

Steffisburg Zukunftsraum

Erläuterungsbericht zu

- Baureglement
- Zonenplan (Nord und Süd)
- Zonenplan Gewässerraum (Nord und Süd)
- Schutzzonenplan

Genehmigung

21. März 2022



Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung (Kanton)
BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BSG 721.3)
FFF	Fruchtfolgefläche
GR	Gemeinderat
GGR	Grosser Gemeinderat
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch, Verhältnis zwischen GFo und Grundstücksfläche
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
GSchV	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)
LSV	Lärmschutzverordnung
LWZ	Landwirtschaftszone
REK	Raumentwicklungskonzept 2035
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (des ERT)
SEin	Siedlungsentwicklung nach innen
UeO	Überbauungsordnung (Sondernutzungsplanung)
WMK	Wohn-, Misch- und Kernzonen
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Impressum

Gemeinde Steffisburg

- Jürg Marti, Gemeindepräsident
- Beat Reber, Bereichsleiter Bauinspektorat
- Martina Sempach, Projektassistenz Abteilung Hochbau/Planung

Auftragnehmer:

Bönzli, Kilchhofer & Partner, Bern

- Kurt Kilchhofer, Raumplaner FSU/REG A
- Sandro Rätzer, Dipl. Geograph, lic.phil. II

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	2
Impressum	2
1 Planungsgegenstand	3
1.1 Einleitung	3
1.2 Von der Planung betroffene Planungsinstrumente	3
1.3 Vorgelagerte bedeutende Ein- und Aufzonungen	4
2 Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
2.1 Haushälterische Bodennutzung	8
2.2 Umsetzung Gewässerräume	8
2.3 Anpassung der Messweise im Bauwesen (BMBV)	8
2.4 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)	8
2.5 Landschaftsrichtplanung Entwicklungsraum Thun (ERT).....	8
2.6 Landwirtschaftliche Planung	8
3 Schwerpunkte und Ziele	9
4 Raumentwicklungskonzept 2035 – Umsetzung SEin.....	10
5 Revision der Planungsinstrumente	11
5.1 Änderungen Zonenplan	11
5.1.1 Einzonungen in Bauzonen und neue Weilerzone Hartlisberg	11
5.1.2 Aufzonungen.....	15
5.1.3 Umzonungen	18
5.1.4 Um- und Auszonung Schnittweier	24
5.1.5 Festlegungen Verdichtungsgebiete	25
5.1.6 Festlegung Umstrukturierungsgebiete	26
5.1.7 Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung	27
5.1.8 Ortsbildschutz / ISOS	29
5.1.9 Waldfeststellung	30
5.2 Änderung Schutzzonenplan.....	31
5.2.1 Festlegungen	31
5.2.2 Übergeordnetes Recht	35
5.3 Zonenplan Gewässerraum	37
5.3.1 Datengrundlage	37
5.3.2 Festlegung baurechtliche Grundordnung – Zonenpläne Gewässerräume	38
5.3.3 Erhöhung des Gewässerraumes	39
5.3.4 Festlegung Gewässerraum im Baureglement	40
5.3.5 Dicht überbaute Gebiete.....	41
5.4 Änderung Baureglement	48
6 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	58
6.1 Baulandbedarf Wohnen	58
6.2 Naturgefahren	59
6.3 Gewässerraum.....	59
6.4 Uferschutzplanung	59
6.5 Erschliessungsgüteklassen	60
6.6 Eisenbahnlärm.....	61
7 Planerische Beurteilung und Würdigung	61
8 Planerlassverfahren	64
Beilage: Bericht Mobilfunkantennen - ecoptima, Bern	

1 Planungsgegenstand

1.1 Einleitung

Die Gemeinde Steffisburg führte in den Jahren 2004 bis 2008 die letzte bedeutende Revision der Ortsplanung in Form einer Teilrevision durch. Eine Gesamtrevision der Ortsplanung (letztmals im Jahre 1996) ist aufgrund neuer gesetzlicher Aufträge unumgänglich (neues Raumplanungsgesetz, neuer kantonaler Richtplan, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV etc.). Daher wurde der Revisionsprozess anfangs 2017 gestartet.

In der ersten Phase (2017) wurde ein Raumentwicklungskonzept 2035 (REK 2035) erarbeitet. In der zweiten Phase (2018) wurden die Grundlagen für bedeutende Ein- und Aufzonungen (vorgelagert zur ordentlichen Ortsplanungsrevision) erarbeitet, das entsprechende Planerlassverfahren durchgeführt und mit der Urnenabstimmung im September 2020 zum Abschluss gebracht.

In der vorliegenden und dritten Phase (2019 - 2021) werden schliesslich, gestützt auf die Massnahmen des REK 2035, die ordentliche Revision des Zonenplans, des Schutzzonenplanes und des Baureglements sowie die Neufassung des Zonenplans Gewässerraum realisiert. Die Umsetzung der übergeordneten Vorgaben bezüglich Sicherstellung des Gewässerraums und der haushälterischen Bodennutzung sowie die Anpassung des Baureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) ist ein weiterer Bestandteil der dritten Phase.

Parallel zur Revision der baurechtlichen Grundordnung wurden in der dritten Phase auch der Richtplan Verkehr und Energie (Teil des überkommunalen Richtplans Energie Thun, Steffisburg, Heimberg, Uetendorf) revidiert. Während der Vorprüfung zur baurechtlichen Grundordnung wurde entschieden die Arbeiten am überkommunalen Richtplan Energie vorerst einzustellen, bis die anderen Gemeinden ebenfalls die Revision in Angriff nehmen.

In der vierten Phase (2019 - 2021) soll schliesslich das Plangenehmigungsverfahren der Ortsplanungsrevision (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlüsse GR und GGR sowie Urnenabstimmung) durchgeführt werden.

1.2 Von der Planung betroffene Planungsinstrumente

Die vorliegende Revision der Ortsplanung umfasst die folgenden grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente:

- Baureglement
- Zonenplan (Nord und Süd)
- Zonenplan Gewässerraum (Nord und Süd)
- Schutzzonenplan

Die bestehenden Planungsinstrumente aus dem Jahre 1996 (Teilrevision 2008) werden mit Ausnahme des Zonenplans Naturgefahren sowie des Reklameplans und Reklamereglements aufgehoben.

Neu wurden im Rahmen der Revision der Ortsplanung auch die behördenverbindlichen Richtpläne Verkehr und Energie (wird in einem separaten nachgelagerten Verfahren behandelt) betrachtet und überarbeitet.

1.3 Vorgelagerte bedeutende Ein- und Aufzonungen

Der Gemeinderat Steffisburg wählt für den gesamten Prozess der Ortsplanung über alle Phasen und Teilprojekte ein transparentes Vorgehen, indem er die Bevölkerung optimal in den Erarbeitungs- und Entscheidungsprozess einbezieht. Dazu wurden u.a. bereits ein InputRAUM (Umfrage) und drei DialogRÄUME (Workshops) durchgeführt.

Bestandteil dieses transparenten Vorgehens ist, dass vorgängig zum Verfahren der ordentlichen Ortsplanungsrevision (Abstimmung über die neue Grundordnung, sprich Zonenpläne und Baureglement) drei bedeutende Ein- und Aufzonungen einzeln zur Abstimmung vorgelegt wurden (bereits im September 2020 erfolgt). Dadurch konnten sich die Stimmberechtigten konkret und differenziert über die einzelnen bedeutenden Gebiete basierend auf den Vorranggebieten des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) eine persönliche Meinung bilden und darüber einzeln abstimmen. Mit diesem Vorgehen wird nicht die Revision der Ortsplanung als Ganzes bestätigt oder in Frage gestellt, sondern es wurde über die Einzelvorhaben abgestimmt.

Am 17. August 2018 startete eine öffentliche Mitwirkung zu den vorgelagerten Ein- und Aufzonungen (zusammen mit dem Raumentwicklungskonzept 2035). An der Mitwirkung haben insgesamt 190 Personen und Institutionen, unter anderem auch die meisten Ortsparteien, teilgenommen und ihre Meinung kundgetan. Die Erkenntnisse aus der Mitwirkung haben den Gemeinderat veranlasst, die vorgelagerten Ein- und Aufzonungen zur ordentlichen Ortsplanungsrevision noch einmal kritisch zu hinterfragen und auf die Anliegen einzutreten. Der Gemeinderat hat im Nachgang zur Auswertung der Mitwirkungsergebnisse die Zeit dazu genutzt, mit den betroffenen Grundeigentümerschaften in den verschiedenen Gebieten Gespräche zu führen, damit allfällige Anpassungen zu den Vorlagen vor der öffentlichen Auflage im Frühjahr 2019 noch vorgenommen werden konnten. In Anbetracht dessen, dass bei der Einzonung Bruchegg eine klare Ablehnung aus der Mitwirkung resultierte und insbesondere auch eine klare Mehrheit der Ortsparteien sich gegen das Planerlassverfahren in der Bruchegg aussprach, hat der Gemeinderat entschieden, auf diese Einzonung im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu verzichten. Die politische Akzeptanz für die Einzonung im Gebiet Flühli, welche im weiteren Verfahren auch im Parlament von Steffisburg erforderlich ist, scheint bis auf weiteres nicht vorhanden zu sein.

Der Prozess zu den bedeutenden Ein- und Aufzonungen konnten mit einer erfolgreichen Abstimmung am 27. September 2020 fortgesetzt werden. Im November 2020 wurden die drei einzelnen Vorlagen zur Genehmigung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung eingereicht.

Ein- und Aufzonungen

Es handelt sich um folgende Ein- und Aufzonungen:



Übersicht Ein- und Aufzonungen

Gebiet	Massnahmen	Nutzungsart
Au/Hodelmatte	Aufzonung und Neueinzonung	Wohnen
Stockhornstrasse	Aufzonung und Neueinzonung	Wohnen (sekundär Arbeiten)
Bruchegg	Neueinzonung	Wohnen
Glättimüli	Neueinzonung	Arbeiten

Stand Verfahren

Die Einzonung "Glättimüli", die Ein- und Aufzonungen "Au/Hodelmatte" und "Stockhornstrasse" sowie die erforderliche Änderung des Schutzzonenplanes wurden vom 17. Oktober bis 18. November 2019 öffentlich aufgelegt. Aufgrund von Einsprachebereinigungen musste eine zweite öffentliche Auflage vom 6. Februar bis 9. März 2020 vorgenommen werden.

Der Grosse Gemeinderat genehmigte an seiner Sitzung vom 19. Juni 2020 die öffentlich aufgelegten Unterlagen und verabschiedete sie zu Händen der Beschlussfassung der Stimmberechtigten an der Urne. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger stimmten am 27. September 2020 den vier vorgelegten Planungsunterlagen mit einer Mehrheit (je rund 2/3 Mehrheit) zu.

In den Bestimmungen der ZPP T "Au/Hodelmatte" als auch ZPP U "Stockhornstrasse" wurde festgelegt, dass zukünftig ein "Grenzabstand von min. 1/3 der Fassadenhöhe Fh b, jedoch min. 5.00 m" einzuhalten ist. Im Hinblick auf die Erarbeitung eines qualifizierten Verfahrens wurde festgestellt, dass diese Grenzabstände nicht nur für die "Aussengrenzen", sprich an der Zonengrenze des ZPP-Perimeters zur Anwendung kommen, sondern sie auch innerhalb des ZPP-Perimeters für alle Parzellen gelten. Die gesamtheitliche Entwicklung der ZPP wird dadurch erschwert, was nicht die Absicht der Grundeigentümer und der Gemeinde Steffisburg war.

Der Gemeinderat hat daher entschieden, die Bestimmungen der ZPP T "Au/Hodelmatte" und ZPP U "Stockhornstrasse" anzupassen. Der neue Passus der Bestimmung lautet, dass ein "Bauzonengrenzabstand von min. 1/3 der Fassadenhöhe F_h b, jedoch min. 5.00 m" einzuhalten ist. Die Änderung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren und wurde mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung koordiniert.

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Für die vorliegende Revision der Ortsplanung (ohne die vorgelagerten Ein- und Aufzonungen) sind folgende übergeordnete Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

Verbindliche Vorgaben	Relevanz Ortsplanungsrevision
Baulandbedarf Wohnen bestimmen (Kt. Richtplan Massnahmenblatt A_01)	- Bei Einzonungen und Umzonungen unüberbauter Grundstücke in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)
Haushälterische Bodennutzung (Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG)	- Bei grösseren Baulandreserven (i.d.R. > 1'500 m ²)
Umsetzung Gewässerraum (GSchG und GSchV)	- Umsetzung gemäss Änderung Gewässerschutzgesetzgebung
Naturgefahren (Art. 6 BauG)	- Interessenabwägung zwischen Baulandreserven und Naturgefahrengebieten ⇒ Die Gemeinde Steffisburg hat die Gefahrenkarte bereits 2017 in den Zonenplan Naturgefahren integriert. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die Interessenabwägung zwischen den unüberbauten Baulandparzellen und den Gefahrengebieten bereits vorgenommen. Für das vorliegende Planungsgeschäft ist keine weitere Interessenabwägung notwendig.
Anpassung des Baureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	- Umsetzungspflicht gemäss Verordnung
Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern (Kt. Richtplan Massnahmenblatt A_07)	- Umsetzung bei Neueinzonungen resp. Umzonungen zur Geltendmachung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen und Arbeiten ⇒ SEin wurde im Rahmen des REK 2035 behandelt.
Waldfeststellung	- Die Gemeinde ist nach Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) im Rahmen der Revision der Ortsplanung angehalten, eine Waldfeststellung für alle Waldabschnitte vorzunehmen, welche an die Bauzone grenzen.

Die Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen sowie die Auseinandersetzung mit den Ein- und Umzonungsvoraussetzungen erfolgten bereits im Rahmen des REK 2035. Mit den bedeutenden vorgelagerten Einzonungen (Phase zwei) von rund 2.5 ha wird weniger als ein Viertel des möglichen Wohnbaulandbedarfs gemäss dem kantonalen Richtplan beansprucht. Das heisst, für die vorliegende ordentliche Revision der Ortsplanung besteht ein grosser Spielraum bezüglich Neueinzonungen (siehe Auseinandersetzung mit dem Baulandbedarf Wohnen Kapitel 6.1).

Der Gemeinderat verzichtet ausdrücklich auf weitere bedeutende Einzonungen und setzt auf eine nachhaltige Inwertsetzung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.

2.1 Haushälterische Bodennutzung

Aufgrund der übergeordneten Planungsgrundsätze (Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG), welche den schonungsvollen Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone sicherstellen, sind auf grösseren unüberbauten Bauzonenreserven (grösser 1'500 m²) Verdichtungsmöglichkeiten und minimale Nutzungsdichten zu prüfen und umzusetzen. Im Einzelfall ist aufzuzeigen, wie dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und der Schonung der Landschaft durch «Verdichtung» entsprochen wird.

2.2 Umsetzung Gewässerräume

Für die Gemeinde Steffisburg müssen die Gewässer und die Gewässerräume gemäss der Gewässerschutzverordnung bestimmt werden.

2.3 Anpassung der Messweise im Bauwesen (BMBV)

Gemäss Art. 34 Abs. 1 der BMBV haben die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember 2020, respektive nach einer BSIG des Kantons Bern bis am 31. Dezember 2023 an die neue Messweise der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) anzupassen. Ziel der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen schweizweit zu vereinheitlichen und zu vereinfachen.

2.4 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Das raumrelevante Planungsinstrument RGSK Thun-Oberland West, 2. Generation (genehmigt am 26. April 2017), welches in der Region Thun-Oberland West den kantonalen Richtplan 2030 konkretisiert und die Umsetzung der kantonalen Ziele im Planungssperimeter sicherstellt, bildet die Grundlage zum REK 2035, zu den vorgelagerten Ein- und Aufzonungen sowie zu der vorliegenden Revision der Ortsplanung. Das RGSK Thun-Oberland West macht Aussagen zum IST-Zustand und zum zukünftigen Referenzzustand 2030, zeigt basierend auf den Stärken und Schwächen den Handlungsbedarf auf, legt Ziele und Strategien für die Themen Siedlung, Tourismus, Landschaft und Verkehr fest.

2.5 Landschaftsrichtplan Entwicklungsraum Thun (ERT)

Mit dem regionalen Landschaftsrichtplan wird der Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung der sehr vielfältigen Landschaft der Region angestrebt. Der Richtplan gliedert sich in drei Teile: Bericht (Teil A) mit hinweisendem Charakter, Richtplan (Teil B) als behördenverbindlicher Teil und Anhang (Teil C) mit hinweisendem Charakter. Der Landschaftsrichtplan wurde im Sommer 2020 durch das AGR genehmigt. Die beiden in der Richtplanung bezeichneten Landschaftsschutzgebiete Nr. 14 «Zulgraben» und Nr. 15 «Ortbühl» sind bereits heute Bestandteil der Grundordnung und werden unverändert übernommen. Das Schutzgebiet Nr. 14 «Zulgraben» liegt im Gemeindegebiet Steffisburg vollständig innerhalb des Waldareals. Der Erlass einer den Wald überlagernden Schutzzone wird in der Revision der Schutzzonenplanung nicht angestrebt.

2.6 Landwirtschaftliche Planung

Ende Juni 2019 konnte der ERT die landwirtschaftliche Planung Thun, Steffisburg und Heimberg abschliessen. Die bekannten Hauptakteure der landwirtschaftlichen Planung wurden während der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision aktiv miteinbezogen. Zudem konnten mit den Arbeiten die Bedürfnisse sowie Abhängigkeiten der Steffisburger Landwirtschaft ermittelt werden – es besteht ein offener Dialog.

3 Schwerpunkte und Ziele

Schwerpunkte

Bei der Auseinandersetzung mit der räumlichen Entwicklung von Steffisburg definierte die Planungsbehörde gemeinsam mit der Bevölkerung die folgenden Schwerpunkte im Raumentwicklungskonzept 2035, welche sicherstellen sollen, dass Steffisburg weiterhin eine hohe Lebensqualität bieten kann.

Starke Siedlungsstrukturen – Lebensqualität durch Wohnen und Arbeiten am selben Ort

Steffisburg ist ein Dorf mit vielfältigen Quartieren, in welchen Alle ein passendes Zuhause finden. Zentral, in einem kleinen Radius zum Wohnen, kann auch gearbeitet werden. Die Siedlungsstruktur ist facettenreich und deckt die Bedürfnisse des ländlichen Raumes (nördlich der Zulg) sowie des städtischen Raumes (südlich der Zulg und im Speziellen südlich der Bernstrasse) für Wohnen und Arbeiten ab.

Starke Verbindungen – Lebensqualität durch Vernetzung

Steffisburg ist als Dorf eingebettet am Fusse des Zulgtals, verbindet Stadt und Land und verfügt über eine ausgezeichnete Lage mit Anbindungen ins Emmental, ins Oberland, ins Aaretal und nach Thun, Bern und Interlaken.

Starke Charakterräume – Lebensqualität durch Landschaft

Steffisburg ist ein Dorf inmitten einer einmaligen Kulisse mit wertvollen Landschaftsräumen von grösster Bedeutung. Die Landschaft von Steffisburg ist enorm vielfältig. Dadurch bietet Steffisburg seinen Einwohnerinnen und Einwohnern eine sehr grosse Lebensqualität.

Starke Gemeinschaft – Lebensqualität durch Gesellschaft und Gemeinschaft

Steffisburg ist ein Dorf, welches Brücken zwischen Generationen, Fremden und Heimischen sowie verschiedenen Kulturen schlägt. Das Vereinsleben in Steffisburg ist vielfältig und offen. Ein nachhaltiges (soziales und ökologisches) Miteinander wird trotz Stadtgrösse im Sinne des Dorflebens gelebt.

Diese Schwerpunkte wurden auch bei der vorliegenden Revision der baurechtlichen Grundordnung ins Zentrum der Interessenabwägung gestellt.

Ziele

Für die Ortsplanungsrevision wurden folgende generelle Ziele vorgegeben:

- Umsetzung des Raumentwicklungskonzepts 2035 (REK 2035)
- Überprüfen der kommunalen Planungsinstrumente und Anpassen an die aktuellen Anforderungen der Gemeinde und des Kantons
- Abstimmen der neuen Ortsplanung auf den kantonalen Richtplan sowie auf das revidierte kantonale Baugesetz

4 Raumentwicklungskonzept 2035 – Umsetzung SEin

Das REK 2035 enthält Handlungsanweisungen für die Fachbereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr/Mobilität und Energie.

Jede Handlungsanweisung (Massnahme) beinhaltet nebst einem Kurzbeschrieb die übergeordneten Zielsetzungen, die Strategie zur Umsetzung, die relevanten Koordinationspunkte und Abhängigkeiten, den Umsetzungshorizont, die federführende Behörde und zum Schluss konkrete Empfehlungen für die anstehende Ortsplanungsrevision (Umsetzung bis 2020).

Für die Revision der Ortsplanung bzw. die Er- und Bearbeitung der Planungsinstrumente bildet das REK 2035 die Grundlage.

Das Raumentwicklungskonzept 2035 setzt die Anforderungen der SEin (Massnahmenblatt A_07 des kantonalen Richtplans) um. Die Auseinandersetzung mit dieser Thematik und die Schlussfolgerungen sind in diesem Planungsinstrument enthalten und werden im vorliegenden Bericht nicht nochmals erläutert.

5 Revision der Planungsinstrumente

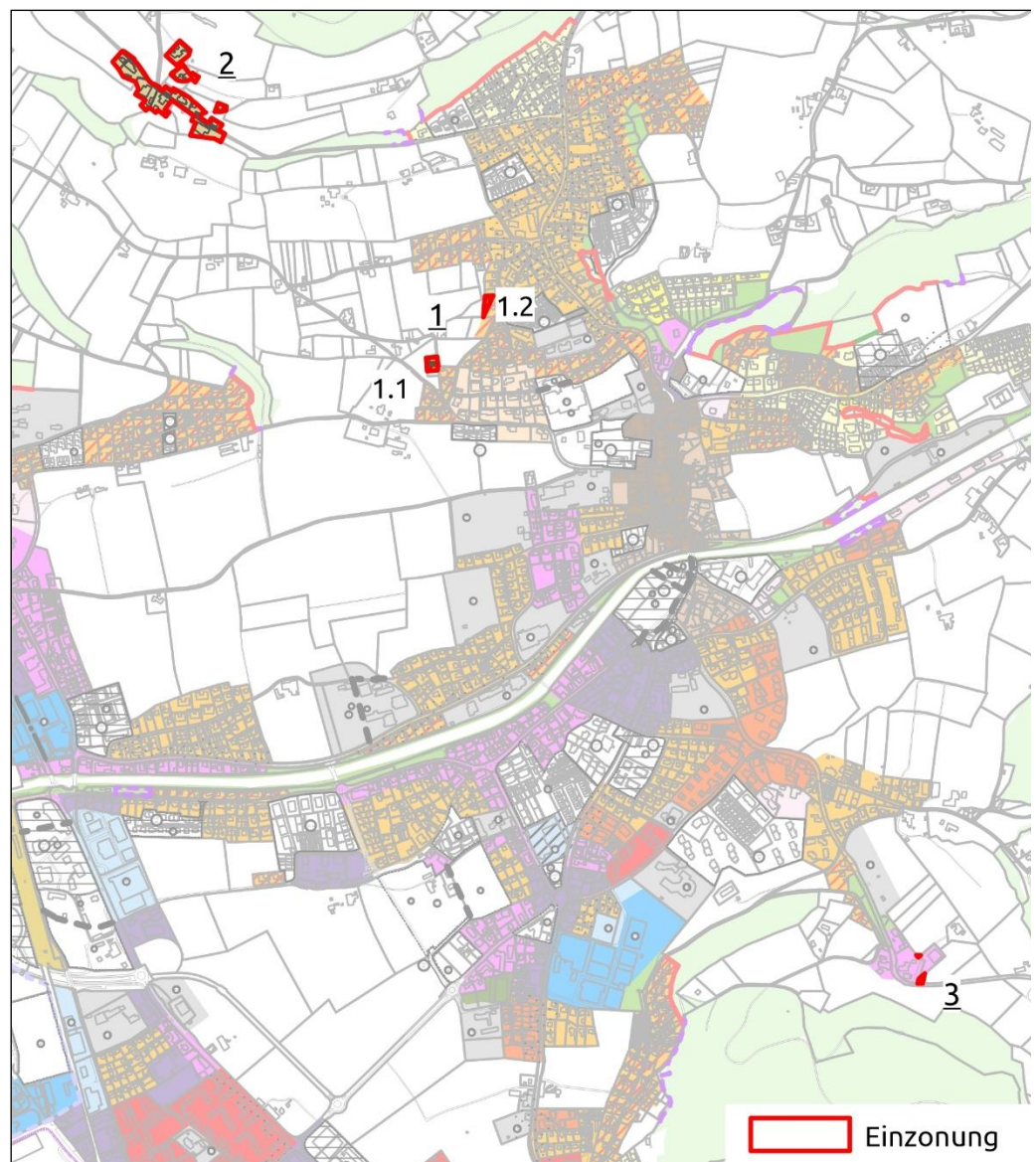
5.1 Änderungen Zonenplan

Die Revision der Ortsplanung bietet die Gelegenheit, den Zonenplan an die heutigen Bedürfnisse anzupassen und die in der Vergangenheit eingegangenen Änderungsge-
suche zu prüfen sowie wo sinnvoll zu berücksichtigen. Angesichts der neuen Anforder-
ungen an die Raumplanung können zudem planerische Voraussetzungen zur Innen-
entwicklung geschaffen werden. Zudem wird der Zonenplan an die heutigen gesetzli-
chen Vorgaben angepasst (u.a. Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung).

Die bedeutenden vorgelagerten Ein- und Aufzonungen wurden bereits separat be-
handelt und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Erläuterungen. In den Zonenplä-
nen sind diese Teilflächen übernommen worden, nachdem die drei Vorlagen im Sep-
tember 2020 an der Urne beschlossen wurden.

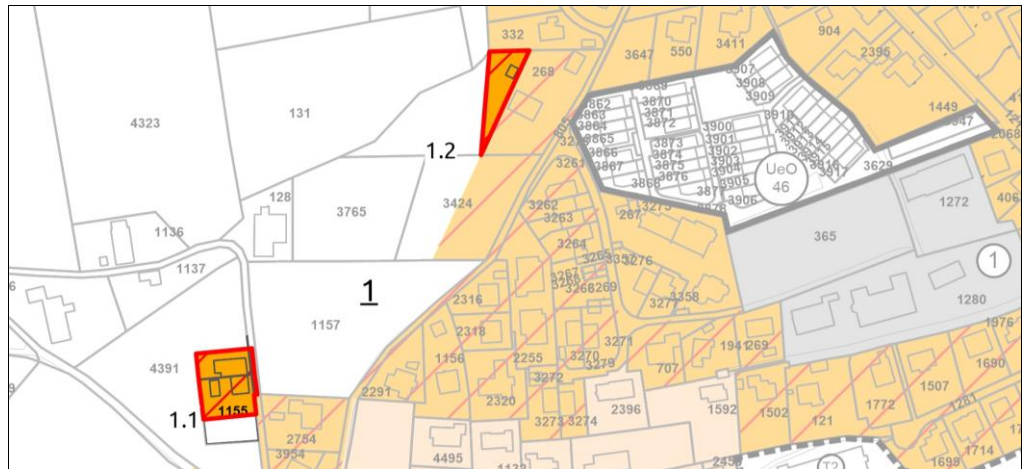
5.1.1 Einzonungen in Bauzonen und neue Weilerzone Hartlisberg

Nebst den drei «vorgelagerten Ein- und Aufzonungen» sind nur noch kleinere Arron-
dierungen des Baugebietes vorgesehen. Die einzelnen Massnahmen werden nach-
folgend umschrieben (siehe Zonenplanänderungen 1 bis 3).



Die Zonenplanänderung 2 betrifft die neue Weilerzone Hartlisberg. Diese Zone stellt eine Spezialzone der Landwirtschaftszone dar und richtet sich nach dem Massnahmenblatt A_03 des kantonalen Richtplans. Die Einzonungen erfolgen auf Gesuch der Grundeigentümerschaften hin.

