14) oder ein gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk vorzuschreiben (KEng Art. 15). Ausserdem haben die Gemeinden keine Kompetenz grundeigentümergebundene Weisungen und Richtlinien zur Energieversorgung zu erlassen. Dieser Absatz ist anzupassen oder zu streichen.	Es handelt sich hierbei um eine rechtskräftige Bestimmung des alten GBR (Art. 56). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR werden keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen. Die Bestimmungen zum Thema Energie werden im Rahmen der nächsten Gesamtrevision integral überprüft und entsprechend der aktuellen Gesetzgebung überarbeitet.	OK				

Thema		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme / Bereinigung		Änderungen	
Nr.	Kap.	Thema	mat.	GV	GBR	ZP GWR	ZP NG ZP AB EB
			H	E			
81	Art. 52 Abs. 3	Die Gemeinden verfügen über keine Kompetenz um die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes zu verlangen (vgl. Ausführungen unter Art. 52 Abs. 1). ·Der Begriff «Energiekonzept» gibt es im KEnG bzw. in der KEnV nicht mehr. Gemäss Art. 62 Abs. 1 KEnG wird die Einhaltung der Minimalanforderungen an die Energienutzung im Baubewilligungsverfahren geprüft. Dabei sind die massgeblichen Nachweise (winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz, Einhaltung des gewichteten Energiebedarfs etc.) mit dem Energienachweis (amtliche Formulare der EnDK) zu erbringen (Art. 61 KEnV). Dieser Absatz ist zu überarbeiten.	H		OK		
82	Art. 52 Abs. 3	Vgl. auch Ausführungen unter 3.1 Energie.	H		OK		
83	Art. 58 Abs. 4	Die Formulierung «und im Waldareal» ist zu löschen.	GV		OK		
84	Art. 60 Abs. 2	Wenn mit dieser Bestimmung nicht noch zusätzliche Einzelbäume, Baumgruppen etc. geschützt werden, dann könnte dieser Absatz mit Blick auf Art. 59 Abs. 1 GBR (Wiederholung) gestrichen werden.	H		OK		
85	Art. 68	Vgl. Ausführungen unter Kap. 3.	GV		OK		
86	UeO Schlüchtern	Vorliegend im GBR (Papierformat) soll die UeO Schlüchtern vom 18. Februar 1981 aufgehoben werden. In der digitalen Version des GBR wird die UeO nicht aufgehoben, sondern wird inkl. Änderungen unter Art. 39 aufgeführt. Der Status der UeO Schlüchtern ist zu klären.	GV		OK		
87	UeO Schlüchtern	Sollte die UeO Schlüchtern aufgehoben werden, ist zu klären, was neu gelten soll resp. welcher Regelbauzone das Gebiet zugeteilt werden soll?	H		OK		
88	Genehmigungsvermerke	Die Genehmigungsvermerke müssen durch die Gemeindepräsidentin oder Gemeindepräsidenten sowie durch die Gemeindeschreiberin oder Gemeindeschreiber zu unterschreiben. Dies gilt für alle Genehmigungsvermerke. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Versammlungsleiterin und die Sekretärin aufgeführt sind.	H		OK		
89	Art. A2 Hinweise	Es wird auf einen Mindestgebäudeabstand verwiesen. Dieser fehlt jedoch im vorliegenden GBR. Die Gemeinde Schwarzburg sollte klären, ob sie diesen noch aufnehmen möchte.	H		OK		
90	Art. A4 Abs. 2	Wir empfehlen den Text anzupassen: ... bestimmt die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Baugesuch steiler ...		E	OK		
91	Art. A9 Abs. 2	«Kleinbauten» sind zu löschen. Sie sind nicht mit dem «Hauptgebäude» verbunden und werden daher nicht an die Gebäudelänge angerechnet.	GV		OK		
92	A11	Wir empfehlen dringend die Definition der GFZo gemäss Art. 11 c Abs. 3 BauV zu verwenden. So muss die Gemeinde nicht zwei verschiedene Definitionen der GFZo verwenden. Dies kann zu Anwendungsschwierigkeiten führen . Vgl. Ausführungen unter Art. 5 Abs. 2 Bst. f GBR und Kap. 3.1 ZPP GBR.		E	OK		
93	Skizze	Für eine bessere Nachvollziehbarkeit empfehlen wir Skizzen zur BMBV, welche in der Gemeinde Schwarzenburg zur Anwendung kommen, zu ergänzen.		E	OK		
94	Skizze	Wir empfehlen den Anhang mit Abbildung 3: Uferbereich nach NHG und Pufferstreifen nach ChemRRV der Arbeitshilfe (AHOP) «Gewässerraum» des Kantons Bern (Stand 15.07 .2017) zu ergänzen.		E	OK		
5 Gewässerraumplan Nord und Süd							
-> Bereinigung und Erlass Planungsinstrumente neu in separatem Verfahren (Teilrevision Gewässerräume)							
6 Zonenplan Naturverfahren Albigen							

