

---

**Gemeindeabstimmung**      13. Februar 2022  
Revision der Ortsplanung

Revision der baurechtlichen Grundordnung bestehend aus  
Gemeindebaureglement, Zonenpläne Nord und Süd, Schutzzonenplan sowie Zonenpläne  
Gewässerraum Nord und Süd

---

# Inhaltsverzeichnis

## Einleitung

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1   | Gegenstand der Ortsplanungsrevision .....  | 3 |
| 2   | Prozess zur Ortsplanungsrevision.....  | 3 |
| 3   | Gegenstand der vorliegenden Abstimmungsvorlage und -botschaft .....                                | 4 |
| 3.1 | Revision der baurechtlichen Grundordnung .....   | 4 |
| 3.2 | Abgrenzung zur Vorlage, sprich nicht relevante Elemente aus der Ortsplanungsrevision .             | 4 |
| 3.3 | Originaldokumente und detaillierte Informationen zur Revision der baurechtlichen Grundordnung..... | 4 |

## A Die Vorlage in Kürze

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | Gemeindebaureglement .....                | 7 |
| 2 | Zonenpläne Nord und Süd .....             | 7 |
| 3 | Schutzzonenplan .....                     | 9 |
| 4 | Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd..... | 9 |

## B Die Vorlage im Detail

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | Schwerpunkte der Revision der baurechtlichen Grundordnung.....                          | 10 |
| 2   | Die Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung und die jeweiligen Änderungen.. | 10 |
| 2.1 | Das Gemeindebaureglement - Änderungen .....   | 10 |
| 2.2 | Die Zonenpläne Nord und Süd - Änderungen .....  | 12 |
| 2.3 | Der Schutzzonenplan - Änderungen .....  | 20 |
| 2.4 | Die Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd – neu einzuführendes Planungsinstrument        | 21 |
| 3   | Orientierung zu den Erschliessungskosten und zum Ausgleich von Planungsvorteilen .....  | 21 |
| 3.1 | Erschliessungskosten .....  | 21 |
| 3.2 | Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe) .....                                  | 21 |
| 4   | Orientierung zum Planerlassverfahren .....  | 22 |
| 4.1 | Mitwirkung .....  | 22 |
| 4.2 | Vorprüfung .....  | 22 |
| 4.3 | Öffentliche Auflagen / Einsprachen.....   | 23 |
| 4.4 | Genehmigung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR.....                            | 24 |

# Einleitung

## 1 Gegenstand der Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde Steffisburg führte in den Jahren 2004 bis 2008 die letzte (Teil-)Revision der Ortsplanung durch. Eine Revision ist aufgrund neuer gesetzlicher Aufträge (neues Raumplanungsgesetz, neuer kantonaler Richtplan, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV etc.) und aufgrund der Veränderungen der Bedürfnisse der Gesellschaft (soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte) unumgänglich. Daher wurde der Revisionsprozess anfangs 2017 gestartet, welcher die folgenden Elemente enthält:

- Das Raumentwicklungskonzept 2035 sowie die Richtpläne Verkehr und Energie;
- Die vorgelagerten Ein- und Aufzonungen in den Gebieten "Au/Hodelmatte" (neue Zone mit Planungspflicht ZPP T), "Stockhornstrasse" (neue Zone mit Planungspflicht ZPP U) und die Einzonung "Glättimüli" (Zone mit Planungspflicht ZPP V); wurden mit der Volksabstimmung vom 27. September 2020 behandelt.
- Die baurechtliche Grundordnung, welche sich aus dem Gemeindebaureglement, den Zonenplänen Nord und Süd, dem Schutzzonenplan und den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd zusammensetzt. Über diese wird nun mit der vorliegenden Vorlage abgestimmt.

Damit die Aufgabenstellung, die vielfältigen und vielschichtigen Arbeiten sowie die weitreichenden Entscheide vereinfacht werden konnten, wurden überblickbare Teilprojekte und Phasen definiert.

## 2 Prozess zur Ortsplanungsrevision

Der Gemeinderat Steffisburg wählte für den gesamten Prozess der Ortsplanung (über alle Phasen und Teilprojekte) ein transparentes Vorgehen, indem er die Bevölkerung in den Erarbeitungs- und Entscheidungsprozess miteinbezog und weiterhin einbeziehen wird. Dazu wurden u.a. ein InputRAUM (Umfrage) sowie drei DialogRÄUME (Workshops) durchgeführt und zeitnah öffentlich darüber berichtet. Nebst dem Recht auf Mitgestaltung wurde die Bevölkerung jeweils vor den öffentlichen Mitwirkungen und Auflagen zu den vorgelagerten Ein- und Aufzonungen (September 2020) sowie zur Revision der baurechtlichen Grundordnung (Mai 2021) zu Informationsveranstaltungen eingeladen.

Für die umfassende und komplexe Aufgabenstellung wurde der Prozess zur Ortsplanungsrevision in drei Phasen unterteilt:

- In der ersten Phase (2017) wurde ein Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet, welches sich mit einer räumlichen Analyse zu Steffisburg sowie mit ortsbaulichen Schwerpunkten und Szenarien auseinandersetzt, ein Zukunftsbild 2050 zeichnet (Masterplan) und konkrete Handlungsanweisungen (Massnahmen) zur räumlichen Entwicklung von Steffisburg bis ins Jahr 2035 definiert.
- In der zweiten Phase (2018-2020) wurde basierend auf dem REK und den übergeordneten Planungsinstrumenten (u.a. dem kantonalen Richtplan und dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK) die Grundlagen für die zur Revision der baurechtlichen Grundordnung vorgelagerten Ein- und Aufzonungen erarbeitet, damit anschliessend pro Planungsgebiet das Planerlassverfahren umgesetzt werden konnte.  
Die Vorlagen zu den vorgelagerten Ein- und Aufzonungen "Au/Hodelmatte" und "Stockhornstrasse" sowie der damit zusammenhängenden Änderung des Schutzzonenplans (Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 1 "Glockenthal") und der Einzonung "Glättimüli" wurden an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 angenommen und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Die Überbauungsordnung Nr. 95 wurde am 3. Mai 2021 vom Gemeinderat beschlossen und ebenfalls dem AGR zur Genehmigung eingereicht. Im Oktober 2021 wurden zum Planerlassverfahren der ZPP T "Au/Hodelmatte" und der ZPP U "Stockhornstrasse" sowie zur Überbauungsordnung (UeO) Nr. 95 "Erschliessung Hodelmatte" eine nachträgliche Auflage mit geringfügigen Anpassungen publiziert. Bei den zwei Zonen mit Planungspflicht wurde neu der Begriff Bauzonengrenzabstand anstelle von Grenzabstand eingesetzt. Bei der UeO Nr. 95 änderte sich inhaltlich nichts, einzig die Publikation wurde redaktionell zum Baugesuch korrigiert. Mit der Genehmigung der vier Vorlagen durch das AGR werden diese dann in der neuen baurechtlichen Grundordnung (vorliegende Vorlage) unverändert übernommen.
- In der dritten und jetzt vorliegenden Phase (2019-2021) wird die Revision zur baurechtlichen Grundordnung in einer weiteren Urnenabstimmung den Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegt. Abschliessend muss die gesamte baurechtliche Grundordnung durch den Kanton (AGR) genehmigt werden.

### **3 Gegenstand der vorliegenden Abstimmungsvorlage und -botschaft**

#### *3.1 Revision der baurechtlichen Grundordnung*

Die vorliegende Botschaft betrifft die Revision der baurechtlichen Grundordnung (dritte Phase der Ortsplanungsrevision) und enthält das Gemeindebaureglement, die Zonenpläne Nord und Süd, den Schutzzonenplan und die neuen Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd.

#### *3.2 Abgrenzung zur Vorlage, sprich nicht relevante Elemente aus der Ortsplanungsrevision*

Das Raumentwicklungskonzept (REK) 2035 inklusive Masterplan 2050 ist für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht verbindlich. Gleiches gilt für die Richtpläne Verkehr und Energie. Sie halten lediglich Ziele und Massnahmen für die einzelnen Sachplanungen aus Sicht der Behörden (Grosser Gemeinderat, Gemeinderat, Kommission und Verwaltung) fest. Sie liegen in der Beschlusskompetenz des Gemeinderates. Ebenfalls nicht mehr Gegenstand bilden die vorgelagerten Ein- und Aufzonungen "Au/Hodelmatte" und "Stockhornstrasse" (inklusive der damit zusammenhängenden Änderung des Schutzzonenplans) sowie der Einzonung "Glättimüli", über diese haben die Stimmberechtigten bereits am 27. September 2020 befunden.

#### *3.3 Originaldokumente und detaillierte Informationen zur Revision der baurechtlichen Grundordnung*

Die vorliegende Botschaft enthält nur die wichtigsten Punkte der Revision und gibt einen Überblick über deren wichtigsten Inhalte.

Die Originaldokumente (Gemeindebaureglement, Zonenpläne Nord und Süd, Schutzzonenplan und Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd) sowie weiterführende Dokumente wie den Erläuterungsbericht können bei der Gemeindeverwaltung Steffisburg, Abteilung Hochbau/Planung oder auf den Websites [zukunftsraum.steffisburg.ch](http://zukunftsraum.steffisburg.ch) und [www.steffisburg.ch](http://www.steffisburg.ch) eingesehen, respektive heruntergeladen werden.