Kappellenweg /
Haldenweg –
Zonenplanänderung
Nr. 1

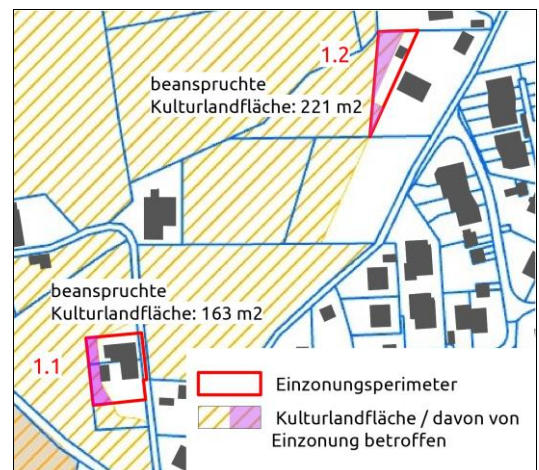


Bei der Fläche 1.1 wird das bestehende Gebäude, welches an die bestehende Bauzone angrenzt, in die WL2 einzont. Die Ausbaumöglichkeiten der bestehenden Liegenschaft werden dadurch verbessert.

Bei der Fläche 1.2 wird die bestehende Bauzone (der Teilbereich ist bereits heute mit einer Kleinbaute belegt und ist Teil der bestehenden Gartenanlage) geringfügig arrondiert und ebenfalls der Zone WL2 zugewiesen. Bei beiden Einzonungen werden keine neuen Baulandreserven geschaffen.

Geringfügige
Beanspruchung
von Kulturland

Bei beiden Einzonungen wird weniger als 300 m² Kulturland beansprucht. Es handelt sich dabei um eine geringe Beanspruchung gemäss Art. 11b Abs. 2 BauV. Daher setzt die Beanspruchung von Kulturland lediglich eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus (Art. 11b Abs. 3 BauV).



Interessenabwägung

Im Falle der Einzonung von 1.1 wird das bestehende Gebäude einzont ohne neue Reserven zu schaffen. Diese Massnahme dient der besseren Ausnützung des bestehenden Gebäudes. Ohne die geringfügige Beanspruchung der Kulturlandfläche wäre eine Einzonung nicht möglich, da ein minimaler Umschwung (Grössenordnung kleiner Grenzabstand) nötig ist. Bei der Einzonung 1.2 wird die bestehende Parzelle geringfügig arrondiert. Dies ermöglicht eine zweckmässige Erweiterung bzw. bessere Ausnützung der mehrheitlich überbauten Parzelle.

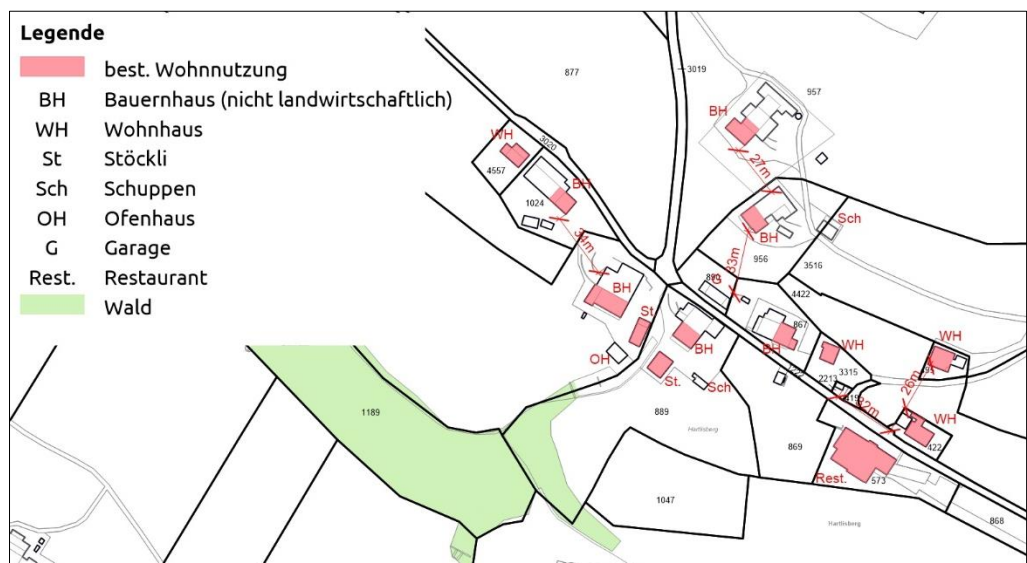
Bei beiden Gebieten 1.1. und 1.2 ist die kompakte Anordnung sichergestellt. Es entstehen daraus keine Konflikte mit anderen öffentlichen sowie schützenswerten privaten Interessen.

Weilerzone Hart-
lisberg – Zonen-
planänderung
Nr. 2



Das bebaute Gebiet des Weilers "Hartlisberg", welches heute in der Landwirtschaftszone liegt, wird der Weilerzone zugewiesen. Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionellen Siedlungsstruktur und der Schaffung von Voraussetzungen für eine massvolle Nutzung der bestehenden Bauvolumen. Die Weilerzone liegt ausserhalb der Bauzone. Sie muss den Kriterien eines Weilers nach Massnahmenblatt A_03 des kantonalen Richtplans entsprechen:

- Die Baugruppen weisen mindestens 5 ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftlich oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude auf; jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie maximal 30 Meter voneinander entfernt.
- Die Erschliessung mit Strassen, Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Entsorgung des Abwassers sind weitgehend vorhanden.
- Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur (unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern).
- Die Weilerzone ist auf das überbaute Gebiet zu beschränken.

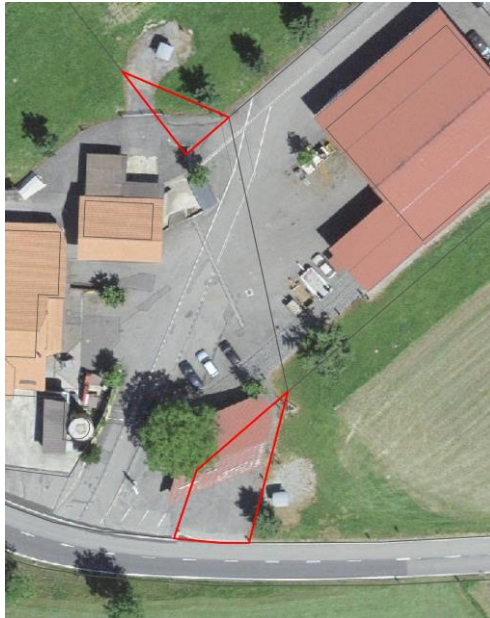


Analyse Weilerzone

Wie die Analyse (siehe Karte oben) zeigt, erfüllt der Weiler "Hartlisberg" die Kriterien.

In der Weilerzone sind Wohnnutzung und stilles Gewerbe wie Büros und Ateliers zugelassen. Neuer Wohnraum kann in einer Baute realisiert werden, die bereits einen Wohnraum aufweist. Mit dem entsprechenden Art. 15 im Gemeindebaureglement können die Bauten im Sinne der haushälterischen Bodennutzung umgenutzt oder erweitert werden.

Arrondierung
WG2 Schwande
– Zonenplanänderung Nr. 3



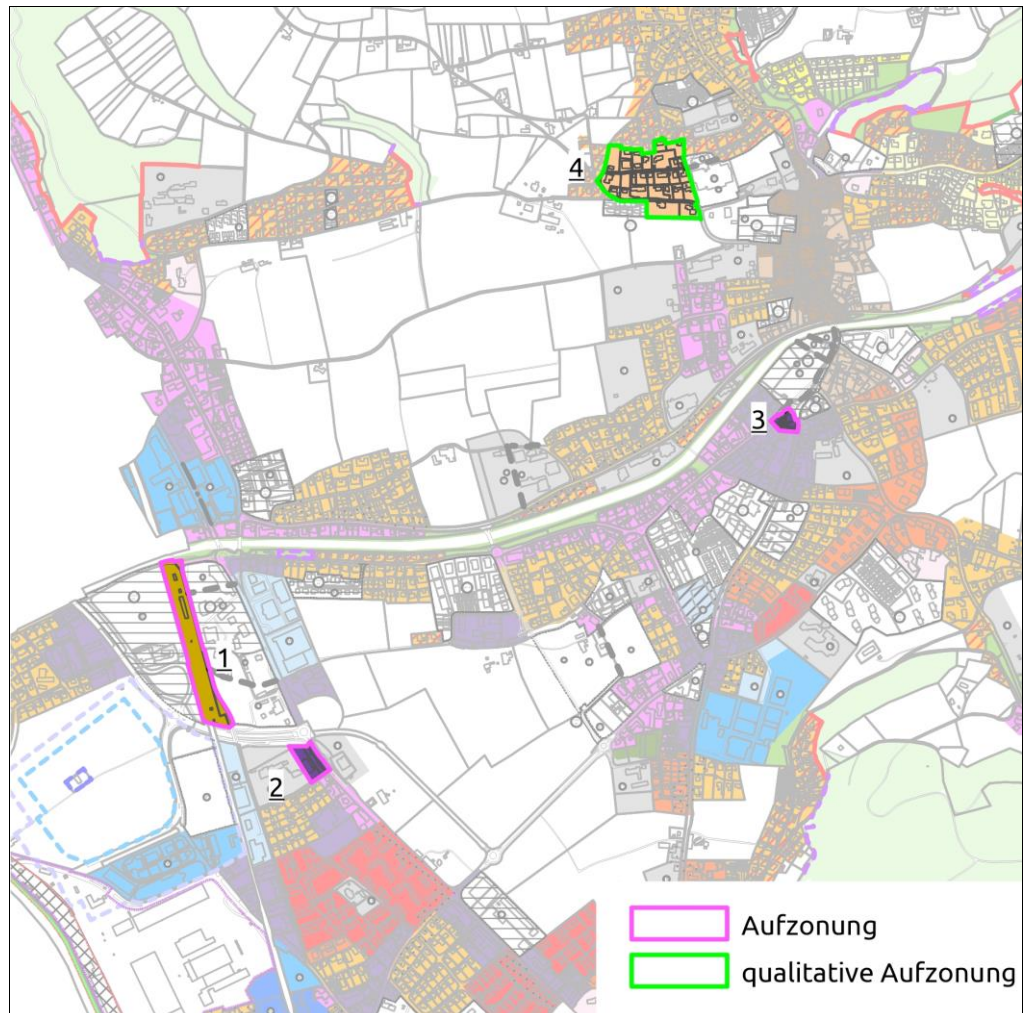
Die bestehende Zone WG2 im Gebiet Schwande wird an zwei Stellen geringfügig arrondiert. Dadurch werden die zum Gebäudeensemble gehörenden, angrenzenden bestehenden befestigten Flächen ebenfalls der Bauzone zugewiesen.

Die beiden Flächen stellen gemäss Hinweiskarte des Kantons Bern kein Kulturland und keine Fruchtfolgefläche dar.

Beide Einzonungsflächen weisen zusammen eine Fläche von 224 m² auf und sind überbaut. Es ist daher keine rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit nach Art. 15 Abs. 4 RPG nachzuweisen.

5.1.2 Aufzonungen

Bei den vorgesehenen Aufzonungen werden Massnahmen aus dem Raumentwicklungskonzept 2035 grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Ziel der Zonenplanänderungen ist die haushälterische Bodennutzung und die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen. Die einzelnen Massnahmen werden nachfolgend beschrieben.

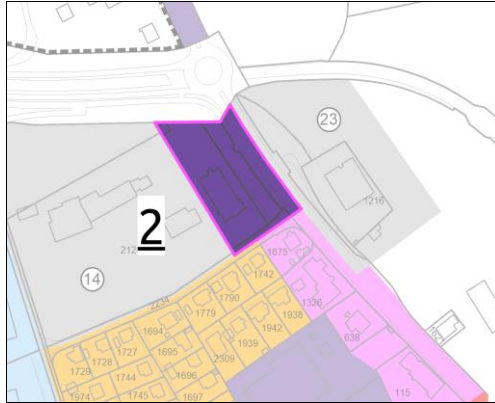


Bahnareal Bahnhof Steffisburg –
Zonenplanänderung Nr. 1



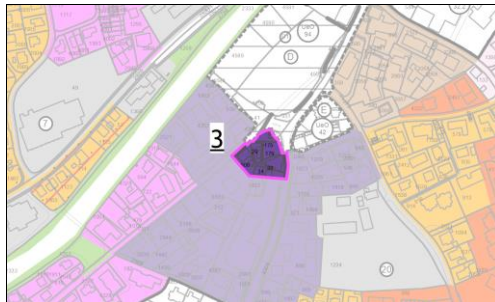
Im bestehenden Baureglement existiert bereits ein Artikel zu den Bauten im Bahnareal, ohne dass dazu im Zonenplan die entsprechende Zone bezeichnet ist. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung wird im Zonenplan neu die Zone Bahnareal (BA) festgelegt. Dadurch findet Art. 54 des bestehenden Baureglements (Bauten auf Bahnareal) eine räumliche Entsprechung im Zonenplan. Damit das Bahnhofgebiet optimal entwickelt werden kann, werden die Voraussetzungen für bahnfremde Bauten und Anlagen verbessert.

Bernstrasse
(Standort Krebser AG) – Zonen-
planänderung Nr. 2



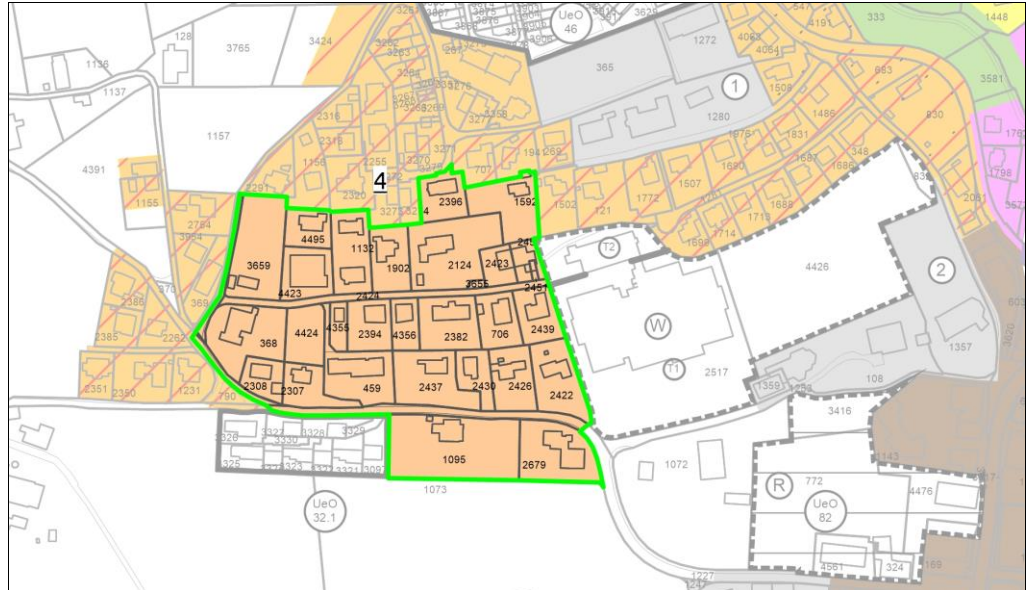
Die aufzuzonenden Flächen, sprich des Geschäftshauses Krebser und die unbebaute Nachbarsparzelle Nr. 2290 werden von der zweigeschossigen WG2 in die dreigeschossige WG3 überführt. Diese Aufzonung ist von der Lage und dem Umfeld her verträglich und trägt zur inneren Verdichtung (haushälterische Bodennutzung) bei.

Unterdorfstrasse
und Austrasse –
Zonenplanänderung Nr. 3



Die Fläche lag bisher in der WG2 und stellt aufgrund der maximal zugelassenen zwei Geschosse eine Insel im höhergeschossigen Umfeld dar. Das Gebiet wird daher neu in die WG3 überführt. Neu sind demnach grössere Fassadenhöhen Fh b zulässig, was ortsbildverträglich ist und einen Beitrag zur inneren Verdichtung leistet.

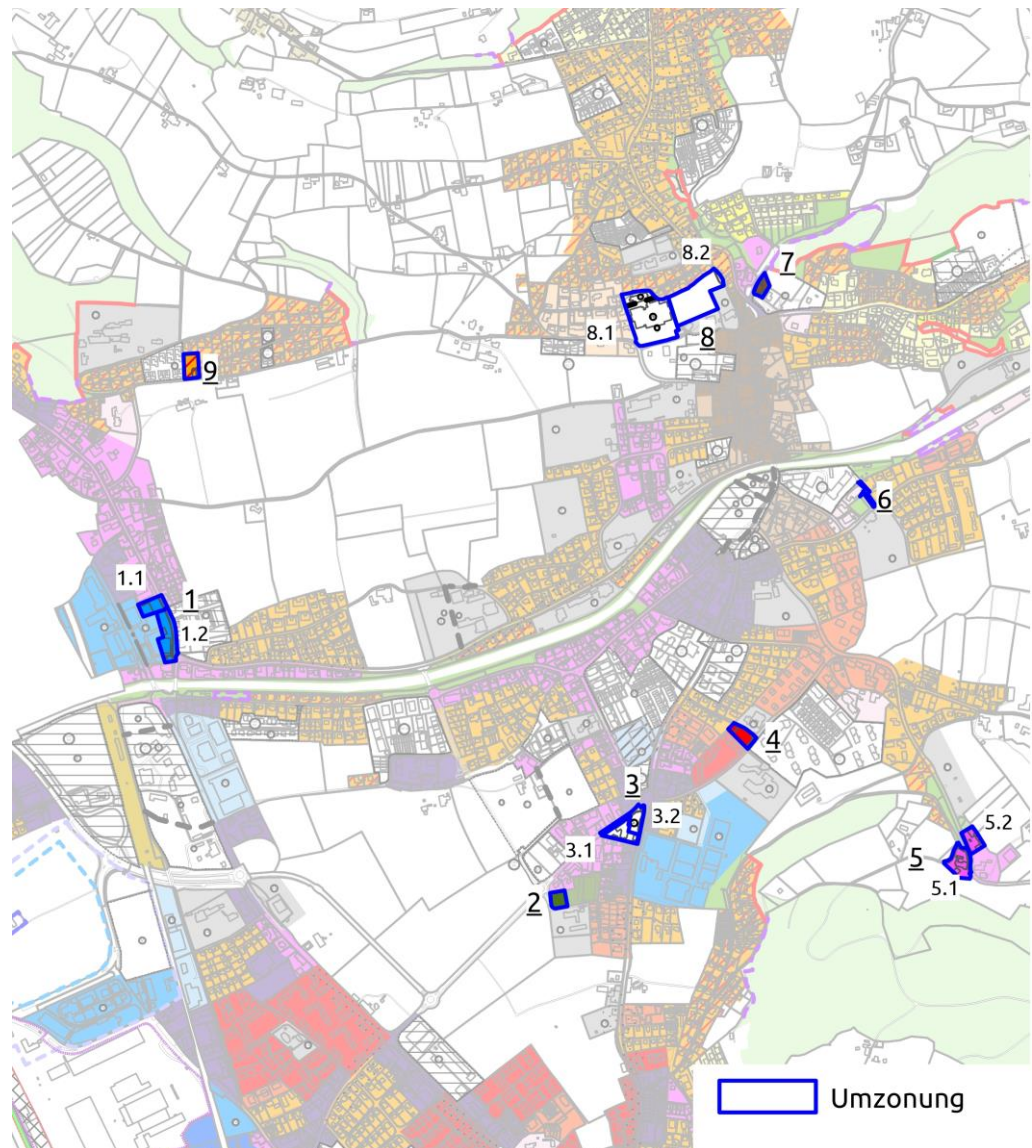
Innerer Ortsbühl –
Zonenplanänderung Nr. 4



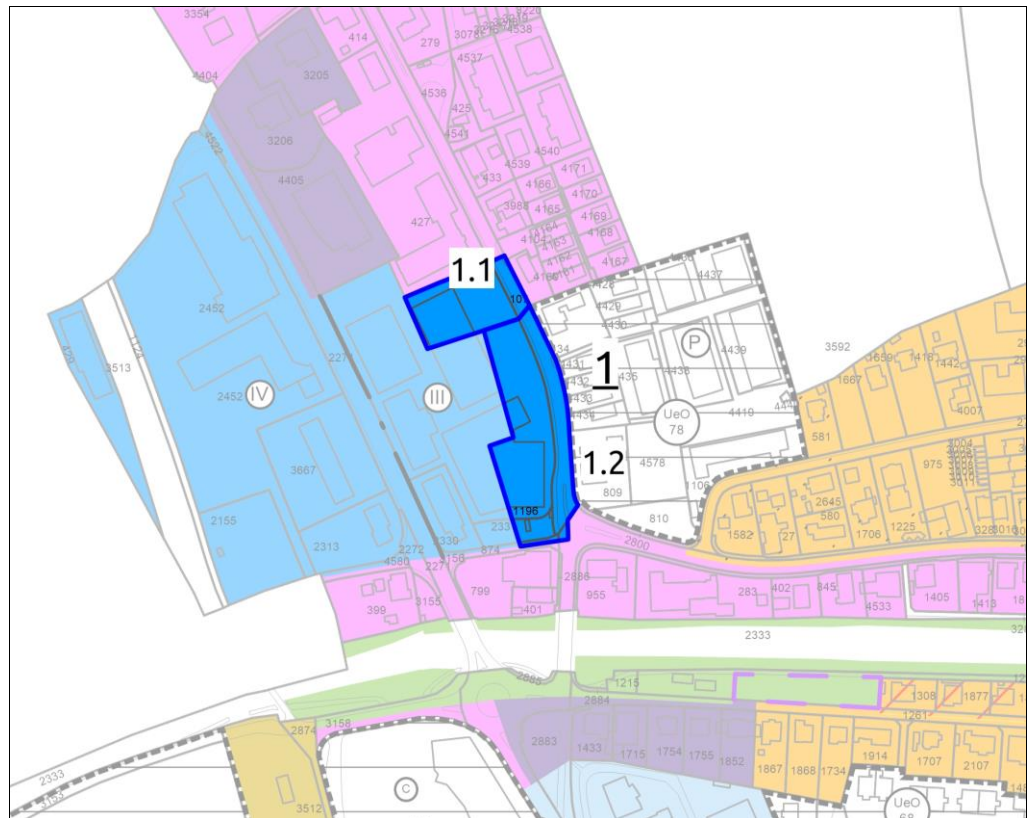
Das definierte Gebiet umfasst Teile des südexponierten, stark durchgrünten und gut einsehbaren Wohngebietes westlich des Dorfkerns. Die beiden im Süden gelegenen Parzellen Nr. 1095 und 2679 befinden sich gemäss bestehendem Zonenplan in der Wohnzone WH1 und die übrigen Parzellen innerhalb des Änderungsperimeters in der WL2. Das bezeichnete Gebiet wird in die neu geschaffene Wohnzone «Innerer Ortsbühl» WIO überführt. Die Erstellung von Neubauten ist in der Zone WIO nur aufgrund eines qualifizierten Verfahrens (mindestens mittels Gutachter-/oder Workshopverfahrens) gestattet. Zusätzlich sind in dieser Zone Terrassenhäuser zugelassen.

5.1.3 Umzonungen

Bei den vorgesehenen Umzonungen werden Massnahmen aus dem Raumentwicklungskonzept 2035 (Verdichtung nach innen) grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Zudem werden Zonenplanänderungen aufgenommen, die mehrheitlich auf Gesuchen von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern basieren, die den übergeordneten Rahmenbedingungen und dem REK 2035 entsprechen.

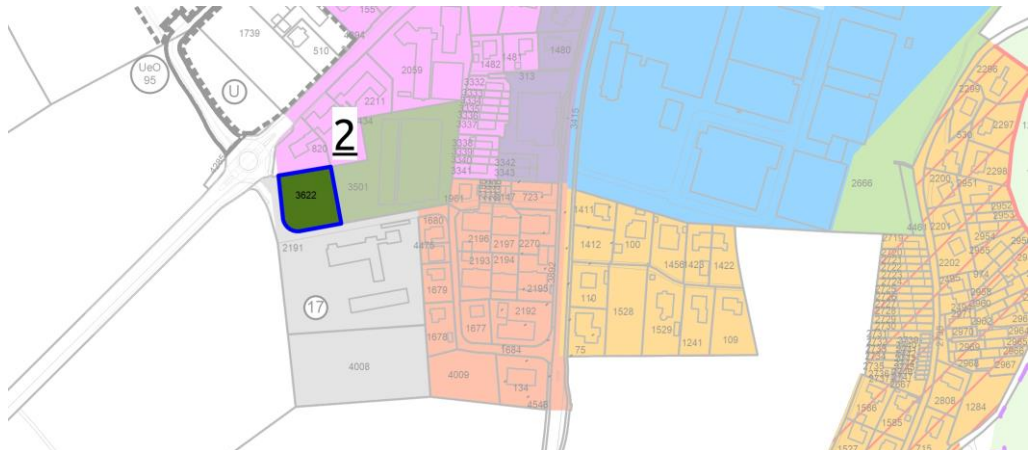


Alte Bernstrasse
(Rychiger AG) –
Zonenplanänderung Nr. 1



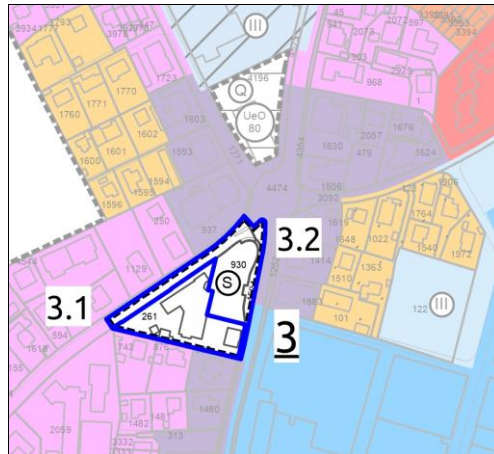
Die Fläche Nr. 1.1 wird von der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) und die Fläche Nr. 1.2 von der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) in die Arbeitszone 2 (A2) umgezont (Erweiterung der westlich angrenzenden Arbeitszone). Mit der Umzonung in eine reine Arbeitszone werden für den dort ansässigen Industriebetrieb Rychiger AG die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung geschaffen.

Gartenbauzone
und ZöN 17
Schulanlage
Glockenthal –
Zonenplanänderung Nr. 2



Mit der Prüfung der Zone für öffentliche Nutzung ZöN Nr. 17 Schulanlage Glockenthal und im Austausch mit dem Grundeigentümer wurde entschieden, dass die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 3622 in die angrenzende Gartenbauzone überführt werden kann.

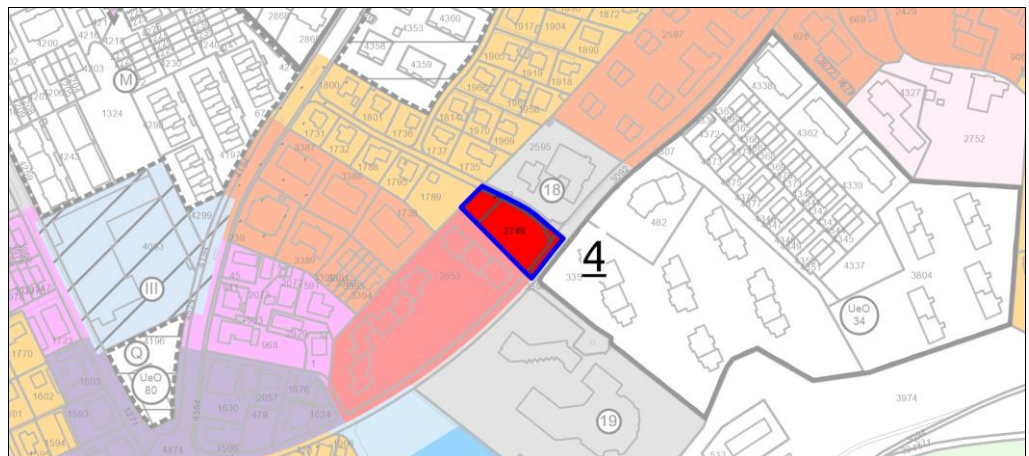
Ziegelei-Platz
(neue ZPP S) –
Zonenplanände-
rung Nr. 3



Die Fläche 3.1 (Parzelle Nr. 261) liegt gemäss bestehender Zonenordnung in der WG3. Darauf befindet sich u.a. ein Gewerbebetrieb. Die angrenzende Parzelle (3.2) liegt in der bestehenden UeO 49 und ist ihm Eigentum der Gemeinde. Über die gesamte Fläche wurde ein Studienauftrag durchgeführt, um optimale Nutzungsvoraussetzungen an diesem Standort zu ermitteln.