Thema		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise			Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen						
Nr.	Kap.	Thema	mat.	GV		GBR	ZP GWR	ZP NG	ZP AB	EB		
1		Umzonung und Kulturland				Vorliegend wird die Gewerbezone in eine Mischzone umgezont. Es handelt sich dabei um eine materielle Änderung auf Ebene Zonenplan und es wird der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Die Gemeinde löst damit die Pflicht aus, im Zonenplan die Mindestdichten gemäss Art. 11 c Abs. 3 BauV auf den unüberbauten Kulturlandparzellen in der Bauzone festzulegen. Gemäss dem Massnahmenblatt C_02 des kantonalen Richtplans gehört Schwarzenburg zum Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachse und wird als Zentren 4. Stufe und Tourismuszone». Gemäss dem Massnahmenblatt C_01 hat es die Zentralitätsstruktur eines regionalen Zentrums von kantonaler bzw. 3. Stufe. Die Gemeinde Schwarzenburg hat daher eine Mindestdichte von 0. 7 GFZo (Richtwert) für jede unüberbaute Kulturlandparzelle in der Bauzone festzulegen. Zudem muss für die unüberbauten Nichtkulturland Parzellen Nrn. 382 und 279 im Durchschnitt eine Mindestdichte von 0.60 festgelegt werden.	In Bezug auf die Umzonungen der vier Parzellen im Ortsteil Albligen von der Gewerbezone in die Wohn- und Arbeitszone wurde im Zonenplan Siedlung ein überlagernder Perimeter "besonders hohe Nutzungsdichte" und entsprechende Bestimmungen in Art. 5 Abs. 2 GBR festgelegt. Der Perimeter beschränkt sich auf die bislang unüberbauten Parzellen GB Nr. 279 und 382. Die neuen Bestimmungen in Art. 5 Abs. 2 GBR basieren auf dem Massnahmenblatt A_01 KRP ((Schwarzenburg Zentrum 3. Stufe; GFZ min. 0.6). Bzgl. Kulturland haben sich die Rahmenbedingungen zwischenzeitlich geändert, es existiert kein Kulturland mehr <i>innerhalb</i> der Bauzonen. Die Nutzungsziffern gemäss Art. 11c BauV sind jedoch im Sinne von Richtwerten zu berücksichtigen. Daher wurden die Hinweise von Art. 5 Abs. 2 GBR entsprechend ergänzt. In Bezug auf den Wohnbaulandbedarf und die weiteren Voraussetzungen für die Umzonungen wurde der Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt (Kapitel 4.3)	OK			OK	OK
2		Umzonung und Kulturland			E	Wir empfehlen die Mindestdichte mittels Schraffur im Zonenplan darzustellen und einen entsprechenden Artikel bzw. Absatz im GBR aufzunehmen. Vgl. auch Ausführungen unter Kap. 4, ZPP/ Allgemein.	Siehe oben				OK	
3		Aufzonung			H	Die rechtsgültigen Wohnzonen (W)2 sowie W2FH (Firsthöhe) von Albligen werden neu der W2 zugewiesen. Es handelt sich dabei um eine Aufzonung gemäss Art. 142a Abs. 2 SauG. Die Gemeinde Schwarzenburg besitzt ein Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), welches die Aufzonungen regelt. Die Gemeinde hat daher den entsprechenden Mehrwert abzuschöpfen. Da es sich bei der Erhebung der Mehrwertabgabe nicht um eine Genehmigungsvoraussetzung handelt, steht dies vorliegend nicht entgegen der Planung. Die entsprechenden Mehrwertabgabeverfügungen müssen jedoch unabhängig davon noch zwingend nachgeholt werden. Werden vorliegende Unterlagen zur Genehmigung eingereicht, so ist spätestens das Reglement über die Mehrwertabgabe beizulegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Berechnungen werden vor der öff. Auflage vorgenommen. Dem Kanton wird das MWAR zusammen mit den Genehmigungsakten zugestellt.					
4		Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	GV			Es sind keine Nummerierungen der ZöN's im Zonenplan ersichtlich.	Die ZöNs im Ortsteil Albligen werden entsprechend dem GBR im Zonenplan nummeriert.				OK	
5		Verkehrsflächen	GV			Der Zonenplan ist entsprechend den Vorgaben zum DM16 auszugestalten. D.h. die aktuell noch weiss ausgediehenen "Strassen" sind entweder als eigenständige Verkehrszonen zu erlassen oder die entsprechend angrenzenden Bauzonen sind hälftig bis zur Strassenmitte zu fassen (vgl. Handbuch DM16).	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde strebt an, eigenständige "Verkehrszonen" zu erlassen. Da im Rahmen der vorliegenden Teilrevision jedoch der Zonenplan Siedlung ausschliesslich im Bereich Albligen angepasst wird, wird vorerst darauf verzichtet. Die Ausscheidung von Verkehrszonen ist im Rahmen der nachfolgenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgesehen.					
9 Erläuterungsbericht												
1		Seite 6, Adaption und Transformation bisheriger Bestimmungen		H		Wir weisen darauf hin, dass auch die Vorschriften, welche das Musterbaureglement als Mindestanforderung verlangt, als materielle Änderungen (sofern sie neu eingefügt werden) gelten. D.h. sie unterliegen neu der Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG. Vgl. Ausführungen unter Kap. 3.	Wird zur Kenntnis genommen. Mit der neuen Farbcodierung wurde diesem Umstand Rechnung getragen.				OK	

Thema		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise			Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen				
Nr.	Kap.	Thema	mat.	GV		GBR	ZP GWR	ZP NG	ZP AB	EB
2		Seite 8, Grünflächenziffer		H	In den Arbeitszonen soll neu auf eine Grünflächenziffer verzichtet werden. Hierbei handelt es sich um eine materielle Änderung. Sofern sich in den Arbeitszonen Kulturlandflächen befinden, müsste für diese nun eine Mindestdichte festgelegt werden. Zudem kann beim Verzicht auf eine Grünflächenziffer in den Arbeitszonen davon ausgegangen werden, dass die gesamten Umgebungsflächen versiegelt werden. Gerade hinsichtlich des Klimawandels resp. den zunehmenden Hitzeperioden ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob nicht zumindest eine extensive Begrünung der Dächer vorgeschrieben werden soll, zumal Neubauten im Arbeitszonen meist Flachdächer aufweisen.	OK				
3		Seite 10, Rechtskräftige Überbauungsordnungen		H	Es ist unklar, weshalb die UeO J/K nicht in Art. 40 GBR geregelt wird. Bitte dazu Stellung nehmen.					
4		Seite 13, Berechnung des Gewässerraums: Hochwasserkurve			E	Nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Die Festlegung der Gewässerräume wird im Rahmen einer separaten Teilrevision vorgenommen.				
5		Seite 17, Integration baurechtliche Grundordnung Albligen				siehe Kapitel 3				
6		Seite 18, Wohnzone 2				siehe Kapitel 8.2				
7		Seite 20, Überprüfung der bestehenden Bauzonen				siehe Kapitel 7; eine umfassende Interessenabwägung bzgl. neuer Gefahrensituation wurde in den Bericht integriert.				OK
8		Seite 23, Ziff. 4.2		H		Die Aufzählung der materiellen Änderungen wurde überarbeitet.				OK
9		Seite 24. Zukünftige Gesamtrevision der OP		H		Wird zur Kenntnis genommen. Die im Erläuterungsbericht detailliert ausgewiesenen "materiellen Änderungen" obliegen nach Rechtskraft der Planbeständigkeit und können bspw. im Rahmen einer nachfolgenden Gesamtrevision der Ortsplanung nicht geändert werden.				