Platzhalter QR-Code

# **Botschaft des Grossen Gemeinderates zur Vorlage**

**Revision der baurechtlichen Grundordnung,**  
bestehend aus

- dem Gemeindebaureglement
- den Zonenplänen Nord und Süd
- dem Schutzzonenplan
- den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd

## Abstimmungstext

Die Einwohnergemeinde Steffisburg  
- gestützt auf Art. 31 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung vom 3. März 2002  
- auf Antrag des Grossen Gemeinderates

beschliesst:

1. Die Revision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus
  - a) dem Gemeindebaureglement,
  - b) den Zonenplänen Nord und Süd,
  - c) dem Schutzzonenplan,
  - d) den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd,wird angenommen.
2. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

**Wollen Sie diese Vorlage annehmen?**

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage am **3. Dezember 2021 mit xx zu xx** Stimmen (bei **0** Enthaltungen) gutgeheissen.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt die **Vorlage anzunehmen.**

Steffisburg, **3. Dezember** 2021

Grosser Gemeinderat Steffisburg  
Präsident                      Gemeindeschreiber  
Michael Rüfenacht              Rolf Zeller

### *Aktenauflage*

Die nachstehenden Akten (rechtlich massgebend) zu diesem Geschäft liegen bis am Abstimmungstag bei der Gemeindeverwaltung Steffisburg, Abteilung Hochbau/Planung, Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg, während den ordentlichen Büroöffnungszeiten zur Einsichtnahme auf:

- Gemeindebaureglement
- Zonenpläne Nord und Süd
- Schutzzonenplan
- Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd
- Erläuterungsbericht

Diese Akten sind ebenfalls auf der Gemeindehomepage [www.steffisburg.ch](http://www.steffisburg.ch) und auf der Homepage der Ortsplanungsrevision [zukunftsraum.steffisburg.ch/de/](http://zukunftsraum.steffisburg.ch/de/) publiziert.

Platzhalter QR-Code

# A Die Vorlage in Kürze

Aufgrund neuer rechtlicher Bedingungen (u.a. aus dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz, aus dem kantonalen Richtplan und der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) muss die Gemeinde Steffisburg die baurechtliche Grundordnung revidieren. Da seit der letzten bedeutenden Revision der Ortsplanung etliche Jahre vergangen sind, entsprechen die Grundlagen auch nicht mehr den vorherrschenden Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft sowie nicht mehr dem Stand der Technik.

In der Folge werden die von der Ortsplanungsrevision betroffenen Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung erläutert und die Änderungen kurz ausgeführt. Detailliertere Ausführungen können dem Kapitel B "Die Vorlage im Detail" und dem Erläuterungsbericht (online und physisch einsehbar) entnommen werden.

## 1 Gemeindebaureglement

Das Gemeindebaureglement wurde auf der Grundlage des kantonalen Musterbaureglements vollständig überarbeitet. Das Ziel der Neufassung war die Realisierung eines "schlanken" Gemeindebaureglements. Die neuen Anforderungen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV und die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) werden im Gemeindebaureglement umgesetzt.

Die wichtigsten Änderungen im Gemeindebaureglement:

- Die neuen Begriffe und Messweisen gemäss der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen (BMBV) wurden basierend auf den übergeordneten Vorgaben und passend zu den Gegebenheiten von Steffisburg definiert sowie ins kommunale Baureglement integriert.
- Massnahmen wie die Aufhebung der Ausnützungsziffern in den Regelbauzonen und die teilweise Reduktion von Grenzabständen sollen neue Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen bieten.
- Aufnahme der neuen Wohnzone Innerer Ortbühl (WIO). Diese ermöglicht eine qualitative Verdichtung, unter der Bedingung einer guten Einordnung in den Bestand.
- Unbebautes Bauland, das landwirtschaftlich nutzbarem Boden (Kulturland) entspricht, hat eine besonders hohe Nutzungsdichte bei einer Bebauung aufzuweisen. Dazu wurden neue Bestimmungen eingefügt.
- Das Kapitel "Qualität des Bauens und Nutzens" beinhaltet eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Themen Energie, Ökologie, Parkierung (Ersatzabgabe), preisgünstiger Wohnraum und Verdichtungsgebiete.
- Das Kapitel "Ideelle Immissionen" äussert sich neu auch zur Thematik der Antennenanlagen.
- Die Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) gemäss Anhang A2 wurden komplett überarbeitet und aktualisiert.
- Die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) wurden überarbeitet und in eine einheitliche Form gebracht. Teilweise gab es auch materielle Anpassungen. Die Integration erfolgte im Anhang A3. Die Zonen mit Planungspflicht ZPP S "Am Ziegeleiplatz" und ZPP W "Pfrundmatte" wurden neu erarbeitet.

## 2 Zonenpläne Nord und Süd

Mit der Revision der Zonenpläne Nord und Süd wurden die Nutzungsmöglichkeiten im Bau- und Nichtbaugebiet aktualisiert und räumlich verortet. Nebst dem mehrheitlich übergeordneten Revisionsbedarf wurden über fünfzig Ein-, Auf- und Umzonungsgesuche von Grundeigentümern geprüft. Nachdem bereits mit den vorgelagerten Ein- und Aufzonungen "Au/Hodelmatte" und "Stockhornstrasse" sowie der Einzonung "Glättimüli" wesentliche Änderungen umgesetzt werden, gibt es mit der vorliegenden Vorlage keine bedeutenden Einzonungen (sind zusammen kleiner 1'500 Quadratmeter) mehr. Klar standen die Prinzipien "Siedlungsentwicklung nach innen" und ein "schonender Umgang mit Kulturland" im Vordergrund. Mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung wurden keine wertvollen Fruchtfolgefleichen beansprucht.

Die wichtigsten Änderungen in den Zonenplänen Nord und Süd:

- Die bestehenden Zonen mit Planungspflicht wurden auf ihre Aktualität und heutigen Bedürfnisse sowie Anforderungen überprüft und korrigiert. Nebst den Änderungen im Gemeindebaureglement wurden die bestehenden Zonen mit Planungspflicht ZPP G "Dorfkern Nord" und ZPP H "Hardegg" im Zonenplan angepasst. Zudem wurden die neuen Zonen mit

Planungspflicht ZPP S "Ziegeleiplatz" und ZPP W "Pfrundmatte" eingefügt. Auf die Einzonung der ZPP X "Homburgstrasse" und die Änderung der ZPP L "Bernstrasse/Stockhornstrasse" wurde verzichtet.

- **Einzonungen (Nichtbaugebiet in Baugebiet):**

|   |   |
|---|---|
| Haldenweg und Kapellenweg (Teilflächen) in Wohnzone WL2                                   | Betroffene* Parzellen<br>Nrn. 1155/4391 und 268 |
| Weilerzone Hartlisberg (Parzellen verbleiben als Teil einer Sonderzone im Nichtbaugebiet) | Verschiedene                                    |
| Schwande (Teilflächen) in Wohn- und Gewerbezone WG2                                       | Betroffene* Parzellen<br>Nrn. 3633 und 3983     |

\* Parzellen können teilweise oder vollständig betroffen sein.

- **Aufzonungen (gleiche Bauzonentyp mit besseren Nutzungsmöglichkeiten):**

|   |   |
|---|---|
| Bahnhof Steffisburg neu Zone Bahnareal (BA) mit höheren Nutzungsmöglichkeiten   | Betroffene* Parzelle<br>Nr. 3512 (Teilfläche)                         |
| Bernstrasse (Geschäftshaus Krebsler AG und Nachbarparzelle) von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in WG3  | Betroffene* Parzellen<br>Nrn. 2290 und 2786                           |
| Unterdorfstrasse und Austrasse (einzelne Parzellen) von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die WG3  | Betroffene* Parzellen<br>Nrn. 29, 34, 39, 175, 179, 181, 608 und 1261 |
| Innerer Ortbühl (qualitative Aufzoning, Teile des südexponierten, stark durchgrüntem und gut einsehbar Wohngebiets werden der neuen Wohnzone "Innerer Ortbühl" (WIO) zugewiesen). | Verschiedene  |

\* Parzellen können teilweise oder vollständig betroffen sein.

- **Umzonungen (bestehende Bauzone in neue Bauzonentyp):**

|  |  |
|--|--|
| Alte Bernstrasse (Rychiger AG) von der Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 in die Arbeitszone A2   | Betroffene* Parzellen<br>Nrn. 1196 und 2331      |
| ZöN Nr. 17 Schulanlage Glockenthal (Schulstrasse) teilweise in die Gartenbauzone   | Betroffene* Parzelle<br>Nr. 3622                 |
| Ziegeleiplatz (heute UeO Nr. 49) neu mit Nachbarsparzelle Nr. 261 (heute WG3) in eine neue ZPP (ZPP S - Am Ziegeleiplatz)  | Betroffene* Parzellen<br>Nrn. 261 und 930        |
| ZöN Nr. 18 Kirche Glockenthal teilweise in Wohnzone W4 (Grünfläche und Parkplatz)  | Betroffene* Parzelle<br>Nr. 2749                 |
| Schwandenbad; (Restaurant auf Parzelle Nr. 724 von der Hotelzone in die WG2 und ein Teil der Nachbarsparzelle Nr. 734 von der Wohnzone W2 ebenfalls in die WG2)        | Betroffene* Parzellen Nrn.<br>724 und 734        |
| Zelgstrasse 29 (Teilfläche) von der Grünzone in die Wohnzone W2  | Betroffene* Parzelle<br>Nr. 3360                 |
| Dorfkern Nord – Teilfläche der ZPP G neu in die Kernschutzzone   | Nr. 779  |
| Pfrundmatte (Teil der heutigen Zone für öffentliche Nutzung ZöN Nr. 2 Dorfkirche) mit Alterssiedlung Esther Schüpbach (heute UeO Nr. 20) in neue ZPP                   | Betroffene* Parzellen<br>Nrn. 832, 2517 und 4426 |
| Hardegg ZPP H – Teilfläche neu in der Wohnzone WL2   | Betroffene* Parzelle Nr. 475                     |
| Zone für Sport und Freizeit ZSF Schnittweier – ein Teil der Fläche mit den bestehenden Gebäuden liegt neu in der Erhaltungszone EZ und eine Teilfläche wird ausgezont. | Betroffene* Parzellen<br>Nrn. 574 und 576        |

\* Parzellen können teilweise oder vollständig betroffen sein.