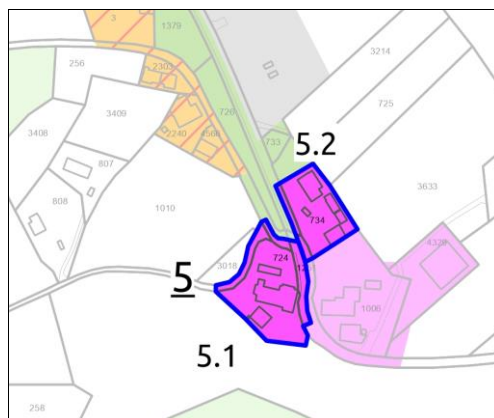
Aufgrund der Ergebnisse des Studienauftrages wird die rechtsgültige UeO Nr. 49 aufgehoben und zusammen mit der angrenzenden Fläche (3.1) in die neue ZPP S «Am Ziegeleiplatz» umgezont. Die Bestimmungen der ZPP basieren dabei auf den Eckwerten der Resultate des Studienauftrages.

ZÖN Nr. 18 Kirche
Glockenthal –
Zonenplanände-
rung Nr. 4



Die Zonenplanänderung Nr. 4 betrifft die bestehende Zone für öffentliche Nutzung ZÖN Nr. 18 «Kirche Glockenthal». Die von der Massnahme betroffene Fläche ist mit Ausnahme der nordöstlich gelegenen Parkplätze unüberbaut. Es bestehen keine Nutzungsbedürfnisse bezüglich dieser Fläche. Daher wird diese der angrenzenden Zone Wohnzone 4 (W4) zugeordnet. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne der Verdichtung nach innen für eine Umnutzung (Wohnen) geschaffen.

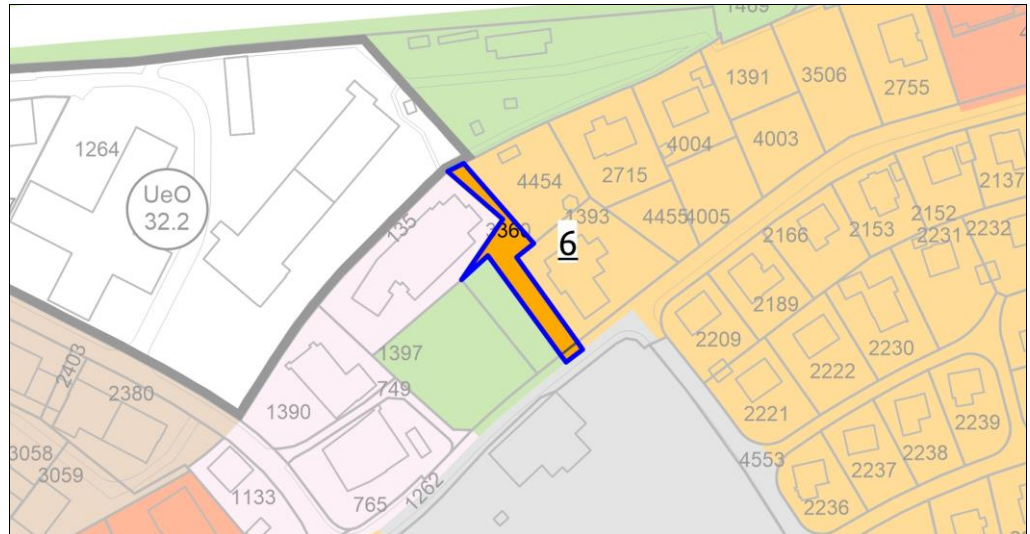
Schwandenbad
(u.a. Restaurant)
– Zonenplanände-
rung Nr. 5



Die bestehende und überbaute Hotelzone mit dem Restaurant Schwandenbad (5.1) wird in die WG2 umgezont, da das Hotel nicht mehr betrieben wird. Dadurch werden bessere Voraussetzungen für die Umnutzung (z.B. Wohnen) geschaffen.

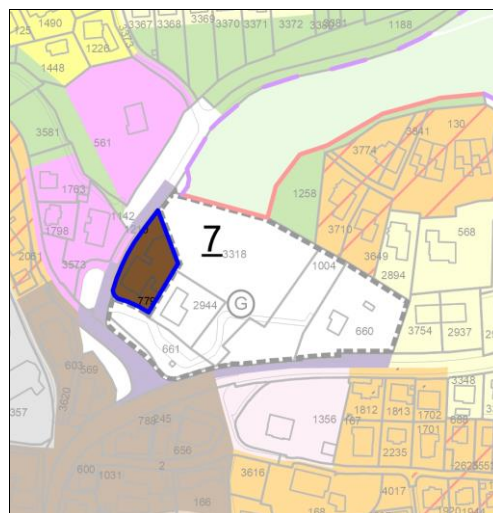
Die Parzelle Nr. 734 (5.2) wird aufgrund eines Gesuchs des Grundeigentümers von der Wohnzone W2 umgezont. Die Umzonung bildet eine Zoneneinheit mit den angrenzenden Nachbarparzellen.

Zelgstrasse 29 –
Zonenplanände-
rung Nr. 6



Die definierte Fläche wird von der Grünzone in die östlich angrenzende Wohnzone W2 umgezont. Dadurch wird der bereits heute als Parkplatz genutzte Landstreifen zonenkonform. Zudem kann eine bessere Nutzung und Zugänglichkeit der betroffenen Parzellen erzielt werden.

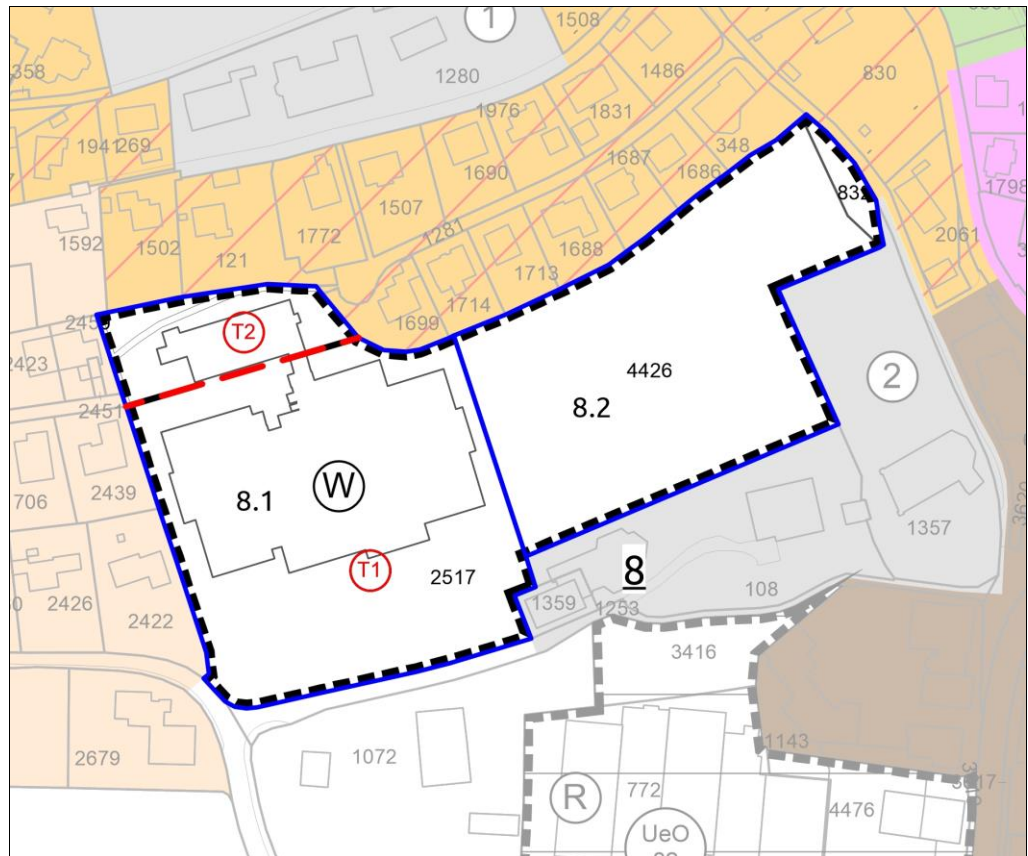
Dorfkern Nord
(ZPP G) – Zonen-
planänderung Nr.
7



Die Parzelle Nr. 779 befindet sich im aktuellen Zonenplan in der ZPP G. Da die Fläche vollständig überbaut ist, wird sie von der bestehenden ZPP G in die Kernschutzzzone umgezont.

Neu sollen auch die Parzellen Nrn. 1004 und Teile von 3318 besser bebaut werden. Die Zone mit Planungspflicht ZPP G wurde entsprechend angepasst.

Pfrundmatte
(Alterssiedlung
Esther Schüpbach)
– Zonenplanänderung
Nr. 8

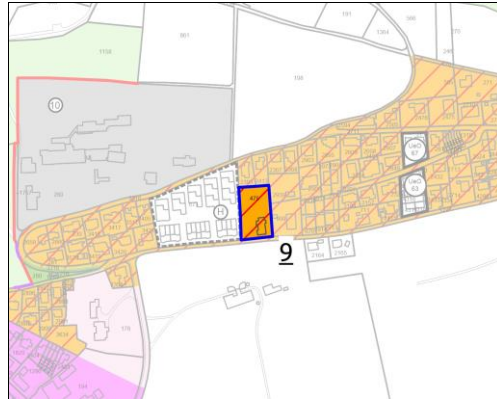


Das neu definierte Areal Nr. 8 umfasst die bestehende UeO Nr. 20 (8.1), welche den Bau einer Alterssiedlung bezweckte, und eine Teilfläche der bestehenden ZöN Nr. 2 (8.2), welche noch unüberbaut ist. Beide Flächen werden der neuen ZPP W «Pfrundmatte» zugewiesen. Die Bestimmungen in der UeO Nr. 20 entsprechen nicht mehr den kantonalen Anforderungen an ein Pflege- und Altersheim. Mit der neuen ZPP werden die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Zudem wird das Planungsgebiet mit der Teilumzonung der ZöN Nr. 2 erweitert. Dies entspricht ebenfalls den heutigen Bedürfnissen bezüglich Bauten und Anlagen für Wohnen und Dienstleistungen des Pflege- und Gesundheitssektors in Steffisburg.

Es werden zwei Teilgebiete T1 (622 m.ü.M.) und T2 (628 m.ü.M.) mit je einem maximalen oberen Referenzpunkt festgelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass die dahinterliegenden Wohngebäude weiterhin ihre Hangqualitäten behalten, sprich die Aussicht bleibt weitgehend gewährt. Der Gemeinderat hat nach den geführten Einspracheverhandlungen zur ersten öffentlichen Auflage entschieden, dass die Bestimmungen der ZPP unverändert belassen werden, er sich jedoch zu einer "grünen wertvollen Fläche" bekennt. Da die Parzelle Nr. 4426 im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Steffisburg ist, wird er bei einer baulichen Entwicklung mindestens eine Fläche von 40 % der Landflächen nicht überbauen. Diese Freifläche ist ökologisch zu gestalten und soll gemeinsam mit dem Areal der Dorfkirche im Sinne einer Begegnungszone für das Dorf Steffisburg aufgewertet werden.

Nebst dem Bekenntnis zur "grünen Fläche" erklärt sich der Gemeinderat bereit, dass vor einem Abbruch der Alterssiedlung der Esther Schüpbach Stiftung noch ein unabhängiges Gutachten über den baulichen Zustand eingeholt wird. Zeigt dieses Gutachten, dass eine Kernsanierung der Siedlung mit einer Umnutzung bautechnisch, ökologisch und wirtschaftlich nicht zielführend ist, darf ein Abbruch und eine neue Überbauung realisiert werden.

Hardegg ZPP H –
Zonenplanände-
rung Nr. 9

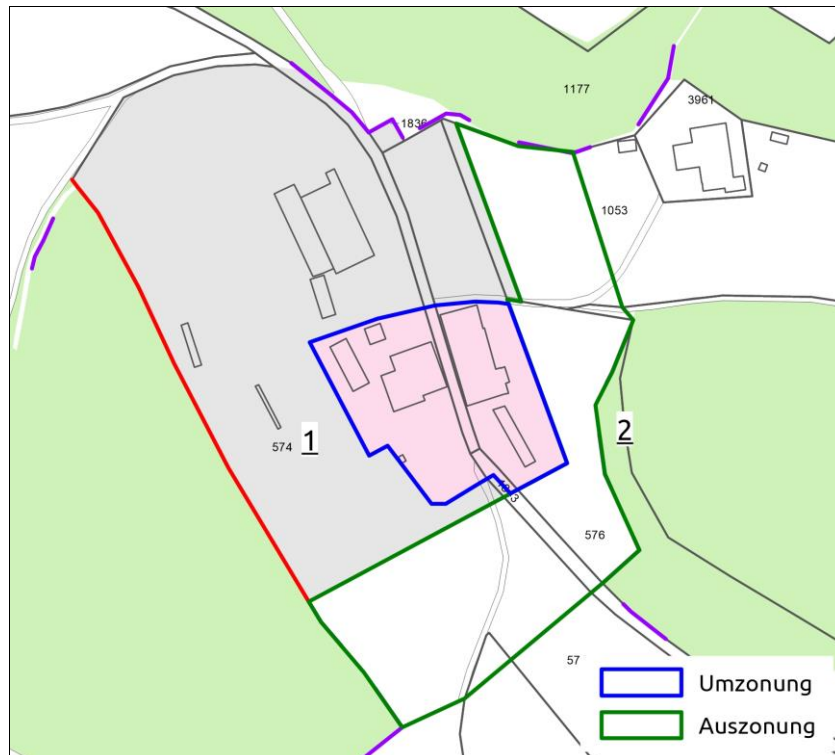


Bei der Überbauung der bestehenden ZPP H Hardegg war die Fläche Nr. 9 nicht Bestandteil der westlich angrenzenden realisierten Wohnüberbauung Hardegg. Die Festlegungen der ZPP sind nach der Realisierung der Überbauung für die verbleibende Einzelparzelle nicht mehr zweckmässig. Daher wird diese Parzelle in die angrenzende Zone Wohnzone WL2 umgezont und erhält dadurch wieder Nutzungsmöglichkeiten.

5.1.4 Um- und Auszonung Schnittweiher

Innerhalb der bestehenden Zone für Sport und Freizeit ZSF Schnittweiher werden die historischen Gebäude (Restaurant, Badhus, Landwirtschaftsgebäude) in die Erhaltungszone umgezont. Die Erhaltungszone EZ bezweckt die Erhaltung der wertvollen Bau-, Umgebungs- und Quartierstruktur. Es sind Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen. Die Erstellung von Neubauten und Ersatzbauten in der Erhaltungszone ist nur aufgrund eines qualifizierten Verfahrens gestattet.

Umzonung in
Erhaltungszone –
Zonenplanände-
rung Nr. 1



Bereits 1717 war im Schnittweiher ein Badhus auf Karten eingetragen. Durch Berichte über das heilende Schnittweiher-Wasser wurde der Ort zu einem beliebten Ausflugsziel im 19. Jahrhundert. Unter anderem fanden Rheumaerkrankte, Personen mit Nervenleiden und Schlaflosigkeit u.v.m. im Schnittweiher ihre Ruhe und Genesung. Durch das Bekanntwerden von neuen Heilmitteln und -methoden erfolgte ein Besucherrückgang in den Bädern in der ganzen Region. Viele Bäder stellten den Betrieb ein und wurden nur noch als Gastwirtschaften weitergeführt. Die heute noch bestehende Trinkhalle ist erhaltenswert und zeugt vom ehemaligen florierenden, ambitionierten Kurbad in Steffisburg. Sie diente ab 1890 zur Freiluftrehabilitation sowie als Halle für Milch- und Luftkuren der Badegäste.

Mit der Zuordnung der beiden bestehenden Hauptbauten werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nutzung des historischen Gebäudeensembles innerhalb der bestehenden Volumen sichergestellt. In der bisherigen Zone für Sport und Freizeit wären diese Umnutzungsvoraussetzungen nicht gegeben. Dies würde zu einem faktischen Umnutzungsverbot (z.B. stillgelegtes Restaurant) führen, welches einen Widerspruch zur Erhaltung des historischen Gebäudegruppe darstellt.

Auszonung ZSF
Schnittweiher –
Zonenplanände-

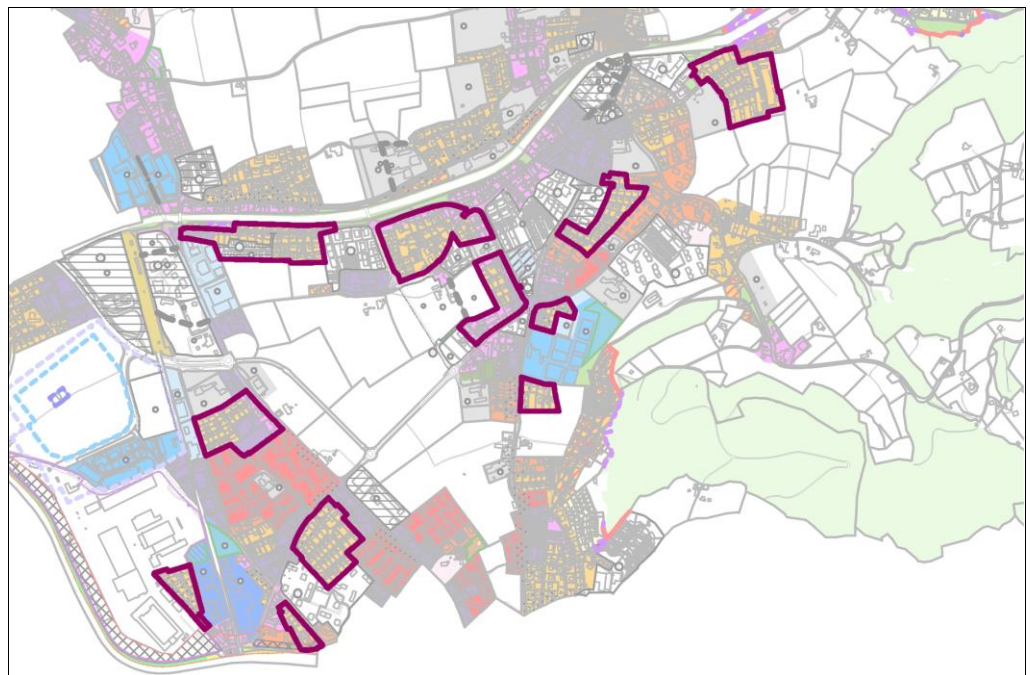
Innerhalb der bestehenden Zone für Sport und Freizeit Schnittweiher werden die unüberbauten Teilgebiete an den Randzonen, die voraussichtlich in Zukunft nicht für eine zonenkonforme Freizeit- und Sportnutzung beansprucht werden, in die Landwirt-

5.1.5 Festlegungen Verdichtungsgebiete

Mit dem neuen Verständnis der Raumplanung zur Innenverdichtung sollen auch Grundeigentümer mit Anreizen motiviert werden, diese umzusetzen. Die im Raumentwicklungskonzept (REK) 2035 definierten Gebiete mit Verdichtungspotential sollen gefördert werden, indem von den Vorschriften des Gemeindebaureglements (siehe Art. 32) situativ abgewichen werden kann.

Im Zonenplan Süd sind diese Verdichtungsgebiete mit einem Rahmen festgelegt.

Einige Verdichtungsgebiete gemäss REK 2035 wurden bereits im Rahmen der Revision der Ortsplanung umgesetzt und sind daher nicht mehr im Zonenplan als solche bezeichnet.



Verdichtungsgebiete

Im Baureglement wird festgelegt, dass die Gemeinde Steffisburg mit dieser Festlegung beabsichtigt, Voraussetzungen für die verdichtete Bauweise in den ausgeschiedenen Verdichtungsgebieten zu schaffen.

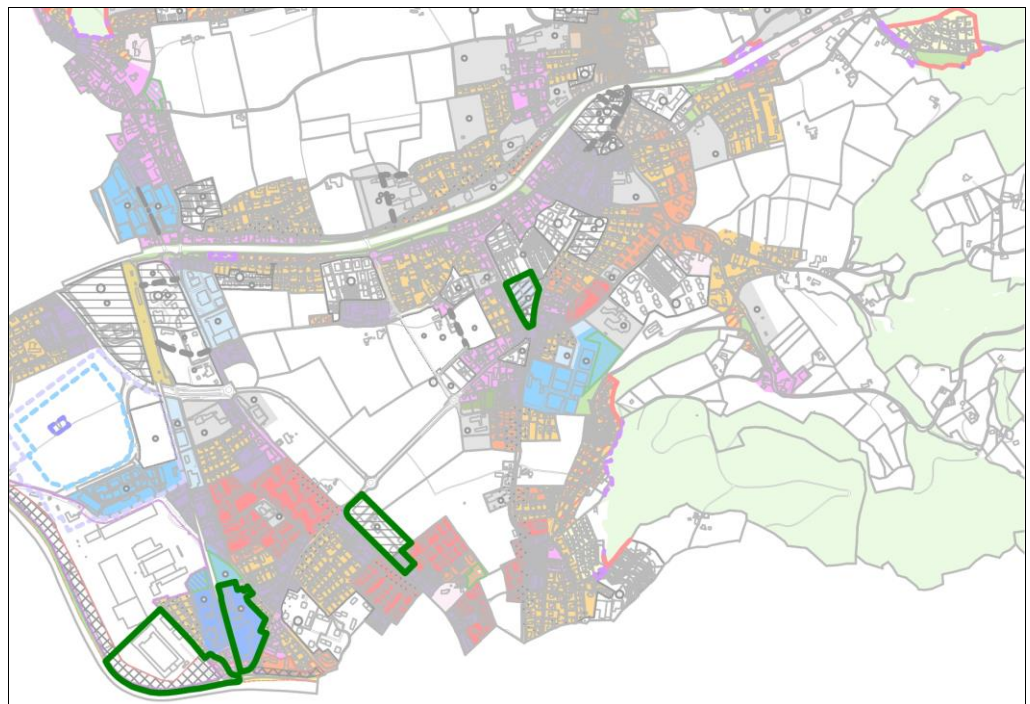
Beim Zusammenschluss mehrerer Grundeigentümer kann insbesondere bei grösseren Überbauungen, im Sinne von Art. 75 Abs. 3 BauG von einzelnen Vorschriften der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie von einzelnen baupolizeilichen Massen abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt und der Nachbarschaft keine wesentlichen Nachteile daraus erwachsen. In Betracht fällt namentlich die Zulassung eines Mehrgeschosses im Rahmen der Gebäudehöhe und Grenzabstände der nächst höheren Zone.

5.1.6 Festlegung Umstrukturierungsgebiete

Die Gemeinde Steffisburg beabsichtigt den einzelnen Umstrukturierungsgebieten ein klares Nutzungsprofil zuzuführen, um die bestehenden Potenziale (Bau- und Nutzungssubstanz) zu erhalten, zu stärken und/oder längerfristig neu auszurichten.

Die Umstrukturierungsgebiete werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet. Die Umstrukturierung erfolgt pro Gebiet unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und unter Einbezug der relevanten Akteure.

Anpassungen im Zonenplan oder im Baureglement erfolgen erst, wenn bezüglich Grundeigentümerstrukturen und/oder Nutzungen veränderte Verhältnisse vorliegen. Änderungen der baurechtlichen Grundordnung innerhalb der Umstrukturierungsgebiete können innerhalb der nächsten 15 Jahre, ohne dass es die Planbeständigkeit tangiert, vorgenommen werden.



Umstrukturierungsgebiete

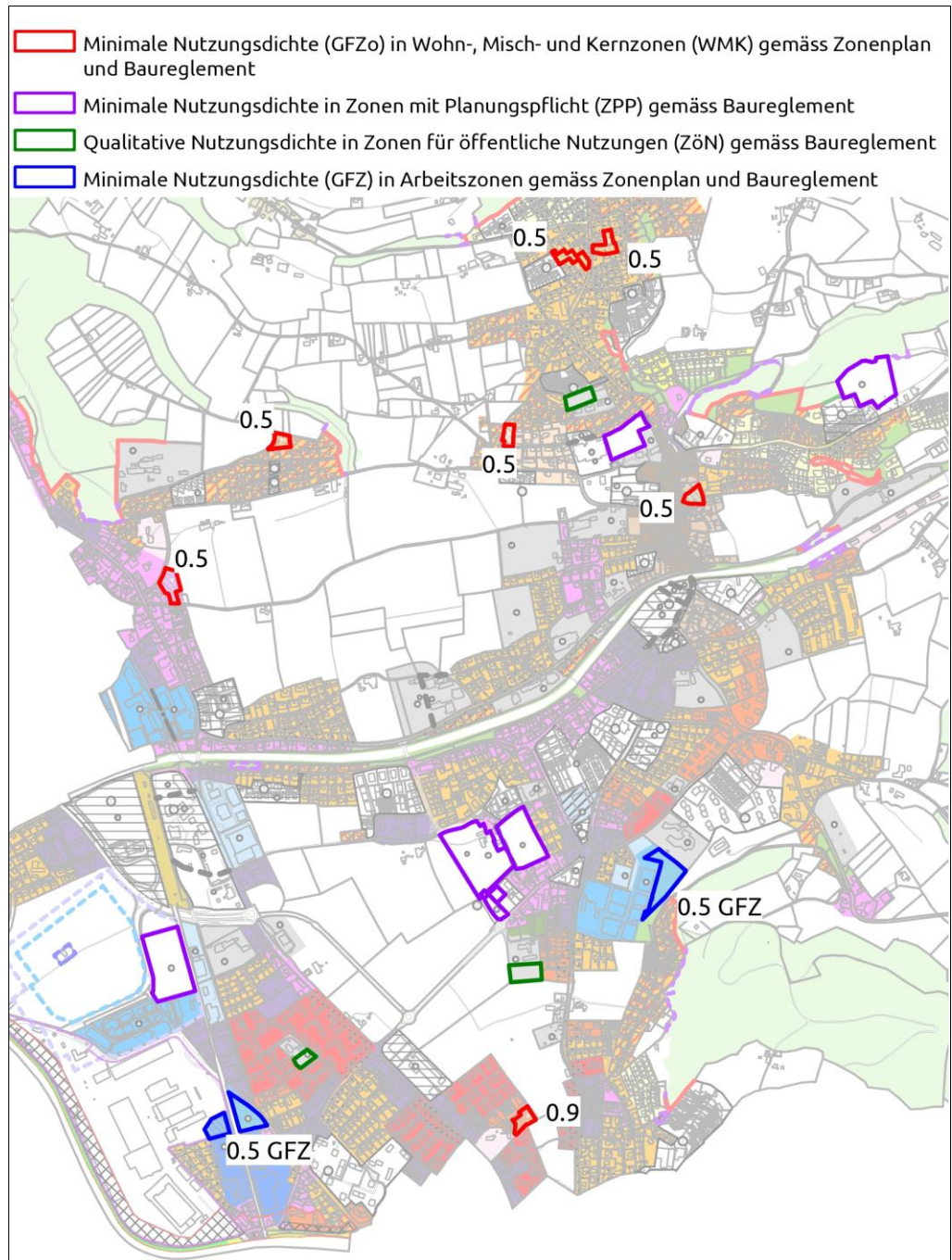
Im Baureglement wird festgelegt, dass in den Umstrukturierungsgebieten weiterhin die Bestimmungen der mittlerweile aufgehobenen baurechtlichen Grundordnung vom 19. September 1996 gelten.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine materiellen Änderungen zwischen dem vorliegenden Gemeindebaureglement und der ehemals geltenden Grundordnung vorgenommen werden, einzig die Bestimmungen zur Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden berücksichtigt.