Thema		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise			Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen						
Nr.	Kap.	Thema	mat.	GV H E		GBR	ZP GWR	ZP	NG	ZP	AB	EB
10		Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)		H	Die Potenzialstudie SEin wird nicht als behördenverbindliches Planungsinstrument nach BauG erlassen. Mit dem Beschluss durch den Gemeinderat bildet sie aber ein strategisches Grundlagendokument für den Gemeinderat im Hinblick auf die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinde. Die Potenzialstudie hat auch im Hinblick auf eine zukünftige Gesamtrevision der Ortsplanung eine wichtige Bedeutung und dient auch als wichtige Grundlage zur Aktivierung des Innenentwicklungspotentials. Die vorliegende Potenzialstudie SEin erfüllt die Anforderungen gemäss der Massnahmenblatt A_07: «SEin fördern» des kantonalen Richtplans auf einem qualitativ hohen Niveau. Damit ist auch die Voraussetzung erfüllt, falls im Rahmen einer zukünftigen Nutzungsplanung (Gesamtrevision, Teilrevision oder Zonenplanänderung) der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird. Im Zusammenhang der Teilrevision wird die Potenzialstudie SEin nicht geprüft. Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass Parzellen und Parzellenteile als unüberbaute Parzellen gelten, wenn die freien Fläche > 300m2 (mindestens 1. Hauptbaute) ausmachen.	Wird zur Kenntnis genommen.						
10 Ausblick												
1					Wir bitten Sie, aufgrund des vorliegenden Berichts die Bereinigung anzugehen. Wir weisen nochmals darauf hin, dass insbesondere nachfolgende Punkte zu überarbeiten sind: - Thematik Zusammenführung GBR und Planbeständigkeit - Vollständige BMBV-konforme Anpassung des GBR - Nachvollziehbare Ausscheidung der Gewässerräume - Thematik Kulturland/Mindestdichte - Interessenabwägung/ Gefahrenggebiete	Die Teilrevision wurde entsprechend überarbeitet und wird erneut zuhanden der zweiten kantonalen Vorprüfung dem AGR eingereicht.						

Anhang 3 **Bereinigungsliste 2. kantonale Vorprüfung**
gemäss Vorprüfungsbericht vom 18. Mai 2022
Stand: August 2022

Kenntnisnahme / keine Änderung
 Änderung in entsprechendem Dokument vorgenommen

2. Vorprüfung: Bereinigungsliste gemäss Vorprüfungsbericht vom 18. Mai 2022

THEMA		GV RÜCKMELDUNG KANTON GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT Stellungnahme Gemeinde	GBR		To Do		
Nr.	Kap. Thematik			NGF	ZP	NGF	ZP	EB
2) AUSGANGSLAGE								
1		- Am 16. Mai 2019 ist bei uns die Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Schwarzenburg zur ersten Vorprüfung eingegangen. Die Teilrevision beinhaltet die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), die Aktualisierung der Naturgefahren und die Zusammenführung der Gemeindebaureglemente aufgrund der am 1. Januar 2011 erfolgten Fusion der Gemeinden Wähliern sowie Albligen zu Schwarzenburg. Im Rahmen der ersten Vorprüfungseingabe wurde ebenso die Umsetzung des Gewässerschutzgesetzes auf Stufe Bund sowie Kanton bearbeitet. Nach erfolgter Vernehmlassung bei sämtlichen relevanten kantonalen Fachstellen sowie unserer eigenen Prüfung wurde der Gemeinde Schwarzenburg am 4. November 2019 der erste Vorprüfungsbericht zugestellt.	Wird zur Kenntnis genommen.					
3) VERZICHT AUF UMSETZUNG GEWÄSSERSCHUTZGESETZGEBUNG								
2		GV Im Zeitraum November 2019 bis Juni 2021 wurde die Teilrevision seitens Gemeinde und Ortsplaner überarbeitet, wobei die Gemeinde Schwarzenburg nun darauf verzichtet die Festlegung der Gewässerräume als Bestandteil des laufenden Verfahrens vorprüfen zu lassen. Gemäss Erläuterungsbericht sei dies den Ergebnissen des ersten Vorprüfungsberichtes sowie notwendiger Diskussionen mit dem Kanton geschuldet und es werde ein eigenständiges Planerlassverfahren angestrebt, jedoch ohne konkrete Angaben zum Umsetzungszeitpunkt zu nennen. Wir halten somit fest, dass die Gemeinde ihrem gesetzlichen Auftrag, die Gewässerräume nach GSchG umzusetzen, nicht nachkommt. Ferner widerspricht die unter Art. 58 GBR aufgeführte Bestimmung zu den Gewässerabständen dem geltenden Bundesrecht. Gewässerräume sind nach Art. 36 GSchG/Art. 41ffGSchV auszuscheiden. Reine Bauabstände sind nicht genehmigungsfähig.	Dem Genehmigungsvorbehalt wird widersprochen. Es besteht keine inhaltliche, materielle Verknüpfung zwischen den beiden Teilrevisionen der Ortsplanung. Die Gemeinde ist weiterhin bestrebt, die Gewässerräume gemäss übergeordneter Rahmenbedingungen <u>möglichst zeitnah umzusetzen</u> . Aufgrund des Ausmass des Gewässernetzes auf dem Gemeindegebiet und einer Vielzahl an offenen Fragen, sind diese zuerst mit den zuständigen Amtsstellen zu klären (insb. TBA OIK und ANF). Die vorliegende Teilrevision wird aufgrund der Frist zur Umsetzung der BMBV priorisiert. Entsprechend der Trennung der beiden Verfahren wurden in der vorliegenden Teilrevision (GBR/BMBV, Albligen, Naturgefahren) in Art. 58 GBR die altrechtlichen Bestimmungen zum "Gewässerabstand" übernommen. Diese rechtskräftigen Vorschriften erfahren vorerst keine Änderung, so dass diese keinen Bestandteil der Genehmigung darstellen und in Konsequenz hierzu auch kein Genehmigungsvorbehalt formuliert werden kann. Gemäss eidg. Gewässerschutzverordnung gelten bis zur Festlegung der Gewässerräume die Vorschriften und Masse der Übergangsbestimmungen GSchV. Dieses Vorgehen wurde am 12. Juli 2022 dem AGR kommuniziert.					
4) AKTUALISIERUNG DER GEFAHRENKARTE								
					GBR	NGF	ZP	EB