- Es werden Verdichtungsgebiete bezeichnet, wo situativ von den Vorschriften der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie von einzelnen baupolizeilichen Vorschriften abgewichen werden kann. Jedoch ist eine Qualitätssicherung vorgesehen und für Nachbargrundstücke dürfen keine wesentlichen Nachteile entstehen.
- Es werden Umstrukturierungsgebiete festgelegt, in denen einstweilen weiterhin die für die jeweilige Zone geltenden Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung vom 19. September 1996 gelten. Innerhalb der nächsten 15 Jahren ist eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung möglich, ohne dass die Planbeständigkeit tangiert wird.

Im Vorfeld und während dem politischen Prozess wurde die neue Zone mit Planungspflicht ZPP W "Pfrundmatte" kritisiert. Details dazu können dem Kapital "Vorlage im Detail, Umzonungen" auf der Seite 17 entnommen werden. Fakt ist: Die Landflächen liegen im Zentrum von Steffisburg und erfüllen alle übergeordneten Bestimmungen und die Forderung nach "schonendem Umgang mit Kulturland/Fruchtfolgeflächen" und "Siedlungsentwicklung nach innen". Diese sind seit Jahren als Bauland ausgewiesen. Der Bedarf der Pflegeplätze sowie der Sanierung und Erneuerung des Pflegezentrums (baulich und betrieblich) ist gegeben und wurde fundiert abgeklärt. Zudem kann eine bauliche Entwicklung zukünftig nur unter hohen Auflagen erfolgen.

### **3 Schutzzonenplan**

Bedeutende Objekte aus Natur und Landschaft müssen von der Gemeinde zwingend als Grundlage für die Ortsplanungsrevision identifiziert und aktualisiert werden. Das neu aufgenommene Landschaftsinventar bildet die Grundlage für die Festlegungen im grundeigentümerverbindlichen Schutzzonenplan und die Bestimmungen im Gemeindebaureglement (Art. 37 bis Art. 49). Jene Objekte, welche die Schutzkriterien erfüllen, wurden in den grundeigentümerverbindlichen Schutzzonenplan aufgenommen.

Nebst den bekannten Objektarten (wie Landschaftsschutzgebiete, historische Verkehrswege, Einzelbäume, Baumgruppen, Trockenstandorte, Feuchtgebiete etc.) wurden neu auch einzelne Hochstamm-Obstgärten aufgenommen, welche ein Kernelement der typischen Kulturlandschaft in der Gemeinde darstellen. Prioritär soll mit den geschützten Elementen die einzigartige und wertvolle Landschaft von Steffisburg erhalten werden.

### **4 Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd**

Die Gewässer und deren Gewässerräume (in Form von Korridoren) werden gemäss der übergeordneten Gewässerschutzverordnung des Bundes bestimmt. Mit der Festlegung der Korridore soll nebst der Funktion der Gewässer auch der Hochwasserschutz, der Unterhalt und die naturnahe Vernetzung gesichert werden. In den ausgeschiedenen Gewässerräumen besteht weitestgehend ein Bauverbot. Ausnahmen sind in den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd und im Art. 40 des Gemeindebaureglements definiert.

# B Die Vorlage im Detail

## 1 Schwerpunkte der Revision der baurechtlichen Grundordnung

Bei der Auseinandersetzung mit der räumlichen Entwicklung von Steffisburg definierte die Planungsbehörde gemeinsam mit der Bevölkerung die folgenden Schwerpunkte (Leitgedanken) 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 und gepflegt.

Diese Schwerpunkte wurden auch bei der vorliegenden Revision zur baurechtlichen Grundordnung ins Zentrum der Interessenabwägung gestellt. Zudem wurden die folgenden Ziele vorgegeben:

- Berücksichtigung aller anderen Vorgaben des Raumentwicklungskonzepts 2035 (REK 2035)
- Abstimmen der kommunalen Planungsinstrumente auf die übergeordnete Gesetzgebung des Bundes (Raumplanungsgesetz) und des Kantons (kantonaler Richtplan, Bau- und Energiegesetz usw.) und. Dabei stehen der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) im Zentrum.

## 2 Die Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung und die jeweiligen Änderungen

Mit den nachfolgenden Änderungen soll die baurechtliche Grundordnung von Steffisburg den aktuellen Anliegen aus der Bevölkerung und der Wirtschaft sowie zukünftigen Entwicklungen gerecht werden. Dabei gilt es die übergeordneten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, ohne dass der mögliche Handlungsspielraum zu stark eingeschränkt wird.

### *2.1 Das Gemeindebaureglement - Änderungen*

Mit dem Gemeindebaureglement wird das Bauen in der Gemeinde von der Planung bis zum Vollzug sichergestellt. Das vollständig revidierte Reglement kommt in einem neuen Erscheinungsbild daher und beinhaltet einen neu gestalteten Aufbau.

Inhaltlich richtet sich das Gemeindebaureglement nach dem Musterbaureglement des Kantons Bern. Nützliche Bestimmungen wurden von anderen Gemeinden wo sinnvoll berücksichtigt. Die Vorschriften sollen demzufolge gut vergleichbar sein. Bewährtes altes Recht wurde im neuen Reglement übernommen und aktualisiert. Auch nützliche Bestimmungen aus anderen Gemeinden wurden geprüft und wo sinnvoll integriert. Das Gemeindebaureglement ist grundeigentümerverbindlich.

Der Kanton gibt in einer Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) verschiedene Begriffe und Messweisen verbindlich vor. Diese werden entsprechend den Gegebenheiten von Steffisburg in das Gemeindebaureglement integriert. Mit der neuen Messweise nach BMBV gibt es nicht nur neue Definitionen bezüglich Masse, sondern auch die Möglichkeit, die baupolizeilichen Masse zu vereinheitlichen und zu verschlanken. Konkret heisst das (Art. 2 – Masse der Nutzung):

- Die Gemeinde Steffisburg verzichtet in den Regelbauzonen (WH1, WH2, WL2, W2, W3, W4, WIO, WG2 und WG3) auf die Festlegung einer Geschossigkeit und einer Nutzungsziffer (ehemals Ausnützungsziffer AZ).
- Die bisher bekannte Gebäudehöhe (GH) wurde durch die Fassadenhöhe (Fh a oder Fh b) ersetzt und ist neu nicht mehr in der Mitte aller Fassaden, sondern im grössten Höhenunterschied zwischen der Fassadenlinie und der Oberkante der Dachkonstruktion zu messen.
- Die grossen Grenzabstände wurden teilweise reduziert. Dadurch kann die Siedlungsentwicklung nach innen weiter forciert werden. Konkret betrifft dies die Regelbauzonen WL2 (ehemals W2L), W2, W3, W4 und WG3. Vollständig aufgehoben wurde der grosse Grenzabstand bei der Zone für Sport und Freizeit, bei der Landwirtschaftszone und bei der Weilerzone.

Nach bisherigem Recht wurde die ästhetische Beurteilung von Bauten und Anlagen nach dem Verbot der Beeinträchtigung geprüft, d.h. es wurde beurteilt, ob mit dem Bauvorhaben das Umfeld und die vorherrschenden Elemente und Merkmale nicht beeinträchtigt werden. Neu werden die ästhetischen Qualitätsanforderungen mit dem Erfordernis der guten Gesamtwirkung umschrieben (siehe Art. 19 ff.), wonach Bauten, Anlagen und Aussenräume so zu gestalten sind, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Seit der letzten (Teil-)Revision des Baureglements im Jahr 2008 wurden auf übergeordneter Ebene bedeutende Entscheide bezüglich Energie und Ökologie getroffen. Dies führte dazu, dass der Artikel im Gemeindebaureglement bezüglich Energie und Ökologie (Art. 28) vollständig überarbeitet wurde. Die Nutzung der Fernwärme und die solare Energiegewinnung werden dabei forciert.

Der Thematik preisgünstiger Wohnraum wird in Zeiten der sich verteuernenden Liegenschaften (infolge Spekulation, tiefen Zinsen und zu geringes Angebot im Verhältnis zur Nachfrage) mit einem neuen Artikel (Art. 31) Rechnung getragen. Die Gemeinde Steffisburg kann den preisgünstigen Wohnraum fördern und insbesondere bei grösseren Überbauungen mit den Grundeigentümern vertragliche Abmachungen treffen. Das für die Planung zuständige Organ kann überdies entsprechende Vorschriften erlassen.

Die im Raumentwicklungskonzept 2035 definierten Gebiete mit Verdichtungspotential (Verdichtungsgebiete) 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. Hierzu kann auf die Ausführungen auf Seite 19 verwiesen werden.

Zur Herausforderung bezüglich Mobilfunkanlagen wurde ein neuer Artikel (Art. 52) aufgenommen. Wichtig ist: Die übergeordneten Bestimmungen sind sehr weitreichend und erlauben kaum eine einschränkende Rechtsgrundlage auf Stufe der Gemeinde. Im Sinne einer Negativplanung in Verbindung mit einem Kaskadenmodell wird angestrebt, Gebiete in Steffisburg (insbesondere die Wohnzonen) von Mobilfunkanlagen möglichst freizuhalten.

Mit der Revision des Reglements und der Übernahme der neuen Messweisen wurden auch die Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN überprüft, aktualisiert und wo sinnvoll ergänzt. Die Zweckbestimmungen der ZÖN werden neu explizit aufgeführt und aufeinander abgestimmt (gleiche Struktur und Textbausteine). Die Bestimmungen sehen teilweise neu auch Nebennutzungen vor, welche in einem sachlichen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen und einen untergeordneten Charakter haben. Die Masse der Nutzung wurden für zusätzliche Bauten und Anlagen neu beurteilt und jeweils pro ZÖN direkt formuliert. Die neu definierten Höhen (Fh b oder vereinzelt Fh a) sind teilweise erhöht worden.