Die Umstrukturierungsgebiete unterliegen keiner Planbeständigkeit.

5.1.7 Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung

Einleitung	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), stellen den schonungsvollen Umgang mit grösseren unüberbauten Flächen (i.d.R. > 1500 m ²) innerhalb der Bauzone sicher. Es sind für diese Flächen innerhalb der Bauzone Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und umzusetzen. Im Einzelfall ist aufzuzeigen, wie dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und der Schonung der Landschaft durch «Verdichtung» entsprochen wird.
Umsetzungsmöglichkeiten	Der Kanton führt in der BSIG Nr. 7/721.0/32.5 vom 1. Februar 2020 aus, dass für grössere unüberbaute Flächen in der Wohnzone eine minimale Nutzungsdichte festgelegt werden kann (minimale Geschossflächenziffer oberirdisch, GFZo). Die in Art. 11c Abs. 1 BauV (für Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen nach Gemeindetyp) festgelegten minimalen GFZo sind im Sinn von Zielwerten heranzuziehen. Im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung kann von diesen Zielwerten abgewichen werden. Für die Gemeinde Steffisburg gilt gemäss kantonalem Richtplan (A_01 und C_02) für Schwäbis und Dorf südlich der Zulg folgender Zielwert: minimale GFZo von 0.9 (Urbane Kerngebiete der Agglomeration). Für das Gebiet nördlich der Zulg gilt als Zielwert eine minimale GFZo von 0.5 (zentrumsnahe ländliche Gebiete).
Umsetzung der Gemeinde	Die Umsetzungsstrategie zur haushälterischen Bodennutzung der Gemeinde sieht je nach Gebiet bzw. unüberbauten Flächen unterschiedliche Massnahmen vor: - Die grösseren unüberbauten Wohnbauzonen (> 1'500 m²) sind im Zonenplan bezeichnet und mit einer minimalen GFZo versehen (südlich der Zulg 0.9 und nördlich der Zulg 0.5) - Die grösseren unüberbauten Arbeitszonen (> 1'500 m²) sind im Zonenplan bezeichnet. Für diese Flächen gilt eine minimale GFZo von 0.5. Zudem ist im Baureglement festgehalten, dass eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden muss und eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren sind. - Die grösseren unüberbauten Gebiete, die sich in Zonen mit Planungspflicht befinden, wurden nicht in den Zonenplänen mit einer Dichte versehen. Die besonders hohe Nutzungsdichte ist bei diesen Gebieten im Baureglement mit minimalen GFo festgelegt. Bei den ZPP B «Gewerbegebiet Aarefeld» und der ZPP P «Alte Bernstrasse» wird auf die Festlegung einer minimalen Nutzungsziffer verzichtet. Bei beiden Zonen wurden bereits die entsprechenden Überbauungsordnungen erlassen (enthalten hohe Nutzungsdichten). Es würden zwei ungleiche rechtliche Vorgaben geschaffen. - Die grösseren unüberbauten Gebiete, die sich in ZöN befinden, wurden nicht in den Zonenplänen mit einer Dichte versehen. Die besonders hohe Nutzungsdichte ist bei diesen Gebieten im Baureglement wie folgt festgelegt: «... eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung der Anlagen zu realisieren. Die Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.»



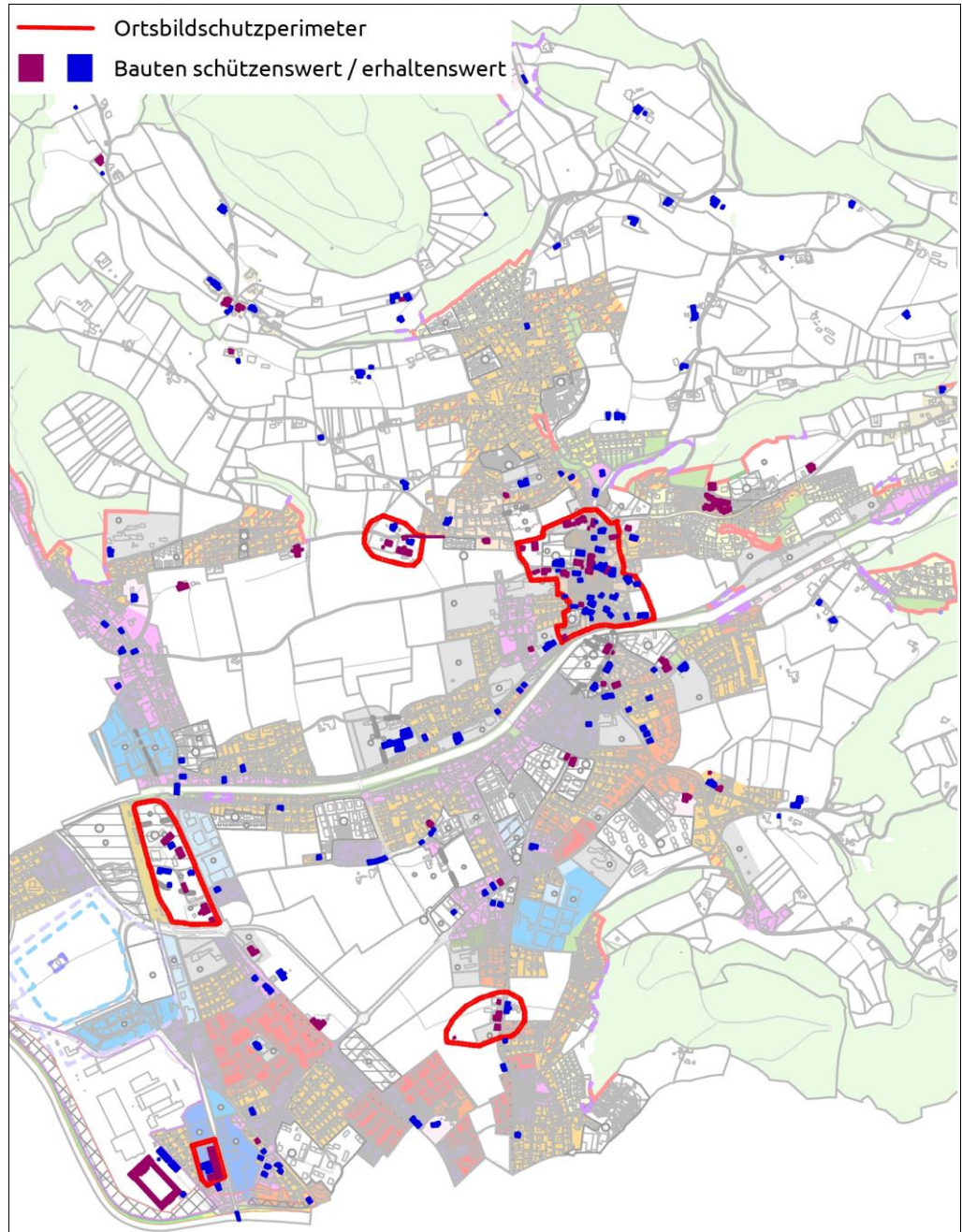
Übersicht Umsetzung haushälterische Bodennutzung bei grösseren unüberbauten Baulandre-
serven

5.1.8 Ortsbildschutz / ISOS

Das Ortsbild von Steffisburg ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) mit regionaler und lokaler Bedeutung verzeichnet. Darin ist Steffisburg als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung eingetragen.

Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem die von der kantonalen Denkmalpflege festgelegten Baugruppen im Zonenplan als Ortsbildschutzgebiete festgelegt werden. Im Baureglement ist zu diesen Gebieten ein entsprechender Artikel enthalten (Art. 35).

Hinweisend sind die erhaltens- und schützenswerten Gebäude eingetragen.



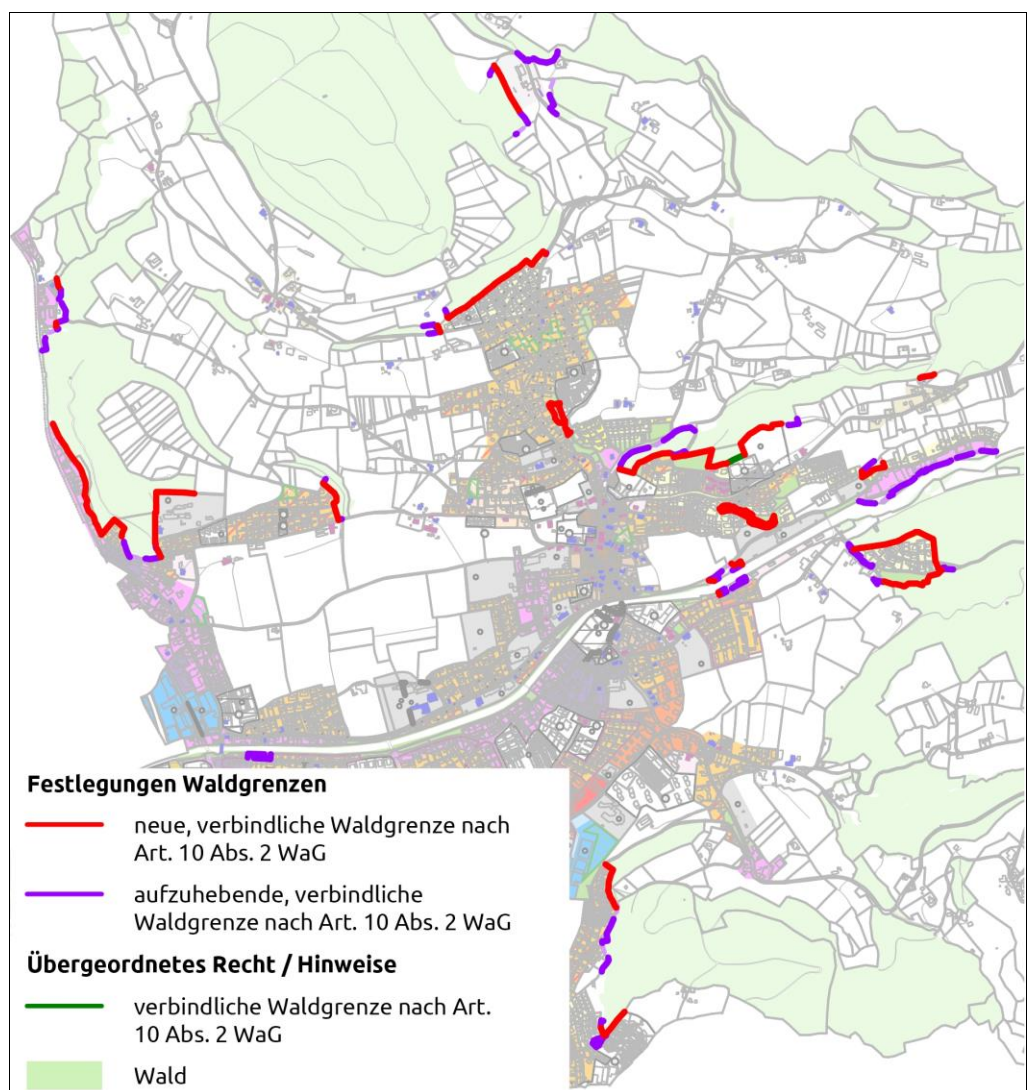
Übersicht Ortsbildschutzgebiete und Bauinventar

5.1.9 Waldfeststellung

Die Gemeinde ist nach Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) im Rahmen der Revision der Ortsplanung angehalten, eine Waldfeststellung für alle Waldabschnitte vorzunehmen, welche an die Bauzone grenzen.

Aus historischen Gründen bestehen verschiedene Genehmigungszustände betreffend die verbindlichen Waldgrenzen. Viele dieser Linien grenzen zudem nicht an Bauzonen. Aus Sicht der kantonalen Waldabteilung Voralpen sollten diese bereinigt werden, damit ein widerspruchsfreier und waldrechtlich korrekter Plan vorliegt.

Im Zonenplan werden die Waldlinien, welche an Bauzonen grenzen, verbindlich festgelegt. Die übrigen Waldlinien werden aufgehoben. Einzig die Waldlinie nördlich der UeO Nr. 79 Eichelacker ist genehmigt und wird daher im Zonenplan hinweisend aufgeführt.



Übersicht Massnahmen Waldfeststellung

5.2 Änderung Schutzzonenplan

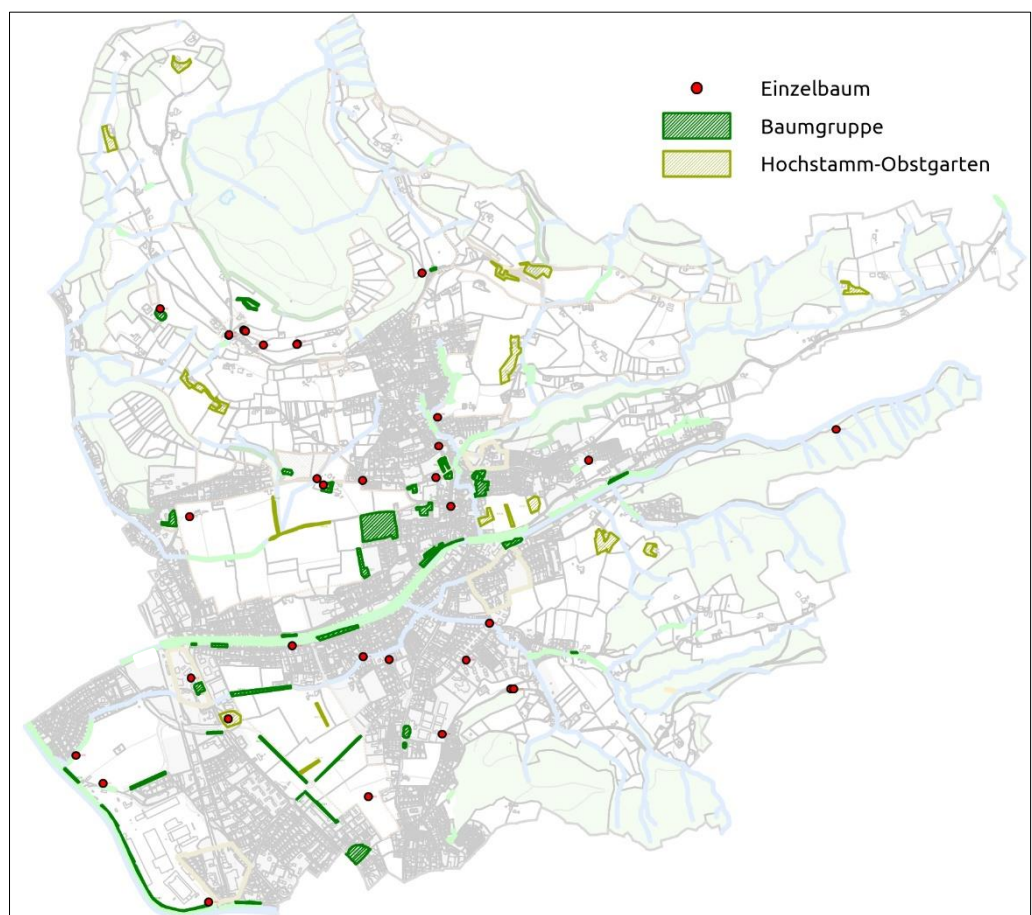
Für die Gemeinde ist es eine Pflicht, bedeutende Objekte aus Natur und Landschaft als Grundlage für die Revision der Ortsplanung zu identifizieren und zu aktualisieren, d.h. die Gemeinde muss einen vollständigen Inventarplan erarbeiten. Ein anerkanntes Büro aus Thun hatte den Auftrag, ein Landschaftsinventar zu erarbeiten. Das letzte verfügbare Landschaftsinventar der Gemeinde Steffisburg wurde im Jahr 1991 erstellt. Vereinzelt wurden darin Aktualisierungseinträge mit unbekanntem Datum vorgenommen. Nicht bekannt waren die angewandten Kriterien zur Beurteilung, ob ein Objekt ins Inventar aufgenommen wird oder nicht.

Das neu erarbeitete Inventar umfasst einen Inventarplan und einen Bericht zum Inventar sowie entsprechende Objektlisten. Dieses Inventar bildet die Grundlage für die Festlegungen im grundeigentümerverbindlichen Schutzzonenplan sowie den Bestimmungen im Gemeindebaureglement.

5.2.1 Festlegungen

Auf der vorstehend erwähnten Grundlage des Landschaftsinventars werden die Objekte, welche die erhöhten Schutzkriterien erfüllen, in den grundeigentümerverbindlichen Schutzzonenplan aufgenommen. Zudem werden auch die kantonal und national geschützten Objekte in diesen Schutzplan übernommen.

Einzelbäume /
Baumgruppen /
Hochstamm-
Obstgärten



Festlegungen zu den Objekten "Bäume"

Einzelbaum /
Baumgruppe

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsinventares 2018 wurden alle bestehenden, inventarisierten Objekte auf deren Existenz überprüft. Im Schutzzonenplan sind die Einzelbäume und Baumgruppen festgelegt.

Ein Einzelbaum wurde ins neue Landschaftsinventar bzw. in den Schutzzonenplan aufgenommen, wenn er einen Situationswert, einen ökologischen Wert oder/und einen dendrologischen Wert hat.

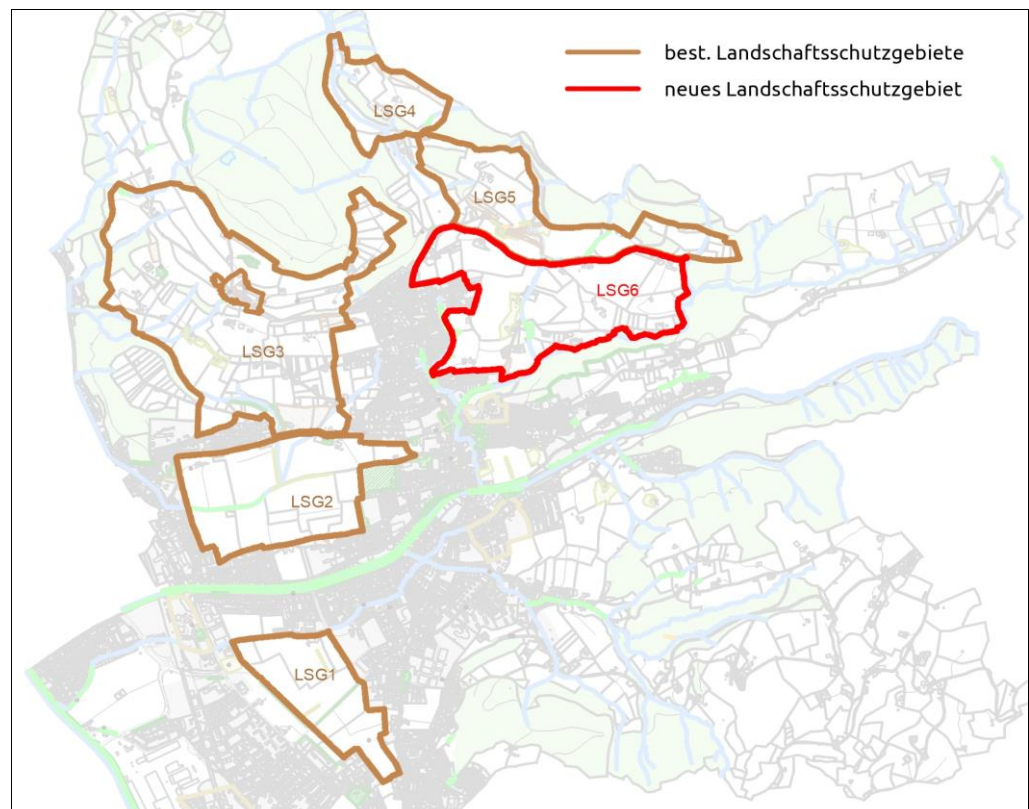
Baumreihen, Baumalleen, freie/gestaltete Baumgruppen und Baumpaare wurden ins Landschaftsinventar bzw. in den Schutzzonenplan aufgenommen, falls deren Pflanzung eine ablesbare gestalterische Absicht zu Grunde liegt.

Hochstamm-Obstgärten

Die Anzahl Hochstamm-Obstgärten hat im letzten Jahrhundert schweizweit stark abgenommen. Die Gründe für den markanten Rückgang sind in erster Linie in der Rationalisierung und der Marktorientierung der Landwirtschaft zu finden. Hochstamm-Obstgärten an flachen und damit für die Bewirtschaftung besonders geeigneten Standorten gingen verloren. Dieser Prozess fand ebenfalls in der Gemeinde Steffisburg statt. Die in der Mitte des 20. Jahrhunderts das Landschaftsbild prägenden zahlreichen Hochstamm-Obstgärten wurden vorwiegend in den 1980er und 1990er Jahren wegen der stark wachsenden Siedlung sowie der Intensivierung in der Landwirtschaft stark reduziert.

Die verbleibenden Hochstamm-Obstgärten der Gemeinde Steffisburg sind jedoch ein Kernelement der typischen Kulturlandschaft der Hang- und Kuppenlagen. Zudem können sie in den Talregionen das teilweise monoton wirkende Landschaftsbild durchbrechen. Neben ästhetischen Werten sind Hochstamm-Obstgärten von grosser ökologischer Bedeutung. Dank der meist extensiven Bewirtschaftung bieten sie vielen Pflanzen und Tieren wertvollen Lebensraum und spielen eine wichtige Rolle bei der Vernetzung. Aus diesen Gründen werden die Hochstamm-Obstgärten gemäss Landschaftsinventar neu im Schutzzonenplan festgelegt.

Landschaftsschutzgebiete (LS)



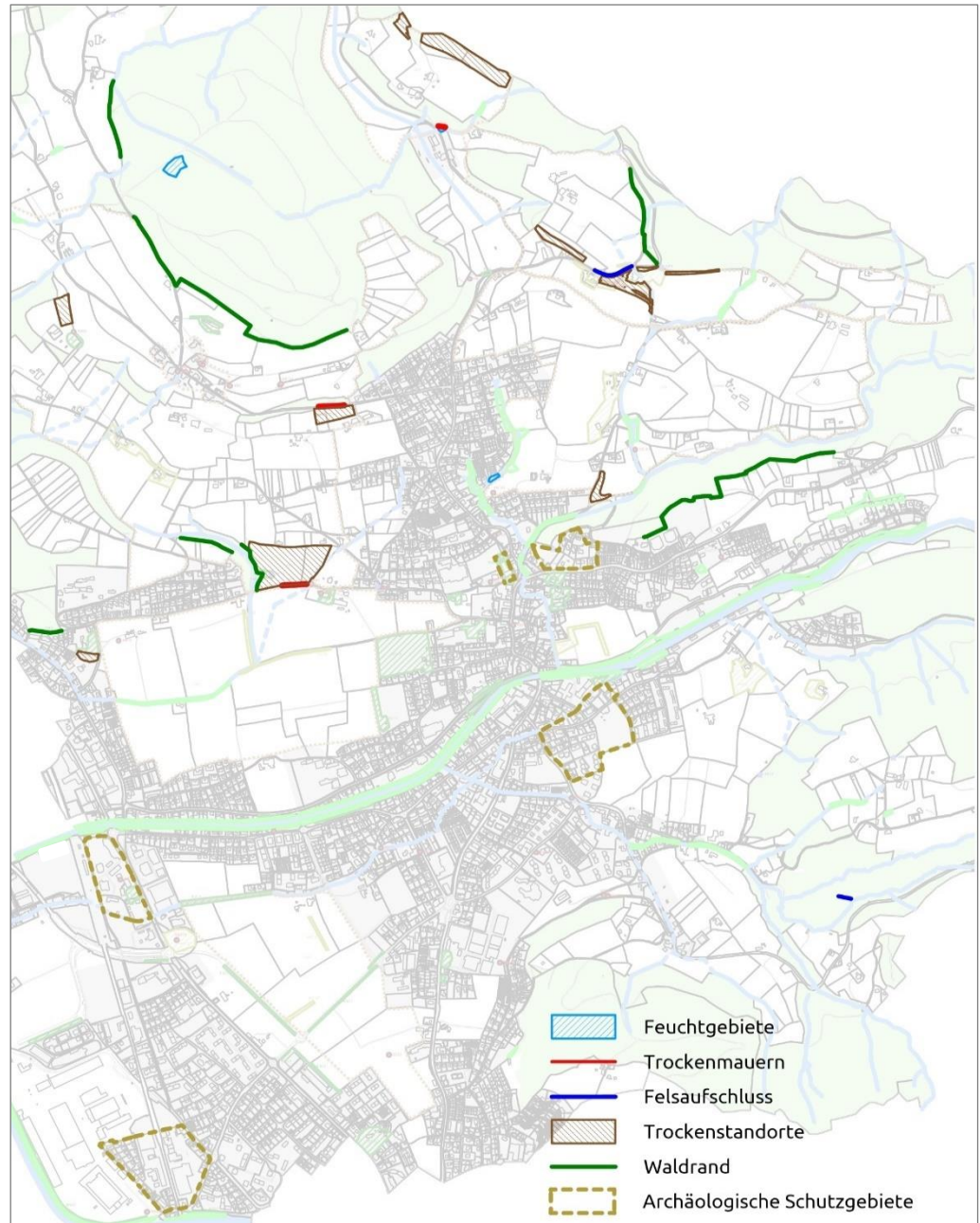
Festlegung der Landschaftsschutzgebiete LS

Die Landschaftsschutzgebiete der Gemeinde Steffisburg dienen dazu, die besonders schönen und wertvollen Landschaftsbilder der Gemeinde in ihrer Vielfalt und Eigenart zu erhalten. Im Schutzzonenplan werden sie als zu schützendes Gut gekennzeichnet.

Steffisburg weist mit rund 20 % bereits heute einen grossen Flächenanteil an Landschaftsschutzgebieten auf. Die Partizipation mit der Steffisburger Bevölkerung anlässlich der DialogRÄUME zeigte, dass zum Schutz der Landwirtschaftszone und zur Erhaltung des attraktiven Landschaftsbildes zusätzlich der Teilraum Muri/Oberzälg als Landschaftsschutzgebiet bezeichnet werden soll.

Die Landschaftsschutzgebiete 1 bis 5 entsprechen den bestehenden Gebieten. Neu aufgenommen wird das Landschaftsschutzgebiet 6.

Weitere einzelne Festlegungen



Einzelne Festlegungen im Schutzzonenplan

Kleinstrukturen wie Hecken, Steinhaufen und Felsaufschlüsse prägen das Landschaftsbild wesentlich. Sie sind wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Im Inventar 1991 wurden diese unter der Kategorie "Kleinstrukturen" zusammengefasst. Zu Gunsten einer besseren Transparenz werden diese im Inventar 2018 getrennt nach Art aufgeführt (Trockenmauer, Felsaufschluss usw.).

Feuchtgebiete, Amphibienstandorte und Weiher sind kleine stehende Gewässer. In der Vergangenheit wurde die Anzahl dieser Lebensräume stark reduziert. Die verbleibenden Biotop sind deshalb besonders wertvoll für Amphibien, Reptilien, Vögel und Insekten. Besonders in der intensiv genutzten Kulturlandschaft haben sie eine grosse Bedeutung als Rückzugsgebiete für seltene Wasserpflanzen und -tiere. Deshalb wurden alle in der Gemeinde Steffisburg vorkommenden Feuchtgebiete, Amphibienstandorte und Weiher in den Schutzzonenplan aufgenommen.