THEMA Nr. Kap.	Thematik	GV RÜCKMELDUNG KANTON	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT		To Do		
			Stellungnahme Gemeinde	GBR	ZP NGF	ZP Sied	EB
3	4.1 Sturz- und Rutschgefahren Interessensabwägung im Erläuterungsbericht	H	Die Übernahme des Naturgefahrenartikels ins Baureglement sowie die korrekte Übertragung und Darstellung der Gefahrengebiete betreffend Rutsch- und Sturzprozesse in den Zonenplan für den Abschnitt Dorfbach und den Ortsteil Albligen wurde für gut befunden. Allerdings stellen wir fest, dass gemäss Arbeitshilfe Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung (AGR, Ausgabe 2009) nicht überbaute Bauzonen im blauen Gefahrengebiet nur ausnahmsweise und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung in der Bauzone belassen werden dürfen. Zu beachten sind insbesondere nachgenannte Parzellen Nrn. 105, 2445, 3703, 4568, 3305, 1014 oder Teile davon, welche nach summarischer Prüfung im Erläuterungsbericht noch nicht diskutiert werden. Die Interessenabwägung muss neben den Hochwassergefahren auch die Rutsch- und Sturzprozesse enthalten.				OK
4	4.2 Hochwassergefahren	H	Grundsätzlich wurden die Hochwassergefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte korrekt in den Zonenplan übertragen, allerdings werden nach wie vor keine Gefahrengebiete mit Restgefährdung dargestellt. Insbesondere entlang des Dorfbachs muss dies umgesetzt werden, da sie zwar keinen Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung entsprechen, aber immer noch ein Gefährdungspotential besteht. Da der OIK II bereits im Fachbericht vom 25. Juni 2019 ein erstes Mal auf die Restgefährdung hingewiesen hat und dies vorliegend wiederholt, sind die Gefahrengebiete mit Restgefährdung im Zonenplan darzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in Kapitel 3.3.2 dargelegt, wurden bei der Änderung/Aktualisierung des Zonenplans Naturgefahren diejenigen Parzellen überprüft, bei welchen sich die Gefahrensituation im Vergleich zur alten Gefahrenkarte geändert hat. Es gilt zudem zu beachten, dass sich an der Gefahrensituation in Bezug auf "Rutsch- und Sturzprozesse" keine Änderungen ergeben haben (Ausnahme Albligen). Die Gefahrenkarte wurde ausschliesslich aufgrund der neuen Wassersituation aktualisiert. Bei den Parzellen Gbbl. Nr. 1014 und 2445 hat sich mit der neuen Gefahrenkarte an der Gefahrensituation nichts geändert. Eine entsprechende Interessenabwägung wurde bei der damaligen Umsetzung der Gefahrenkarte vorgenommen. Entgegen der Aussage in Kapitel 4.1 Vorprüfungsbericht wurde für die restlichen erwähnten Parzellen eine Interessenabwägung vorgenommen. Parzelle 3703 wird im Gebiet "Bachmatt" (S.20), die Parzellen 3305, 4568 und 4569 werden im Gebiet "Alte Herren/Mülrain" (S. 23) abgehandelt. Die entsprechenden Interessenabwägungen werden unter "Punkt 8" der Bereinigungsliste vom AGR gewürdigt. Gestützt auf den Hinweis des AGR wird der Erläuterungsbericht jedoch mit Ausführungen zu Parzelle Gbbl. Nr. 105 (Albligen) ergänzt (Kap. 3.2.4).			
5	4.2.1. rote Gefahrengebiete - Absatz 1		Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung konnten ausserhalb des eigentlichen Bachbetts beinahe vollständig zurückgestuft werden. Nur im Gebiet der «Bachmatte» befinden sich nach wie vor drei unüberbaute Parzellen (vgl. Nrn. 1280, 2371, 3703) teilweise im roten Gefahrengebiet. Grundsätzlich müssen nicht überbaute Bauzonen im roten Gefahrengebiet ausgezont werden (vgl. AHOP Naturgefahren 2009). Für die Parzelle Nr. 2371 wurde kürzlich ein Baugesuch bewilligt, die Wassergefahr (rotes Gefahrengebiet) hat sich mit der Integration der neuen Gefahrenkarte wesentlich reduziert. Die Parzellen Nrn. 1280 und 3703 bleiben weiterhin unüberbaut. Laut dem Erläuterungsbericht wurden in der Zwischenzeit bereits zusätzliche Hochwasserschutzmassnahmen realisiert, wodurch das Wasser im Bereich der Bachmatte bei Unwettern besser abfließen kann. Da es sich bei der Bachmatte um ein zentrales und gut erschlossenes Gebiet handelt, welches zur Innenentwicklung beitragen soll und da bereits zusätzliche Massnahmen zum Hochwasserschutz getroffen wurden, werden die unüberbauten Parzellen in der Bauzone belassen. Die Gemeinde geht davon aus, dass für die betroffenen Parzellen aufgrund der getroffenen Hochwasserschutzmassnahmen nur noch eine mittlere Gefährdung besteht. Die verbleibende Gefährdung soll im Rahmen von zukünftigen Bauprojekten mit Objektschutzmassnahmen geregelt werden.	Genäss Arbeitshilfe des Kantons Bern, an welchem auch das TBA OIK mitgewirkt hat, besagt eindeutig, dass "Gebiete mit Restgefährdung" nicht in den Zonenplan übertragen werden müssen. Da der Dorfbach jedoch die vergangenen Jahrzehnte mehrere Hochwasser geführt hat, wird die Restgefährdung neu im Zonenplan hinweisend dargestellt.	OK		
6	4.2.1. - Absatz 2		Für die Parzellen Gbbl. Nr. 5539 und 5540 (ehemals 2371) sind zwei Gebäude projektiert und bewilligt. Aufgrund der Lage im Gebiet mit mittlerer Gefährdung wurde im Baubewilligungsverfahren das kantonale Tiefbauamt beizogen und Objektschutzmassnahmen getroffen. Parzelle 3703 ist zudem mit der historischen Jutzeler Mühle und dem Mühlenstock bebaut. Eine bauliche Weiterentwicklung ist unter Auflagen (Denkmal- und Objektschutz) zumindest im Gebiet mit mittlerer Gefährdung denkbar. Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend angepasst. Als restliche unüberbaute Parzelle im Gebiet "Bachmatt" verbleibt somit ausschliesslich Parzelle Gbbl. Nr. 1280. Da es sich auch bei Parzelle 1280 um ein zentrales und gut erschlossenes Gebiet handelt, welches im Sinne der Innenentwicklung genutzt werden soll, verbleibt die Parzelle in der Bauzone. Dies insbesondere deshalb, da sich das Gebiet mit erheblicher nur auf den eigentlichen Bachlauf und das Gebiet mit mittlerer Gefährdung nur auf rund 1/3 der Parzelle bezieht und daher wie bei den Parzellen 5539 und 5540 mit Objektschutzmassnahmen trotzdem eine bauliche Entwicklung möglich ist.				OK