Derselbe Prozess wurde auch bei den Zonen mit Planungspflicht ZPP vollzogen, damit die neuen Vorgaben wie Siedlungsentwicklung nach innen und die Anliegen der Grundeigentümer wo angebracht berücksichtigt werden konnten. Der Planungszweck, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung und die Grundsätze wurden in die gleiche Struktur gebracht und vereinheitlicht. Die bisherigen Nutzungsmasse (Bruttogeschossfläche oder Ausnützungsziffer) wurden durch die neuen Nutzungsmasse gemäss BMBV ersetzt. Die Gebäudehöhen mit der Anzahl Geschosse wurden bei bebauten ZPP beibehalten. Bei neuen oder unbebauten ZPP wurde auf die Festlegung der Anzahl Geschosse verzichtet.

## *2.2 Die Zonenpläne Nord und Süd - Änderungen*

Mit der Revision der Zonenpläne Nord und Süd wurden die Nutzungsmöglichkeiten im Bau- und Nichtbaugebiet aktualisiert. Nebst dem mehrheitlich übergeordneten Revisionsbedarf wurden über fünfzig Ein-, Auf- und Umzonungsgesuche von Grundeigentümern geprüft und teilweise übernommen. Zudem erfolgte eine Anpassung der Planung an die heutigen Bedürfnisse. Damit die eidgenössischen und kantonalen Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen und der schonende Umgang mit dem Kulturland sowie den Fruchtfolgeflächen umgesetzt werden können, wurden in den Zonenplänen auch neue Elemente wie "Minimale Geschossflächenziffern oberirdisch", "Besonders hohe Nutzungsdichte" und "Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete" aufgenommen.

## Einzonungen

Nachdem bereits mit den vorgelagerten Ein- und Aufzonungen "Au/Hodelmatte", "Stockhornstrasse" sowie der Einzonung "Glättimüli" wesentliche Änderungen umgesetzt wurden, sind in der nun vorliegenden Ortsplanungsrevision nur noch kleinere Arrondierungen des Baugebiets vorgenommen worden. Diese betreffen gesamthaft eine Fläche von weniger als 1'500 Quadratmetern. Zudem wurden auch Auszonungen vorgenommen, was im Endeffekt in einem positiven Ergebnis resultiert. Konkret bedeutet dies: Mit der vorliegenden Vorlage wird mehr Bauland in die Landwirtschaftszone zurückgeführt (auszonen), als Flächen von der Landwirtschaftszone zu Bauland eingezont wird.

Es wurden nicht alle Einzonungsgesuche von Grundeigentümern aufgenommen. Im Einzelnen betreffen die Einzonungen:

- Haldenweg; (Einzonung Teilflächen der Parzellen Nrn. 1155 und 4391) sowie Kapellenweg; (Einzonung Teilfläche der Parzelle Nr. 268) von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone WL2

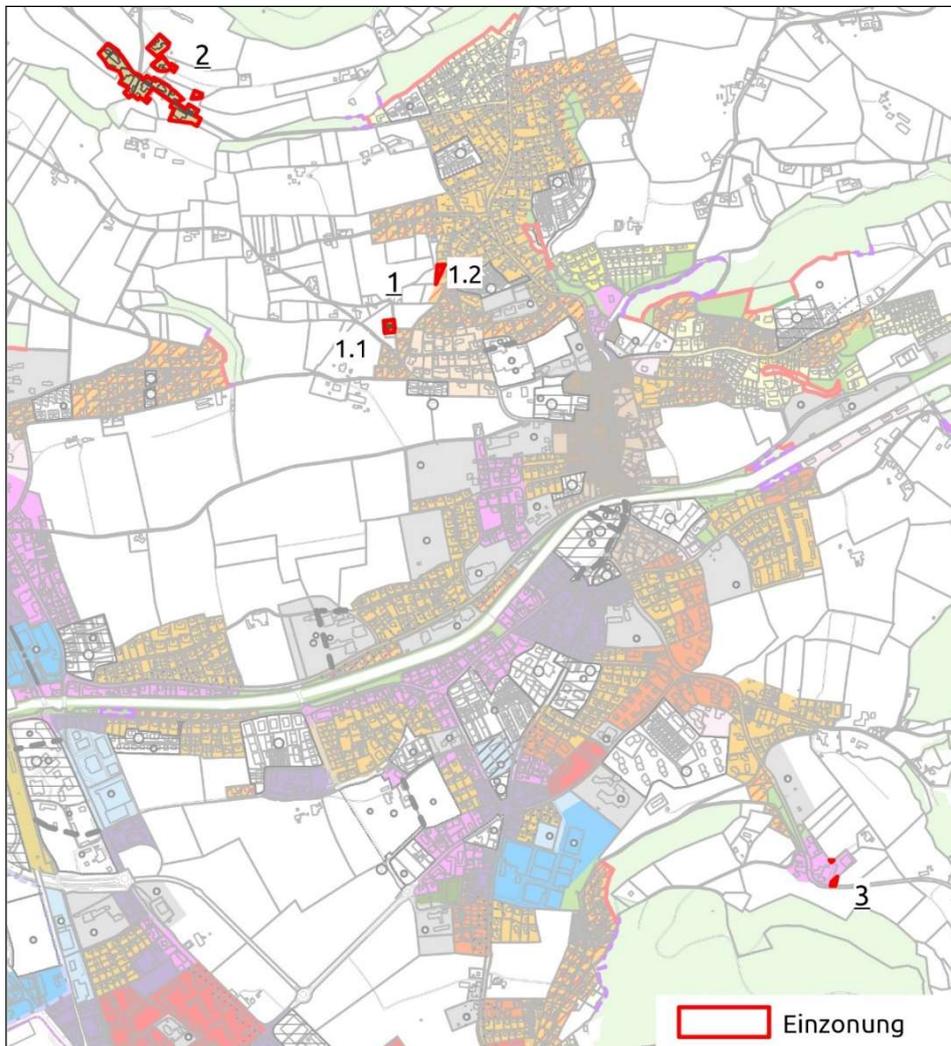
Begradigung des Siedlungsrandes und Aufnahme der Gebäude am Haldenweg ins Baugebiet, damit bessere Nutzungsmöglichkeiten im bestehenden Volumen geboten werden kann. Diese Massnahme beansprucht geringfügig Kulturland (weniger als 300 m<sup>2</sup>).

- Weilerzone Hartlisberg; Einzonung verschiedener Parzellen im Raum Hartlisbergstrasse, Panoramaweg, Oberer Riedererweg und Unterer Riedererweg

Das heute in der Landwirtschaftszone liegende, bebaute Gebiet wird der Weilerzone (Sonderzone im Nichtbaugebiet) zugewiesen. Diese dient der Erhaltung der traditionellen Siedlungsstruktur und schafft Voraussetzungen für die massvolle Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

- Schwande; Einzonung Teilflächen der Parzellen Nrn. 3633 und 3983 von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone WG2

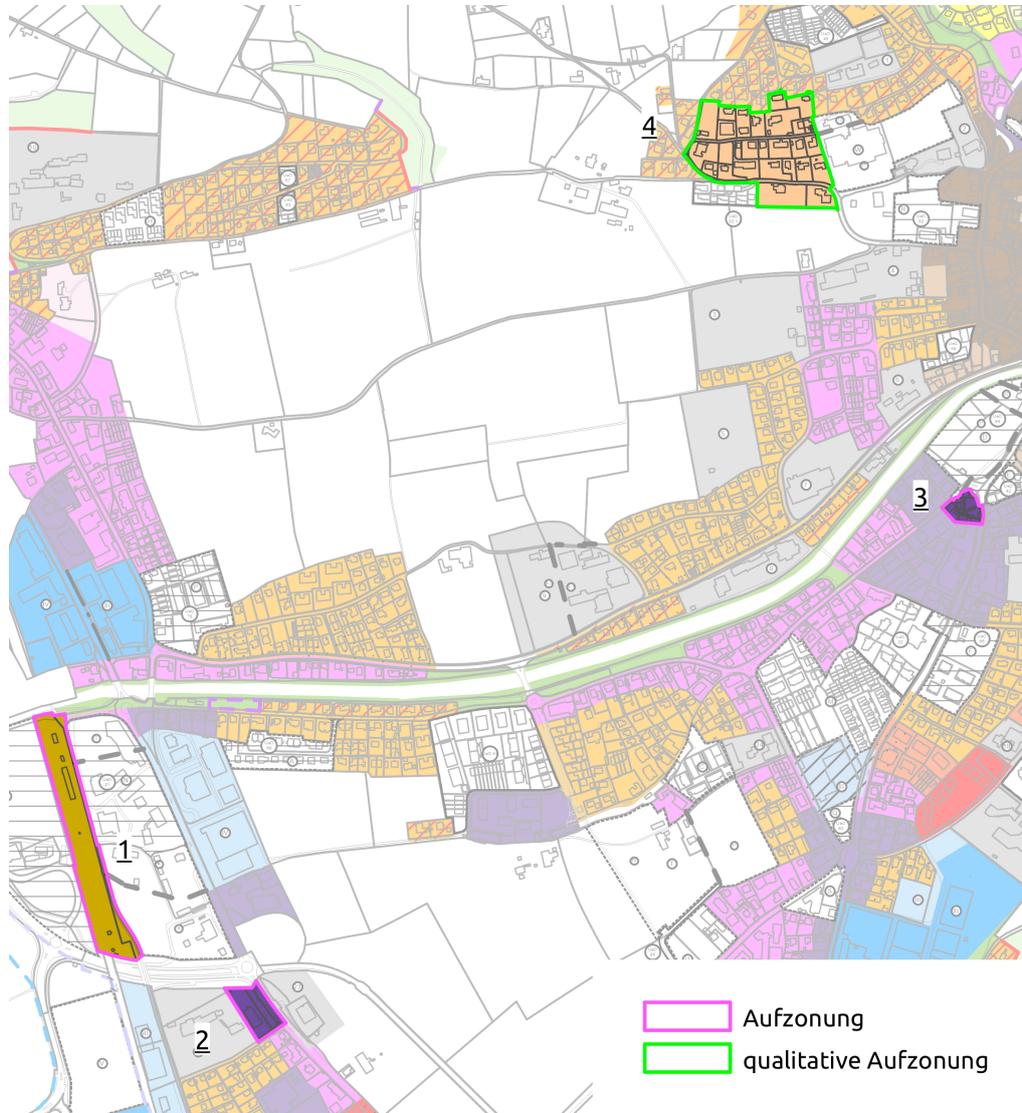
Die bestehende WG2 wird an zwei Stellen geringfügig arrondiert, so dass die den Gebäuden zugehörigen, bestehenden befestigten Flächen ebenfalls der Bauzone zugewiesen werden. Diese Massnahme beansprucht kein Kulturland und keine Fruchtfolgefleichen.



