

GENEHMIGUNG

## **Gemeinde Schüpfen**

### **Revision der Ortsplanung**



#### **Erläuterungsbericht**

Die Nutzungsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonen- und Schutzzonenplan
- Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren

Richtplanung

- Richtplan Verkehr

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Inventarplan
- Änderungsplan
- Mehrwertabgabereglement
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK) inkl. Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen
- Lärmgutachten
- Übersicht über die Änderungen nach der Vorprüfung

Oktober 2022

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Schüpfen  
Dorfstrasse 17  
3054 Schüpfen

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

David Stettler, dipl. Geograf  
Barbara Bütikofer, Geografin M.A.  
Jessica Biedermann, Geografin MSc



## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>6</b>
1.1 Planungsinstrumente der Gemeinde	6
1.2 Übergeordnete Grundlagen	6
1.3 Zielsetzungen und Vorgehen	7
1.4 Organisation	8
<b>2. Entwicklung und Baulandbedarf</b>	<b>10</b>
2.1 Bisherige Entwicklung und aktueller Zustand	10
2.2 Entwicklungsmöglichkeiten nach kantonalem Richtplan	13
2.3 Entwicklungsziele	14
2.4 Fazit zur Zielerreichung	17
<b>3. Zonen- und Schutzzonenplan</b>	<b>18</b>
3.1 Inhalte	18
3.2 Baulandbedarf Wohnen	18
3.3 Wichtigste Änderungen	19
3.4 Bauinventar	32
3.5 Archäologische Schutzgebiete	33
3.6 Landschaftsschutzgebiete	33
3.7 Naturobjekte	33
3.8 Waldfeststellung	34
3.9 Verkehrszone	34
<b>4. Zonenplan Gewässerraum/Naturgefahren</b>	<b>36</b>
4.1 Gesamtschau der Gewässer in Schüpfen	36
4.2 Grundlagen	36
4.3 Umsetzung	38
4.4 Umsetzung der Gefahrenkarte	43
<b>5. Baureglement</b>	<b>46</b>
5.1 Systematik	46
5.2 Übergeordnetes Recht	46
5.3 Wichtige Änderungen	47
<b>6. Ausführungen zur Planbeständigkeit</b>	<b>57</b>
<b>7. Mehrwertabgabereglement</b>	<b>57</b>
<b>8. Behördenverbindliche Planungsinstrumente</b>	<b>58</b>
8.1 Richtplan Verkehr	58
8.2 Richtplan Landschaft	59
<b>9. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>60</b>
9.1 Siedlungsentwicklung nach innen	60
9.2 Ortsbildschutz und Denkmalpflege	62
9.3 Verkehr	63

9.4	Lärm- und Luftbelastung	63
9.5	Energie	64
9.6	Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz	64
9.7	Gewässer	64
9.8	Naturgefahren	66
9.9	Störfallvorsorge	66
9.10	Kulturland, Fruchtfolgeflächen	70
9.11	Wald	71
9.12	Altlasten	71
<b>10.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>72</b>
10.1	Ablauf und Termine	72
10.2	Mitwirkung	72
10.3	Vorprüfung und Bereinigung	73
10.4	Öffentliche Auflage	73
10.5	Nachträgliche öffentliche Auflage	74
10.6	Beschlussfassung	75
10.7	Anhörung	75
10.8	2. Nachträgliche öffentliche Auflage	75
10.9	Genehmigung	75
<b>Anhang</b>		<b>76</b>
Anhang 1	Bestimmung dicht überbauter Gebiete	77
Anhang 2	Prüfung Mindestdichten unüberbaute Bauzonen	80
Anhang 3	Stellungnahme Ulrich Hunziker bzgl. Fruchtfolgeflächenqualität der Einzonung Teilparzelle Nr. 2710, Bundkofen	102



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Planungsinstrumente der Gemeinde

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Schüpfen, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonen- und Schutzzonenplan, wurde am 18. Oktober 2004 beschlossen und am 17. Mai 2005 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Seither wurde das Baureglement im Laufe der Zeit diverse Male geändert, resp. revidiert (Änderungen aus den Jahren 2008, 2010, 2012, 2013 und 2016).

Im weiteren verfügt die Gemeinde über einen Verkehrsrichtplan aus dem Jahre 2013 sowie über einen Landschaftsrichtplan aus dem Jahre 2006.

Eine Revision der Ortsplanung der Gemeinde Schüpfen ist heute aus folgenden Gründen unumgänglich:

- Die Änderung von übergeordnetem Recht (Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, kantonale Baugesetzgebung, kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) usw.) erfordert eine Revision des Baureglements;
- Der kantonale Richtplan 2030, welcher unter anderem die Modalitäten für die Ausscheidung von Bauzonen neu festlegt und Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen formuliert;
- Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Biel-See-land II, welches die Abstimmung von Verkehrs- und Siedlungsentwicklung auf regionaler Ebene beinhaltet;
- Die neue Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes bzw. die kantonale Wasserbaugesetzgebung verpflichtet die Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum entlang von Seen, Flüssen und Bächen bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird. Die Gemeinden hatten bis 2018 Zeit den geschützten Gewässerbereich zu den Fliessgewässern zu bezeichnen.

### 1.2 Übergeordnete Grundlagen

Mit der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, dem kantonalen Richtplan und der kantonalen Baugesetzgebung wurden in den vergangenen Monaten und Jahren die wichtigsten übergeordneten Vorgaben in wesentlichen Punkten überarbeitet, wodurch sich im Bereich der kommunalen Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben und der Methodik der Erarbeitung ergibt. Als Beispiele zu erwähnen sind etwa die Bestrebungen im Hinblick auf die *Siedlungsentwicklung nach innen*, die

Bestimmungen im Bereich des *Kulturlandschutzes* oder auch die Vorgaben und Möglichkeiten zur *Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit* und zum *Ausgleich von Planungsvorteilen*.

Auf regionaler Stufe wurde das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der 2. Generation mit integriertem Agglomerationsprogramm Ende März 2017 genehmigt. Diese Grundlagen sind im Rahmen der Revision der Ortsplanung ebenfalls zu berücksichtigen.

Angesichts der weiteren in den letzten Jahren erfolgten Anpassungen im übergeordneten Recht (u.a. BMBV, Gewässerschutz-/Wasserbaugesetzgebung) bzw. in den kantonalen und regionalen Planungsinstrumenten, drängt sich aktuell wieder eine Revision der baurechtlichen Grundordnung auf.

### 1.3 Zielsetzungen und Vorgehen

Die Revision der Ortsplanung verfolgt folgende generelle Zielsetzungen:

- Definieren der kommunalen Entwicklungsziele;
- Überprüfung und Anpassung der kommunalen Planungsinstrumente (Zonenpläne, Baureglement) gemäss den aktuellen kommunalen und kantonalen Anforderungen;
- Erarbeitung eines Reglements zur Mehrwertabgabe;
- Erarbeitung eines Natur- und Landschaftsinventars;
- Überarbeitung des Richtplans Verkehr.

Die Revision der Ortsplanung Schüpfen ist im Wesentlichen in zwei Phasen gegliedert:

#### Phase 1: Räumliches Entwicklungskonzept (REK) inkl. Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

In der Phase 1 wurde eine Analyse der Gemeindeentwicklung vorgenommen und eine Grundlage erarbeitet, in welcher die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für die nächste Planungsperiode aufgezeigt werden. Das vom Gemeinderat verabschiedete räumliche Entwicklungskonzept definiert die Rahmenbedingungen sowie die räumlichen und thematischen Entwicklungsschwerpunkte in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Das SEin-Konzept gemäss Vorgaben des AGR wurde in das REK integriert.