THEMA Nr. Kap. Thematik	GV RÜCKMELDUNG KANTON	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT Stellungnahme Gemeinde	To Do			
			GBR	ZP NGF	ZP Sied	EB
7 4.2.1. - Absatz 3	GV GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung GV Worauf sich die Einschätzung stützt, dass aufgrund der zusätzlichen Massnahme nur noch eine mittlere Gefährdung besteht, wird im Erläuterungsbericht nicht ausgeführt. Falls eine Einschätzung durch einen unabhängigen Naturgefahren-Experten vorliegt, sollte dies im Erläuterungsbericht vermerkt werden. Ansonsten ist von Amtes wegen eine zeitliche Sisierung der unüberbauten Bauzonen vorzunehmen, wie bereits im ersten Vorprüfungsbericht angekündigt. Falls ein Gutachten zu einem anderen, für die Gemeinde negativen Schluss kommt, müssen zumindest die roten Bereiche ausgezont werden.	Aus vorenwähnten Gründen wird dem Genehmigungsvorbehalt daher widersprochen. Als einzige unüberbaute Bauzonenreserve verbleibt Parzelle Gbbl. Nr. 1280. Aufgrund der konkreten Gefährdungssituation ist eine bauliche Entwicklung weiterhin möglich (ggf. Objektschutzmassnahmen), so dass die Parzelle in der Bauzone verbleibt.				OK
8 4.2.2. blaue Gefahrengelände	H Auch die blauen Gefahrengelände konnten verkleinert werden, trotzdem befinden sich zahlreiche unüberbaute Parzellen zumindest teilweise im blauen Gefahrengelände (vgl. Nrn. 289, 1022, 2088; 2091, 2154, 2155, 2632, 3032, 3305, 3707, 4985, 4988, 4568, 4569, 5272). Unüberbaute Parzellen im blauen Gefahrengelände dürfen nur ausnahmsweise und in Folge einer sorgfältigen Interessenabwägung in der Bauzone belassen werden (vgl. AHOP Naturgefahren 2009). Die von der Gemeinde durchgeführte Interessenabwägung für alle unüberbauten Parzellen im blauen Gefahrengelände wird im Erläuterungsbericht ausreichend dargelegt.	Wird zur Kenntnis genommen.				
5) WEITERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGEGENSTÄNDE						
5.1. Strassenverkehr	-					
9 5.1.1. Kantonsstrassen	E Gegenüber Strassen, insbesondere Kantonsstrassen, gelten die Strassenabstände gemäss Strassengesetz. Es wird aus Gründen der Benutzerfreundlichkeit empfohlen entweder auf das Strassengesetz hinzuweisen oder aber explizit zu erwähnen, dass die Abstände im Baureglement nur gegenüber Gemeindestrassen gelten.	Die Empfehlung wird berücksichtigt. Die Hinweisspalte von Art. 5 Abs. 13 GBR wird mit einem Verweis auf Art. 80 SG ergänzt.	OK			
10 5.1.2. Langsamverkehr - Absatz 1	E Der Abstand gegenüber selbständigen Fuss- und Radwegen (GBR Art. 5 Ziff. 13) gilt nur für Wege im Gemeindebesitz. Wir empfehlen, den Abstand generell gemäss SG Art. 80 auf 3.60 m zu setzen und nur in Ausnahmen zu verringern.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wünscht für Fuss- und Radwege eine spezifische Regelung. An Art. 5 Abs. 13 GBR wird festgehalten.				
11 - Absatz 2	H Ferner sind die Gemeinden gemäss Art. 44 Abs. 2 SG und Art. 27 SV in der Pflicht, die Velo- und Fusswege in einem Plan festzulegen und dafür zu sorgen, dass sie frei und möglichst gefahrlos begehbar sind (Art. 30 SV). Die Velorouten und Fusswege sind als Festlegung in den kommunalen Teilrichtplan Langsamverkehr oder ein anderes kommunales Planungsinstrument (Zonenplan, Schutzplan) aufzunehmen, was bei der nächsten ordentlichen Ortsplanungsrevision umzusetzen ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung werden die Rad- und Fusswege in einem geeigneten Planungsinstrument festgelegt werden.				
12 5.2. Wanderwege	H Die Wanderwege sind im Gemeindebaureglement nicht enthalten, obgleich Wanderwege gemäss Art. 30 SV rechtlich gesichert und frei begehbar sein müssen. Auch aus anderen Planungsunterlagen ist nicht ersichtlich, ob die Wanderwege in einem kommunalen Planungsinstrument festgehalten sind (vgl. Art. 27 SV). Gleich wie beim Langsamverkehr müssen die Wanderwege anlässlich der kommenden ordentlichen Ortsplanungsrevision rechtlich gesichert und in einem geeigneten Planungsinstrument dargestellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung werden die Wanderwege in einem geeigneten Planungsinstrument dargestellt werden.				

THEMA	GV	RÜCKMELDUNG KANTON	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT	GBR	To Do	EB
Nr. Kap. Thematik		GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung	Stellungnahme Gemeinde		ZP NGF	ZP Sied
13 5.3. Energie - Absatz 1	H	Das AUE stellt im genannten E-Mail vom 16. August 2021 fest, dass weder die Vorbehalte noch die Empfehlungen aus dem ersten Fachbericht Energie vom 24. Juni 2019 in irgendeiner Form berücksichtigt wurden. Begründet werde dies im Bereinigungsprotokoll vom 4. November 2019 zu den einzelnen Artikeln im GBR wie folgt: «Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden technischen Überarbeitung des GBR werden keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen.» Das AUE verzichtet darauf einen erneuten Fachbericht Energie mit demselben Inhalt zu erstellen resp. dieselben Genehmigungsvorbehalte zu den Art. 33 und 36 GBR betreffend den ZPPs «Taan/Stengeli» und «Bernaville» oder den Energiebestimmungen unter Art. 52 Abs. 1 und 2 GBR zu formulieren. Das AUE weist darauf hin, dass diese Artikel trotzdem gestrichen resp. angepasst werden müssen, da keine Rechtsgrundlage vorhanden ist.	Das AUE beantragte im Rahmen der 1. Vorprüfung Folgendes: Art. 33 GBR / ZPP 16 Taan/Stengeli: -Anschlusspflicht an Wärmeverbund (da in Richtplan Energie) -Minergie oder Minergie-P kann nicht vorgeschrieben werden. Formulierungsvorschlag AUE: «Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um (z. B. 15%) zu unterschreiten.» Art. 36 GBR / ZPP Bernaville: -Für das Wohnheim Bernaville ist seit 2012 ein mit Holz und solarbetriebener Wärmeverbund in Betrieb. Sinnvollerweise werden die neuen Gebäude ebenfalls angeschlossen ->> Anschlusspflicht Art. 52 Energie: -Abs. 1: das KEnG legt abschliessend fest, über welche Kompetenzen die Gemeinden verfügen um Energiebestimmungen in die baurechtliche Grundordnung aufzunehmen. Abgesehen davon haben die Gemeinden keine Kompetenz grundeigentümerverbindliche Weisungen und Richtlinien zur Energie-Versorgung zu erlassen. - Dieser Absatz ist anzupassen oder zu streichen. - Abs. 3: Gemeinden verfügen über keine Kompetenz um die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes zu verlangen. Der Begriff «Energiekonzept» gibt es im KEnG bzw. in der KEnV nicht mehr. Gemäss Art. 62 Abs. 1 KEnG wird die Einhaltung der Minimalanforderungen an die Energienutzung im Baubewilligungsverfahren geprüft. Dabei sind die massgeblichen Nachweise (winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz, Einhaltung des gewichteten Energiebedarfs etc.) mit dem Energienachweis (amtliche Formulare der EnDK) zu erbringen (Art. 61 KEnV). Dieser Absatz ist zu überarbeiten.			
14 - Absatz 2	GV	Zudem ist im Hinblick auf Art. 53 GBR die Begründung, dass keine materiellen Änderungen vorgenommen werden, nicht ganz korrekt, da mit dem Passus: «Neu werden mit Artikel 53 Bestimmungen zur Errichtung einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser bei Wohnungen mit mehr als sechs Wohnungen festgelegt. Dies erfolgt aufgrund geänderter Verhältnisse durch die Anpassung der kantonalen Energiegesetzgebung (KEnG und KEnV).» auf eine neue Bestimmung hingewiesen wird, wodurch es sich trotzdem um eine materielle Änderung handelt. Auf diesem Hintergrund sind die Aussagen im Bereinigungsprotokoll zu relativieren und es sind die Genehmigungsvorbehalte zu den Art. 33, 36 und 52 ebenso aufgrund geänderter Verhältnisse zu berücksichtigen.	Die Gemeinde verzichtet im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorerst vollständig auf neue Energie-Bestimmungen im GBR. Damit ist insbesondere der Verzicht auf den vom Fachausschuss OPR/HRK gewünschten Artikel 53 "gemeinsames Heizkraftwerk" verbunden. Es verbleibt Art. 52 mit den altrechtlichen Grundsätzen zum Thema Energie sowie gebietsspezifische Festlegungen zu den vorerwähnten ZPPs. Sämtliche altrechtlichen Bestimmungen zum Thema "Energie" bleiben vorerst unangetastet und unterliegen daher nicht der Planbeständigkeit. Das Thema Energie wird im Rahmen der nachfolgenden OP-Gesamtrevision integral behandelt werden und unter Berücksichtigung des kommunalen Richtplans sowie der übergeordneten Energiegesetzgebung überarbeitet werden.	OK		OK
15 - Absatz 3	H	Gemäss diversen Aussagen seitens der Gemeinde, soll die ordentliche Ortsplanungsrevision in Kürze in Angriff genommen werden, wodurch aufgrund der Planbeständigkeit allenfalls darauf verzichtet werden kann, vorliegend die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen. Wir bitten im Rahmen der Bereinigung um entsprechende Information, damit wir das weitere Vorgehen mit dem AUE abstimmen können.	Thema Energie wird im Rahmen der nächsten Gesamtrevision OP integral behandelt und Planungsinstrumente entsprechend überarbeitet. Zentrale Grundlagen: revidierte kant. Energiegesetzgebung sowie kommunaler Richtplan Energie	OK		
6) BEURTEILUNG DER PLANUNGSUNTERLAGEN				GBR NGF	ZP	EB