Platzhalter QR-Code  
(detaillierte  
Einzonungen)

## Aufzonungen

Mit einer Aufzoning wird eine Fläche der bestehenden Bauzonenart belassen, jedoch erhalten die Grundeigentümer bessere Nutzungsmöglichkeiten. Dadurch kann dem Ziel entsprochen werden, dass das bestehende Siedlungsgebiet besser genutzt wird und der Siedlungsdruck auf das Landwirtschaftsland reduziert werden kann.



Aufzonungen

- (1) Bahnareal Bahnhof Steffisburg: Aufzoning Teilfläche der Parzelle Nr. 3512

Bisher war im Gemeindebaureglement nur ein Artikel zum Bahnareal verankert. Neu wird eine konkrete Fläche im Zonenplan Süd verortet und der Zone Bahnareal (BA) zugewiesen. Art. 54 des Gemeindebaureglements findet dadurch einen räumlichen Bezug. Damit das Bahnhofgebiet optimal entwickelt werden kann, werden zudem die Voraussetzungen für bahnfremde Bauten und Anlagen verbessert.

- (2) Bernstrasse (Geschäftshaus Krebsler AG und Nachbarsparzelle): Aufzoning der Parzellen Nrn. 2290 und 2786 von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die WG3

Mit der Überführung der Parzellen von der WG2 in die WG3 kann eine höhere Ausnützung durch die Erhöhung der Fassadenhöhe realisiert werden. Die Aufzoning ist im Umfeld verträglich und trägt zur inneren Verdichtung bei.

- (3) Unterdorfstrasse und Austrasse: Aufzoning der Parzellen Nrn. 29, 34, 39, 175, 179, 181, 608 und 1261 von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die WG3

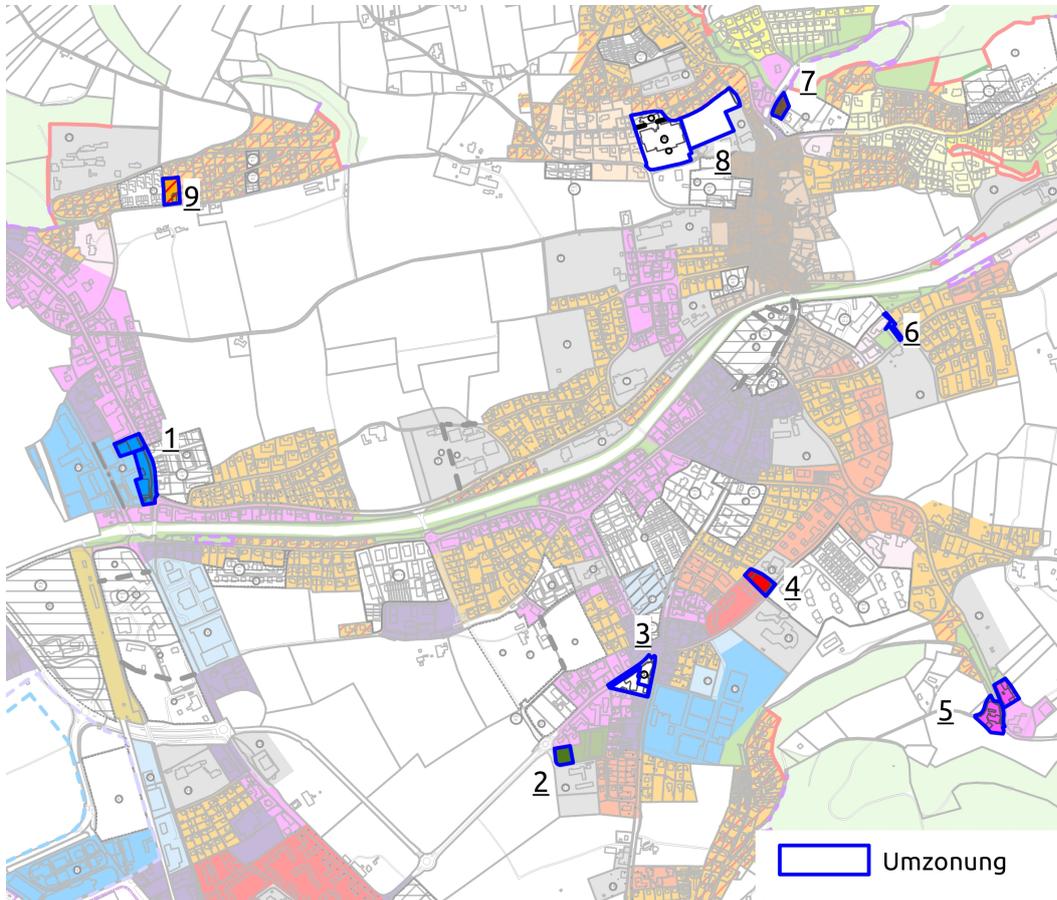
Mit der Aufzoning der betroffenen Parzellen erfolgt eine Angleichung an die vorherrschende Situation im direkten Umfeld. Die Planungsmassnahme ist ortsbildverträglich und leistet ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen im Dorfkern von Steffisburg.

- (4) Innerer Ortbühl; Aufzoning verschiedener Parzellen im Raum Ortbühlweg und Pfrundmattweg

Es wurden Teile des südexponierten, stark durchgrüntem und gut einsehbareren Wohngebiets der neuen Wohnzone "Innerer Ortbühl" (WIO) zugewiesen, in welcher Neubauten nur mit einem qualifizierten Verfahren erstellt werden können. Jedoch können Terrassenhäuser ohne Überbauungsordnung realisiert werden. Bisher befinden sich die Parzellen in der WL2, respektive zwei Parzellen südlich des Ortbühlwegs in der WH1.

## Umzonungen

Mit einer Umzonung wird eine Fläche von der bestehenden Bauzonenart in eine andere Bauzonenart überführt. Die betroffenen Grundeigentümer erhalten andere Nutzungsmöglichkeiten. Ziel ist, dass das bestehende Siedlungsgebiet den Bedürfnissen entsprechend besser genutzt wird und der Druck auf Einzonungen reduziert werden kann.



Umzonungen

- (1) Alte Bernstrasse (Rychiger AG); Umzonung der Parzellen Nrn. 1196 und 2331 von der Wohn- und Gewerbezone WG2 bzw. von der Wohn- und Gewerbezone WG3 in die Arbeitszone A2  
Die betroffenen Parzellen sollen über die gleichen Zonenbestimmungen verfügen. Mit der Umzonung in eine reine Arbeitszone werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung des Industriebetriebes geschaffen.
- (2) Gartenbauzone und ZöN Nr. 17 Schulanlage Glockenthal; Umzonung der Parzelle Nr. 3622 von der Zone für öffentliche Nutzungen in die Gartenbauzone  
Die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 3622 wird in die angrenzende Gartenbauzone überführt, damit diese eine schlüssige Einheit bildet. Die räumliche Entwicklung wird dadurch auf der ZöN 17 nicht entscheidend beeinträchtigt.
- (3) Ziegeleiplatz (neue ZPP S); Umzonung der Parzelle Nr. 261 (Wohn- und Gewerbezone WG3) und der Parzelle Nr. 930 (Überbauungsordnung Nr. 49) in eine gemeinsame Zone mit Planungspflicht (ZPP S "Am Ziegeleiplatz")  
Die Parzelle des Gewerbebetriebes in der WG3 und die angrenzende, der UeO 49 zugehörigen Parzelle, werden gemeinsam in die ZPP S umgezont. Die Bestimmungen basieren auf einem bereits realisierten Studienauftrag (qualifiziertes Verfahren).
- (4) ZöN Nr. 18 Kirche Glockenthal; Umzonung der Parzelle Nr. 2749 von der Zone für öffentliche Nutzungen in die Wohnzone W4

Die Fläche ist mit Ausnahme von Parkplätzen unbebaut und wird in die angrenzende W4 umgezont. Für die öffentliche Nutzung besteht kein Bedarf. Eine Ausnahme bilden die Parkplätze, welche auch mit einer normalen Bauzone gesichert werden können. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung nach innen durch eine Umnutzung (Wohnen) geschaffen.

- (5) Schwandenbad (u.a. Restaurant und Nachbarsparzelle); Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 724 von der Hotelzone und eine Teilfläche der Parzelle Nr. 734 von der Wohnzone W2 in die Wohn- und Gewerbezone WG2

Eine Fläche der Parzelle Nr. 724 (betrifft u.a. die Hotelzone) wird, da das Hotel nicht mehr betrieben wird, in die WG2 umgezont. Ebenfalls wird die Parzelle Nr. 734 in die WG2 umgezont und damit dem umliegenden Umfeld angepasst. Damit werden die Voraussetzungen für die Umnutzung (Wohnen) geschaffen.

- (6) Zelgstrasse 29; Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 3360 von der Grünzone in die Wohnzone W2

Eine definierte Fläche wird in die angrenzende W2 umgezont, damit die Zonenbestimmungen mit der vorherrschenden Nutzung im Einklang stehen. Zudem wird eine bessere Nutzung und Zugänglichkeit der Parzellen erreicht.