#### Phase 2: Richt- und Nutzungsplanung

In der 2. Phase wurden die Entwicklungsabsichten der 1. Phase konkretisiert und in die kommunalen Planungsinstrumente grundeigentümergebunden (Zonen- und Schutzzonenplan und Baureglement) respektive behördenverbindlich (Richtplan Verkehr) überführt. Im Rahmen der 2. Phase wurden ebenfalls das Reglement zur Mehrwertabgabe und das Natur- und Landschaftsinventar erarbeitet. Zusammen bilden die Instrumente den Rahmen für die Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre.

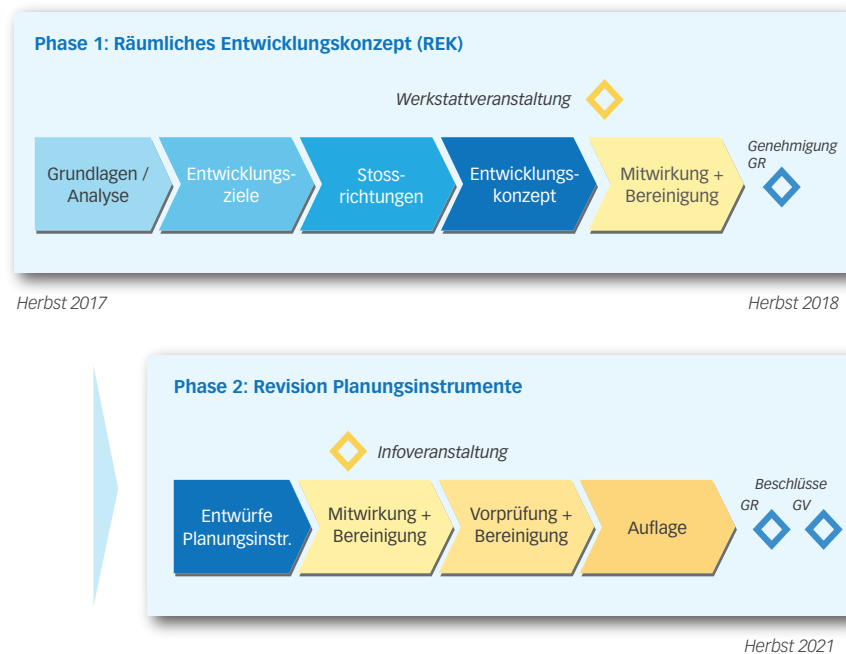


Abb. 1 Die zwei Phasen der Revision der Ortsplanung

## 1.4 Organisation

Für die Revision der Ortsplanung wurde folgende Projektorganisation eingesetzt:

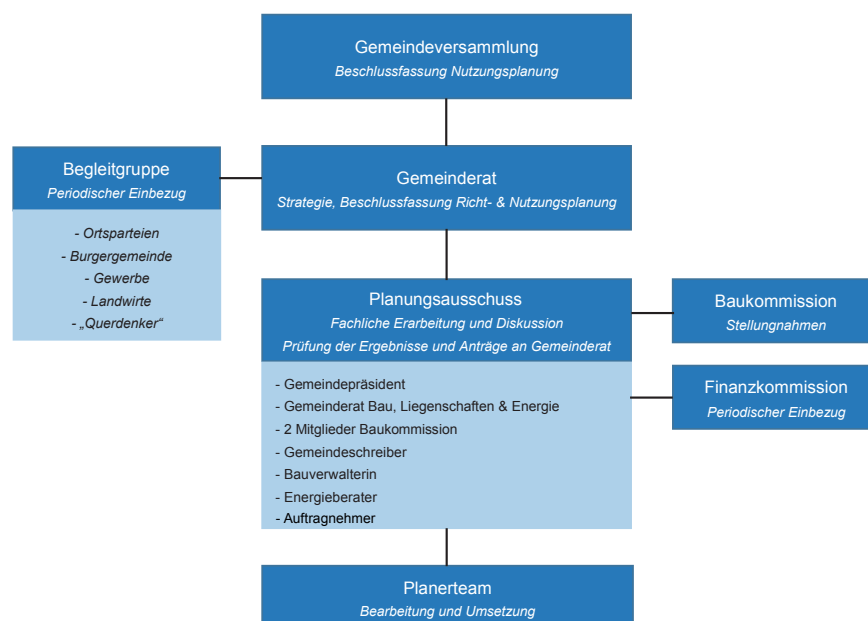


Abb. 2 Projektorganisation der Revision der Ortsplanung Schüpfen

Gemeinderat	Der Gemeinderat ist die verantwortliche Planungsbehörde. Er wird durch die im Planungsausschuss vertretenen Mitglieder regelmässig über den Stand der Revision der Ortsplanung informiert. Er fällt im Rahmen der Entwurfsphase die strategischen Entscheide und ist zuständig für die Beschlussfassung der Planungsinstrumente zur Mitwirkung und Vorprüfung sowie die Verabschiedung der Planungen zur öffentlichen Auflage und zur Gemeindeversammlung.
Planungsausschuss (PA)	Zentrales Element der Organisation ist der Planungsausschuss unter der Leitung des Gemeindepräsidenten (Phase 1) respektive des Ressortvorstehers Bau, Liegenschaften, Energie (Phase 2). Im PA vertreten sind Mitglieder der kommunalen Politik und der Baukommission, die Gemeindeverwaltung, der Energieberater der Gemeinde sowie das beauftragte Planungsbüro. Der PA übernimmt die operative Steuerung.
Begleitgruppe (BG)	Als prozessbegleitendes Organ wurde eine Begleitgruppe (BG) mit rund 20 Mitgliedern eingesetzt. Diese besteht aus Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, Gewerbe, Landwirtschaft, Bürgergemeinde und Vereinen sowie zwei «QuerdenkerInnen» aus Wirtschaft und Forschung. Die Interessengruppen können in der BG ihre Anliegen frühzeitig einbringen. Die BG wird bei wichtigen Meilensteinen beigezogen.
Gemeindeversammlung	Der Gemeindeversammlung obliegt die Beschlussfassung der grundeigentümerverbindlichen Instrumente der baurechtlichen Grundordnung (Zonenpläne und Baureglement).
Partizipation REK	<b>Information und Mitwirkung der Bevölkerung</b> Die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts erfolgte im Wesentlichen durch den Planungsausschuss. Im Rahmen von einem Workshop mit der Begleitgruppe und einer Werkstattveranstaltung mit der Bevölkerung wurden die Entwicklungsabsichten der Bevölkerung eruiert und die Resultate diskutiert.
Partizipation Nutzungsplanung	In der zweiten Phase wurden die Bevölkerung und Politik im Rahmen von 2 BG-Sitzungen und einer Mitwirkungsveranstaltung über den Stand der Revision der Ortsplanung informiert. Zusätzlich standen Gemeindevertreter und die Planer während einer öffentlichen Sprechstunde im Rahmen der Mitwirkung für Fragen, Anliegen und Auskünfte zur Verfügung. Die Bevölkerung konnte sich im Rahmen der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage zur Planung äussern.

## **2. Entwicklung und Baulandbedarf**

Die nachfolgenden Inhalte wurden im Rahmen der Phase 1 (Erarbeitung Räumliches Entwicklungskonzept REK) erarbeitet und mit der Begleitgruppe und den zuständigen Behörden diskutiert.

### **2.1 Bisherige Entwicklung und aktueller Zustand**

#### **Bevölkerung**

In der Gemeinde Schüpfen ist die Einwohnerzahl in den letzten rund 25 Jahren um ca. 34% gestiegen, was einem Zuwachs von ca. 950 Personen auf rund 3'783 EinwohnerInnen (Stand 31.12.2018) entspricht. Im Vergleich mit dem kantonalen Wachstum verzeichnete Schüpfen ein deutlich überdurchschnittliches Wachstum.

#### **Altersstruktur**

Schüpfen wächst – wie die meisten Gemeinden – hauptsächlich in der Altersgruppe der 20- bis 64-jährigen, während der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung in den letzten Jahren abnahm (seit 2010 um rund 2%). Die Altersgruppe der über 65-Jährigen hat neben dem Anteil der 20- bis 64-jährigen ebenfalls leicht zugenommen.