THEMA Nr. Kap. Thematik	GV RÜCKMELDUNG KANTON GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT Stellungnahme Gemeinde			To Do		
		GBR	ZP NGF	ZP Sied	GBR	ZP NGF	EB
6.1. Zonenpläne (ZP)	-						
16 6.1.1. Zonenplan Siedlung (Ortsteil Albligen)	- Die besonders hohe Nutzungsdichte wird umgesetzt, ebenso sind nun die ZöN in Übereinstimmung mit dem GBR durchnummeriert.						
17 6.1.2. Verkehrszonen	- Im Bereinigungsprotokoll wird festgehalten, dass die Gemeinde eigenständige «Verkehrszonen» anstrebt. Da im Rahmen der vorliegenden Teilrevision jedoch der Zonenplan Siedlung ausschliesslich im Bereich Albligen angepasst werde, sei vorerst darauf zu verzichten. Die Verkehrszonen würden im Rahmen der nachfolgenden Gesamtrevision der Ortsplanung realisiert. Wir können diesem Lösungsansatz folgen.						
18 6.1.3. ZP NGF (Ortsteil Albligen) sowie Dorfbach	H Die Legende ist gemäss unserem Vorprüfungsbericht vom 4. November 2019 überarbeitet worden und enthält nun die Unterscheidung zwischen Festlegungen und Hinweisen, wobei die Gefahrengelände ordnungsgemäss unter den Festlegungen aufgeführt werden. Demgegenüber stellen wir fest, dass die unter den Hinweisen aufgeführte «Bauzone gemäss Zonenplan Siedlung» im ZP zum Dorfbach nur schwer erkennbar ist.		OK				
19 6.1.4. Abschnitt Änderung / Grenze Perimeter Gefahrenkarte	GV Es ist unverändert unklar, welcher Änderungsperimeter tatsächlich genehmigt werden soll, da in der Legende zwar die Signatur «Abschnitt der Änderung» enthalten ist jedoch nicht unter den Festlegungen aufgeführt wird. Zudem ist dieser Bereich teils knapp bemessen und es liegen vermutlich Gefahrengelände ausserhalb des Bereiches (vgl. u. a. Bereich oberhalb Parzelle Nr. 3298). Der zu genehmigende Änderungsperimeter ist deutlich darzustellen. Allenfalls ist eine Umrandung zu prüfen oder der «Genehmigungsperimeter» entspricht dem bezeichneten Projektperimeter, da dieser bereits unter den Festlegungen enthalten ist.		OK				
6.2. Gemeindebaureglement (GBR)	-						
6.2.1. zum normativen Inhalt	-						
20 Art. 5 Abs. 4	H «(...) Vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 4 Punkt 5 GBR.» In diesem Absatz ist kein Punkt 5 enthalten. Vermutlich ist Art. 5 Abs. 5 GBR gemeint. Bitte präzisieren.	OK					
21 Art. 5 Abs. 9 Bst. B	H Die Messweise der Kriewandhöhe gemäss Anhang 1 Art. 9 Abs. 3 GBR Wählern sowie Art. 32. Abs. 3 GBR Albligen entspricht mit Ausnahme des unteren Messpunktes ab Boden bereits heute der BMBV. Es ist zu prüfen, ob die Erhöhung um + 0.3 m im Ortsteil Albligen nicht als materielle Änderung ausgewiesen werden muss.	OK					
22 Art. 26 Abs. 5 und 6	H Nicht anrechenbare Abgrabungen sind genau zu definieren, was nach wie vor unberücksichtigt bleibt. Eine gesonderte Regelung oder allenfalls ein Verweis auf Art. 5 Abs. 11 GBR ist demnach zielführend.	OK					
23 Art. 27 und 40	GV Der ZPP Nr. 9 «Freiburgstrasse» wird die falsche Empfindlichkeitsstufe zugeteilt (ES II). Da es sich bei der Nutzung um eine Mischzone handelt, ist die ZPP die ES III zuzuordnen (vgl. GBR Wählern). Laut Art. 43 Abs. 1c LSV sind Mischzonen der Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen.	OK					
24 Art. 30 Abs. 5	GV Hier soll festgelegt werden, um welches Höhenmass der Grubenrand überragt werden kann. Allerdings bezeichnet die hier gewählte Gesamthöhe gemäss Art. 14 BMBV den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Da hier der untere Referenzpunkt fehlt, ist anstelle der Gesamthöhe eine Höhenkote in m. ü.M. festzulegen.	OK					