- (7) Dorfkern Nord (ZPP G); Umzonung der Parzelle Nr. 779 als Teil der Zone mit Planungspflicht ZPP G "Dorfkern Nord" in die Kernschutzzzone

Die Parzelle Nr. 779 wird in die Kernschutzzzone umgezont, da diese vollständig überbaut ist und kein Koordinationsbedarf und kein direkter räumlicher Bezug zu den anderen Parzellen der ZPP G mehr besteht. Zudem wurden die Bestimmungen der ZPP G im Gemeindebaureglement (Anhang 2) überarbeitet, damit eine bessere Bebaubarkeit auf den Parzellen Nrn. 1004 und 3318 (welche in der ZPP verbleiben) gegeben ist.

- (8) Pfrundmatte; Umzonung eines Teils der Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN Nr. 2 Dorfkirche (Parzellen Nrn. 832 und 4426) sowie der Parzelle Nr. 2517 (heutige Überbauungsordnung Nr. 20 Alterssiedlung Esther Schüpbach Stiftung) in die neue Zone mit Planungspflicht ZPP W "Pfrundmatte".

Mit der neuen Zone mit Planungspflicht sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die bestehende Alterssiedlung (Alterswohnungen und Pflegezentrum) erneuert oder wenn notwendig ersetzt werden kann. Zudem sollen die Pflegeplätze des zweiten Standorts der Esther Schüpbach Stiftung "Untere Mühle" integriert werden. Das Areal der neuen ZPP W "Pfrundmatte" ist in verschiedener Hinsicht exponiert. Im Sinne der Qualitätssicherung sind die folgenden Voraussetzungen einzuhalten (lit. a, b und c sind explizit in den ZPP-Bestimmungen enthalten):

- a) Ortsbaulich qualitätsvolle Überbauung, welche sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt, insbesondere in die Umgebung der schützenswerten Bauten (Ensemble um und mit der Dorfkirche); bisher liegt kein Projekt vor, welches diese Bedingungen zu erfüllen vermag.
- b) Nach einer erfolgreichen Abstimmung zur baurechtlichen Grundordnung muss ein qualifiziertes Verfahren umgesetzt werden, mit dem eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräumen [intensive, naturnahe Durchgrünung der Gesamtanlage], Erschliessung und Ökologie) sichergestellt wird.
- c) Die Qualitäten der exponierten Hanglage der angrenzenden Wohnbauten sollen erhalten bleiben; aus diesem Grund wurden maximale Referenzpunkte (Höhenkoten) für die neuen Volumen auf der ZPP W "Pfrundmatte" festgelegt.
- d) Da die Einwohnergemeinde Steffisburg Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. 2517 und 4426 ist, hat sie sich bereits vor einer baulichen Entwicklung klar dazu bekennt, dass die Parzellen nicht der Spekulation zugänglich sind. Der Gemeinderat will die vorgenannten Qualitäten mit folgender Präzisierung stärken: Die Überbauung darf maximal 60 % der Flächen der Parzellen Nrn. 832 und 4426 beanspruchen. Dadurch kann ein wertvoller, grüner Freiraum von mindestens 40 % geschaffen werden. Zudem muss vor dem Abbruch der Alterssiedlung überprüft werden, ob nicht eine Sanierung technisch, wirtschaftlich und ökologisch sinnvoller als ein Ersatzneubau ist. Die Themen Nachhaltigkeit und soziale Ausrichtung (Angebot an Pflegeplätzen an zentraler Lage) steht bei dieser ZPP klar im Fokus.

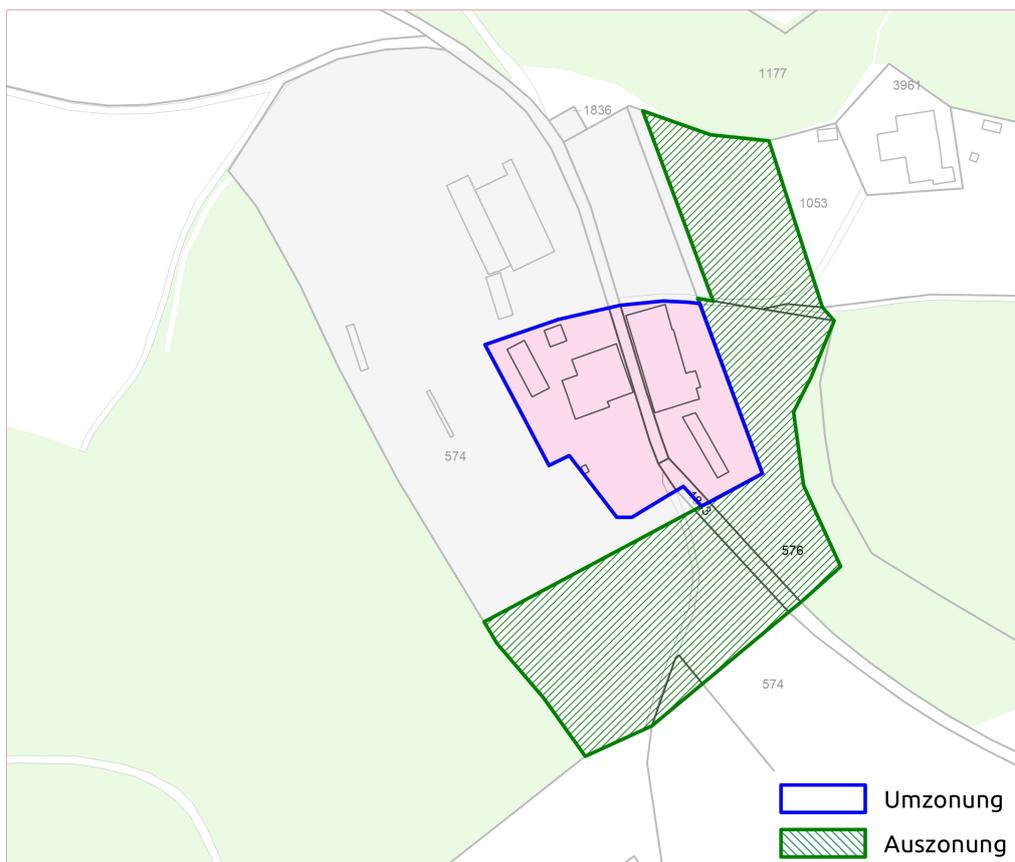
- (9) Hardegg ZPP H: Umzonung der Parzelle Nr. 475 von der Zone mit Planungspflicht ZPP H "Hardegg" in die Wohnzone WL2

Die Parzelle Nr. 475 wird aus der angrenzenden ZPP H in die WL2 umgezont. Die Bestimmungen der ZPP sind für die betroffene Einzelparzelle nicht mehr zweckmässig. Das unüberbaute Land kann nicht mehr bebaut werden, obschon es im Baugebiet liegt. Mit der Umzonung werden neue Nutzungsmöglichkeiten im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen.

### **Um- und Auszonung Schnittweier**

Innerhalb der bestehenden Zone für Sport und Freizeit ZSF Schnittweier werden zwei verschiedene Zonenplanänderungen umgesetzt. Eine Teilfläche wird von der ZSF in eine Erhaltungszone umgezont und ein Teil der nicht überbauten Fläche wird ausgezont.

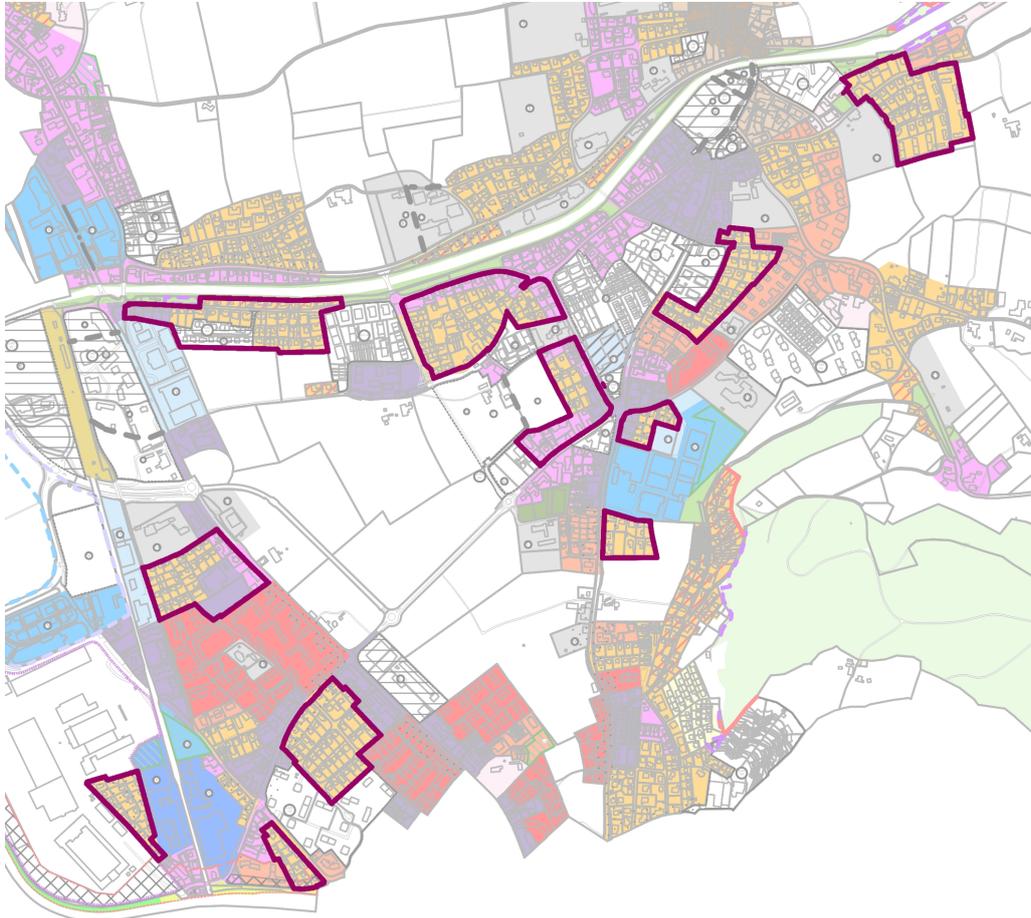
- **Umzonung**  
Die geltenden Bestimmungen der ZSF schränken die Nutzung massiv ein. Zukünftig sollen bessere Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, welche aber gleichzeitig auch den historisch wertvollen Objekten (Restaurant/Hotel, Badhus und Landwirtschaftsgebäude) gerecht werden. Neu- und Ersatzbauten sollen nur mit einem qualifizierten Verfahren realisiert werden können, damit die Qualitäten erhalten werden.
- **Auszonung**  
Ein unüberbautes Teilgebiet an den Randzonen östlich und südlich des Gebäudeensembles werden nicht mehr für die Nutzung der ZSF beansprucht und werden daher in die Landwirtschaftszone ausgezont.