#### **Beschäftigte**

Nach einem Anstieg der Anzahl der Beschäftigten zwischen 2005 und 2008 ist die Zahl bis 2012 wieder zurück gegangen. Insgesamt sind die Zahlen jedoch relativ stabil. 2015 zählte Schüpfen gesamthaft 1'312 Beschäftigte. Ein Anstieg der Anzahl der Beschäftigten ist im 2. Sektor (Industrie/Gewerbe) um 24% und im 3. Sektor (Dienstleistungen) um 7% festzustellen. Hingegen ist wie in ähnlich strukturierten Gemeinden ein beachtlicher Rückgang im 1. Sektor (Landwirtschaft) zu beobachten (-17%).

Rund 81% (1'704 Personen) der in Schüpfen wohnenden Erwerbstätigen arbeiteten im Jahr 2014 ausserhalb der Gemeinde, nur knapp ein Fünftel (402 Erwerbstätige) arbeiteten in der Gemeinde selbst. Bern ist dabei der wichtigste Arbeitsort, gefolgt von Münchenbuchsee an 2. Stelle.

#### **Wohnen und Bautätigkeit**

Die Bautätigkeit in Schüpfen ist seit 2000 gewissen Schwankungen unterworfen. Während in den Jahren 2001, 2004, 2010, 2014 und 2016 nur wenige Wohnungen erstellt worden sind, wurden in den Jahren 2005, 2009, 2011, 2012 und 2015 über 20 Wohnungen erstellt. Im Jahr 2011 wurden sogar mehr als 60 Wohnungen erstellt.

Leerwohnungs-  
ziffer

Die Leerwohnungsziffer bewegt sich in den letzten 20 Jahren im Mittel unter 1% und damit auch unter dem kantonalen Durchschnitt, der in den letzten 15 Jahren nie unter 1% gefallen ist. Die Grafik (vgl. Abbildung 3) spiegelt zugleich die Bautätigkeit in der Gemeinde wider, die erkennbaren



kurzfristigen Spitzen entsprechen den Bauabschlüssen neuer Wohnüberbauungen. In Jahren mit geringer Bautätigkeit sank die Leerwohnungsziffer wieder.

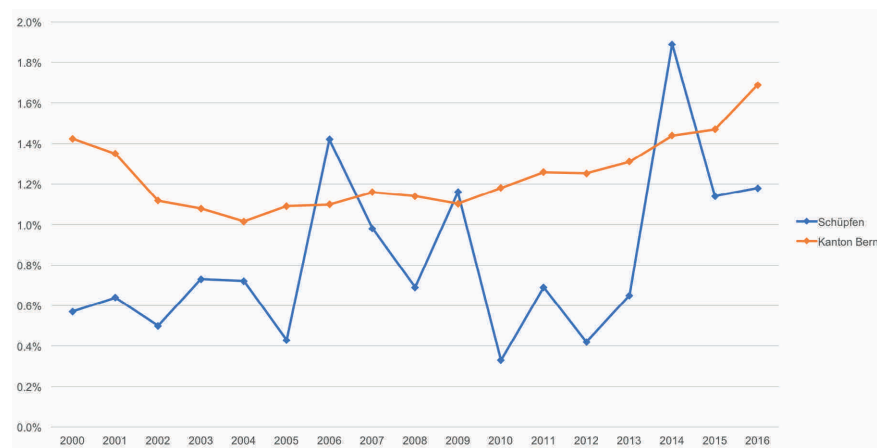


Abb. 3 Entwicklung der Leerwohnungsziffer in Prozent von 2000 bis 2016 (Quelle: BFS, basierend auf Leerwohnungszählung, Bau- und Wohnbaustatistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik)

**Wohnungsstruktur** Im Vergleich mit dem Kanton Bern weist Schüpfen bei der Wohnungsstruktur vergleichsweise grosszügige Wohnungen auf. Mehr als zwei Drittel aller Wohnungen verfügen über vier Zimmer oder mehr. Dies weist auf den relativ hohen Anteil an Familien in der Gemeinde hin.

**Wohnungsbelegung** Die Werte und Entwicklungen zur Wohnungsbelegung entsprechen mit 2.3 Personen pro Wohnung dem kantonalen Durchschnitt: Tendenziell nimmt die Anzahl Personen pro Haushalt ab und der Wohnflächenbedarf pro Kopf zu. Seit dem Jahr 2000 ist die Belegungsdichte in Schüpfen stabil. Dennoch ist anzunehmen, dass sich die Abnahme in den nächsten Jahren noch leicht fortsetzen wird. Der stetig steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf hat zur Folge, dass neue Wohnungen gebaut werden müssen, um die Bevölkerungszahl halten zu können.

**Raumnutzerdichte** «Raumnutzer» umfassen alle Einwohner und Beschäftigte in den überbauten Wohnzonen, der Wohn- und Gewerbezone und den Dorfzonen. Die «Raumnutzerdichte» ist das Verhältnis der Anzahl Raumnutzer bezogen auf die Baulandfläche. Der Kanton hat im Richtplan für alle Gemeinden Richtwerte zur Raumnutzerdichte definiert, an denen sich die Gemeinden orientieren müssen. Der Richtwert für mit Schüpfen vergleichbare Gemeinden (Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachse ohne Zentralitätsstufe») liegt bei 53 Raumnutzern pro Hektare.

Die Raumnutzerdichte in der Gemeinde Schüpfen betrug Stand 2018 gerade 53 Raumnutzer pro Hektare, lag also exakt im Bereich des Richtwerts. Die höchsten Raumnutzerdichten weisen Mehrfamilienhausüberbauungen in Schüpfen auf, die tiefsten Dichten weisen erwartungsgemäss weite Teile der Aussendörfer auf.

**Baulandreserven** Durch die Bautätigkeit haben die Baulandreserven in Zonen mit Wohnanteil, also in Wohnzonen und Zonen für gemischte Nutzungen, seit der letzten Revision der Ortsplanung gemäss Erhebung der Gemeinde auf rund 3.3 ha (Stand 2017) abgenommen<sup>1</sup>.

Rund 1.5 ha der Baulandreserven liegen in den Wohnzonen, der Dorfzone A oder der Wohn- und Gewerbezone. Reine Wohnbaulandreserven bestehen nur zwei in Schüpfen und eine in Bundkofen. Weitere ca. 1.8 ha Baulandreserven liegen in der Dorfzone B, in welcher gemäss Baureglement keine Neubauten zulässig sind. Insgesamt handelt es sich bei den Baulandreserven um eher kleinere, nicht zusammenhängende Flächen. Baulandreserven sind auch noch in der Gewerbe- oder der Arbeitszone vorhanden.



Abb. 4 Unüberbaute Bauzonen (rechtskräftige Nutzungsplanung). Zu den Misch- und Kernzonen gehören in Schüpfen die Wohn- und Gewerbezone sowie die Dorfzonen A.

**Innenentwicklungspotenziale** Nebst den unüberbauten Bauzonen weist Schüpfen weitere Potenziale für ein Wachstum nach innen auf: Es handelt sich dabei um **Nutzungsreserven** auf überbauten Flächen, die noch weiter verdichtet (Aufstockung, Ergänzungsbauten etc.) werden können. Gemäss einer Abklärung beim AGR weist die Gemeinde Schüpfen Nutzungsreserven in der Grössenordnung von 5.6 ha in Wohnzonen, der Wohn- und Gewerbezone sowie in den Dorfzonen auf (Stand Dezember 2017). Als Innenentwicklungspotenziale gelten auch **Nutzungspotenziale**, d.h. Gebiete mit Potenzial für eine Umstrukturierung und Verdichtung durch planerische Massnahmen (z.B. Aufzonung oder Umzonung). Die Innenentwicklungspotenziale wurden im Räumlichen Entwicklungskonzept analysiert, auf ihre Eignung für die Verdichtung geprüft und priorisiert.