THEMA Nr. Kap. Thematik	GV RÜCKMELDUNG KANTON GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT Stellungnahme Gemeinde				To Do		
		GBR	ZP NGF	ZP Sied	EB			
25	Art. 30 Abs. 8 und 9	GV	Mit dem eingefügten Hinweis auf Art. 5 GBR werden lediglich die Nutzungsmasse von An- und Kleinbauten geregelt. Die Nutzungsmasse von Hauptgebäude sind weiterhin offen, da in Art. 5 Abs. 1 GBR den verschiedenen Zonen entsprechende, unterschiedliche Regelungen zu Hauptbauten enthalten sind. Somit sind unverändert Präzisierung zu Hauptbauten erforderlich.	OK	Die Nutzungsmasse sind nicht offen. Die baupolizeilichen Masse für Bauten und Anlagen innerhalb der ZPP sind in Art. 30 Abs. 5 festgelegt. Für Bauten und Anlagen gilt ein kleiner Grenzabstand sowie die vorewähnte Fixhöhe/Höhenkote, welche von keiner Baute und Anlage übertragt werden darf.			
26	Art. 31 Abs. 4	GV	Unverändert fehlt der untere Referenzpunkt in m. ü.M. und ist zwingend festzulegen.	OK	Für die Tankwanne wird neu ein massgebendes Terrain von 643.00 m ü. m. festgelegt.			
27	Art. 31 Abs. 12	GV	Der ZPP ist die falsche ES zugeteilt (ES II). Es ist die ES III gemäss dem heute gültigen Baureglement zuzuordnen.	OK	Art. 31 Abs. 12 GBR wurde entsprechend bereinigt. Wie vom AGR richtig bemerkt, ist die ZPP 13 bereits heute rechtskräftig der ES III zugewiesen.			
28	Art. 34 Abs. 4	GV	Entweder wird eine FH tr definiert oder es wird die Gesamthöhe nach Art. 14 BMBV mittels m. ü.M. mit oberem und unterem Referenzpunkt festgelegt.		Dem Vorbehalt wird widersprochen. Gemäss Absätze 3 und 4 sind die Bestimmungen der W2 zu berücksichtigen. Es gilt daher grundsätzlich eine FH tr 7.5; FH gi 10.5 sowie FH a 10.0m. Mit Absatz 4 der ZPP wird jedoch zusätzlich definiert, dass - sollte die zulässige absolute FH gemäss W2 die Höhenkote von 816 m.ü.M. überschreiten - als Maximalmass die Höhenkote gilt. Dies ist aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes zwingend notwendig. Grundsätzlich gilt es jedoch festzuhalten, dass die ZPP Nr. 17 eine gemischt-geringfügige Änderung in einem separaten Verfahren durchläuft. Die entsprechende Änderung befindet sich aktuell bereits zur Genehmigung beim Kanton. Das GBR wurde daher in dem Sinne überarbeitet, als dass für die ZPP-Bestimmungen neu korrekterweise ein Platzhalter vorgesehen ist. Die Änderung der ZPP Nr. 17 erfolgt wie vorerwähnt in einem separaten Planerlassverfahren.			
29	Art. 45 Abs. 2 und 3	E	Die Bestimmungen sind unverändert als sehr grosszügig zu bewerten, gerade für ein Ortsbild mit nationaler Bedeutung. Wir empfehlen dringend dies im Rahmen der ordentlichen OPR zu überprüfen.		Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des GBR wurde im Ausschuss "Teilrevision OP" intensiv über die neuen Vorschriften zur Dachgestaltung diskutiert. Hinsichtlich der zwei materiellen Änderungen (Abs. 1 und 6) wurden durch einen Architekten/Mitglied Ausschuss Abklärungen getroffen und Variantenstudien erarbeitet. Ausschuss, Kommission und GR kamen zum Schluss, dass die neue Regelung zur Dachgestaltung verträglich und zweckmässig sind.			
30	Art. 51	H	Unter der Hinweispalte zu Art. 51 GBR wird einzig auf die SIA-Ordnung 142 zu den Wettbewerbsverfahren verwiesen. Der Vollständigkeit halber ist auch SIA 143 zu den Studienaufträgen zu ergänzen und im Hinblick auf die genannten Workshop- und Gutachtenverfahren auf die Wegleitung zu Ordnung SIA 143 betreffend die Testplanungen (142i-604d).	OK	Die Hinweispalte wurde entsprechend ergänzt.			
31	Art. 56 Abs. 2	H	Im IVS werden nicht nur die Objekte von nationaler Bedeutung inventarisiert, sondern auch die regionale und lokale Bedeutung dargestellt. Bitte präzisieren.		Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Im Zonenplan Landschaft sind ausschliesslich die gemäss Bundesgesetz zu schützenden Verkehrswege mit Substanz und mit viel Substanz von nationaler Bedeutung dargestellt. Strecken von regionaler und lokaler Bedeutung sind im IVS zwar aufgeführt, stellen jedoch gemäss Art. 3 Abs. 3 VINS keinen Bestandteil des Bundesinventar dar (ausschliesslich Wege von nationaler Bedeutung).			
32	Art. 56 Abs. 2	H	Unter der Hinweispalte wird betreffend Zuständigkeit die Fachstelle Via Storia genannt. Diese ist zu streichen: alleinige Fachstelle ist das TBA.	OK	Die Hinweispalte wurde entsprechend bereinigt.			