*Um- und Auszonung Schnittweier*

### **Verdichtungsgebiete**

Durch die übergeordneten Anforderungen zur Siedlungsentwicklung nach innen sollen auch Grundeigentümer zu deren Umsetzung motiviert werden. Definierte Gebiete, welche die kantonalen Mindestanforderungen bezüglich Nutzungsdichte nicht erfüllen, werden im Zonenplan Süd deklariert und können basierend auf Art. 32 des neuen Gemeindebaureglements entwickelt werden. Es kann situativ von den Vorschriften abgewichen werden, jedoch ist eine Qualitätssicherung vorgesehen und für Nachbargrundstücke dürfen keine wesentlichen Nachteile entstehen.



*Verdichtungsgebiete*

## Umstrukturierungsgebiete

In den vier betroffenen Gebieten gilt weiterhin die baurechtliche Grundordnung vom 19. September 1996. Die neuen Bestimmungen der vorliegenden Grundordnung finden demzufolge keine Anwendung, mit Ausnahme der Bestimmungen zu den neuen Begriffen und der Messweise nach der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen (BMBV). Siehe hierzu Art. 16 des neuen Gemeindebaureglements. Zukünftige Änderungen in der baurechtlichen Grundordnung, welche die Umstrukturierungsgebiete betreffen, können in den nächsten 15 Jahren ohne Einschränkung bezüglich der Planbeständigkeit vorgenommen werden.



Umstrukturierungsgebiete

### 2.3 Der Schutzzonenplan - Änderungen

Für die Gemeinde ist es Pflicht, bedeutende Objekte aus Natur und Landschaft zu identifizieren und zu aktualisieren. Aus dem neu erarbeiteten Landschaftsinventar erfolgte der grundeigentümergebundene Schutzzonenplan und die zugehörigen Bestimmungen im Gemeindebaureglement ab Art. 37 bis Art. 49.

Objekte, welche die erhöhten Schutzkriterien erfüllen, wurden in den Schutzzonenplan aufgenommen. Die Anzahl Objekte wurde erhöht, insbesondere bei den Objektarten "Einzelbäume" und "Baumgruppen". Hinzu kommen ebenfalls die kantonal und national geschützten Objekte. Folgende Objektarten wurden u.a. aufgenommen:

- Einzelbäume und Baumgruppen
- Hochstamm-Obstgärten (neu berücksichtigt)
- Landschaftsschutzgebiete (nebst den vorhandenen Gebieten wurde das Gebiet "Oberzelg" ergänzt)
- Feuchtgebiete
- Trockenmauern und Felsaufschlüsse
- Trockenstandorte
- Waldränder
- Archäologische Schutzgebiete
- Waldreservat (übergeordnetes Recht)
- Hecken/Feld- und Ufergehölze (übergeordnetes Recht)
- Trockenstandorte von regionaler Bedeutung (übergeordnetes Recht)

- *Historische Verkehrswege IVS mit nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (übergeordnetes Recht)*

Die Art der Unterschutzstellung und die damit verbundenen Rechtsfolgen können dem Gemeindebaureglement (Art. 37 ff.) entnommen werden. Mit dem Schutzzonenplan soll die Erhaltung und Förderung einer intakten Landschaft mit vielfältigen Lebensräumen sichergestellt werden.

#### *2.4 Die Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd – neu einzuführendes Planungsinstrument*

Für offene und teilweise eingedolte Gewässer wurden Gewässerräume festgelegt, welche das Gerinne und die beidseitigen Uferbereiche enthalten. Je nach Ausprägung des Gewässers kann es unterschiedliche Breiten des Korridors geben.

Das Gewässer soll zukünftig über einen ausreichenden Raum verfügen, welcher die natürliche Funktion (Transport des Wassers und Geschiebes, die dynamische Entwicklung und die naturnahen Strukturen der Vernetzung mit Lebensräumen), den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet.

Die im Gewässerraum liegenden Flächen dürfen grundsätzlich nur noch extensiv genutzt werden, demzufolge auch nicht überbaut werden. Es sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen im öffentlichen Interessen möglich. Ausnahmen können nur in "dicht bebauten Gebieten", welche in den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd ausgeschieden sind, bewilligt werden.

Das neue Planungsinstrument ist umzusetzen und lässt den Gemeinden faktisch keinen eigenen Handlungsspielraum zu – das übergeordnete Recht setzt klare Grenzen.

### **3 Orientierung zu den Erschliessungskosten und zum Ausgleich von Planungsvorteilen**

#### *3.1 Erschliessungskosten*

Die Kostenaufteilung für Erschliessung, Ver- und Entsorgung sowie Planungskosten für die vorstehenden Planungsmassnahmen (nach Art. 60 BauG) sieht wie folgt aus:

- Kosten der Erschliessung für Strassen und Zufahrten (alles Detail- oder Arealerschliessungen): Die Detail- oder Arealerschliessungen sollen nach übergeordnetem Recht (Art. 111 ff BauG) zu 100 % an die Grundeigentümer überwält werden.
- Kosten der Entwässerung: Alle relevanten Flächen sind basiserschlossen. Es wird beabsichtigt, die Kosten für die Detailerschliessungsanlagen des Abwassers (Art. 111 ff BauG) mittels noch abzuschliessender Erschliessungsverträge zu 100 % auf die Grundeigentümer zu überwälzen, unter Anrechnung der Kosten bei den Anschlussgebühren.
- Erschliessung Trinkwasserversorgung: Die Erschliessung und der Entscheid über Finanzierung obliegen der NetZulg AG.
- Mögliche Planungskosten bezüglich Überbauungsordnungen und qualifizierten Verfahren: Die Grundeigentümer wurden vororientiert, dass die Absicht besteht, ihnen die Kosten zu 100 % zu überwälzen.

Die notwendigen Grundlagen zu den vorstehenden Aufgaben, Kosten und Kostenteilern werden vor der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen.

#### *3.2 Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)*

Die Planungsmehrwerte werden gemäss dem beschlossenen kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe vom 1. Dezember 2017 (mit 2. Teilrevision per 19. März 2021) erhoben. Im 2021 wurde durch ein unabhängiges Immobilienbewertungsbüro eine Mehrwertanalyse für die in Betracht fallenden Flächen (Ein-, Auf- und Umzonungen) erarbeitet. Die berechneten Mehrwerte (Differenz Landwert vor und nach der Planungsmassnahme) für die betroffenen Planungsgebiete präsentieren sich wie folgt:

Es entstehen Mehrwerte (durch die ordentlichen Ein-, Auf- und Umzonungen sowie durch die Aufhebung der Ausnützungsziffer bei unüberbauten Baulandreserven) in der Grössenordnung zwischen CHF 15.00 Mio. und CHF 17.00 Mio. Basierend auf diesen Ermittlungen ergeben sich Mehrwertabgaben von CHF 4.50 bis CHF 5.50 Mio. Die definitiven Mehrwerte werden erst auf die Rechtskraft der Planänderung (Genehmigung durch das AGR) hin gegenüber den betroffenen Grundeigentümern verfügt.

Die Mehrwertabgaben, welche die vorgelagerten Ein- und Aufzonungen (Urnenabstimmung vom 27.09.2020) betreffen, wurden separat behandelt und sind nicht in den vorangehenden Werten enthalten.

Die Planungsmehrwerte resultieren zu Gunsten der Einwohnergemeinde Steffisburg und werden einer Spezialfinanzierung zugewiesen. 10 % der Abgabesumme werden von Gesetzes wegen dem Kanton Bern zugesprochen. Die Verwendung der eingenommenen Mehrwertabgaben orientiert sich am eidgenössischen Raumplanungsgesetz. Das erwartete Bevölkerungswachstum über die gesamte Ortsplanungsrevision (inkl. der vorgelagerten Ein- und Aufzonungen) wurde erhoben und der Nachweis wurde erbracht, dass u.a. mit der Mehrwertabgabe und der Liegenschafts- und Schulraumplanung genügend Ressourcen (finanziell, personell und räumlich) vorhanden sein werden.

#### **4 Orientierung zum Planerlassverfahren**

Das Verfahren zur Revision der baurechtlichen Grundordnung (Gemeindebaureglement, Zonenpläne Nord und Süd, Schutzzonenplan und Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd) richtet sich nach den Bestimmungen des Planungsrechts gemäss Art. 53 bis 61 des kantonalen Baugesetzes (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Grosse Gemeinderat, Gemeindeabstimmung und abschliessende kantonale Genehmigung durch das AGR).

##### *4.1 Mitwirkung*

Dem Gemeinderat ist der Einbezug der Bevölkerung ein zentrales Anliegen. In den ersten beiden Planungsphasen (Erarbeitung REK 2035 und vorgelagerte Ein- und Aufzonungen) wurden vier öffentliche Anlässe durchgeführt, nämlich:

- InputRAUM vom 31. Januar 2017
- DialogRAUM I vom 17. August 2017
- DialogRAUM II vom 16. November 2017
- DialogRAUM III vom 27. März 2018

Am 14. März 2019 startete die Mitwirkung zur Revision der baurechtlichen Grundordnung (Gemeindebaureglement, Zonenpläne Nord und Süd, Schutzzonenplan und Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd) sowie der Richtpläne Verkehr und Energie. Die Bevölkerung erhielt die Möglichkeit, sich zu den Kernelementen in der Ortsplanung zu äussern und an der Mitgestaltung von Steffisburg aktiv mitzuwirken.