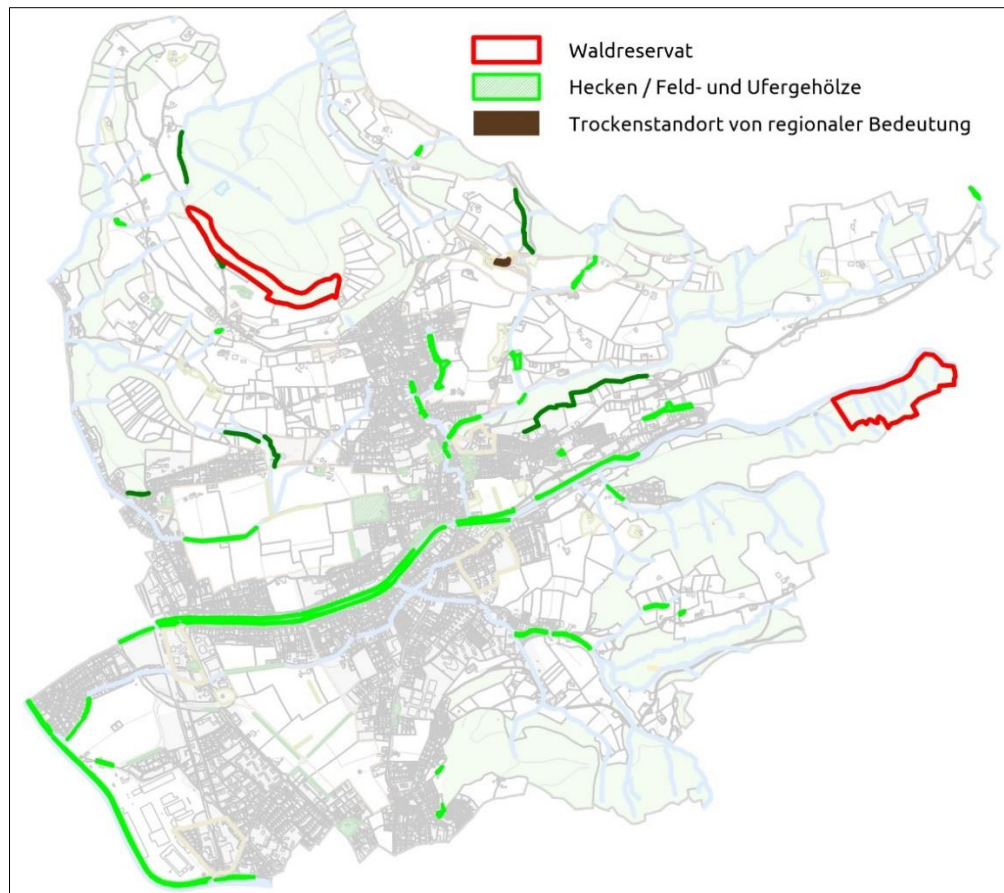
Der Zusammenzug der Objekte von Feuchtgebiet, Amphibienstandort und Weiher ins Landschaftsinventar erfolgte in Rücksprache mit lokalen Kennern (Natur- und Vogelschutzverein aus Steffisburg: Barbara Bosco und Max Dähler). Es wurden alle von diesen Experten vorgeschlagenen Objekte ins Landschaftsinventar aufgenommen. Trotzdem ist die Liste nicht abschliessend. Die Lebensräume von geschützten Tierarten wie Amphibien sind grundsätzlich durch übergeordnetes Recht geschützt (Art. 20 NHV sowie Art. 25 NSchV). Deshalb wurde auf eine systematische Absuche von Amphibienstandorten verzichtet, da der Aufwand für die Lokalisierung und Ausscheidung von allen Amphibienstandorten mit einem nicht verhältnismässigen Aufwand verbunden wäre.

Drei der vier Objekte des Landschaftsinventar 2018 werden in den Schutzzonenplan aufgenommen, da diese alle von geschützten Amphibienarten bewohnt werden. Das vierte Objekt sowie weitere Objekte, welche sich in unmittelbarer Nähe von Fliessgewässern befinden, wurden nicht ins Landschaftsinventar oder den Schutzzonenplan aufgenommen, da diese bereits mit der Schutzwirkung der jeweiligen Gewässerräume erfasst sind (z.B. Amphibiengewässer in der Nähe der Zulg, des Dorfbaches und des Weierbaches).

5.2.2 Übergeordnetes Recht

Naturobjekte

Verschiedene Objekte sind gemäss übergeordneter Gesetzgebung bereits geschützt. Im Schutzzonenplan werden diese übergeordnet geschützten Objekte entsprechend ihrem Status aufgeführt. Für die Schutzbestimmungen gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.

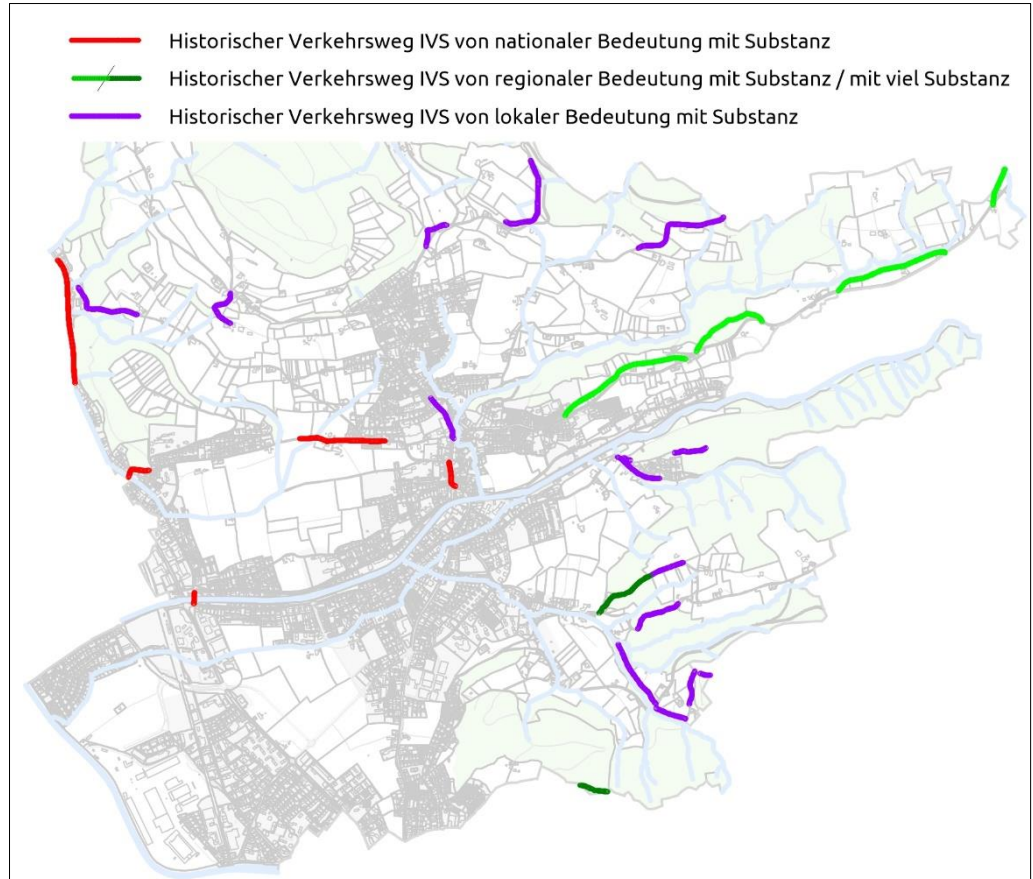


Objekte des übergeordneten Rechts: Waldreservat, Hecken und Trockenstandorte

Die Objekte der Kategorien Hecken / Feld- und Ufergehölze, Wald und Waldreservat sind bundesrechtlich oder kantonale geschützt. Sie werden der Kategorie «übergeordnetes Recht» zugewiesen. Im Plan wird jedoch den einzelnen Objekten keine Objekt-nummer zugeordnet.

Historische Verkehrswege - IVS

Im neuen Schutzzonenplan sind sämtliche Objekte von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung "mit viel Substanz" und "mit Substanz" gemäss dem Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) aufgenommen. Dabei sind die historischen Verkehrswege mit Substanz von nationaler Bedeutung gemäss IVS als Festlegung im Schutzzonenplan eingetragen. Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung werden als Hinweise aufgenommen.



Objekte des übergeordneten Rechts: Historische Verkehrswege

Diese Unterscheidung zwischen Festlegung und Hinweis hat damit zu tun, dass die verschiedenen Kategorien des IVS auf unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen basieren.

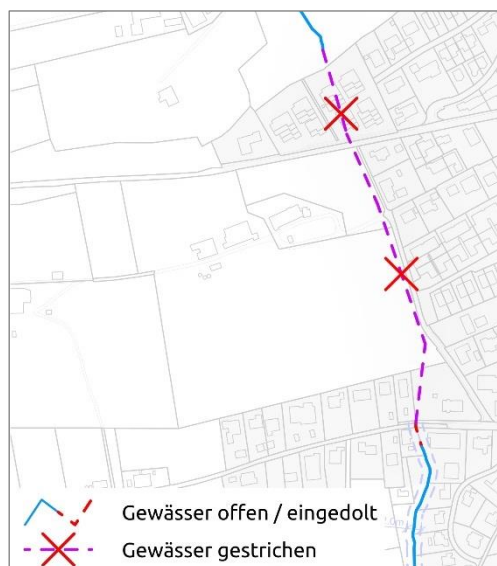
5.3 Zonenplan Gewässerraum

Für die Gemeinde Steffisburg werden die Gewässer und die Gewässerräume gemäss der Gewässerschutzverordnung bestimmt. Sie sind im neuen Zonenplan Gewässerraum mit den entsprechenden überlagernden Korridoren festgelegt.

5.3.1 Datengrundlage

Die Gewässerdaten (Gewässerverlauf und natürliche Sohlenbreite) zur Bemessung der Gewässerräume stammen aus den Datensätzen des Kantons (Gewässernetz GN5, Gewässerraum Arbeitsgrundlagen GWRAG). Diese stellen häufig nur den ungefähren Verlauf der Gewässer dar und entsprechen nicht überall der heutigen Situation. Daher hatte die Abteilung Tiefbau/Umwelt der Gemeinde Steffisburg die Gewässerverläufe überprüft und bereinigt. Der Geometer hat darauf, basierend auf der amtlichen Vermessung die Gewässerachsen ermittelt.

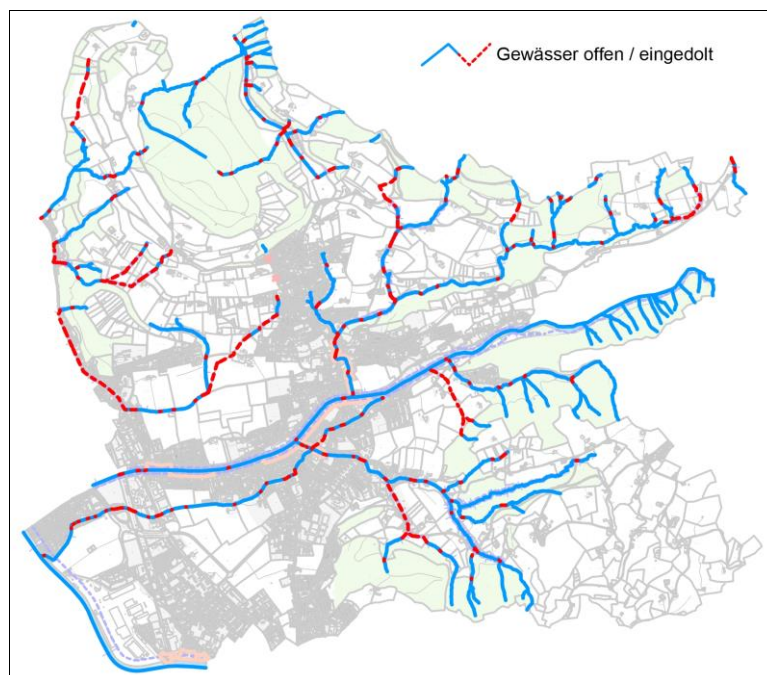
Bereinigung GN 5



Ein Abschnitt des Gewässernetzes wurde bereinigt bzw. gestrichen. Es handelt sich dabei um ein eingedoltes Gewässer gemäss GN5 im Gebiet Pfaffehalte. Es ist heute kein Rohr mehr sichtbar. Im nördlich gelegenen Wald wird das offene Gewässer in die Strassenentwässerung geleitet und verliert dadurch den Status eines Gewässers.

Bereinigung Gewässer GN5

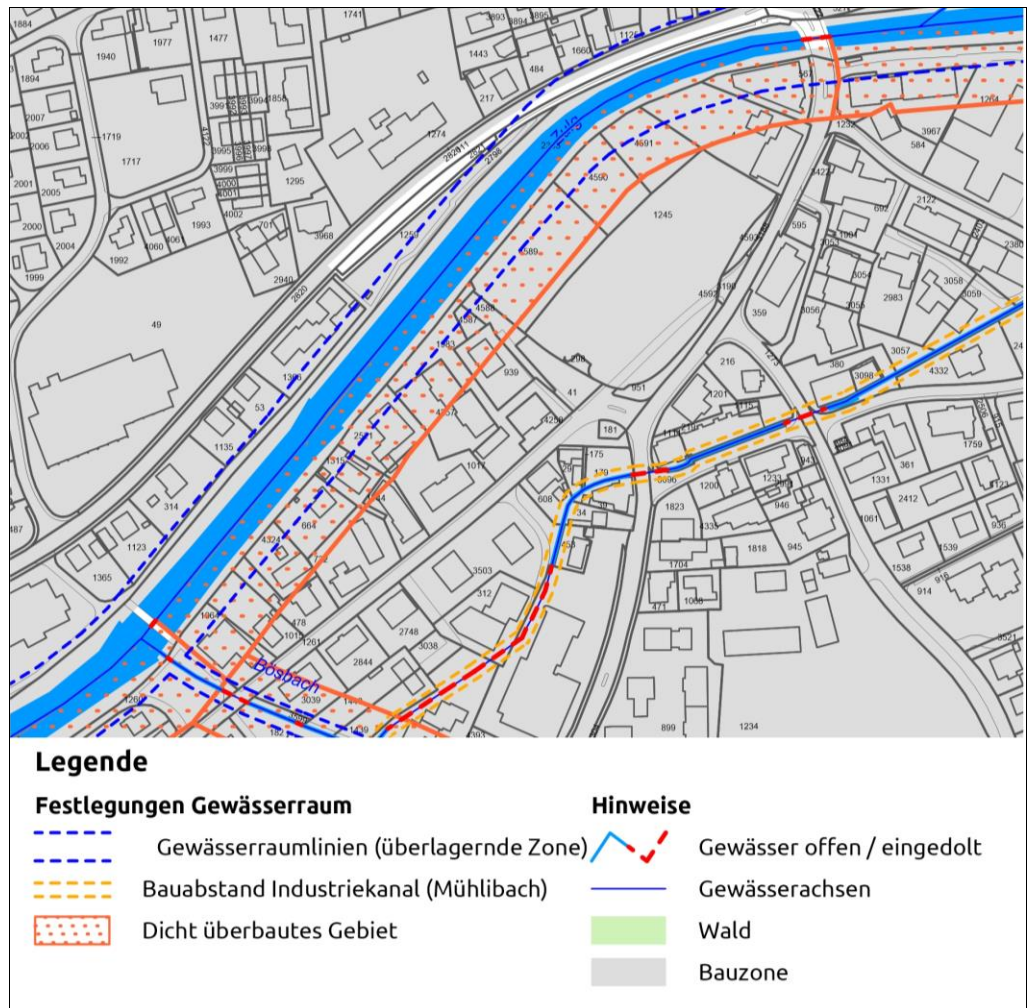
Übersicht Gewässernetz



Übersicht Gewässernetz

5.3.2 Festlegung baurechtliche Grundordnung – Zonenpläne Gewässerräume

Festlegung Gewässerraum im Zonenplan



Ausschnitt Festlegung Gewässerräume

Im Zonenplan Gewässerraum wurden für die offenen sowie für die eingedolten Gewässer innerhalb des Siedlungsgebietes Gewässerraumlinien festgelegt, die symmetrisch ab Gewässermittellinie beidseitig die Korridore der Gewässerräume definieren.

Festlegung Gewässerräume in Absprache mit dem OIK I

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurden die Gewässerräume in Absprache mit dem Oberingenieurkreis OIK I festgelegt. Die Gewässerräume wurden bei folgenden Gegebenheiten erhöht:

- Gewässerraum Aare gemäss Projekt aarewasser
- Für die Ausscheidung der Gewässerräume von Aare und Zulg war die erhöhte Priorität bei der strategischen Revitalisierungsplanung (GEKOB.2014) entscheidend
- Gewässerabschnitte, welche Schutzbauten, Verbauungsmassnahmen, Gefahrengebiete und Schadenspotenzial sowie Infrastruktur aufweisen.
- Gewässerabschnitte, bei welchen der Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit aus wasserbaupolizeilicher Sicht zu gewährleisten ist.

Die festgelegten Gewässerräume wurden gemäss der Rückmeldung des OIK I bereinigt.

Eingedolte Gewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets

Wo die Verläufe von eingedolten Gewässern ausserhalb des Siedlungsgebiets bekannt sind und sich diese Verläufe mit Strassen kreuzen oder nahe von Bauten und Anlagen durchfliessen, wurde ebenfalls ein Gewässerraum festgelegt.

In den anderen Fällen wird gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung von Gewässerräumen für eingedolte Gewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets verzichtet, da sich die eingedolten Gewässer in der Landwirtschaftszone befinden und die Lagegenauigkeit der Gewässer schwierig zu eruieren ist. Zudem liegen keine übergeordneten Interessen vor, welche eine genaue Festlegung verlangen würden. Eine lagegenaue Überprüfung wäre unverhältnismässig. Es ist zielführender, die genaue und optimale Linienführung erst bei einer allfälligen Öffnung zusammen mit den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern im Einzelfall zu verhandeln. Es sind keine Interessen bekannt, die einem solchen Vorgehen entgegenstehen könnten.

Gewässerabschnitte innerhalb des Waldes

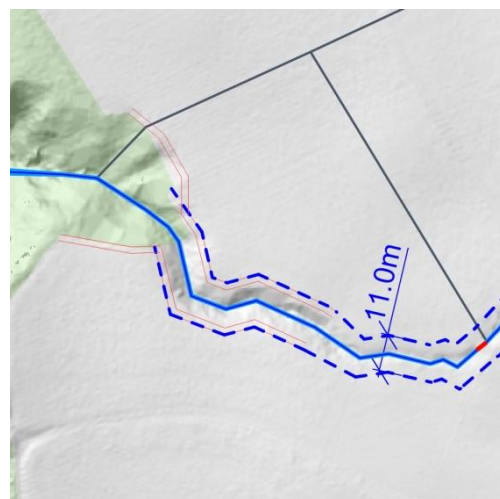
In Fällen, in welchen die Gewässerabschnitte im Wald parallel zu Strassen verlaufen, wurden ebenfalls Gewässerräume festgelegt. Des Weiteren wurden auch bei Schutzbauten und Geschiebesammler im Wald Gewässerräume festgelegt und an diesen Stellen entsprechend verbreitert.

Ansonsten wurden im Wald – gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV – keine Gewässerräume festgelegt, da die Verläufe zum Teil nicht zuverlässig und genau sind sowie keine Interessen bekannt sind, denen mit einer Festlegung gedient wäre. Es liegen keine übergeordneten Interessen vor, welche eine genaue Festlegung verlangen würden. Eine lagegenaue Überprüfung wäre unverhältnismässig.

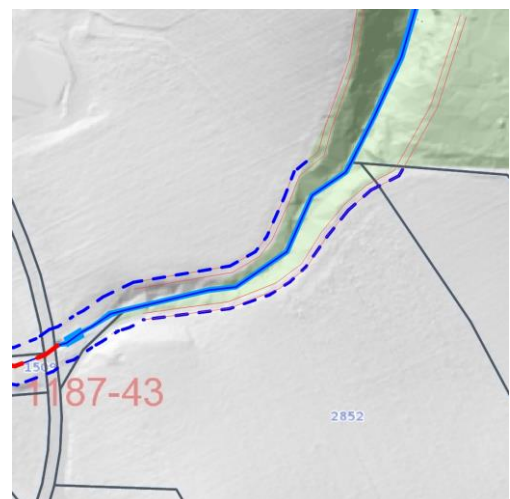
5.3.3 Erhöhung des Gewässerraumes

Die Erhöhung der Gewässerräume wurden in Bezug auf die Ufervegetation inklusive beidseitigen Nährstoffpufferstreifen von 3.00 m geprüft. Aufgrund der Überprüfung wurden die Gewässerräume bei bestimmten Gewässerabschnitten erhöht. Die folgenden Kartenausschnitte zeigen die Gewässerbereiche, welche erhöht wurden.

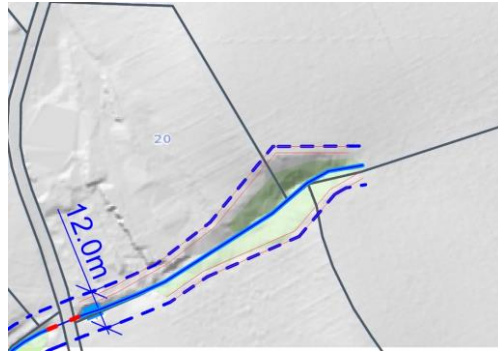
Loueligrabe Bereich 1



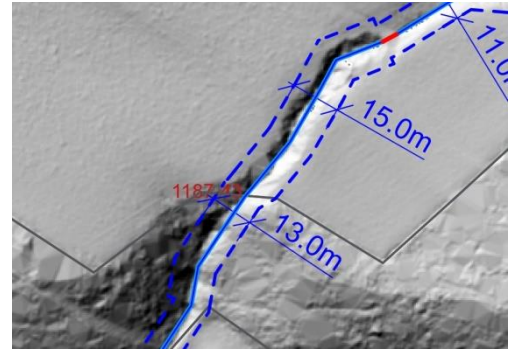
Loueligrabe Bereich 2



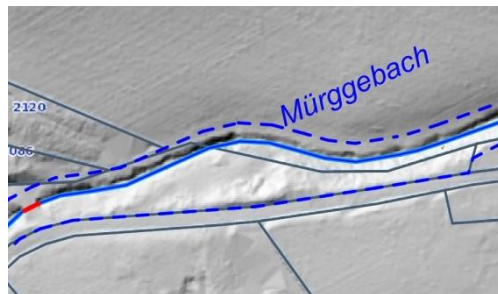
Riederegrabe



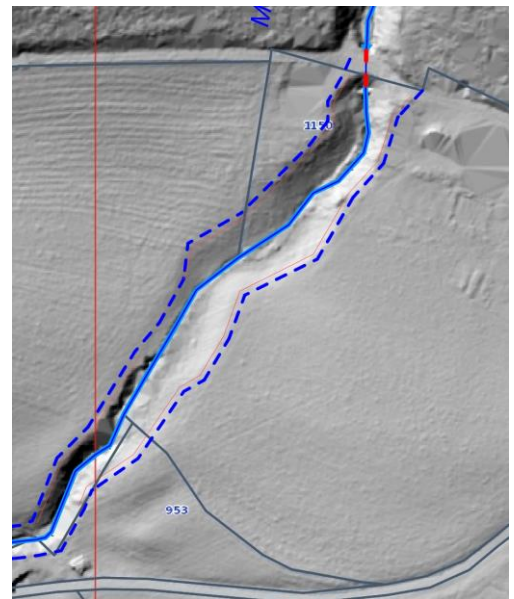
Luegggräbli



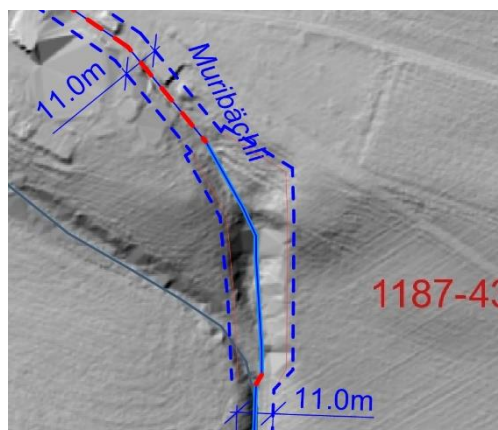
Mürggebach Bereich 1



Mürggebach Bereich 2



Muribächli



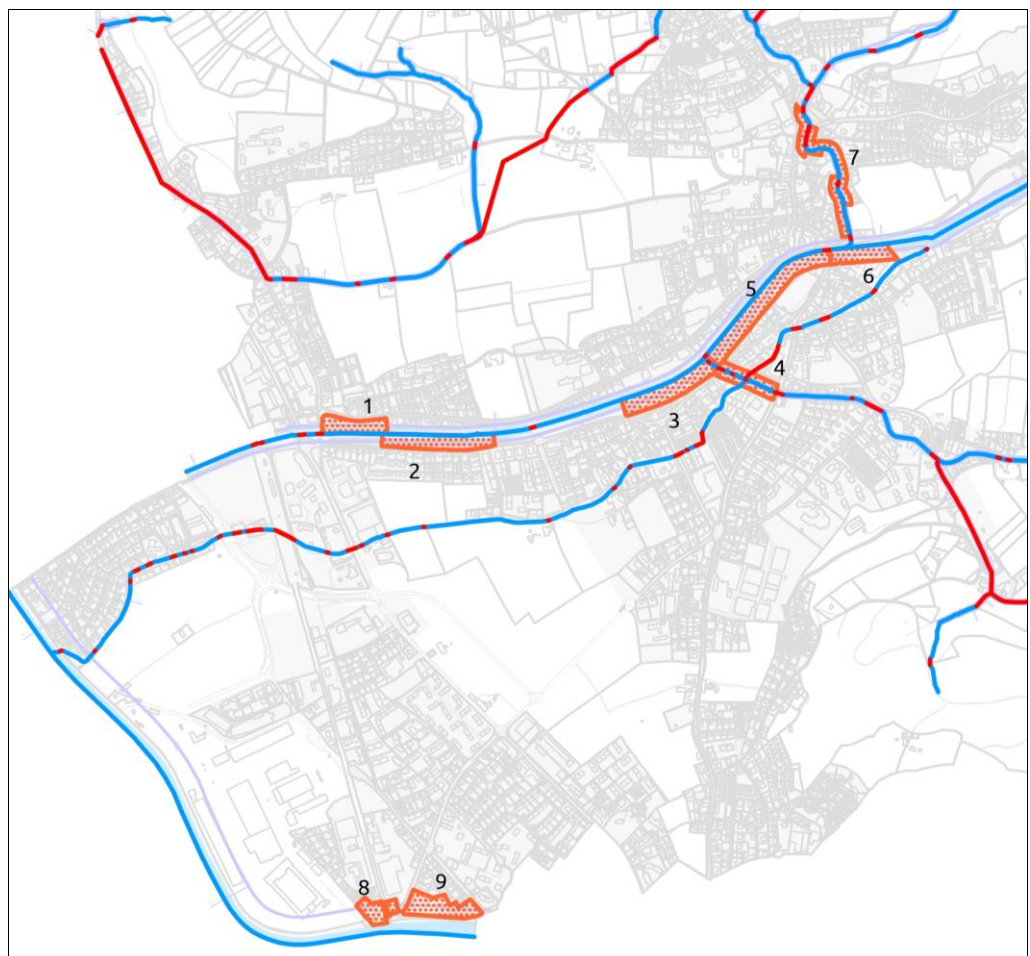
5.3.4 Festlegung Gewässerraum im Baureglement

Das Baureglement wird mit einem neuen Artikel bezüglich Fliessgewässer ergänzt, welcher auf dem Musterbaureglement des Kantons Bern basiert. Darin sind die Vorgaben des neuen Gewässerschutzgesetzes und der neuen Gewässerschutzverordnung umgesetzt.

5.3.5 Dicht überbaute Gebiete

Von den Hängen im Norden und Osten der Gemeinde Steffisburg fließen zahlreiche kleine Gewässer in die Zulg und durchqueren dabei das Siedlungsgebiet. Auch die Aare fließt durch stellenweise bereits dicht überbaute Gebiete. Zusätzlich zum Hauptgewässer Zulg wird der Mülibach (Industriekanal) und der im Bereich Alte Bernstrasse / Bernstrasse eingedolte Zelggässligraben durch das Siedlungsgebiet in Richtung Aare geführt. Teilweise ist der Mindestabstand durch bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen nicht eingehalten. Diese gewachsenen Strukturen legen die Zuweisung zum "dicht überbauten Gebiet" nach Art. 41b GSchV nahe. Im dicht bebauten Gebiet kann der Abstand zum Gewässer für zonenkonforme Bauten und Anlagen projektbezogen im Einzelfall reduziert werden, soweit Wasserbau und Hochwasserschutz sichergestellt sind.