<sup>1</sup> Die kantonale Berechnung wird jährlich nachgeführt. Stand 2021 betragen die Reserven noch 2.0 ha.

Einwohnerfas-  
sungsvermögen  
Bauzonen

Orientiert man sich an der für die Gemeinde im kantonalen Richtplan vorgesehenen Raumnutzerdichte von durchschnittlich 53 Raumnutzern/ha, weisen die Reserven – bestehend aus den unüberbauten Bauzonen von 3.3. ha (ca. 175 RN) und den innert 10-15 Jahren effektiv zur Verfügung stehenden Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (ca. 30 RN) – eine theoretische Kapazität von ca. 205 Raumnutzern auf.

## 2.2 Entwicklungsmöglichkeiten nach kantonalem Richtplan

### Theoretischer Baulandbedarf nach kantonalem Richtplan

In der Gemeinde Schüpfen beträgt der theoretische Baulandbedarf Wohnen für das Erreichen eines Bevölkerungswachstums von 8% (d.h. um ca. 300 Personen) gemäss kantonalem Richtplan 6.6 ha. Abzüglich der in der Gemeinde noch vorhandenen unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (Stand 2021<sup>2</sup>: 2.0 ha) kann Schüpfen in der Revision der Ortsplanung gemäss den kantonalen Berechnungen theoretisch noch 4.6 ha zusätzliches Bauland einzonen.

### Tatsächlicher Baulandbedarf nach kantonalem Richtplan

Raumnutzerdichte

Ob eine Gemeinde für den theoretisch benötigten Bedarf tatsächlich Einzonungen vornehmen darf («tatsächlicher Bedarf»), hängt von der Raumnutzerdichte ab. In Schüpfen muss die Raumnutzerdichte, also Anzahl Einwohner und Beschäftigte pro Hektar Bauzone, mindestens 53 betragen. Bei zu geringer Raumnutzerdichte muss vom theoretischen Bedarf 1/3 der Fläche der Nutzungsreserven abgezogen werden (siehe Kap. 2.1). Liegt die Raumnutzerdichte bei 53 RN/ha oder höher, müssen diese Reserven nicht abgezogen werden.

Die Raumnutzerdichte pendelt in Schüpfen derzeit um den Wert von 53 RN/ha. Er betrug im Jahr 2017 52.3 RN/ha, im Jahr 2018 lag er bei genau 53.0 RN/ha, im Jahr 2021 liegt er bei 53.8 RN/ha. Die Raumnutzerdichte dürfte mindestens in kurzfristiger Zukunft weiterhin um 53 RN/ha pendeln.

Baulandbedarf

Stand 2020 ist die Raumnutzerdichte also genügend hoch, damit vom theoretischen Bedarf keine Abzüge vorgenommen werden müssen. Der tatsächliche Wohnbaulandbedarf für das Erreichen des im REK angestrebten Bevölkerungswachstums von 4% (d.h. rund 150 EinwohnerInnen) beträgt 4.6 ha. Für das von der Gemeinde angestrebte Wachstum von 4% bis 2035 können damit gemäss Berechnung AGR noch 4.6 ha zusätzliches Bauland eingezont werden. Falls der Dichtewert in Zukunft wieder unter 53 RN/ha fallen sollte, wäre der Einzonungsbedarf nicht mehr gegeben.

---

2 Die kantonale Berechnung wird jährlich nachgeführt.

Sonderfall Dorfzone B	Nach Auskunft des AGR werden die unüberbauten Dorfzonen B in Schüpfen in der Grössenordnung von ca. 1.8 ha nicht den «normalen» unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen angerechnet und als potenzielle Siedlungsentwicklungsgebiete beurteilt, da die Dorfzone B als Erhaltungszone eingestuft und anerkannt wird.
Arbeiten	Gemäss dem kantonalen Richtplan soll die Entwicklung der Arbeitszonen insbesondere auf die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) und auf die regionalen Arbeitsschwerpunkte gemäss RGSK gelenkt werden. Ausserhalb dieser Standorte – wie in Schüpfen der Fall – ist die Grösse der Arbeitszonen primär auf den lokalen Bedarf und die Bedürfnisse der bereits ansässigen Betriebe auszurichten.

## 2.3 Entwicklungsziele

### 2.3.1 Siedlung<sup>1</sup>

Bevölkerungswachstum von ca. 4% bis 2035	Schüpfen strebt in Zukunft ein moderates Wachstum an, um eine attraktive Wohngemeinde zu bleiben. In Anbetracht der gemeindeeigenen Zielsetzungen aus dem REK visiert Schüpfen in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von ca. 4% an. Dies entspricht gegenüber heute (Stand 31.12.2018, rund 3'782 Einwohnerinnen und Einwohner) einem Zuwachs von rund 150 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2035. Das von der Bevölkerung von Schüpfen angestrebte Wachstum liegt damit tiefer als das im kantonalen Richtplan postulierte Wachstumsziel von 8%.
Siedlungsentwicklung nach innen	Die Gemeinde Schüpfen strebt primär eine Siedlungsentwicklung nach innen an. Die Siedlungsentwicklung ist kompakt und wird an gut mit Infrastrukturen erschlossenen, zentralen Lagen gefördert. Die Siedlungsverdichtung soll punktuell, qualitätsvoll und an dafür geeigneten Standorten erfolgen, sowohl in Wohn- wie auch Arbeitszonen. Die Entwicklung erfolgt in erster Priorität im Ortsteil Schüpfen im Bahnhofsumfeld (in nachfolgender Grafik rot), in zweiter Priorität an den übrigen Lagen im Ortsteil Schüpfen und Bundkofen (orange), in dritter Priorität in den weiteren Ortsteilen (gelb). Dabei ist ein sinnvolles Mass zwischen Verdichtung und Freiräumen einzuhalten, um die Identität und Profile der Ortsbilder zu bewahren und zu schärfen.

---

<sup>1</sup> Die detaillierten Entwicklungsabsichten der Bereiche Siedlung, Verkehr und Landschaft können im Räumlichen Entwicklungskonzept nachgelesen werden.



Abb. 5 Die Priorisierung der Siedlungsentwicklung innerhalb Schüpfen

Umnutzung Landwirtschaftsbauten	In Schüpfen wird die Umnutzung bestehender Landwirtschaftsbauten zu Wohnzwecken geprüft und an geeigneten Lagen ermöglicht.
Gemischten Wohnungsbau fördern	Nach Möglichkeit werden durchmishtes Wohnen und bezahlbarer Wohnraum gefördert.
Siedlungsränder	Langfristig sollen die verschiedenen Ortsteile als klar voneinander getrennte Siedlungen erkennbar bleiben, wichtige Grünflächen von einer baulichen Entwicklung freigehalten und die Siedlungsränder mit bewussten Übergängen zwischen Siedlung und Landschaft gestaltet werden.
Erhaltung Ortsbilder und Kulturobjekte	<p><b>Baukultur</b></p> <p>Die wertvollen Ortsbilder und Kulturobjekte werden in ihrer Qualität erhalten. Die Ortsteile Schwanden und Winterswil mit der Bezeichnung als Ortsbilder von nationaler Bedeutung, werden zurückhaltend und besonders behutsam entwickelt. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung wird auf die Baukultur Rücksicht genommen.</p>
Arbeitsplatzentwicklung	<p><b>Arbeiten / Arbeitsplatzentwicklung</b></p> <p>Schüpfen möchte auch in Zukunft ein belebtes Dorf mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen bleiben. Die bestehenden Arbeitsplätze sollen erhalten bleiben, angestrebt wird ein moderates Wachstum von 5 bis 10%. Die Arbeitsplatzzunahme soll möglichst ohne zusätzliche Beanspruchung von Bauland erfolgen, indem bestehende Gewerbegebiete weiterentwickelt und verdichtet werden. An gut erschlossenen, zentralen Lagen werden emissionsarme Arbeitsnutzungen in Kombination mit Wohnnutzungen gefördert.</p>
Nutzungsmix erhalten	Die Arbeitsplatzentwicklung gilt es in einem regionalen Kontext zu betrachten. In diesem Sinne soll der heute bestehende Nutzungsmix beibehalten werden.

### Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Räume, Sport und Freizeit- anlagen erhalten Die öffentlichen und halböffentlichen (Aussen-)Räume sowie die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen sollen auf die Bedürfnisse der Bewohnenden und Arbeitnehmenden ausgerichtet und gestaltet werden. Insbesondere der Dorfkern von Schüpfen und die Achse zum Bahnhof sollen hinsichtlich Attraktivität weiter aufgewertet werden.

### 2.3.2 Verkehr

Vernetzung Die Ortsteile der Gemeinde Schüpfen werden situationsgerecht mit den geeigneten Verkehrsmitteln gut untereinander vernetzt.

Motorisierter Individualverkehr Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird siedlungsverträglich, in Koexistenz mit dem Langsamverkehr und ÖV, ausgestaltet. Entlang von Schulwegen wird im Sinne der Sicherheit besonders auf das Vermeiden von Schleichverkehr und hohen Tempi geachtet. Diese Thematik ist eine Daueraufgabe.

Öffentlicher Verkehr Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass das Angebot des öffentlichen Verkehrs nachfrageorientiert ausgebaut wird und die Wege zum ÖV direkt und attraktiv ausgestaltet werden. Die im RGSK Biel-Seeland vorgesehene Massnahme zur besseren ÖV-Anbindung der Aussendörfern (Bürgerbus oder Para-ÖV-System) wird geprüft.

Fuss- und Veloverkehr Der Anteil des Fuss- und Veloverkehrs in der Gemeinde wird nach Möglichkeit erhöht. Die entsprechenden Fussgänger- und Velonetze gewährleisten die Verkehrs- und Schulwegsicherheit. Dazu sollen die Querung der Bahnstrecke optimiert und ggf. Massnahmen wie der Ausbau der Unterführung Leieren geprüft werden. Zudem sollen am Bahnhof Schüpfen genügend Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden, wofür sich die Gemeinde im Rahmen eines guten Bike+Ride Angebots einsetzt. Bei neuen Überbauungen sollen insbesondere auf die Fusswegverbindungen zu den und durch die Areale geachtet und im Allgemeinen kurze Wege sichergestellt werden.

### 2.3.3 Landschaft

Innere Landschaft Innerhalb und am Rand der Siedlung sollen Grünelemente und -räume als Ausgleich zu den Verdichtungsmassnahmen verstärkt gefördert werden. Dabei kommt den Grünachsen entlang der Bachläufe, die wo nötig und möglich aufgewertet werden, eine wichtige Bedeutung zu. Im Siedlungsgebiet und insbesondere bei neuen Überbauungen resp. Verdichtungsgebieten spielen qualitativ gute und bedürfnisgerechte Grün- und Freiräume eine wichtige Rolle. Der Ökologie wird bei Überbauungsprojekten Rechnung getragen.

Erarbeitung Landschaftsinventar Das bestehende Natur- und Landschaftsinventar, in welchem der Ausgangszustand der vorhandenen Objekte aus den Themenbereichen Landschaft und Ökologie/Biodiversität dargestellt wird (Ebene Bund, Kanton,

Region und Gemeinde), wird überprüft, aktualisiert, wo zweckmässig im kommunalen Landschaftsinventar abgebildet und bei weiteren Planungen berücksichtigt.

Äussere Landschaft

Die bestehenden Natur- und Landschaftswerte werden punktuell aufgewertet und wie die siedlungstrennenden Grüngürtel erhalten. Die entsprechenden Siedlungsbegrenzungslinien sind als solche bewusst mit Grünelementen mit ökologischer oder auch erholender Funktion zu gestalten. Nutzungskonflikte zwischen Naherholungssuchenden und der Landwirtschaft und ökologisch wertvollen Räumen sollen möglichst verringert werden. Das regionale Landschaftsschutzgebiet wird in der kommunalen Nutzungsplanung situationsgerecht umgesetzt.

Ökologie

Schüpfen fördert die Erhaltung der ökologischen Werte, sichert den nötigen Raumbedarf der Gewässer und unterstützt wo möglich und sinnvoll ökologische Aufwertungen und Biodiversitätsförderungen entlang der Gewässer.

## 2.4 Fazit zur Zielerreichung

Mit den vorgeschlagenen Entwürfen der Nutzungsplanung wird die Grundlage geschaffen, damit ein Grossteil der im vorherigen Kapitel aufgeführten Entwicklungsziele umgesetzt werden kann.

Aufgrund von später gewonnenen Erkenntnissen oder basierend auf geänderten übergeordneten Vorgaben sind die ursprünglichen Zielsetzungen aus der Phase 1 (Räumliches Entwicklungskonzept) nicht überall deckungsgleich mit den effektiv erzielten Resultaten bei der Erarbeitung der Nutzungsplanung. Wesentliche Abweichungen ergaben sich in folgenden Punkten:

- Das angestrebte Arbeitsplatzwachstum wird aufgrund der fehlenden Baulandreserven und fehlender Einzonungsmöglichkeiten nur schwer zu erreichen sein.
- Die Umnutzung von Landwirtschaftsbauten zu Wohnzwecken ist zu grossen Teilen abhängig von den gesetzlichen Möglichkeiten, ausserhalb der Bauzonen zu bauen und liegt damit ausserhalb des Zuständigkeitsbereichs der Gemeinde. Mit der Schaffung einer neuen Dorfzone C (Kaltberg) werden die Möglichkeiten an diesem Standort erhöht und die Zielsetzung gemäss REK demnach erreicht.

Mehrere Entwicklungsziele können erst im Rahmen von Folgeplanungen umgesetzt werden, beispielsweise im Bereich Verkehr im Rahmen von Ausführungsprojekten oder gestalterische Zielsetzungen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren mit der Anwendung der Gestaltungsvorschriften im Baureglement.



### **3. Zonen- und Schutzzonenplan**

Der Zonen- und Schutzzonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement und dem Zonenplan Gewässerraum/Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Er enthält parzellenscharfe Festlegungen, die Rechtswirkung ist grundeigentümerverbindlich.

#### **3.1 Inhalte**

Der Zonen- und Schutzzonenplan 1:2'500 unterscheidet zwischen Wohn- und Arbeitszonen, besonderen Zonen, speziellen Ordnungen, überlagerten Perimetern sowie Schutzobjekten. Die gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes resp. der kantonalen Wasserbaugesetzgebung errechneten Gewässerräume werden im Zonenplan «Gewässerraum/Naturgefahren» in Form von flächigen Korridoren (innerhalb der Bauzone) oder von Gewässerachsen mit Farbcodierung (ausserhalb der Bauzone) dargestellt und grundeigentümerverbindlich verankert (vgl. Kap. 4). Die Gefahrengebiete gemäss der revidierten Gefahrenkarte der Gemeinde werden ebenfalls in diesem Plan dargestellt (vgl. Kap. 4.4). Bedeutende Landschaftselemente, Schutzgebiete und -objekte werden im Inventarplan aufgeführt. Auf die Erstellung zusätzlicher Naturobjekt-Inventare im Rahmen der Revision der Ortsplanung wird verzichtet. Die Erarbeitung eines Quelleninventars wird ausserhalb der Revision der Ortsplanung geprüft.

Der Zonen- und Schutzzonenplan aus dem Jahr 2004 hat sich grundsätzlich bewährt und als praxistauglich erwiesen.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurde eine umfassende Überprüfung der rechtsgültigen Bauzonen vorgenommen und der Zonen- und Schutzzonenplan wo nötig den tatsächlichen Gegebenheiten oder den Anforderungen und Begehren von Gemeinde und Grundeigentümern entsprechend angepasst. Des Weiteren wurden vorwiegend Anpassungen an das übergeordnete Recht und Massnahmen zur Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt.