Die Mitwirkung wurde im Thuner Amtsanzeiger vom 14. März 2019 (Nr. 11) und im Amtsblatt des Kantons Bern vom 13. März 2019 (Nr. 11) publiziert. Die Mitwirkungsfrist dauerte vom 14. März bis 15. April 2019. Rund 160 Personen, Unternehmen und Institutionen nahmen an der Mitwirkung teil. Die Resultate der Mitwirkung sind in einem separaten Bericht verfasst. Die Planungsinstrumente wurden aufgrund des Mitwirkungsberichts angepasst.

##### *4.2 Vorprüfung*

Am 27. Mai 2019 wurden die Unterlagen dem AGR zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Genehmigungsvorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2019 wurden die Planungsinstrumente bereinigt und dem AGR für eine zweite Vorprüfung unterbreitet.

Nach Bereinigung der Vorbehalte aus dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 3. März 2021 wurden die Unterlagen der baurechtlichen Grundordnung öffentlich aufgelegt (siehe Ziffer 4.3.).

Die Ergebnisse aus den Vorprüfungsberichten und die Bereinigung der Vorbehalte (das Amt für Gemeinden und Raumordnung stellt die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht) sind im Erläuterungsbericht dargelegt.

### 4.3 Öffentliche Auflagen / Einsprachen

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 14. Mai bis 14. Juni 2021.

Es gingen 38 Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein. Drei der eingereichten Einsprachen enthielten zudem Elemente einer Rechtsverwahrung. Die Einsprachen betreffen folgende Hauptpunkte:

| <b>Einsprachepunkt</b>   | <b>Stellungnahme Planungsbehörde</b>  |
|--|---|
| <p>ZPP W Pfrundmatte<br/>(u.a. Verzicht auf Umzonung, stattdessen Ausscheidung einer Grünzone)</p>   | <p>Gemäss dem neuen Raumplanungsgesetz sind unüberbaute Flächen zu prüfen sowie allenfalls Anpassungen zugunsten einer verbesserten Entwicklung nach innen vorzunehmen. Mit dem Raumentwicklungskonzept 2035 wurde die Prüfung sowie eine erste Interessensabwägung umgesetzt. Das Gebiet ist gemäss dem REK 2035 ein Umstrukturierungsgebiet erster Priorität. Die vorliegend betroffenen Flächen liegen zentrumsnahe, sind sehr gut mit dem öV erschlossen und eignen sich für eine bauliche Entwicklung nach innen. Die heutige Teilfläche der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN Nr. 2 "Dorfkirche") entspricht bereits Bauland. Die Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP W stellen hohe Anforderungen an ein mögliches Projekt. Der Gemeinderat hat nach der ersten Auflage zudem klare Präzisierungen kommuniziert. Zudem wird er diese als Grundeigentümerin auch sicherstellen und umsetzen.</p>  |
| <p>Änderungen im Gemeindebaureglement bezüglich Antennenanlagen<br/>(Es werden noch mehr Verschärfungen wie ein vollständiger Ausschluss von Wohnzonen und ein Nachweis von Alternativstandorten gefordert. Gleichzeitig aber auch aus der gegenteiligen Richtung eine Reduktion der hohen Auflagen sowie kein Ausschluss von Zonen)</p> | <p>Das Bundesrecht gibt einen klaren Rahmen vor. So zum Beispiel kann die Strahlenbelastung nicht kommunal begrenzt werden, da der Schutz vor Strahlung eidgenössisch bereits abschliessend geregelt ist. Zudem muss beachtet werden, dass die Ausgestaltung der Bauvorschriften den Auftrag der Mobilfunkanbieter, das Gebiet mit Mobilfunk zu versorgen, nicht vereiteln darf. Die Bauherrschaft hat grundsätzlich einen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Der Artikel im Gemeindebaureglement enthält eine Kaskadenordnung, womit die Gemeinde die Prioritäten den Zonen differenziert zuordnet. Ein vollständiger Ausschluss von Mobilfunkanlagen in reinen Wohnzonen ist nicht statthaft, jedoch dürfen angemessene Anforderungen (wie ein Bedarfsnachweis) gestellt werden. Der Gemeinderat verzichtet auf den Nachweis von Alternativstandorten, da es eine weitere Hürde darstellt und ein hohes Rechtsrisiko bedeutet. Die Planungsbehörde verzichte auch auf weitere Auflagen, da die Technologieentwicklung nicht vorweggenommen werden kann.</p> |
| <p>Anpassungen Schutzzonenplan<br/>(Streichung von Objekten, keine Reduktion des Landschaftsschutzgebiets ohne Kompensation)</p>   | <p>Der Gemeinderat hat sich entschieden, einzelne wertvolle Hochstamm-Obstgärten neu im Schutzzonenplan aufzunehmen. Nebst einem Beitrag an die Biodiversität (ökologische "Biotope") sichern die neuen Objekte auch landschaftliche und ästhetische Qualitäten von Steffisburg. Die Anzahl der unter Schutz gestellten Hochstamm-Obstgärten wurde bewusst tief gehalten und konzentrieren sich mehrheitlich im und um den Siedlungskörper von Steffisburg. Eine Kompensation pro Landschaftsschutzgebiet ist kaum möglich, da die Zustimmung betroffener Grundeigentümer nicht erwirkt werden konnten/können. Jedoch wurde ein bedeutendes Gebiet in der "Oberzelg" neu aufgenommen und übertrifft die bisherigen Reduktionen bei weitem.</p>  |
| <p>Festlegung Verdichtungsgebiete<br/>(Verzicht auf die Gebiete Rosenweg und Zelg)</p>   | <p>Unüberbautes Bauland soll verdichtet und mobilisiert werden (übergeordnete Vorgabe). Einer Baulandhortung soll entgegengewirkt werden. Damit die Gemeinde zukünftig einen Anreiz zur Siedlungsentwicklung nach innen schaffen kann, hat sie einen neuen Artikel im</p>   |

|  |  |
|--|--|
|  | Gemeindebaureglement (Art. 32) eingefügt. Dieser stellt aber auch sicher, dass mit einem Projekt die bestehenden Quartierstrukturen und die vorherrschenden Qualitäten erhalten bleiben und eine gute Gesamtwirkung resultiert.  |
| ZPP G "Dorfkern Nord"<br>(Umzonung in eine Grünzone und Beschränkung der neuen Bebaubarkeit)   | Die Zone mit Planungspflicht ZPP G "Dorfkern Nord" ist heute teilweise bebaut. Eine Auszonung, respektive die Umwandlung in eine Grünzone (wo oberirdische Bauten und Anlagen nicht erlaubt sind) ist demzufolge nicht möglich. Die Fläche der ZPP liegt an zentraler Lage und ist optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Zudem soll mit der Änderung eine bessere Bebaubarkeit gewährleistet sein – im Sinne von Siedlungsentwicklung nach innen.          |
| Verschärfungen im Gemeindebaureglement bezüglich Energie, Ökologie und Mobilität<br>(Grössere Verpflichtung für die solare Energiegewinnung, Förderabgabe auf Ölheizungen, Anschlusspflicht Fernwärme und Pflicht zum Bau von Ladestationen) | Die übergeordneten Grundlagen setzen einen klaren Rahmen und lassen kaum einen beliebigen Spielraum. Zudem gelten folgende Prinzipien: Verhältnismässigkeit, sprich wie stark darf die öffentliche Hand u.a. ins Eigentum einwirken darf; Gleichbehandlung, es dürfen nicht vergleichbare Grundeigentümer unterschiedlich "belastet" werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, einen klaren, effizienten und angemessenen Schritt in eine ökologische Richtung zu machen. |

Nach den geführten Einspracheverhandlungen wurden zehn Einsprachen vollständig (wovon sechs die ZPP W "Pfrundmatte" betreffen) und eine Einsprache teilweise zurückgezogen. Der Gemeinderat ist auf den Einsprachepunkt betreffend der Umzonung Gartenbauzone/ZöN Nr. 17 eingegangen, die restlichen Einsprachepunkte wurden nicht berücksichtigt. Ebenfalls wurden minimale Korrekturen im Gemeindebaureglement, Zonenplan Süd und Zonenplan Gewässerraum Nord vorgenommen, was eine zweite Auflage vom 23. September bis 29. Oktober 2021 erforderte.

In der zweiten Auflage ging eine Einsprache bezüglich der ZPP W Pfrundmatte ein, welche nicht Bestandteil der zweiten Auflage war. Die Einsprechenden haben primär ihre Einsprache aus der ersten Auflage bestätigt und erneut gegen die Umzonung der ZPP W Stellung bezogen.

Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR wird beantragt, alle offenen Einsprachen abzuweisen. Die Rechtsverwahrung wird zur Kenntnis genommen.

#### 4.4 Genehmigung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern wird von Amtes wegen endgültig über die hängigen Einsprachen befinden und nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten über die Änderung der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus

- a) dem Gemeindebaureglement,
- b) den Zonenplänen Nord und Süd,
- c) dem Schutzzonenplan
- d) den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd (neues Planungsinstrument),

entscheiden. Für die rechtliche Verbindlichkeit sind ausschliesslich die Originalunterlagen (Gemeindebaureglement und die verschiedenen Pläne) massgebend.

# **Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten am 13. Februar 2022 wie folgt zu stimmen:**

---

Revision der baurechtlichen Grundordnung,  
bestehend aus

- dem Gemeindebaureglement
- den Zonenplänen Nord und Süd
- dem Schutzzonenplan
- den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd

**JA**

---