Die Beurteilung der einzelnen Gewässerabschnitte erfolgt gemäss dem Vorgehen in der AHOP «dicht überbaut» vom 30. Oktober 2017. Für die einzelnen Korridore wird zunächst überprüft, ob der Flächenanteil befestigter Strukturen (z.B. Strassen und Bahnen, Hoch- und Tiefbauten, auf den Standort angewiesene Infrastrukturen, Einstellhallen, Mauern etc., soweit sie nicht dem Hochwasserschutz dienen) 50 % übersteigt. Ist dies der Fall, werden 7 Begründungskriterien beigezogen. Fallen diese mehrheitlich positiv aus, wird der Uferabschnitt als dicht überbaut eingestuft und der Gewässerraum im Zonenplan gekennzeichnet.



Übersichtskarte dicht bebauter Gebiete

Würdigung der
dicht bebauten
Gebiete

Nachfolgend sind die Beurteilungen und Erläuterungen zu den einzelnen Gebieten aufgeführt.

1



Kriterien und Begründung

- Lage im Hauptsiedlungsgebiet
- Historische Baugruppe (Bauten vor 1919 erstellt)
- Keine bedeutenden Grünräume im überbauten Bereich
- Gewässerraum ist zu mehr als 50 % von Bauten und Anlagen betroffen, die bestehenden Gebäude liegen innerhalb des Gewässerraums.
- Umgebende Grundstücke sind weitgehend ausgenutzt.

2



Kriterien und Begründung

- Lage im Hauptsiedlungsgebiet
- Bauten mehrheitlich zwischen 1919 und 1960 erstellt.
- Gewässerraum ist zu mehr als 50 % von Bauten und Anlagen betroffen, die bestehenden Gebäude liegen innerhalb des Gewässerraums.

- Verdichtungsgebiet gemäss REK
- Keine bedeutenden Grünräume im überbauten Bereich
- Umgebende Grundstücke sind weitgehend ausgenutzt.

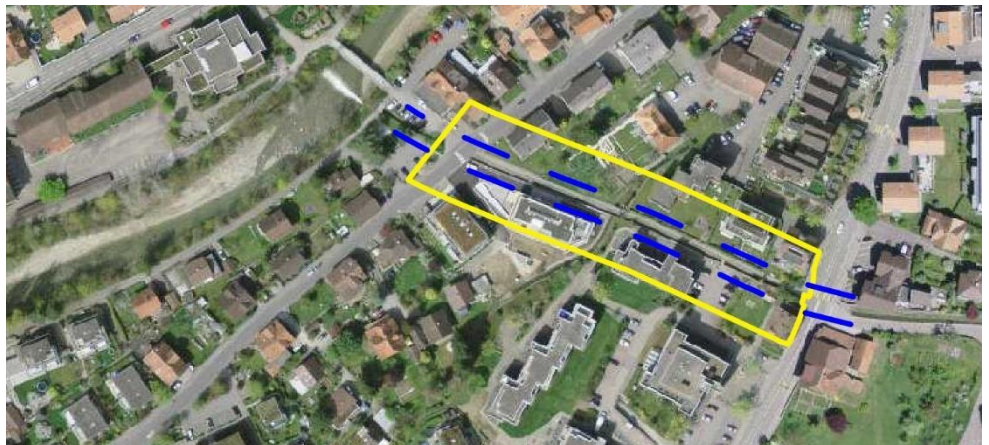
3



Kriterien und Begründung

- Lage im Hauptsiedlungsgebiet
- Bauten mehrheitlich vor 1960 erstellt.
- Gewässerraum ist zu mehr als 50 % von Bauten und Anlagen betroffen.
- Keine bedeutenden Grünräume im überbauten Bereich
- Umgebende Grundstücke sind weitgehend ausgenutzt.

4



Kriterien und Begründung

- Lage im Hauptsiedlungsgebiet
- Zonen mit hoher Ausnutzung
- Gewässerraum ist zu mehr als 50 % von Bauten und Anlagen betroffen.
- Keine bedeutenden Grünräume im überbauten Bereich
- Umgebende Grundstücke sind weitgehend ausgenutzt.

5



Kriterien und Begründung

- Lage im Hauptsiedlungsgebiet
- Zonen mit hoher Ausnutzung
- Gewässerraum ist zu mehr als 50 % von Bauten und Anlagen betroffen.
- Keine bedeutenden Grünräume im überbauten Bereich
- Umgebende Grundstücke weitgehend überbaut.
- Festlegung «dicht bebaut» im Bereich UeO Dükerweg ist bereits verankert.
- Prädestiniert für weitere Verdichtung durch Erneuerung

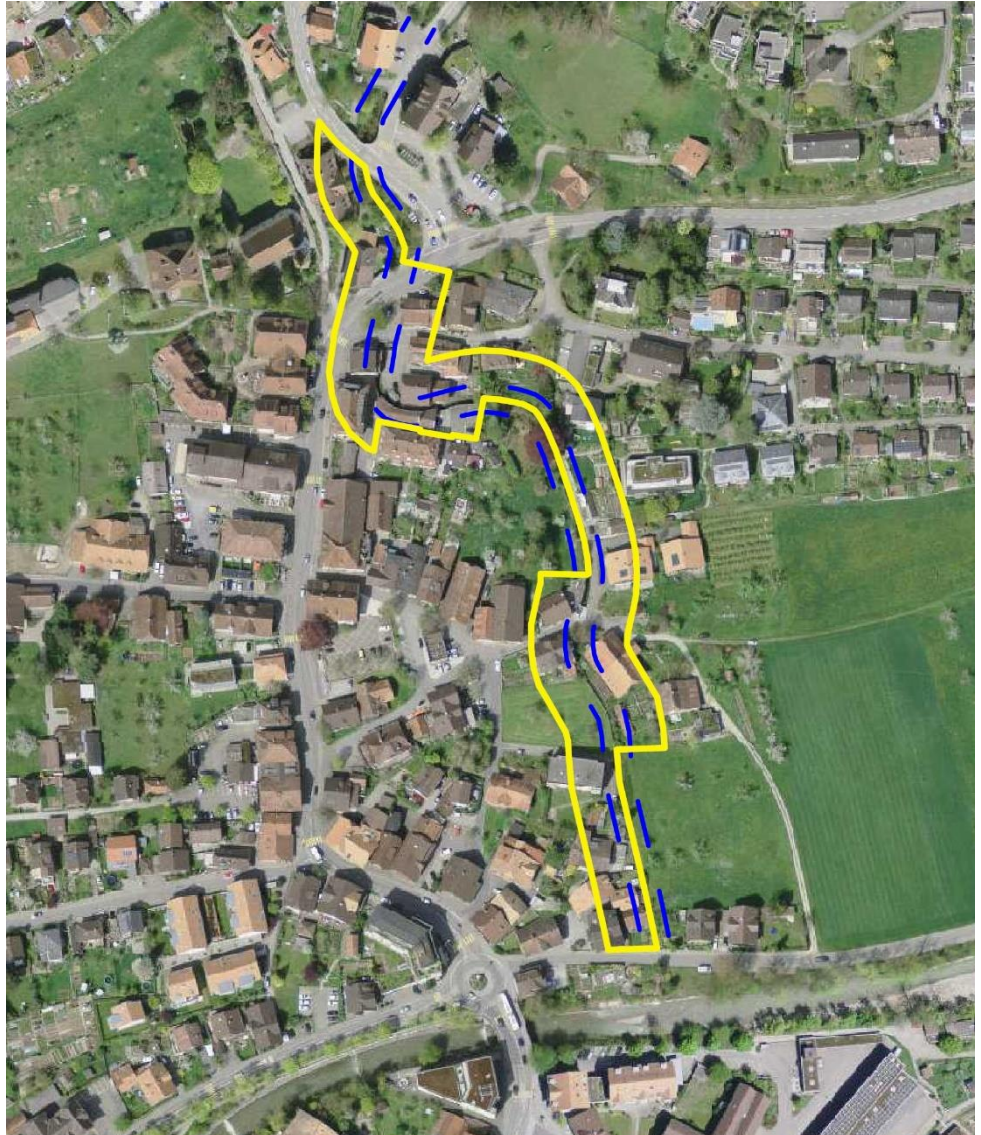
6



Kriterien und Begründung

- Lage im Hauptsiedlungsgebiet
- Zonen mit hoher Ausnutzung
- Gewässerraum ist zu mehr als 50 % von Bauten und Anlagen betroffen
- Keine bedeutenden Grünräume im überbauten Bereich
- Umgebende Grundstücke sind weitgehend ausgenutzt.

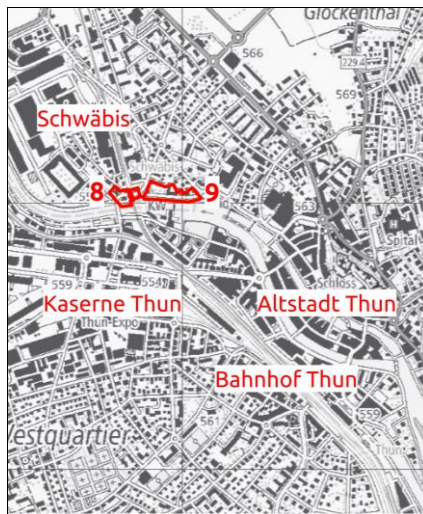
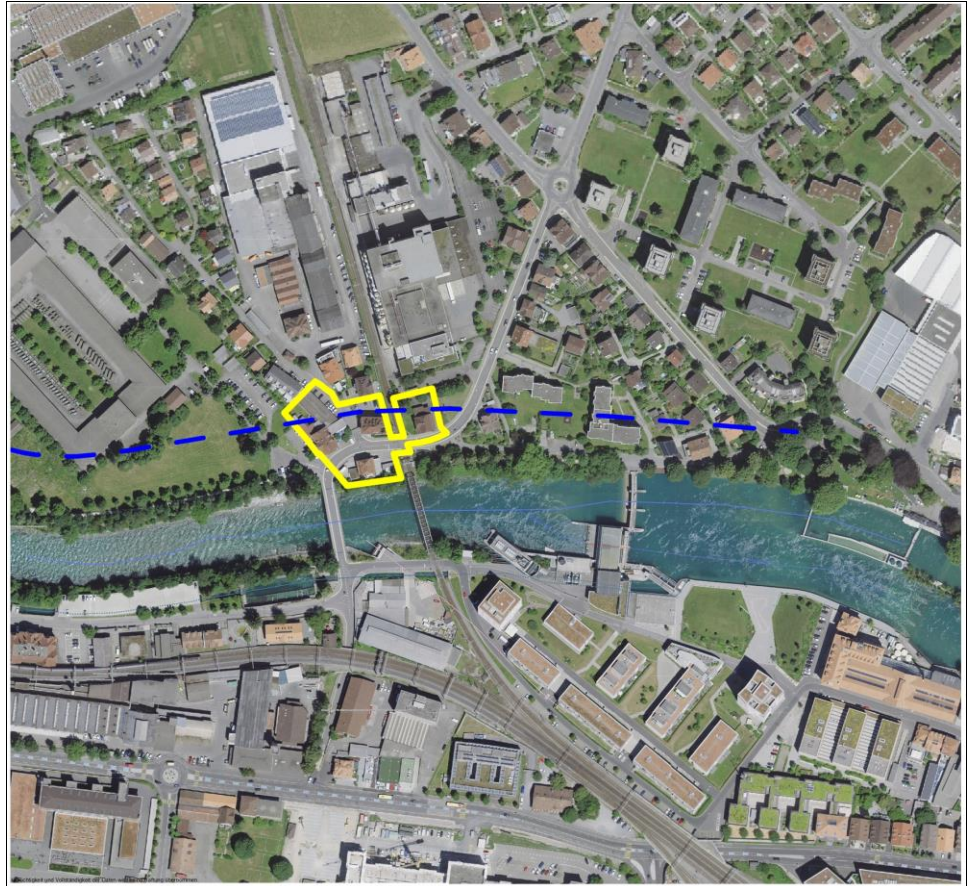
7



Kriterien und Begründung

- Liegt in einem ISOS Gebiet von regionaler Bedeutung.
- Lage im Hauptsiedlungsgebiet
- Zentrumsgebiet gemäss REK
- Kernzone mit historischen Bauten; die Bauten nahe am Dorfbach sind Teil der historischen Dorfstruktur.
- Gewässerraum ist zu mehr als 50 % von Bauten und Anlagen betroffen.

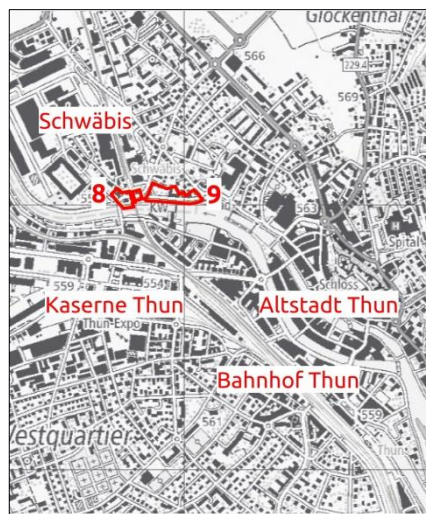
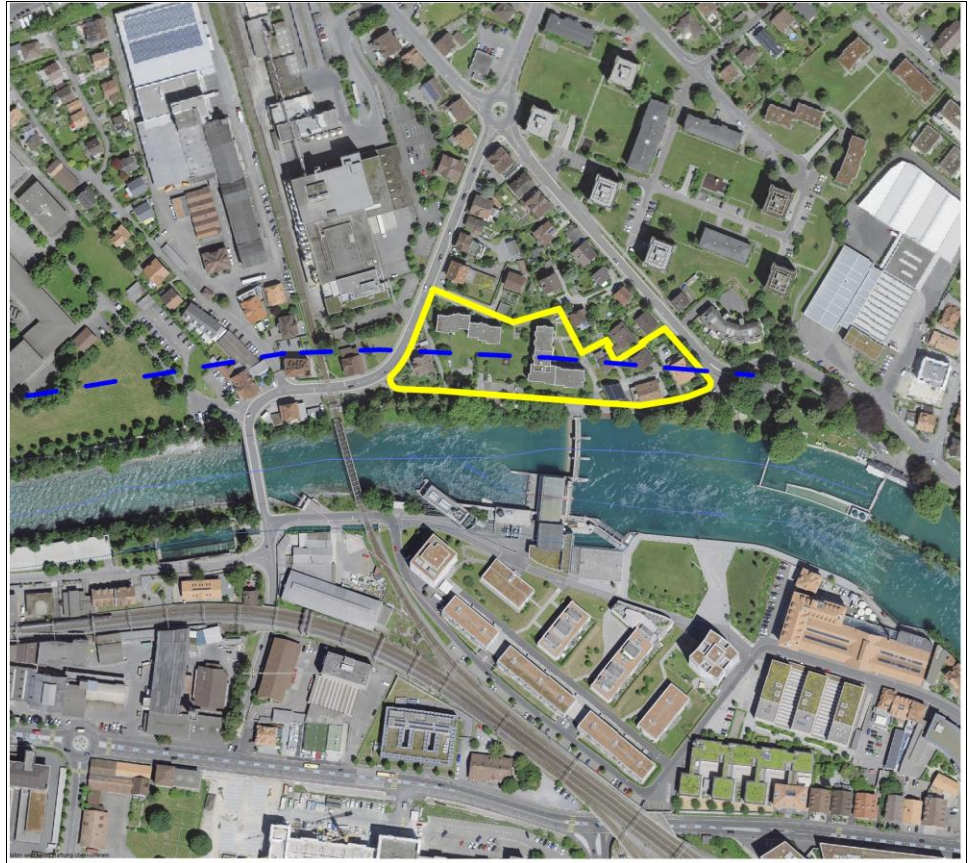
8



Kriterien und Begründung

- Zentrale Lage im überkommunalen Hauptsiedlungsgebiet Thun-Steffisburg, Teil des Zentrums mit hoher Ausnützung
- Gewässerraum ist zu mehr als 50 % von Bauten und Anlagen betroffen.
- Die bestehenden Gebäude liegen mehrheitlich im Gewässerraum.
- Im REK als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen.
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt.
- Der Standort tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün- und Freiräume.
- Liegt direkt an der Bahnlinie Thun – Konolfingen (Haltestelle Schwäbis).

9



Kriterien/Begründung

- Zentrale Lage im überkommunalen Hauptsiedlungsgebiet Thun-Steffisburg, Teil des Zentrums mit hoher Ausnutzung
- Gewässerraum ist zu mehr als 50 % von Bauten und Anlagen betroffen.
- Überwiegender Teil in Zone mit hoher Ausnutzung
- Im REK als Siedlungsgebiet mit urbaner Dichte ausgewiesen
- Im REK als Gebiet mit Verdichtungspotential ausgewiesen
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt.
- Der Standort tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün- und Freiräume.

5.4 Änderung Baureglement

Aufgaben und Ziele

Den Gemeinden kommt im Rahmen der Raumplanung eine bedeutende Rolle zu. Basierend auf den übergeordneten Vorgaben (Bund und Kanton) können sie die eigenen räumlichen Entwicklungen festlegen. Nachdem in den Jahren 2017 und 2018 das Raumentwicklungskonzept 2035 für die Gemeinde Steffisburg erarbeitet wurde, konnten die raumplanerischen Leitplanken für die baurechtliche Grundordnung definiert werden. Neben den verschiedenen Zonenplänen, ist auch das Baureglement Element der baurechtlichen Grundordnung. Dieses enthält unter anderem die Bauvorschriften der Gemeinde, Vorschriften zu den Zonenplänen und Bestimmungen zu den baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht ZPP und Überbauungsordnungen UeO).

Mit dem Gemeindebaureglement kann die örtliche Baubehörde (Planungsbehörde und/oder Baubewilligungsbehörde) das Bauen im Dorf von der Planung bis zum Vollzug sicherstellen. Das bisher gültige Baureglement wurde vollständig revidiert. Das Baureglement der Gemeinde Steffisburg erscheint in einem neuen Erscheinungsbild mit neu gestaltetem Aufbau. Inhaltlich wurde das Reglement umfassend überarbeitet. Mit schlanken, aktuellen, flexiblen und klaren Vorschriften soll ein qualitatives Bauen ermöglicht und gewährleistet werden.

Aufbau und Verbindlichkeit

Das neue Baureglement der Gemeinde Steffisburg richtet sich inhaltlich nach dem Musterbaureglement des Kantons Bern. Dadurch sollen die Vorschriften mit anderen Gemeinden gut vergleichbar sein. Zudem ist ein effizienter Einsatz (Synergieeffekt) für Dritte möglich, welche in verschiedenen Gemeinden tätig sind. Bewährtes altes Recht (bekannte und anerkannte Praxis) wurde im neuen Reglement übernommen und aktualisiert. Neue und nützliche Bestimmungen aus anderen Gemeinden wurden geprüft und wo sinnvoll integriert. Das Baureglement ist grundeigentümerverbindlich.

Der neue Aufbau sieht wie folgt aus:

- A) Einleitung
- B) Geltungsbereich
- C) Nutzungszonen (inkl. Baupolizeiliche Masse)
- D) Besondere baurechtlichen Ordnungen
- E) Qualität des Bauens und Nutzens (u.a. Gestaltung sowie Energie und Ökologie)
- F) Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Ortsbild, Kulturlandschaft und Schutz)
- G) Straf- und Schlussbestimmungen
- H) Genehmigungsvermerke

Anhang A1 (Definitionen und Messweisen)

Anhang A2 (Bestimmungen zu Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN)

Anhang A3 (Bestimmungen zu Zonen mit Planungspflicht ZPP)

Anhang A4 (Bestimmungen zu Landschaftsschutzgebiete LS)

Anhang A5 (Verzeichnis rechtsgültige Überbauungsordnungen UeO)

Schwerpunktthemen	Die neue Messweise (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV¹) wurde basierend auf den übergeordneten Vorgaben entsprechend den Gegebenheiten von Steffisburg definiert und integriert. Die Aufnahme der neuen Wohnzone Inneren Ortbühl (WIO). Die WIO ermöglicht die Verdichtung nach innen, welche gleichzeitig mit einem qualifizierten Verfahren eine gute Einordnung ins bestehende Umfeld sicherstellt. Bauland, welches noch nicht bebaut ist und landwirtschaftlich nutzbarem Boden (Kulturland) entspricht, muss mit der Bebauung eine besonders hohe Nutzungsdichte aufweisen. Hierzu wurden neue Bestimmungen im Baureglement eingefügt. Im Kapitel E "Qualität des Bauens und Nutzens" wurde eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Themen Energie und Ökologie, Parkierung (Ersatzabgabe), Preisgünstiger Wohnraum und Verdichtungsgebiete vorgenommen. Neue Artikel wurden aufgenommen. Die aus unterschiedlichen Zeiten stammenden Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN (Anhang A2) wurden grundlegend (redaktionell) überarbeitet und wo sinnvoll aktualisiert. Im neuen Anhang A3 wurden die Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht ZPP aktualisiert und in eine einheitliche Form gebracht. Bei einzelnen ZPPs ergaben sich ebenfalls materielle Anpassungen.
Abstimmung auf die BMBV	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, Abstände und Abstandsbereiche sowie die Nutzungsziffern. Die bisher angewandten Begriffe und Messweisen (z.B. Gebäudehöhen sowie die Bruttogeschossflächen und Ausnutzungsziffern AZ in den Zonen mit Planungspflicht) wurden durch neue Bestimmungen der BMBV ersetzt und umgerechnet. Folgende zentrale neue Begriffe werden aufgrund der BMBV ins neue Gemeindebaureglement integriert: - Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 BMBV). - Die Gebäudearten werden 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. - Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie sowie die vor- und rückspringenden Gebäudeteile werden definiert. - Die bisher bekannte Gebäudehöhe (GH) wird durch die Fassadenhöhe (Fh a oder Fh b) ersetzt. Die Messung der Fassadenhöhe erfolgt neu immer an der Stelle mit dem grössten Höhenunterschied zwischen der Fassadenlinie und der Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion (und somit nicht immer an der Hausecke oder in der Fassadenmitte, wie unter bisherigem Recht). Die bishe-

¹ Die BMBV beinhaltet die notwendigen Begriffsbestimmungen sowie die Regelungen zur Messweise von Gebäudedimensionen und Abständen. Sie stellt den Gemeinden zudem mehrere Möglichkeiten zur Auswahl, eine Nutzungsziffer festzulegen, welche die bisherige Ausnutzungsziffer ersetzt. Es steht den Gemeinden frei, sich für eine der Nutzungsziffern zu entscheiden, eine Kombination von Nutzungsziffern vorzusehen oder auf die Festlegung einer Nutzungsziffer zu verzichten. Im Übrigen können die Gemeinden die baupolizeilichen Masse in ihren Baureglementen weiterhin selbständig festlegen.

	rigen Gebäudehöhen werden neu mit der Fassadenhöhe $F_h a$ und $F_h b$ definiert (Anhang A13.2 – 13.5). Die Gebäudelänge und -breite bleiben unverändert. - Grenz- und Gebäudeabstand, Baulinien und Baubereiche werden neu abschliessend durch die BMBV definiert (Art. 22 bis 25 BMBV). Die besondere «mittlere Abstandslinie» für Winkelbauten und Gebäude mit gestaffeltem oder unregelmässigem Grundriss ist mit der BMBV nicht mehr zulässig. Weil sich die Grenzabstände in der bisherigen Festlegung bewährt haben, werden diese mehrheitlich beibehalten. Reduktionen der grossen Grenzabstände (gA) werden jedoch bei mehreren Zonen vorgenommen. - Die offenen vorspringenden Gebäudeteile, die gemäss BMBV über die Fassadenflucht hinausragen, müssen in der Breite und in der Tiefe begrenzt werden. Bisher wurde dieses Mass allein durch den Grenzabstand beschränkt, den ein Gebäude einzuhalten hat. - Die altrechtliche Grünflächenziffer. Die Ausnützungsziffer und die Bruttogeschossfläche können mit der BMBV nicht mehr angewendet werden. In den Regelbauzonen (Art. 2 Abs. 1) werden die Ausnützungsziffern im Sinne der haushälterischen Bodennutzung aufgehoben: In den Bestimmungen der ZPP werden bisherige Nutzungsmasse (Bruttogeschossfläche oder Ausnützungsziffer) mit einem Faktor 1.1 multipliziert und entsprechen den neuen Nutzungsmassen gemäss BMBV "Geschossfläche ober- und unterirdisch (GF)", "Geschossfläche oberirdisch (GFo)" oder "Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)" (Anhang A16.1) festgelegt.
Haushälterische Bodennutzung	Zur Förderung der haushälterischen Bodennutzung wurden folgende wesentliche Massnahmen im Reglement umgesetzt: - Aufhebung der Ausnützungsziffern in den Regelbauzonen (Art. 2 Abs. 1). - Teilweise Reduktion der grossen Grenzabstände (Art. 2 Abs. 1). - Neuregelung der vorgeschriebenen Strassenabstände gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung. Bisher wurde der Strassenabstand vom äussersten Rand des Verkehrsraumes bestimmt. Neu wird er ab Fahrbahnrand gemessen. - Für die unüberbauten Baulandreserven grösser 1'500 m² innerhalb der bestehenden Bauzone werden minimale Nutzungsziffern vorgeschrieben. - In den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) werden die baupolizeilichen Masse angepasst (z.B. Fassadenhöhen, Aufhebung Gebäudelängen und arealinterne Gebäudeabstände). - Die Bestimmungen der Weilerzone gelten neu auch für das Gebiet Hartlisberg. Die Ausbaumöglichkeiten der bestehenden Bauten werden dadurch verbessert. Die im Raumentwicklungskonzept 2035 definierten Gebiete mit Verdichtungspotential sollen gefördert werden, indem von den Vorschriften des Gemeindebaureglements (siehe Art. 32) situativ abgewichen werden kann, sofern eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird und keine wesentlichen Nachteile für die Nachbarschaft erwachsen (siehe Kap. 5.1.5).
Baugestaltung	Nach bisherigem Recht wurde die ästhetische Beurteilung von Bauten und Anlagen nach dem Verbot der Beeinträchtigung geprüft, ob mit dem Bauvorhaben das Umfeld und die vorherrschenden Elemente und Merkmale nicht beeinträchtigt werden. Neu werden die ästhetischen Qualitätsanforderungen auf den Standard der guten Gesamtwirkung angehoben (Art. 19 ff), wonach sich das Bauvorhaben gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einpassen und zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entstehen soll.

Qualifizierte Planungsverfahren

In den Zonenbestimmungen von Art. 3 Abs. 3 (Wohnzone Innerer Ortbühl WIO), Art. 5 Abs. 3 (Kernschutzzzone KS) und Art. 9 Abs. 4 (Erhaltungszone EZ) ist festgelegt, dass Neubauten aufgrund eines qualifizierten Planungsverfahrens bewilligt werden können. Als qualifizierte Verfahren gelten Ideen- und Projektwettbewerbe (nach der SIA Ordnung 142), Studienaufträge (nach den SIA Ordnung 143) sowie Workshop- und Gutachterverfahren.

Bauvorhaben müssen im Minimum mittels eines Gutachterverfahrens beurteilt werden. Ein Wettbewerb (SIA 142) oder Studienauftrag (SIA 143) ist für Neubauten in keiner Zone explizit vorgeschrieben. Vorgesehen ist, dass die betroffene Bauherrschaft und die Gemeinde gemeinsam fallweise und entsprechend der Bedeutung des Vorhabens die Form des qualifizierten Verfahrens möglichst am Anfang der Planungsarbeiten festlegen.

Das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit muss im konkreten Fall geprüft werden und wird wie folgt begründet:

Art. 3 Abs. 3:

Die Wohnzone Innerer Ortbühl umfasst Teile des südexponierten, stark durchgrün-ten und gut einsehbaren Wohngebietes nordwestlich des Dorfkerns. Aufgrund der im Vorfeld der Ortsplanungsrevision erlassenen Planungszone wurden verschiedene Entwicklungsszenarien und Umsetzungsinstrumente erörtert. Vertreter der Grundeigentümer waren an diesen Planungsarbeiten mitbeteiligt. Mit dem qualitäts-sichernden Verfahren soll eine gute Einpassung in die sensible Hanglage und das empfindliche Ortsbild sichergestellt sowie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit zur Nachverdichtung und der Erhaltung der bestehenden wertvollen und zusammenhängenden Grünräume ermittelt werden.