THEMA Nr. Kap. Thematik	GV RÜCKMELDUNG KANTON GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT Stellungnahme Gemeinde			To Do		
		GBR	ZP NGF	ZP Sied	EB		
33 Anhang 9 Abs. 2	H Eine Anpassung ist nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde nach geänderter Praxis des AGR zur BSG-BMBV durchaus regeln kann, dass Anbauten nicht der Gebäudelänge angerechnet werden muss (vgl. Art. 5 GBR, Fussnote 1 zur GL)	Art. 9 Abs. 2 in Anhang 1 wird beibehalten.					
34 6.2.2. Einzonung Parzellen Nrn. 759, 3546 und 4960 und neuer Art. 56a GBR - Absatz 1	E Im Vorprüfungsbericht zur Einzonung der Parzellen Nrn. 759, 3546 und 4960 mit neuem Art. 56a vom 14. April 2022 haben wir festgehalten, dass die Position des neuen Art. 56 im Hinblick auf die gesamte Artikelstruktur des Gemeindebaureglements unklar sei, da das vorliegende GBR zur Teilrevision BMBV vom 16. Juni 2021 unter Art. 51 GBR eine neue Bestimmung zu qualifizierten Verfahren enthält und die Bestimmungen unter Art. 56a jene eher kurzgehaltene Festlegung in Artikel 51 ergänzt und materiell präzisiert. Wir wiederholen somit unsere Empfehlung, dass insbesondere der Neuerlass von Art. 56a sowie allenfalls die Zonenplanänderung betreffend der Einzonung der Parzellen Nrn. 759, 3546 und 4960 mit der Teilrevision koordiniert werden sollte.	Die neue Artikelstruktur des GBR wurde mit dem parallel laufenden Planungsgeschäft "Bauernhofzonen" koordiniert. Für den im Rahmen des Planungsgeschäfts vorgesehene Erlass von Bestimmungen zu den "Fokusgebieten Innenentwicklung" werden in der GBR-Änderung entsprechende Platzhalter vorgesehen (Art. 19 GBR). Entsprechend werden die Bestimmungen zu den "Fokusgebieten Innenentwicklung" auch nicht mehr unter dem Artikel zu den "qualifizierten Verfahren" subsummiert.	OK		OK		
35 - Absatz 2	H Als Alternative bietet sich an, auf den Art. 56a ganz zu verzichten und die zu präzisierenden Absätze 2 bis 4 direkt unter Art. 51 GBR zu subsumieren.						
36 6.2.3. Zusammenhang mit dem "Inkrafttretenartikel"	H Es ist zu prüfen inwiefern eine allfällige Koordination der beiden Planungsgeschäfte den Artikel zum Inkrafttreten (vgl. Art. 67 Abs. 1 GBR) resp. den Wortlaut beeinflussen wird.	Die beiden Planungsgeschäfte wurden koordiniert. Es wurden Änderungen an den Artikeln zum "Inkrafttreten" und zu den "Aufhebung von Vorschriften" vorgenommen (neu Art. 69 und 70 GBR).	OK				
7) BEURTEILUNG DER UNÜBERBAUTEN BAUZONEN							
37 - Absatz 1	H Wir sind die eingereichte Liste der unüberbauten Bauzonen durchgegangen und haben die zu beurteilenden Flächen soweit möglich geprüft. Zudem haben wir die Flächen der zu bearbeitenden überbauten Bauzonen geprüft (Bearbeitungsdatum Gemeinde: 28. 06.2021). Die Prüfungsergebnisse sind in den beiliegenden Listen ersichtlich. Unter «Bemerkung AGR» beim Editieren der jeweiligen Parzelle in der Web- GIS-Karte finden Sie unsere Erläuterungen dazu.	Die entsprechenden Bereinigungen wurden mit Bearbeitungsdatum 29.06.22 vorgenommen. Nicht bereinigt werden konnten die Parzellen 5262, 3017 und 4866 (ZON Nr. 4 Wellenried). Diese wurden als Bauzonenreserven durch die Gemeinde bestätigt (sind unüberbaut). Ein vom AGR geforderter Nachweis (Schnurgerüstabnahme) kann nicht geliefert werden, da die Parzellen unüberbaut sind.					
38 - Absatz 2	H Einen grossen Teil der unüberbauten Bauzonen konnten wir in der Web-GIS-Karte «akzeptieren». Hingegen stellen wir fest, dass bei denjenigen Parzellen, auf welchen nur eine Teilfläche unüberbaut ist, jeweils die ganze Parzelle als unüberbaut ausgewiesen wurden. Folglich müssen zur korrekten Erhebung nur die unüberbauten, bzw. überbauten Parzellenteile abgegrenzt werden. Erst dann können diese (Teil-)Parzellen akzeptiert werden.	Die entsprechenden Bereinigungen wurden mit Bearbeitungsdatum 29.06.22 vorgenommen.					
39 - Absatz 3	GV Die meisten als überbaut gekennzeichneten Flächen konnten noch nicht akzeptiert werden, da uns hierfür die entsprechenden Nachweise (erteilte Baubewilligung, Schnurgerüstabnahme etc.) fehlen. Die Nachweise der noch nicht akzeptierten überbauten Bauzonen sind daher noch nachzureichen. Ausserdem wurde Parzelle Nr. 3830 durch die Gemeinde noch nicht bearbeitet (Ausgangslage). Der südliche Bereich der Parzelle Nr. 3830 ist ebenfalls als unüberbaute Bauzone festzulegen.	Die entsprechenden Nachweise für die Parzellen Gbbl. Nr. 408 (Milchgässli) sowie 1045, 4813 und 5316 werden dem AGR per E-Mail zugestellt. Parzelle Gbbl. Nr. 3830 wurde geprüft und die unüberbaute Bauzone auf eine Teilfläche reduziert.			offen		
40 - Absatz 4	E Die als überbaut festgelegte Fläche von Parzelle Nr. 1014 haben wir akzeptiert. Bei dieser Teilfläche empfiehlt sich allenfalls aufgrund der Lage am Siedlungsrand eine Auszonung oder sie wird als Reservelfläche zu Kompensationszwecken vorgemerkt.	Die Parzelle Gbbl. Nr. 1014 befindet sich (teilweise) innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO. Aufgrund der Inhalte der UeO kann diese Parzelle wie im Geoportal angegeben nicht überbaut werden. Eine potenzielle Auszonung kann für die OPR vorgemerkt werden.					
8) AUSBLICK							

THEMA		GV	RÜCKMELDUNG KANTON GV = Genehmigungsvorbehalt / H = Hinweis / E = Empfehlung	BEREINIGUNG PLANUNGSGESCHÄFT Stellungnahme Gemeinde	To Do			
Nr.	Kap. Thematik				GBR	ZP NGF	ZP Sied	EB
41		-	Wir bitten Sie, die Unterlagen gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht zu bereinigen, die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen, und die Hinweise sowie Empfehlungen zu berücksichtigen. Ferner verweisen wir dringend auf die notwendigen Planungsarbeiten zur Umsetzung der Gewässerschutz-gesetzgebung. Diese sind zeitnah wiederaufzunehmen und zur Vorprüfung einzugeben, wobei ein besonderes Augenmerk den dicht überbauten Gebieten sowie der Berücksichtigung der nach NHG geschützten Ufervegetation gelten wird. Wir verweisen auf die im Fachbericht der ANF vom 19. August 2021 formulierten Erwartungen an die Planungsunterlagen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.				

Beilage

- | | |
|------------------|---|
| Beilage 1 | Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen
Geoportal Kanton Bern; Stand: 28. Juni 2021 |
| Beilage 2 | Vorprüfungsbericht 1. Vorprüfung |
| Beilage 3 | Vorprüfungsbericht 2. Vorprüfung |