#### **3.2 Baulandbedarf Wohnen**

Da die Raumnutzerdichte der Gemeinde knapp um den gemäss kantonalen Vorgabe massgebenden Wert pendelt, die Berechnung jährlich angepasst wird und die Grundlage für Einzonungen von unüberbauten Bauzonen entsprechend unsicher ist, wird im Rahmen der Revision der Ortsplanung auf entsprechende Einzonungen weitgehend verzichtet. Dies auch im Hinblick darauf, dass das gemäss REK-Strategie angestrebte Bevölkerungswachstum mit den bestehenden Nutzungsreserven abgedeckt werden kann.



Auf spezifischen Wunsch von Grundeigentümern und auf Basis konkreter Vorhaben ist in den folgenden Fällen eine Einzonung vorgenommen worden. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die betroffenen Areale:

Parzellen Nr.	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnanteil	Anteil überbaut (m <sup>2</sup> )	Anrechenbare Fläche (m <sup>2</sup> )
2773 (Schüpfen)	795	bis 100%	60	735
2710 (Bundkofen)	5'285	bis 100%	3'987	298
Anrechenbare Fläche total				1'033

Fällt die Raumnutzerdichte unter 53 Raumnutzer/ha, ist der Einzonungsbedarf nicht mehr gegeben und auf die Einzonungen ist zu verzichten (vgl. Ziff. 2.2).

### 3.3 Wichtigste Änderungen

Die wichtigsten Änderungen im Zonen- und Schutzzonenplan sind in der unten stehenden Tabelle zusammengefasst und werden im Folgenden kurz erläutert:

Parzellen Nr.	Lage	Zone alt	Zone neu	Fläche	Grund
3059, 3066	Bernstrasse, Schüpfen	G / WG	ZPP Bernstrasse	5'119 m <sup>2</sup>	Verdichtung Nutzungsanpassung
3039, 3040	Bernstrasse, Schüpfen	G / WG	WG	436 m <sup>2</sup>	Nutzungsanpassung
3228, 2876, 2829, 2906, 3260, 2868, 2757, 2760, 2731, 3112	Lyssstrasse, Schüpfen	G	WG	12'379 m <sup>2</sup>	Nutzungsanpassung
3322	Richtersmatt, Schüpfen	ZÖN 8	WB	1'737 m <sup>2</sup>	Nutzungsanpassung
2989	Bundkofen	LWZ	WB	500 m <sup>2</sup>	Innenentwicklung
3951	Bundkofen	G	WG	714 m <sup>2</sup>	Nutzungsanpassung
3395, 2815	Dorfstrasse, Schüpfen	LWZ	DA	2'540 m <sup>2</sup>	Verdichtung

Parzellen Nr.	Lage	Zone alt	Zone neu	Fläche	Grund
2773	Bergackerweg, Schüpfen	LWZ	DA	795 m <sup>2</sup>	Verdichtung
2763	Hard	LWZ	DB	290 m <sup>2</sup>	Erschliessung
2710	Bundkofen	LWZ	WG	298 m <sup>2</sup>	Innenentwicklung
2710	Bundkofen	LWZ	WG	4'987 m <sup>2</sup>	Nutzungsanpassung
Diverse	Kaltberg	LWZ	DC	13'510 m <sup>2</sup>	Innenentwicklung
382	Ziegelried	LWZ	WG	300 m <sup>2</sup>	Flächenausgleich
Diverse	Schüpfen	Uferbereich	GRZ / LWZ	–	Gewässerräume

## Umzonungen

### 3.3.1 Umzonung ZPP Bernstrasse, Schüpfen

Parzellen Nrn: 3059, 3066  
Bisherige Zonen: Gewerbezone G, Wohn- und Gewerbezone WG  
Neue Zone: Zone mit Planungspflicht  
Nutzungsart: Wohnen und Arbeiten  
Max. Fh tr: 12 m



Abb. 6 Zone alt: Gewerbezone G

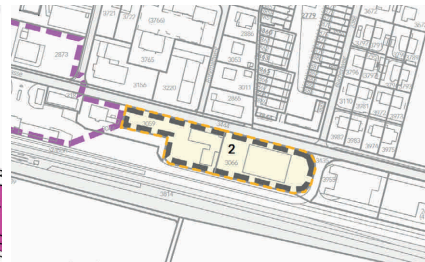


Abb. 7 Zone neu: ZPP

Auf den Parzellen Nrn. 3059 und 3066 ist eine parzellenübergreifende, verdichtete Überbauung mit Gewerbenutzungen im Sockel- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen angedacht. Der bisherige Zonenplan sieht für die Parzelle Nr. 3059 bereits gemischte Nutzungen vor, für die Parzelle Nr. 3066 ist hingegen ausschliesslich eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Um eine bestmögliche Ausnützung bei gleichzeitig hoher ortsbaulicher Qualität sicherstellen zu können, werden die Parzellen in eine ZPP umgezont. Das in diesem Zusammenhang erstellte Lärmgutachten kommt zum Schluss, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) auf den massgeblichen Baulinien sowohl in Bezug auf den Eisenbahn- als auch den Strassenlärm eingehalten werden.

Heute gibt es auf dem Areal ca. 5 Raumnutzer (Einwohner und Arbeitsplätze). Es wird davon ausgegangen, dass mit der neuen ZPP ein Potenzial von zusätzlich ca. 55 RN (also insgesamt 60 RN) geschaffen wird. Der Siedlungsentwicklung nach innen ist damit Rechnung getragen.

### 3.3.2 Umzonung Landi, Schüpfen

Parzellen Nrn:	3039, 3040
Bisherige Zonen:	Gewerbezone G, Wohn- und Gewerbezone WG
Neue Zone:	Wohn- Gewerbezone WG
Nutzungsart:	Wohnen und Arbeiten
Max. Fh tr:	10 m



Abb. 8 Zone alt: Gewerbezone G



Abb. 9 Zone neu: Wohn- Gewerbezone WG

Die Parzelle Nr. 3039 ist heute der Gewerbezone zugeordnet, die Parzelle Nr. 3040 der Wohn- Gewerbezone. Nach dem Neubau des TopShops und der Tankstelle (Ersatzneubau) ist die Grenze zwischen den Parzellen Nrn. 3039 und 3040 begradigt worden. Die Parzelle Nr. 3040 wurde zu Lasten der Parzelle Nr. 3039 um 436 m<sup>2</sup> vergrössert und wird entsprechend dem Rest der Parzelle Nr. 3040 neu der Wohn- und Gewerbezone zugeordnet. Mit der kleinräumigen Anpassung wird kein Potenzial für zusätzliche Raumnutzer geschaffen.