Art. 5 Abs. 3:

In der bisherigen Grundordnung konnten Neubauten in der Kernschutzzzone nur auf der Grundlage einer noch zu erlassenden Überbauungsordnung realisiert werden. Das qualitätssichernde Verfahren wird aufgrund von erhöhten Anforderungen an architektonische Gestaltung und Einpassung ins sensible Ortsbild innerhalb der Ortsbildschutzzgebiete vorgeschrieben. Gegenüber den bisher geltenden Bestimmungen resultieren für die betroffenen Grundeigentümer keine strengeren, sondern flexiblere Vorgaben bezüglich der Sicherstellung einer guten Einpassung von Neubauten innerhalb der Baugruppe und des Ortsbildschutzzperimeters.

Art. 9 Abs. 4:

In der bisherigen Grundordnung konnten Neubauten in der Erhaltungszone nur auf der Grundlage einer noch zu erlassenden Überbauungsordnung realisiert werden. Mit dem qualitätssichernden Verfahren soll dem erhöhten Schutzcharakters der wertvollen Bau-, Umgebungs- und Quartiersstruktur (Erhalt) sowie der damit im Zusammenhang stehenden Anforderungen zur Einpassung gerecht werden.

Preisgünstiger Wohnraum

Die Thematik "preisgünstiger Wohnraum" wird in Zeiten der sich verteuern den Lie-genschaften (infolge Spekulation, tiefer Zinse und zu geringem Angebot im Verhält-nis zur Nachfrage) von grösserer Bedeutung. Mit dem Einfügen eines neuen Artikels (**Art. 31**) soll die Gemeinde Steffisburg die Möglichkeit haben, den preisgünstigen Wohnraum zu fördern, aber auch bei grösseren Überbauungen den Grundeigentü-mern mittels Vertrag Vorgaben auferlegen zu können. Wichtig ist, dass nicht ganze Überbauungen des preisgünstigen Wohnraums entstehen, sondern gut durchmisch-te und lebhaft e Quartiere.

Energie

Seit der letzten Revision des Baureglements (Teilrevision 2008) wurden auf übergeordneter Ebene bedeutende Entscheid bezüglich Energie und Ökologie getroffen und rechtlich verankert. Mittlerweile bestehen vielfältige Vorgaben bei Bund und Kanton. Dies führte dazu, dass der Artikel im Gemeindebaureglement bezüglich Energie und Ökologie (**Art. 28**) vollständig überarbeitet werden musste. Hierzu wurde auch der überkommunale Richtplan Energie mit den vorgegebenen Energieträgern (Gas, Grundwasser, Fernwärme etc.) hinterfragt und überarbeitet. Wesentliche Änderung ist, dass die Nutzung der Fernwärme bedeutend forciert werden soll, bzw. diese ist womöglich neu zu berücksichtigen. Der Richtplan Energie wird mit der vorliegenden Revision nicht weiterverfolgt, sondern nachgelagert mit den beteiligten Gemeinden separat behandelt.

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Mit der Revision des Gemeindebaureglements und der Übernahme der neuen Messweise wurden auch die einzelnen Zonenbestimmungen überprüft, aktualisiert und wo sinnvoll ergänzt, so dass diese den tatsächlich vorherrschenden und zukünftigen Bedürfnissen entsprechen.

Da im bisher geltenden Gemeindebaureglement und auch im neuen Gemeindebaureglement teilweise Nutzungen definiert sind und tatsächlich auch vorherrschen, welche einer untergeordneten Nebennutzung im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, wurde im neuen Gemeindebaureglement im Anhang 2 "Bestimmungen zu Zonen für öffentliche Nutzungen" folgende Einleitung aufgenommen:

"Die öffentlichen Nutzungen (Hauptnutzungen: Schule, Ausbildung, Sport, sakrale Nutzungen, Betreuung, Werkhof) können Nebennutzungen (wie Kultur, Wohnen, Parkierung, Gastronomie, stilles Gewerbe/Kleingewerbe, landwirtschaftlicher Betrieb, Familiengärten, Fernwärmeanlagen) enthalten, welche in einem sachlichen Zusammenhang zur betreffenden Hauptnutzung stehen. Die Nebennutzungen haben einen untergeordneten Charakter."

Innerhalb verschiedener Zonen für öffentlichen Nutzungen gibt es bereits heute weitere Nutzungen, welche in sachlichem Zusammenhang zur Hauptnutzung der ZöN stehen. So wurde teilweise die Wohnnutzung explizit aufgenommen, da bei Schul- und Freizeitanlagen Wohnungen (beispielsweise für die Anlagewart und Personal) als Nebennutzung seit Jahrzehnten zur Hauptnutzung stehen. Das betrifft unter anderem die folgenden Zonen für öffentliche Nutzungen:

ZöN 1	Schulanlage Kirchbühl	Wohnung Dachgeschoss
ZöN 6	Schulanlage Au	Wohnung Dachgeschoss
ZöN 8	Schulanlage Zulg	Wohnung Dachgeschoss
ZöN 9	Schulanlage Schönauf	Wohnung Erdgeschoss (aktuell durch Anlagewart bewohnt)
ZöN 14	Schulanlage Sonnenfeld	Wohnung im Erdgeschoss (aktuell durch Anlagewart bewohnt)
ZöN 20	Schulanlage Erlen	Wohnung im Dachgeschoss des Kindergartens
ZöN 22	Zelg (Mosergut) und Sportanlage	Wohnungen im Bauernhaus

In weiteren Zonen für öffentliche Nutzungen wurde der Wohnzweck seit Jahren verwendet. Damit die Zweckbestimmungen vereinheitlicht werden können, wurden die folgenden Anpassungen vorgenommen, ohne die tatsächliche Nutzung zu verändern:

ZöN 10	Sonderschule Sunneschyn	Alt: Betreuer- und Personalwohnbauten Neuer Zweck: Wohnen Neuer Grundzug: Wohnbauten
ZöN 11	Schwimmbad Gumm	Alt: Dienstwohnung Neuer Zweck: Wohnen Neuer Grundzug: Wohnbauten
ZöN 25	Kindergarten Au	Alt: Dienstwohnung Neuer Zweck: Wohnen Neuer Grundzug: Wohnbauten

Der Begriff Kultur wurde im Sinne einer geordneten Nebennutzung in verschiedenen ZöN neu aufgenommen, welche die nötige Infrastruktur bereitstellen (beispielsweise Aula, Saal, Pausen- und Aussenplätze, multifunktionale Räume, Hallen, Clubhaus) und der Gemeinde, der Öffentlichkeit sowie Vereinen für Anlässe und Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Die erwähnten Nutzungen stehen in direktem Zusammenhang mit der öffentlichen Hauptnutzung und bedeuten meist einen Synergiegewinn.

Dasselbe gilt auch für die untergeordnete Nebennutzung Parkieren, welche in direktem Zusammenhang mit der Hauptnutzung steht und eine rationelle Erschliessung sicherstellt. Nebst der Erschliessung für die Verkehrsteilnehmenden gilt es auch die zukünftige Energieversorgung zu ermöglichen. Die Gemeinde Steffisburg hat mit ihrer Tochtergesellschaft NetZul AG entschieden, in Steffisburg die Versorgung mit Fernwärme voranzutreiben. Dieser bedeutende Grundsatzentscheid kann in den nächsten Jahren zu neuen Fernwärmeanlagen (beispielsweise zur Produktion und/oder Speicherung) führen, welche auf möglichen Flächen der Zonen für öffentliche Nutzungen realisiert werden. Eine nachhaltige Energieversorgung steht klar im öffentlichen Interesse. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle oder ein wesentlicher Teil der öffentlichen Anlagen und Bauten mit der Fernwärme erschlossen werden und demzufolge als Standort für Fernwärmelanlagen geeignet sind.

Zusätzliche Erläuterungen zu einzelnen konkreten ZöN:

ZöN 4 Villa Schüpbach	Die Bezeichnung wird von "Villa Schüpbach und Parkanlage" auf "Villa Schüpbach mit Park und Schulanlage HPS" geändert, da die einstige Parkanlage teilweise überbaut wurde (Standort der regionalen Heilpädagogischen Schule HPS). Der Zweck wurde auch aktualisiert und vereinheitlicht. Der Begriff "andere öffentliche Nutzungen" wurde präzisiert, respektive ersetzt mit "öffentliche Verwaltung und Dienstleistungen" und soll weiterhin sinngemäss Gültigkeit haben. Der Begriff "andere öffentliche Nutzung" wurde aus den aktuellen Bestimmungen übernommen, da sich die Ansprüche der HPS und Nutzungen der Bürgergemeinde Steffisburg (Grundeigentümerin) weiterentwickeln können.
ZöN 11 Schwimmbad Gumm	Neu wird die Nutzung "Gastgewerbe" aufgenommen. Diese gilt als ungeordnete Nebennutzung zur Hauptnutzung Schwimmbad, welches seit Jahrzehnten über ein Restaurant und Kiosk verfügt.
ZöN 16 Alterswohnen Glockenthal und ZöN 19 Solina	Wurden im Beschrieb leicht angepasst (u.a. neue Begriffe gemäss Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR). Inhaltlich erfahren beide ZöN keine Änderung, da die Bestimmungen in den letzten Jahren revidiert wurden und entsprechend der Planbeständigkeit unterliegen.

Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Analog den Bestimmungen zu den ZöN wurde auch bei den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) eine Aktualisierung und Vereinheitlichung vorgenommen. Die neuen Vorgaben zur Innenentwicklung und wo möglich die Anliegen der Grundeigentümer wurden berücksichtigt.

Konkret heisst das: Der Planungszweck, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung und die Grundsätze wurden in die gleiche Struktur gebracht und vereinheitlicht. Konkrete Systematik: Zweck (Aussagen zu Überbauung, Umgebung und Erschliessung), Masse (Fläche, Gebäudelänge, Höhe und Abstand) und Grundsätze (Verfahren, Denkmalpflege, Gestaltung, Lärm, Verkehr und Energie).

Vereinzelt wurde die Art der Nutzung erweitert oder ergänzt (z.B. Erhöhung des Anteils für die Nutzung Wohnen im Sinne einer besseren Nutzung). In verschiedenen Zonen mit Planungspflicht wird der Zweck, respektive die Nutzung "öffentliche Nutzung" bestätigt (ZPP D "Dükerweg", R "Scheidgasse") oder neu aufgenommen (ZPP M "Astra-Areal", N "Burgergut Thun", S "Am Ziegeleiplatz"). Der Begriff öffentliche Nutzung kommt im Sinne einer untergeordneten Nebennutzung wie gemeinsame, öffentlich zugängliche Aufenthaltsräume, Standorte für Kita/Tagesschule usw. zur Anwendung. Die Nutzungen stehen untergeordnet zu den Hauptnutzungen und werden, wenn überhaupt, einen marginalen Anteil an der Gesamtfläche ausmachen. Klar ist, dass es sich nicht faktisch um Zonen für öffentliche Nutzungen handelt, welche eine Einschränkung für das Grundeigentum (Enteignungsrecht) bedeuten würden.

Die bisherigen Nutzungsmasse (Bruttogeschossfläche oder Ausnützungsziffer) wurden mindestens mit dem Faktor 1.1 multipliziert und entsprechen nun den neuen Nutzungsmassen gemäss BMBV "Geschossflächen ober- und unterirdisch (GF)", "Geschossflächen oberirdisch (GFo)" oder "Geschossflächenziffer (GFZ)" sowie Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)". Nicht mehr aktuelle oder überflüssige Regelungen wurden aktualisiert oder ersatzlos gestrichen. Die Gebäudehöhen mit der Anzahl Geschossen wurden beibehalten, jedoch den Bestimmungen nach BMBV angepasst.

Die drei neuen Zonen mit Planungspflicht ZPP T "Au/Hodelmatte", U "Stockhornstrasse" und V "Glättlimüli" wurden im neuen Gemeindebaureglement eingefügt, da die Stimmberechtigten im September 2020 den drei Vorlagen an der Urne zugestimmt haben.

Bezeichnung		Art der Anpassung	Gegenstand der Anpassung
ZPP A	Bahnhofstrasse	Aktualisiert	Verschiedene Umformulierungen
ZPP B	Gewerbegebiet Aarefeld	Aktualisiert und korrigiert	Anpassungen: - Mindestdichte (GFo von mind. 13'500 m2)
ZPP C	Bettlerareal	Aktualisiert	Verschiedene Umformulierungen
ZPP D	Dükerweg	Aktualisiert und korrigiert	Verschiebungen: - Teilweise Bestimmungen aus "Grundsätze" neu in "Mass der Nutzung" (u.a. Anzahl Geschosse) Streichung: - Veraltete Bestimmungen zum Gewässer- raum, zur Erschliessung und zu den Energiebestimmungen
ZPP E	Unteri Mühli	Aktualisiert	Verschiedene Umformulierungen

ZPP F	Kassestutz	Aktualisiert und korrigiert (Verdichtung)	Anpassungen: - Erhöhung der maximalen Dichte (GFZo), wenn qualifiziertes Verfahren Streichung: - Regelung zu Grenz- und Gebäudeabstand arealintern
ZPP G	Dorfkern Nord	Aktualisiert und korrigiert (Verdichtung)	Anpassung Perimeter (ohne Parzelle Nr. 779) Ergänzung: - Neue Möglichkeiten für die Bebauung auf den Parzellen Nrn. 1004 und Teile von 3318 - Neu soll die Parzelle Nr. 1004 vollständig und angrenzende Teile der Parzelle Nr. 3318 (die Parzelle Nr. 1004 ist alleine zu schmal, damit sinnvolle Volumen geplant werden können) überbaut werden können. Der Klosternhügel soll in seiner Art weiterhin ablesbar sein. - Qualitätssicherndes Verfahren (Umgang mit dem Klosternhügel, resp. die Ortsbildverträglichkeit steht im Vordergrund)
ZPP I	Eichelacker	Aktualisiert und korrigiert	Anpassungen: - GFZo von min. 0.5 und von max. 0.7 - Auf der Parzelle Nr. 511 (Obstgarten) keine GFZo mehr Streichung: - Regelung zu Grenz- und Gebäudeabstand arealintern
ZPP K	Chatzestyg	Aktualisiert	Anpassung: - GFZo von max. 0.7 Streichung: - Regelung zu Grenz- und Gebäudeabstand arealintern
ZPP L	Bernstrasse / Stockhornstrasse	keine Anpassung (Umstrukturierungsgebiet)	
ZPP M	Astra-Areal	Aktualisiert und korrigiert	Verschiedene Umformulierungen Anpassungen: - Neue Nutzungen (Dienstleistung, öffentliche Nutzungen und Anlagen für Wärmeversorgung) - Erhaltenswerte Objekte gelöscht, da nicht mehr bestehend
ZPP N	Bürgergut Thun	Aktualisiert und korrigiert	Verschiedene Umformulierungen zu den Nutzungen Anpassungen: - Mass der Nutzung pro Teilgebiet zusammengefasst. - Qualitätssicherndes Verfahren ergänzt. - Bestimmung zur Hofstatt gestrichen.
ZPP P	Alte Bernstrasse	Aktualisiert	Verschiedene Umformulierungen
ZPP Q	Astra Kopfbau	keine Anpassung (Umstrukturierungsgebiet)	
ZPP R	Scheidgasse	Aktualisiert	Verschiedene Umformulierungen

ZPP S	Am Ziegeleiplatz	Neue ZPP (Umzonung – Verdichtung)	Parzellen Nrn. 261 (aktuell in Mischzone) und 930 (aktuell in UeO) in neuer ZPP
ZPP T	Au / Hodelmatte	Neu ZPP (Ein- und Aufzonung)	Die Bestimmungen wurden nach der erfolgreichen Abstimmung vom 27. September 2020 vollständig übernommen – siehe Gemeindebau-reglement Anhang 3.
ZPP U	Stockhornstrasse	Neue ZPP (Ein- und Aufzonung)	
ZPP V	Glättimüli	Neue ZPP (Ein-zonung)	
ZPP W	Pfrundmatte	Neue ZPP (Umzonung – Verdichtung)	Parzellen Nrn. 2517 (aktuell in UeO Nr. 20 Alterssiedlung Esther Schüpbach), 4426 und 832 (aktuell in ZöN Nr. 2 Dorfkirche) in neue ZPP - Neue Masse bezüglich Nutzungsdichte (min. GFZo von 0.5 und max. von 0.95) - Maximaler oberer Referenzpunkt für die beiden Teilgebiete T1 (622 m.ü.M.) und T2 (628 m.ü.M.)

Ideelle Immissionen Infolge der ideellen Immissionen soll das Prostitutionsgewerbe nur noch in einzelnen Zonen zulässig sein. Konkret werden dazu die Arbeitszonen, die Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen, welche hauptsächlich der Arbeitsnutzung dienen sowie das Bundesareal (bei ziviler gewerblicher Nutzung) in einem neuen Artikel (**Art. 51**) ausgeschlossen.

Antennenanlagen Mit dem neuen Baureglement wird auch ein neuer Artikel (**Art. 52**) zu den neuen Herausforderungen bezüglich Mobilfunkanlagen aufgenommen. Wichtig ist hier: Die übergeordneten Bestimmungen sind sehr weitreichend und erlauben kaum eine einschränkende Rechtsgrundlage auf Stufe der Gemeinde. Im Sinne einer Negativplanung wird angestrebt, sämtliche Wohnzonen, welche hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten sind und nur stilles Gewerbe aufweisen, von Mobilfunkanlagen freizuhalten. In erster Linie sollen Mobilfunkanlagen aber an bestehenden Standorten und in den Arbeitszonen sowie in den Zonen für öffentliche Nutzungen und anderen Zonen, welche hauptsächlich der Arbeitsnutzung dienen, erstellt werden. Gemäss eidgenössischer Rechtsprechung gehen die Versorgungssicherheit und die Wirtschaftsfreiheit beinahe allem vor.

Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Pflege Ortsbild / Kantonales Bauinventar

Im Gemeindebaureglement wird wie bisher auf das kantonale Bauinventar hingewiesen. Bei schützenswerten und erhaltenswerten Objekten, die als K-Objekte aufgeführt sind, ist wie bisher der Beizug der kantonalen Denkmalpflege vorgeschrieben. Die Baugruppe Oberdorf gemäss Bauinventar ist fast identisch mit der Kernschutzzzone (KSZ). Die qualitativen Rahmenbedingungen sind in den Zonenbestimmungen der KSZ entsprechend aufgenommen. Im Baureglement ist festgehalten, dass Neubauten nur auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens zugelassen sind. Bisher erforderten Neubauten den Erlass einer Überbauungsordnung. Dieses spezielle Planungsverfahren wird neu nicht mehr verlangt.

Landschaftspflege

Der Schutz der Landschaft ist in **Art. 37** geregelt. Die bestehenden Schutzbestimmungen werden inhaltlich übernommen. Die für die Beurteilung von Aspekten des Landschaftsschutzes relevanten Charaktermerkmale sind wie bisher im Anhang A5 aufgeführt. Im Schutzzonenplan wird das Gebiet Oberzelg neu als Schutzgebiet aufgenommen. Die festgelegten Bestimmungen gelten auch für dieses neue Schutzgebiet.

Gewässerräume

Im Baureglement werden Bestimmungen für die Gewässerräume für Fliessgewässer aufgeführt. Die Bestimmungen richten sich nach den Formulierungen des Musterbaureglements des Kantons Bern (**Art. 40**). In Art. 41 sind spezielle Bestimmungen zum gemeindeeigenen Industriekanal festgelegt. Die übergeordneten Vorschriften von Bund und Kanton für Fliessgewässer sind bei diesem Kanal nicht massgebend.

Schutz der naturnahen Landschaft (Lebensräume)

In den **Art. 43 bis 49** werden die Bestimmungen zu den im Schutzzonenplan bezeichneten kommunalen Naturelementen aufgeführt. Die Bestimmungen entsprechen mehrheitlich dem aktuell gültigen kommunalen Recht. Neue Bestimmungen werden zu den im Schutzzonenplan neu bezeichneten Hochstamm-Obstgärten und Felsaufschlüssen aufgenommen.

Zuständigkeiten

Die Bestimmungen zu den Zuständigkeiten werden im neuen Gemeindebaureglement nicht mehr aufgeführt. Zahlreiche Zuständigkeiten sind bereits im kantonalen Recht geregelt. Nicht im übergeordneten Recht geregelte Zuständigkeiten werden in Zukunft einheitlich in der Organisationsverordnung (OV) der Gemeinde Steffisburg festgelegt.

Aufhebung von Vorschriften

In **Art. 55** werden die noch geltenden Unterlagen, die mit der Revision der Ortsplanung aufgehoben werden, aufgelistet. Die geltenden Unterlagen aus der Ortsplanung 1996 werden ebenfalls aufgehoben. Zusätzlich werden aufgrund von inhaltlichen Überprüfungen mehrere Überbauungsordnungen, Baulinienpläne und Strassenpläne aufgehoben.

6 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

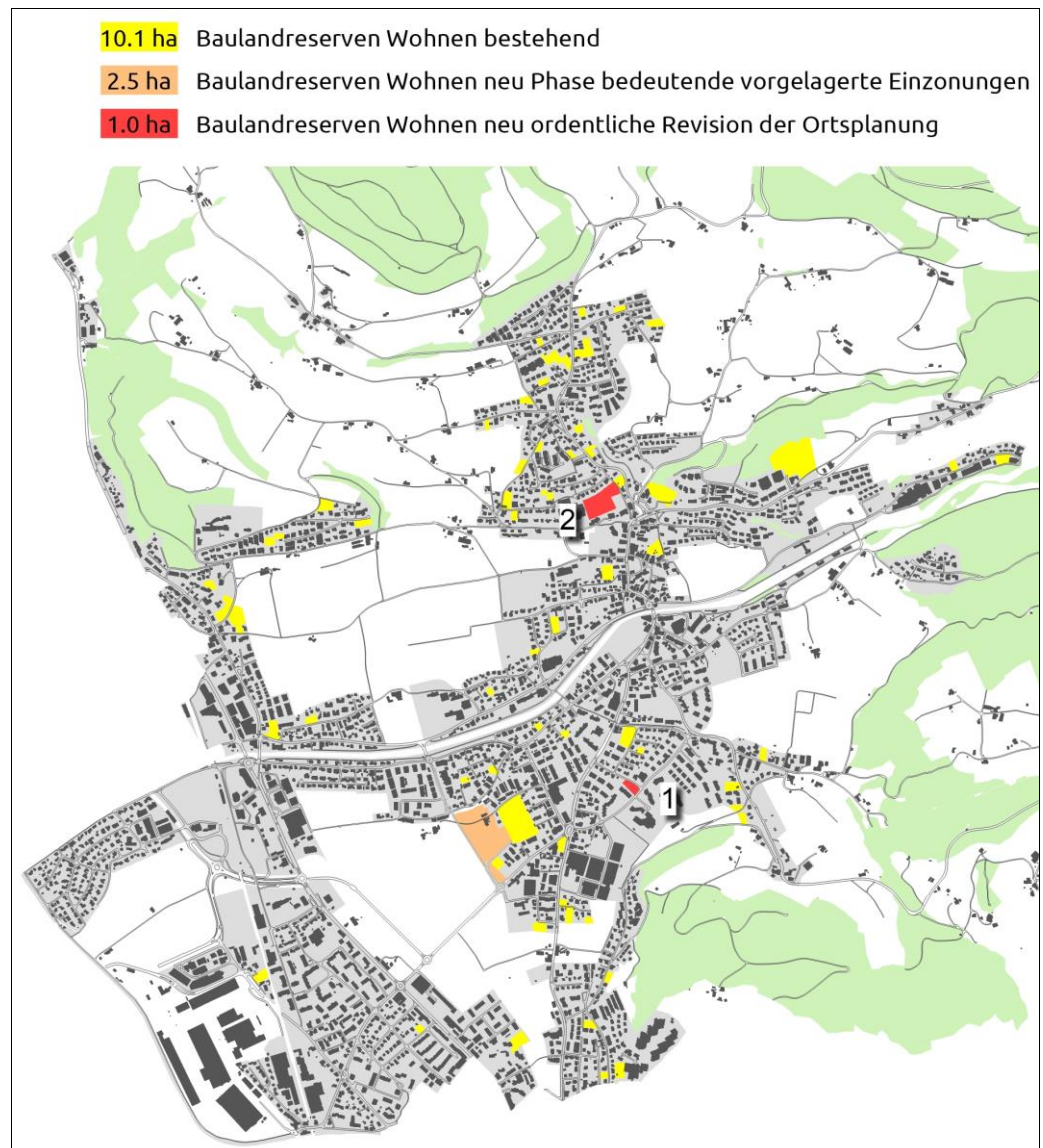
6.1 Baulandbedarf Wohnen

Die Planungsmassnahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung betreffen grösstenteils Um- und Aufzonungen, welche keinen Einfluss auf den Baulandbedarf Wohnen gemäss Kantonaalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01) haben.

Zwei Planungsmassnahmen tangieren die Berechnungen des Baulandbedarfs:

- Umzonung von ZöN in W4 (0.14 ha) – Parzelle vis-à-vis der Kirche Glockenthal
- Umzonung von ZöN in ZPP W Pfrundmatte (0.86 ha)

Insgesamt wird eine Fläche von 1.0 ha in eine Zone mit Wohnnutzung umgezont. Gemäss dem Berechnungsblatt Baulandbedarf Wohnen des Kantons kann die Gemeinde Steffisburg 22.7 ha Baulandreserven für die nächsten 15 Jahre aufweisen.



Übersicht zu Baulandreserven und Einzonungen (vorgelagerte und ordentliche mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision)

Die Übersicht zur Berechnung des Baulandbedarfs sieht nach den vorliegenden Planungsmassnahmen wie folgt aus:

<i>Bezeichnung Flächen</i>	<i>Grösse</i>
Baulandbedarf Wohnen Steffisburg für die nächsten 15 Jahre	22.7 ha
Baulandreserven bestehend	- 10.1 ha
Baulandreserven neu Phase "Bedeutende vorgelagerte Einzonungen (ZPP T und ZPP U)"	- 2.5 ha
Baulandreserven neu Phase "Ordentliche Revision der Ortsplanung"	- 1.0 ha
Differenz bzw. Reserven Baulandkontingent	9.1 ha

Die Grössenordnung der Ein-, Auf- und Umzonungen, welche den Baulandbedarf betreffen, liegt deutlich unter dem zulässigen Baulandbedarf für Steffisburg.

Die betroffenen Gebiete weisen bezüglich öV-Erschliessung die Güteklassen B bis C auf und erfüllen daher bei Weitem die Voraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan.

6.2 Naturgefahren

Die Interessenabwägung zwischen den unüberbauten Bauzonen und den Naturgefahren (Gefahrenkarte) wurde bereits im Rahmen des Erlasses der Zonenpläne Naturgefahren (2017) vorgenommen.

6.3 Gewässerraum

Mit dem neuen Zonenplan Gewässerraum werden die übergeordneten Vorgaben umgesetzt.

6.4 Uferschutzplanung

Realisierungsprogramm

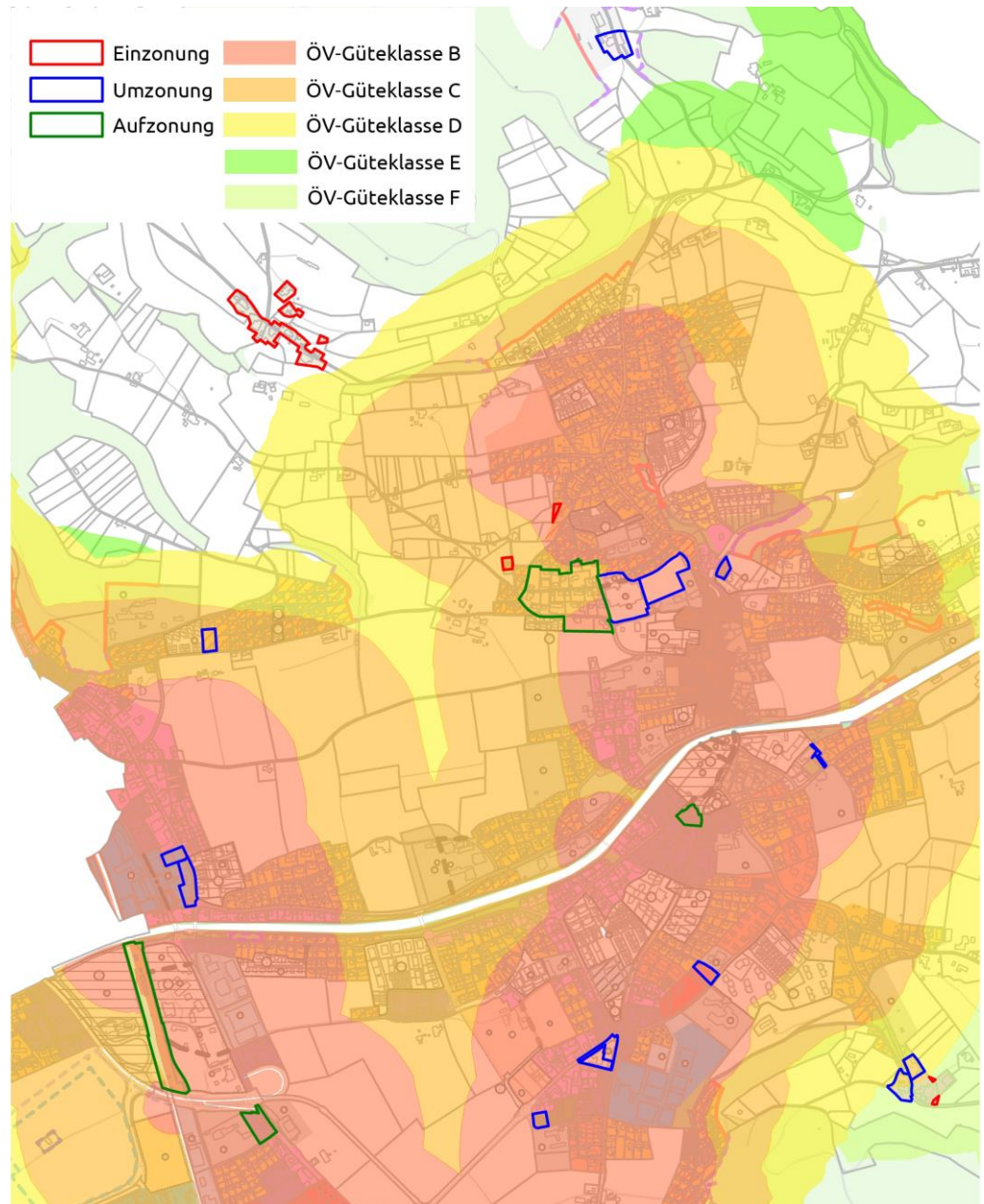
Im Realisierungsprogramm sind die Massnahmen mit den jeweiligen Planausschnitten auf den Massnahmenblättern verortet. Zusätzliche Einträge sind im Zonenplan nicht erforderlich.

Uferweg

Der bestehende Uferweg ist im Anerkennungsplan als Festlegung eingetragen und rechtlich verankert. Eine zusätzliche Darstellung im Zonenplan ist deshalb nicht erforderlich.

6.5 Erschliessungsgüteklassen

Die Gebiete der relevanten Ein- und Umzonungen weisen bezüglich öV-Erschliessung die Güteklassen B bis C auf und erfüllen daher bei Weitem die Voraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan. Die Einzonung "Weilerzone Hartlisberg" und die Umzonung "Erhaltungszone Schnittweier" müssen nicht berücksichtigt werden.



Karte mit Erschliessungsgüteklassen

6.6 Eisenbahnlärm

Bezüglich des Bahnlärms ist die Einzonung ZPP V "Glättimüli" direkt betroffen. Die Berücksichtigung des Bahnlärms ist im Erläuterungsbericht zu den vorgelagerten Einzonungen umschrieben.

Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden im Einflussbereich der Bahnstrecke keine zusätzlichen Ein-, Auf- und Umzonungen umgesetzt – Ausnahme ist die Aufzonung (Zonenplanänderung Nr. 1) des Bahnareals, hier ist die Bahnbetreiberin selbst betroffen. Für die bestehenden Bauzonen im Einzugsgebiet der Bahn ist die Belastung durch Eisenbahnlärm für die Ausgestaltung künftiger Bauvorhaben fallweise zu beurteilen. Bei den zukünftigen Bauvorhaben dürfen die Belastungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Nach den Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Grenzwerte gemäss LSV eingehalten werden. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen.

7 Planerische Beurteilung und Würdigung

Bezug zum
Raumentwick-
lungskonzept
2035

Die vier Schwerpunkte, welche durch den Gemeinderat für die Erarbeitung des Raumentwicklungskonzepts 2035 definiert wurden,

- «Starke Siedlungsstrukturen – Lebensqualität durch Wohnen und Arbeiten am selben Ort»
- «Starke Verbindungen – Lebensqualität durch Vernetzung»
- «Starke Charakterräume – Lebensqualität durch Landschaft»
- «Starke Gemeinschaft – Lebensqualität durch Gesellschaft und Gemeinschaft»

sind bei der Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung eingeflossen. Folgendes Beispiel illustriert, wie die vier Schwerpunkte in der baurechtlichen Grundordnung umgesetzt wurden:

Mit der Festlegung eines Umstrukturierungsgebiets auf dem Areal der Cremo SA im Schwäbis wird das bestehende Arbeitsgebiet vorbereitet, damit Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe optimal gefördert werden können. Das erwähnte Gebiet ist sehr gut situiert - nahe des öffentlichen Verkehrs und der leistungsfähigen Verkehrsachsen. Dadurch können die vorhandenen Synergien im Sinne von «Abstimmung von Siedlung und Verkehr» auch genutzt werden. Mit den neuen Möglichkeiten kann die Identität von Steffisburg gestärkt werden. Zudem können wertvolle Kulturlandflächen geschont werden. Die Massnahme steht als gutes Beispiel der Siedlungsentwicklung nach innen.

Entwicklung der
möglichen Raum-
nutzer (Einwoh-
nende und Ar-
beitsplätze)

Mit den vorgelagerten Ein- und Aufzonungen (Abstimmung am 27. September 2020) und den bei der Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenpläne und Baureglement) vorgeschlagenen Umzonungen (Teil der ZöN Nr. 18 Kirche Glockenthal in der W4 und Teil der ZöN Nr. 2 Dorfkirche in die ZPP W), welche die Reserve des Baulandkontingents betreffen, wird gesamthaft eine Landfläche von rund 3.5 Hektaren für Wohnbauland beansprucht. Gemäss kantonalem Richtplan dürfte Steffisburg zusätzlich noch eine unüberbaute Fläche von 9.1 Hektaren für Wohnnutzung ein- und/oder umzonieren.

Der Kanton prognostiziert für das gesamte zulässige Baulandkontingent 1'670 zusätzliche Raumnutzer (Einwohnende und Arbeitsplätze). Basierend auf der jetzt vorge-

schlagenen Fläche der Ein- und Umzonungen von 3.5 Hektaren ergibt das nach der kantonalen Berechnungsmethode rund 470 neue Raumnutzer. Durch die Auf- und Umzonungsmassnahmen in den bereits überbauten Gebieten kann sich die Anzahl Raumnutzer noch zusätzlich erhöhen.

Nebst den genannten Umzonungen sind auch Gebiete zur Aufzonung (u.a. Parzellen im Unterdorf sowie an der Bernstrasse) vorgesehen, welche ebenfalls sehr zentral gelegen sind und zur Attraktivität im Zentrum führen sollen. Dasselbe gilt für die Umzonung auf der Pfrundmatte im Oberdorf (betrifft hier die Fläche der UeO Nr. 20 der Alterssiedlung Esther Schüpbach Stiftung), welche unter anderem gestützt auf den Bedürfnissen der Esther Schüpbach Stiftung am Kirchbühl die Möglichkeit schaffen soll, die bestehenden Pflegeplätze zu konsolidieren und einen neuen Ort der Gemeinschaft zu initiieren.

In der Summe kann von einer Bandbreite zwischen 500 bis 1'000 neuen Raumnutzern mit den vorgelagerten und bedeutenden Ein- und Aufzonungen sowie den Auf- und Umzonungen der ordentlichen Ortsplanungsrevision gerechnet werden. Das Wachstum wird sich nach den jeweils aktuellen Marktverhältnissen richten (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt) und den einzelnen Aktivitäten der vielfältigen und unterschiedlichen Grundeigentümer.

Die Planungsbehörde strebt mit vielen kleinen Massnahmen neue Möglichkeiten für das Dorf an, welche zu neuen Qualitäten führen sollen. Zudem entschied sich der Gemeinderat (Planungsbehörde), das neue Baureglement der Gemeinde zu vereinfachen und mögliche Hemmnisse und Einschränkungen abzubauen. So soll es zukünftig in den Regelbauzonen keine Nutzungsmasse und Vorgaben zur Anzahl Geschosse mehr geben. Bei konkreten Verdichtungsgebieten (in den Zonenplänen Nord und Süd vermerkt) soll zudem bei einem koordinierten Verfahren den Bauwilligen ein Anreiz zur Verdichtung geboten werden. Das führt zu Mehrwerten.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision inklusive den vorgelagerten bedeutenden Ein- und Aufzonungen soll Steffisburg weiterhin ein moderates Wachstum erhalten. Inwiefern die Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt wird, kann das Wachstum abweichen. Die Planungsbehörde wird die Entwicklung im Auge behalten und mit den neuen Grundlagen ihre Verantwortung wahrnehmen und konkrete Schritte an die Hand nehmen. Das soll mit der Realisierung der Massnahmen aus dem Richtplan Verkehr und mit den Arbeiten basierend auf dem REK 2035 bezüglich Aufwertung der Landschaft und der Quartierzentren konkret erfolgen. Die finanziellen Konsequenzen (Steuereinnahmen versus Kosten für die Bildung und die öffentliche Infrastruktur) sind dem Gemeinderat bewusst, welche er laufend mit seiner aktuellen Finanzplanung (inklusive Investitionsprogramm) entsprechend berücksichtigt. Steffisburg verfügt über eine solide finanzielle Lage und wird weiterhin eine nachhaltige Finanzpolitik betreiben.

Mit dem eingeschlagenen Weg können zudem der kommunalen und regionalen Wirtschaft Perspektiven geboten werden, zusätzliche Arbeitsplätze in der Region und der Gemeinde zu schaffen. Dies in zweierlei Hinsicht: Flächen für die Arbeitsplätze an der richtigen Lage zur Verfügung stellen und auch der Wirtschaft eine Wertschöpfung ermöglichen.

Mobilisierung der Baulandreserven

Die Baulandreserven sollen mobilisiert werden, indem:

- Anreize geschaffen werden, welche die Grundeigentümer motivieren sollen, die noch nicht ideal überbauten Flächen (Verdichtungsgebiete) in Wert zu setzen;
- mit Auf- und Umzonungen, welche eine Erweiterung der Nutzung oder der Bebaubarkeit ermöglichen, den Grundeigentümern neue Optionen geschaffen werden.

Bei allen Entwicklungen muss darauf geachtet werden, dass Steffisburg weiterhin ein attraktiver Ort für Wohnen, Arbeiten und Leben ist. Begegnungsräume und ein gemeinsames Zusammenleben sind von zentralster Bedeutung.

Planungsmehrwert Die Planungsmehrwerte werden gemäss dem beschlossenen kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe vom 1. Dezember 2017, rev. 19. März 2021, erhoben.

Bis zur Auflage der Vorlage werden für die in Betracht fallenden Flächen (Ein-, Auf- und Umzonungen) Mehrwertanalysen für die Festlegung der Mehrwerte erarbeitet.

Folgende Flächen werden dabei berücksichtigt:

Parzelle	Bezeichnung der Fläche
1155 und 4391	Teilfläche Haldenweg (Gebäudeteil neu in Bauzone) von LWZ in WL2
268	Teilfläche Kappellenweg von LWZ in WL2
Teile von 3633 und 3983	Teilflächen Schwande von LWZ in WG2
3512	Teilfläche des Bahnareals in neue Zone "Bahnareal"
2786 und 2290	Bernstrasse – Krebs AG und Nachbarsparzelle von WG2 in WG3
29, 34, 39, 175, 179, 181, 608 und 1261	Areal Unterdorfstrasse / Austrasse von WG2 in WG3
1196 und 2331	Alte Bernstrasse (Rychiger AG) von WG2 und WG3 in A2
261 und 930	ZPP S Ziegelei-Platz von WG3 (261) in ZPP und von UeO Nr. 49 (930) in ZPP
2749 und 2655	Teilflächen der ZöN Nr. 18 Kirche Glockenthal von ZöN in W4
724	Schwandenbad (Restaurant) von Hotelzone in WG2
734	Schwandenbad von W2 in WG2
3360	Teilfläche der Grünzone Zelgstrasse von Grünzone in W2
660, 661, 779, 1004, 2944 und 3318	ZPP G Dorfkern Nord Umzonung der Parzelle Nr. 779 und mehr Möglichkeiten auf einzelnen Parzellen (sprich 1004 und 3318)
832, 2517 und 4426	ZPP W Pfrundmatte (Alterssiedlung Esther Schüpbach Stiftung) UeO Nr. 20 (2517) und Teilflächen der ZöN Nr. 2 Dorfkirche (832 und 4426) in eine neue ZPP
475	ZPP H Hardegg (Ausnützung abgeschöpft) Teilfläche von der ZPP in WL2 (neue Ausnützung)
574 und 576	Teilflächen der Zone für Sport und Freizeit Schnittweier in Erhaltungszone
533	ZPP F Kassestutz nicht bebaute Teilfläche erhält Option zu höherer Ausnützung
Diverse Parzellen	Infolge der Abschaffung der Ausnützung bei den Regelbauzonen erhalten unüberbaute Baulandflächen bedeutende Möglichkeiten

Es wurden folgende Mehrwerte (Differenz Landwert vor und nach der Planungsmassnahme, sprich Ein-, Auf- und Umzonungen) für die betroffenen Planungsgebiete berechnet.

In der Grössenordnung von zirka CHF 15.00 Mio. bis CHF 17.00 Mio. entstehen Mehrwerte. Basierend auf den ermittelten Mehrwerten ergibt es Mehrwertabgaben von zirka CHF 4.50 Mio. bis CHF 5.50 Mio.

Die vorliegenden Zahlen beruhen auf dem aktuellen Bearbeitungsstand und können sich demnach noch in beide Richtungen verändern. Die definitiven Mehrwerte werden erst auf den Zeitpunkt, respektive auf die Rechtskraft der Planänderung (Genehmigung der ordentlichen Ortsplanungsrevision durch das AGR) verfügt.

Erschliessungskosten

Die Kostenaufteilung für Erschliessung, Ver- und Entsorgung sowie Planungskosten für die obenstehenden Planungsmassnahmen ist wie folgt:

- Kosten der Erschliessung für Strassen und Zufahrten (alles Detail- oder Arealerschliessungen): sie werden zu 100 % durch die Grundeigentümer finanziert.
- Kosten der Entwässerung: Alle relevanten Flächen sind mit dem öffentlichen Abwassernetz erschlossen. Die Kosten für die privaten Erschliessungsanlagen des Abwassers sind durch die Grundeigentümer zu tragen (Art. 6 Abwasserreglement).
- Erschliessung Trinkwasserversorgung: Die Erschliessung und der Entscheid über Finanzierung obliegen der NetZulG AG.
- Mögliche Planungskosten mit Überbauungsordnungen inklusive qualifiziertes Verfahren: Sie werden zu 100 % durch die Grundeigentümer finanziert (Abschlüsse von Planungsvereinbarungen).

8 Planerlassverfahren

Das ordentliche Planerlassverfahren beinhaltet die Schritte der Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Grossen Gemeinderat, der Urnenabstimmung und der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR).

Mitwirkung

Der Gemeinderat von Steffisburg misst der Information und dem Einbezug der Bevölkerung im Rahmen des laufenden Planungsprozesses eine grosse Bedeutung bei. Die Bevölkerung wird während des gesamten Planungsprozesses über die Medien und über das Internet (zukunftsraum.steffisburg.ch) informiert. In den ersten beiden Planungsphasen (Erarbeitung REK 2035 sowie vorgelagerte bedeutende Ein- und Aufzonen) wurden folgende öffentliche Anlässe durchgeführt:

- **InputRAUM vom 31. Januar 2017** - Themenschwerpunkt waren die Analysen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie. Die Bevölkerung konnte sich anschliessend mit Hilfe eines Fragebogens äussern (Fragen zu Stärken und Schwächen des jeweiligen Quartiers und der gesamten Gemeinde, Veränderungen in den letzten Jahren, Fragen zu Siedlung, Landschaft, Energie, Verkehr und Mobilität)
- **DialogRAUM I vom 17. August 2017** Themenschwerpunkt waren Handlungsanweisungen & Szenarien. In einem Workshop / Gruppenarbeiten wurden die erarbeiteten Thesen diskutiert.
- **DialogRAUM II vom 16. November 2017** – Themenschwerpunkt war der Masterplan 2050. Wiederum Workshops / Gruppenarbeiten zu den Themen Siedlung, Landschaft, Verkehr.
- **DialogRAUM III vom 27. März 2018** – Themenschwerpunkt waren Vorstellung des REK 2035 und des Masterplans 2050

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren für das REK 2035 und die vorgelagerten Ein- und Aufzonungen fand vom 17. August - 21. September 2018 statt. Insgesamt haben 190 Einzelpersonen und Institutionen mitgewirkt. Die Eingaben wurden im Mitwirkungsbericht vom 15. Oktober 2018 berücksichtigt.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren zu den vorliegenden Unterlagen der Revision der Ortsplanung (Baureglement, Zonenpläne und Schutzzonenplan) und die Richtpläne Verkehr und Energie fand vom **14. März bis 15. April 2019** statt.

Zur Orientierung über die Kernelemente der Mitwirkung fanden zwei öffentliche Informationsveranstaltungen mit gleichem Inhalt am **Dienstag, 19. März 2019 und Samstag, 23. März 2019 im Gemeindehaus** statt.

Mittels strukturiertem Fragebogen konnten die Teilnehmenden ihre Meinungen kundtun. Ebenfalls brachten sich die Steffisburger Ortsparteien EDU, FDP, Die Liberalen, glp, BDP, SP und SVP ein, welche teils den Fragebogen einreichten oder teils individuelle Feedbacks abgaben. Die Grünen beteiligten sich nicht als Partei an der Mitwirkung, sondern motivierten ihre Mitglieder, persönliche Eingaben einzureichen.

Nebst den Teilnehmenden "mit Fragebogen" und den Ortsparteien gingen einundzwanzig verschiedene individuelle Eingaben ein, so auch von Grundeigentümern, welche konkrete Änderungen spezifisch zu ihren jeweiligen Parzellen deponierten. Gesamthaft nahmen rund 160 Personen, Institutionen und Unternehmen an der Mitwirkung teil.

Das Resultat der Mitwirkung ist in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

Vorprüfung

Die Unterlagen der Revision Ortsplanung wurden Ende Mai 2019 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ist datiert vom 19. Dezember 2019.

Die Genehmigungsvorbehalte wurden wie folgt bereinigt (zusammenfassend und in der Reihenfolge des **Vorprüfungsberichts vom 19. Dezember 2019**):

- Auf die beiden Einzonungen Spielplatz 4555 (Zelg) und der ZPP X Hombergstrasse wird verzichtet.
- Mit dem Verzicht zu den beiden Einzonungen sind keine Kulturlandflächen grösser als 300 m² betroffen. Dementsprechend sind auch keine Sicherstellungen gemäss Art. 15 RPG erforderlich.
- Der Wohnlandbedarf wurde in der WebGIS-Geoportalkarte nach dem Leitfaden des AGR aktualisiert bzw. neu erfasst. Die erforderlichen Nachweise wurden den Unterlagen zur abschliessenden Vorprüfung beigelegt. Im Erläuterungsbericht sind auf dieser Grundlage die Nachweise des Wohnbaulandbedarfes nach dem Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplanes ergänzt worden.
- Bei der marginalen Einzonung im Gebiet "Schwande" sind gemäss der Karte im Geoportal keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
- Bei der Weilerzone Hartlisberg wurden die nötigen Erhebungen gemäss den Anforderungen dem Massnahmenblatt A_03 des kantonalen Richtplanes vorgenommen und im Erläuterungsbericht ergänzt.
- Die rechtsverbindliche Waldfeststellung wurde in direkter Zusammenarbeit mit Ronald Bill von der Waldabteilung Voralpen des Kantons Bern bereinigt.
- Die Baugruppen gemäss dem Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege wurden in den beiden Zonenplänen Nord und Süd mit den entsprechenden Ortsbildschutzzperimetern umgesetzt.

- Im Zonenplan Gewässerraum Süd wurde der Perimeter "dicht überbaute Gebiete" im Gebiet Oberdorf reduziert und der Perimeter beim Pappelweg in Absprache mit dem OIK I gestrichen.
- Der Erlass des kommunalen Energierichtplanes wird sistiert. Vorgesehen ist, dass zuerst der überkommunale Richtplan (inklusive Massnahmen) mit den anderen Gemeinden überarbeitet wird und der Entwurf des Richtplanes der Gemeinde Steffisburg mit dem gesamten überkommunalen Richtplan koordiniert wird. Das Erlassverfahren zum kommunalen Richtplan Energie wird entsprechend erst anschliessend wiederaufgenommen.
- Sämtliche Unterlagen des Richtplans Verkehr wurden überarbeitet und bereinigt.
- Im Zonenplan wurde in der Legende die Bezeichnung der Strassenfläche gestrichen. Sämtliche Zonen, die nicht parzellenscharf sind, wurden vermasst und georeferenziert.
- Die beiden Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd wurden in direkter Zusammenarbeit mit Roland Kimmerle, Obergeringenieurkreis I des Kantons Bern, bereinigt.
- Im Schutzzonenplan wurden die Angaben zu den Hochstamm-Obstgärten in der Gumm ergänzt und das Waldreservat in den Plan übernommen.
- Die Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung "mit viel Substanz" und "mit Substanz" des IVS wurden im Schutzzonenplan in Absprache mit dem Obergeringenieurkreis I vervollständigt.
- Bezüglich der Störfallverordnung wurden die ZPP Bestimmungen der ZPP L dahingehend ergänzt, dass im KoBe Bereich keine Anlagen mit empfindlichen Einrichtungen zugelassen sind.
- Die Genehmigungsvorbehalte zum Baureglement wurden bereinigt und im Erläuterungsbericht die entsprechenden Erläuterungen eingefügt.
- Zur Umsetzung der haushälterischen Bodennutzung werden für die unüberbauten Flächen gemäss Hinweiskarte des Kantons, die grösser als 1'500 m² sind, unterschiedliche Massnahmen teilweise im Zonenplan und im Baureglement festgelegt. Diese neuen Anforderungen gelten seit Sommer 2020 und sind im Vorprüfungsbericht vom Dezember 2019 nicht enthalten.

Die Unterlagen der Revision Ortsplanung wurden aufgrund des **zweiten Vorprüfungsberichts vom 3. März 2021 (abschliessende Vorprüfung)** wie folgt überarbeitet:

- Die Erhöhung der Gewässerräume wurde in Bezug auf die Ufervegetation inklusive beidseitigen Nährstoffpufferstreifen von 3.00 m geprüft. Aufgrund der Überprüfung wurden die Gewässerräume bei bestimmten Gewässerabschnitten erhöht (vgl. Kapitel 5.3.3).
- Die zwei dicht überbauten Gebiete im Westen der Gemeinde entlang der Aare sind aufgrund der mangelnden Zentralität nicht genehmigungsfähig. Sie werden aus dem Zonenplan Gewässerraum Süd gestrichen. Bei den zwei dicht überbauten Gebieten im Schwäbis wurde die Zentralität detaillierter nachgewiesen (vgl. Kapitel 5.3.3).
- Auf die Zonenplanänderungen der ZPP L Bernstrasse / Stockhornstrasse (Aufzoning) wird verzichtet. Stattdessen wird das Planungsgebiet als Umstrukturierungsgebiet bezeichnet. Dabei werden die bestehenden Zonenvorschriften belassen. Dadurch muss die Risikorelevanz gemäss der Störfallverordnung nicht geprüft werden (das Planungsgebiet ist von einem Konsultationsbereich betroffen) (vgl. Kapitel 5.1.6).
- Nachweis Kulturland: Bei den beiden Einzonungen Kapellenweg und Haldenweg beträgt die betroffene Kulturlandfläche weniger als 300 m². Prüfung von Alternati-

ven und Interessenabwägung wurde vorgenommen (vgl. Kapitel 5.1.1). In diesem Zusammenhang wurde die Einzonung Haldenweg entsprechend reduziert (Einzonung umfasst das bestehende Gebäude) siehe Kapitel 5.1.1.

- Sicherstellung Verfügbarkeit: Da die Einzonungen kleiner als 300 m² sind, ist keine Sicherstellung der Verfügbarkeit nach Art. 15 Abs. 4 RPG gefordert (vgl. Kapitel 5.1.1).
- Geringfügige Anpassungen der Waldgrenzen
- In den Zonenplänen wurden die Korrekturen gemäss Vorprüfungsbericht vollumfänglich übernommen.
- BauR Art. 6 Abs. 2: Die Zonenbestimmungen werden vom alten BauR übernommen (Umstrukturierungsgebiet, keine materiellen Anpassungen)
- BauR Art. 15a (neu Art. 16): Im Artikel wird aufgeführt, dass die Bestimmungen des alten BauR gelten. Die baupolizeilichen Masse in den Umstrukturierungsgebieten werden ohne materiellen Änderungen an die Begriffe und Messweisen der BMBV angepasst.
- BauR Anhang 1, Art. A14.5 Abs. 3: Die Sitzplatzüberdachungen werden unter den offenen Gebäudeteilen aufgeführt. Es gelten dieselben Bestimmungen.
- BauR Anhang 2, ZöN Nr. 4 Villa Schüpbach mit Park und Schulanlage HPS: Der Begriff "andere öffentliche Nutzungen" wurde präzisiert, respektive ersetzt mit "öffentliche Verwaltung und Dienstleistungen" und soll weiterhin sinngemäss Gültigkeit haben. Der Begriff "andere öffentliche Nutzung" wurde aus den aktuellen Bestimmungen übernommen
- BauR Anhang 3, ZPP Dükerweg: Die Energiebestimmungen werden von der 2019 in Kraft gesetzten UeO (Art. 26) übernommen.

1. Öffentliche Auflage 14. Mai bis 14. Juni 2021

Einspracheverhandlungen Während der öffentlichen Auflage sind 38 Einsprachen und 1 Rechtsverwahrung eingegangen. Die Einspracheverhandlungen fanden am 25. und 29. Juni, 1./2./5. und 6. Juli, 5./6./9./11./12./13. und 17. August 2021 statt.

Im Anschluss an die Verhandlungen wurden minimale Korrekturen im Baureglement (Messweise zur Attika – Anhang 1, A13.4 Abs. 1, lit. c), Zonenplan SÜD (Gartenbauzone Schulstrasse und WG2 Schwande) und Zonenplan Gewässerraum NORD (Anpassung Gewässerraum Murggebach) vorgenommen, woraufhin eine zweite Auflage erfolgte.

2. Öffentliche Auflage 23. September bis 29. Oktober 2021

Einspracheverhandlungen Während der öffentlichen Auflage ist 1 Einsprache eingegangen; auf die Einspracheverhandlung wurde verzichtet.

Von den insgesamt 39 Einsprachen wurden 11 zurückgezogen; 28 Einsprachen bleiben aufrechterhalten.

Beschluss GR / 8. November 2021 / 3. Dezember 2021
GGR

Urnenabstimmung 13. Februar 2022

Genehmigung folgt