### 3.3.3 Umzonung entlang Lysstrasse, Schüpfen

Parzellen Nrn:	3228, 2876, 2829, 2906, 3260, 2868, 2757, 2760, 2731 und 3112
Bisherige Zone:	Gewerbezone G
Neue Zone:	Wohn- und Gewerbezone WG
Nutzungsart:	Wohnen und Arbeiten
Max. Fh tr:	10 m

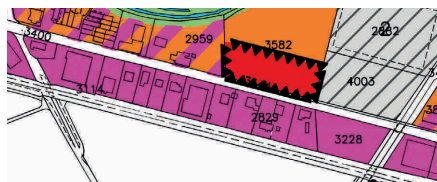


Abb. 10 Zone alt: Gewerbezone G

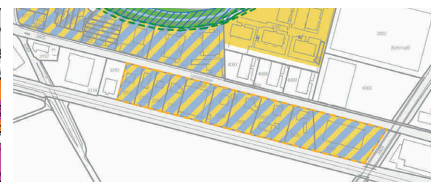


Abb. 11 Zone neu: Wohn- Gewerbezone WG

Im Rahmen des REK sind die potenziellen Umstrukturierungsgebiete identifiziert und beschrieben worden. Das Gebiet zwischen Lysstrasse und Bahnlinie zählte nicht dazu. Aufgrund der Mitwirkungsbeiträge sowie Gesprächen mit weiteren Grundeigentümern hat sich jedoch gezeigt, dass die Weiterentwicklung von Gewerbe an diesem Standort heute aufgrund der Situation mit Wohnnutzung in der Gewerbezone sowie auch auf der gegenüberliegenden Strassenseite eher unrealistisch ist. Mit Blick auf die aktuelle Nachfrage nach Gewerberäumen in Schüpfen geht die Gemeinde

davon aus, dass auch weiterhin genügend Gewerbezone für bestehende Betriebe und eine allfällige Ansiedlung neuer Unternehmen besteht. Im fraglichen Bereich entlang der Lyssachstrasse bekunden die Grundeigentümer Mühe, die bestehenden Gewerbeflächen vermieten zu können. Eine Umzonung der Parzellen in eine gemischte Zone entspricht sowohl dem Bedürfnis der Grundeigentümer als auch der Gemeinde. Aus diesem Grund werden die Parzellen umgezont. Das in diesem Zusammenhang erstellte Lärmgutachten kommt zum Schluss, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) in Bezug auf den Strassenlärm eingehalten werden. Die IGW in Bezug auf den Eisenbahnlärm werden am Tag um max. 3 dBA und in der Nacht um max. 1 dBA überschritten. Mit der Anordnung nicht lärmempfindlicher Nutzungen gegenüber der Bahn können die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Das Lärmgutachten wird im Anhang zum Baureglement verankert.

Theoretisch wird davon ausgegangen, dass mit der Umzonung ein Potenzial für ca. 113 Raumnutzer geschaffen wird. Abzüglich der bereits heute auf dem Areal vorhandenen Raumnutzer von ca. 68 Personen wird insgesamt ein zusätzliches theoretisches Potenzial für rund 45 RN geschaffen. Der Siedlungsentwicklung nach innen ist damit Rechnung getragen. Tatsächlich wird mit der Umzonung kaum Potenzial für zusätzliche Raumnutzer (Einwohner und Arbeitsplätze) geschaffen, da es sich um eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten handelt.

### 3.3.4 Umzonung Parzelle Nr. 3322, Schüpfen

Bisherige Zone:	Zone für öffentliche Nutzung Nr. 8
Neue Zone:	Wohnzone B
Nutzungsart:	Wohnen
Max. Fh tr:	7.5 m



Abb. 12 Zone alt: ZöN 8



Abb. 13 Zone neu: Wohnzone WB

Die bebaute Parzelle Nr. 3322 befindet sich mitten im Siedlungsgebiet von Schüpfen. Aufgrund des kurzfristigen Wegzugs der Spitex aus dem Gebäude auf der Parzelle Nr. 3322 und damit des Wegfalls des öffentlichen Nutzungszwecks soll die Parzelle aus der ZöN 8 entlassen und neu der Wohnzone WB zugeordnet werden. Die Grundzüge der Überbauung sehen für die ZöN 8 bereits heute die baupolizeilichen Masse der WB vor. Mit der Umzonung erfolgt entsprechend keine Erhöhung des Nutzungsmasses. Da die Parzelle bereits überbaut ist, wird der Baulandbedarf Wohnen nicht geltend gemacht.

### 3.3.5 Umzonung Parzelle Nr. 3951, Bundkofen

Bisherige Zone:	Gewerbezone G
Neue Zone:	Wohn- Gewerbezone WG
Nutzungsart:	Wohnen und Arbeiten
Max. Fh tr:	10 m

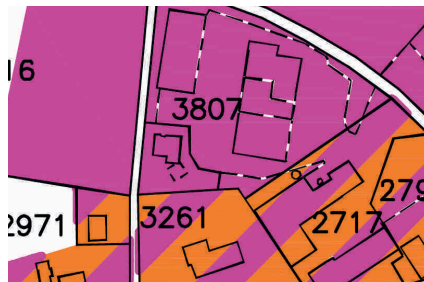


Abb. 14 Zone alt: Gewerbezone G

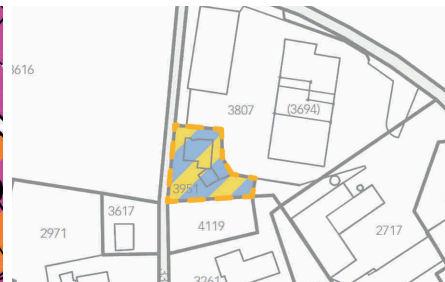


Abb. 15 Zone neu: Wohn- Gewerbezone WG

Die Parzelle Nr. 3951 wird nebst der gewerblichen Nutzung auch für das Wohnen genutzt. Aus diesem Grund wird die Parzelle in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont.

Die Parzelle ist bereits weitgehend bebaut und wird gemischt genutzt. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten baulichen Zustand, so dass nicht davon auszugehen ist, dass sie kurz- bis mittelfristig ersetzt wird.

### 3.3.6 Umzonung Dorfzone C Kaltberg

Bisherige Zone:	Landwirtschaftszone LWZ
Neue Zone:	Dorfzone C

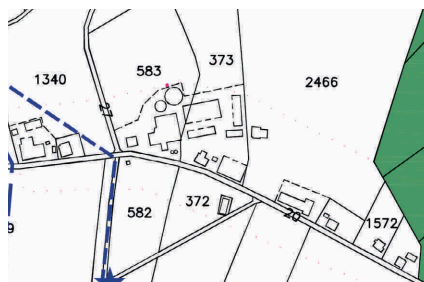


Abb. 16 Zone bisher: Landwirtschaftszone



Abb. 17 Zone neu: Dorfzone C

Die Gebäude auf dem Kaltberg befinden sich in der Landwirtschaftszone, obwohl nur noch eine Liegenschaft landwirtschaftlich genutzt wird. Um den baulichen Unterhalt der Gebäude mit Bezug auf die aktuelle Nutzung und den Ausbau zu Wohnraum (REK-Zielsetzung) zu erleichtern und gleichzeitig die Wahrung der traditionellen Siedlungsstruktur zu gewährleisten, soll das Aussendorf in eine Dorfzone C umgezont werden. Die Bestimmungen der Dorfzone C entsprechen jenen des kantonalen Musterbaureglements für die Weilerzonen. Weilerzonen dürfen nur erlassen werden, wenn die Kriterien gemäss kantonalem Richtplan eingehalten sind:

Kriterienkatalog nach Art. 33 RPV	Kaltberg, Schüpfen
<p>Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mindestens 5 ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude.</li> <li>– jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie maximal 30 Meter voneinander entfernt.</li> </ul>	<p>Der im Ortsbilschutzgebiet liegende Teil des Weilers Chaltberg hat einen traditionellen, geschlossenen und kompakten Siedlungsansatz. 7 der Gebäude sind ganzjährig bewohnt, werden aber nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.</p>
<p>Die Erschliessung mit Strassen, Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist weitgehend vorhanden.</p>	<p>Die Erschliessung des Kaltbergs mit Abwasser erfolgt im Jahr 2020. Es werden nur jene Gebäude auf dem Chaltberg der Weilerzone zugewiesen, die erschlossen sind.</p>
<p>Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur (unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern).</p>	<p>Zwischen dem Kaltberg und der nächsten Bauzone liegen grosszügige Wald- und Ackerflächen.</p>
<p>Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet.</p>	<p>Nebst den Gebäuden werden auch die zum traditionellen Erscheinungsbild gehörenden Obstbaumbestände und Hosteten der Weilerzone zugewiesen.</p>

Die Dorfzone C muss wie die Weilerzone bei der Berechnung des 15-jährigen kommunalen Baulandbedarfs nicht berücksichtigt werden.

#### Einzonungen

Die nachfolgend aufgeführten Einzonungen beschränken sich auf bereits überbaute Parzellen(teile) und ermöglichen den Grundeigentümern eine massvolle Entwicklung ihrer Liegenschaften. Einzonungen bereits überbauter Flächen müssen bei der Berechnung des 15-jährigen Baulandbedarfs nicht berücksichtigt werden. Im Fall der flächengleichen Aus- und Einzonung in Ziegelried handelt es sich um eine Zonenarrondierung ohne Schaffung von zusätzlichem Bauland.



### 3.3.7 Einzonung Parzelle Nr. 3395 und Teilparzelle Nr. 2815, Schüpfen

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone LWZ  
Neue Zone: Dorfzone A DA  
Nutzungsart: Wohnen und Arbeiten  
Max. Fh tr: 7.50 m

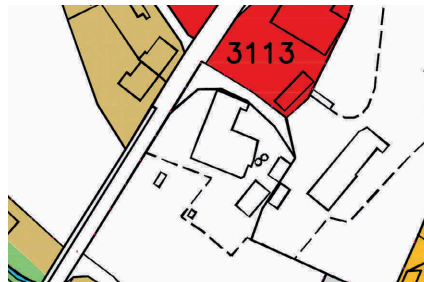


Abb. 18 Ausschnitt aus dem Zonen- und Schutz-zonenplan (bisheriger Zustand)



Abb. 19 Einzonung der Parzelle Nr. 3395 und Teilparzelle Nr. 2815 an der Dorfstrasse in eine Dorfzone A

Mit der Einzonung der bereits überbauten Teile der Parzellen wird eine künftige Innenentwicklung im Zentrum von Schüpfen ermöglicht.

### 3.3.8 Einzonung Teilparzelle Nr. 2773, Schüpfen

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone LWZ  
Neue Zone: Dorfzone A DA  
Nutzungsart: Wohnen und Arbeiten  
Max. Fh tr: 7.50 m



Abb. 20 Ausschnitt aus dem Zonen- und Schutz-zonenplan (bisheriger Zustand)

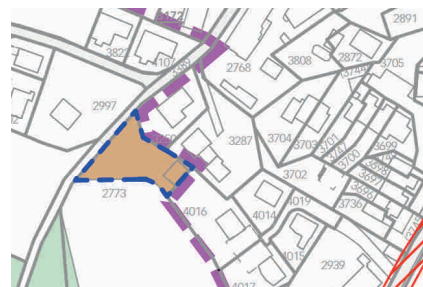


Abb. 21 Einzonung der Teilparzelle Nr. 2773 an der Dorfstrasse in eine Dorfzone A

Auf der Parzelle steht heute ein Pferdestall, welcher aufgrund der geltenden Tierschutzbestimmungen nicht mehr genutzt werden kann. Mit der Einzonung kann die angestrebte Siedlungsentwicklung nach Innen an zentraler und gut erschlossener Lage im Ortsteil Schüpfen erreicht und die Bauzone arrondiert werden. Die Einzonung liegt direkt angrenzend an das Ortsbildschutzgebiet. Damit die vorhandenen Qualitäten gewahrt werden können, gilt hier eine gegenüber den kant. Vorgaben reduzierte minimale GFZo von 0.45

### 3.3.9 Einzonung Teilparzelle Nr. 2763, Hard

Bisherige Zone:	Landwirtschaftszone LWZ
Neue Zone:	Dorfzone B DB
Nutzungsart:	Wohnen und Arbeiten
Max. Fh tr:	7.50 m

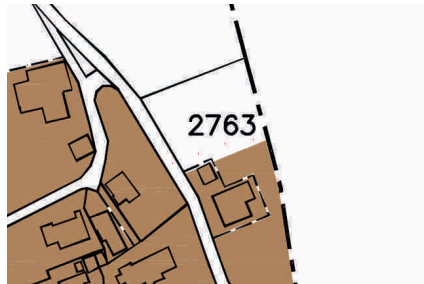


Abb. 22 Ausschnitt aus dem Zonen- und Schutzzonenplan (bisheriger Zustand)



Abb. 23 Einzonung der Teilparzelle Nr. 2763 an der Dorfstrasse in eine Dorfzone A

Die Einzonung einer Fläche von knapp 300 m<sup>2</sup> (Fruchtfolgefläche) auf der Parzelle Nr. 2763 erlaubt es dem Grundeigentümer die Erschliessung für die geplante Fernwärmeheizung zu realisieren.

#### Prüfung von Alternativen/Standortgebundenheit

Geplant ist, die Fernwärmeheizung im bestehenden Gebäude Nr. 2a unterzubringen. Um diese Fernwärmeheizung zweckmässig zu betreiben, benötigen die Eigentümer zusätzlichen Platz und Lagermöglichkeiten für den Holzschnitzelumschlag. Das Gelände ist für die Beschickung der Anlage von der Strassenseite her zu abschüssig, eng und der sichere Strassenverkehr wäre nicht gewährleistet, wenn mit grossen Schnitzelcontainern angeliefert wird. Der Zugang und das Befüllen der Anlage muss deshalb von der Nordseite her erfolgen.

#### Interessenabwägung

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben im Sinne der Nachhaltigkeit. Direkt anschliessend an das bestehende Siedlungsgebiet kann dem Anliegen der Grundeigentümerschaft mit einer kompakten und auf das Minimum reduzierten Einzonung entgegengekommen und ein Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung geleistet werden.

#### Neue Zonenabgrenzung

Die Zonenabgrenzung ist mit Blick auf eine möglichst kompakte und flächensparende Anordnung auf das notwendige Minimum reduziert worden.

#### Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Der durch die Anlieferung zu erwartende Mehrverkehr hat keine massgeblichen Auswirkungen auf Lärm- und Luftbelastung oder das übergeordnete Verkehrsnetz.



### Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Insgesamt wird mit dem Einbau der Fernwärmeheizung in ein bestehendes Gebäude ein positiver Beitrag zu nachhaltigen Entwicklung geleistet.

#### 3.3.10 Einzonung Teilparzelle Nr. 2989, Bundkofen

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone LWZ  
Neue Zone: Wohnzone B WB  
Nutzungsart: Wohnen  
Fh tr: 7.50 m

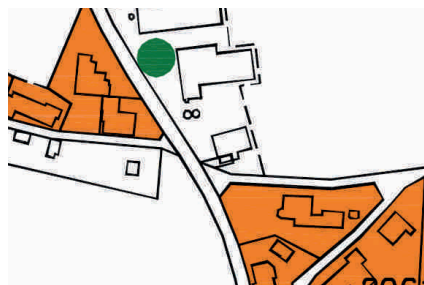


Abb. 24 Zone bisher: Landwirtschaftszone

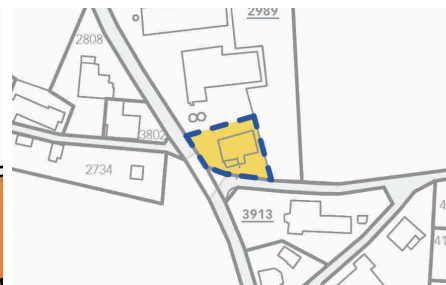


Abb. 25 Zone neu: Wohnzone B

Der bestehende Schopf wird auf Wunsch der Grundeigentümerschaft in die Wohnzone B eingezont. Dadurch wird eine Umnutzung zu Wohnzwecken und damit eine Innenentwicklung ermöglicht. Es wird lediglich die bebaute und befestigte Fläche eingezont. Von der Einzonung sind keine Fruchtfolgeflächen oder Kulturland betroffen.

#### 3.3.11 Einzonung Teilparzelle Nr. 2710, Bundkofen

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone LWZ  
Neue Zone: Wohn- Gewerbezone WG  
Nutzungsart: Wohnen und Arbeiten  
Fh tr: 10 m



Abb. 26 Zone bisher: Landwirtschaftszone

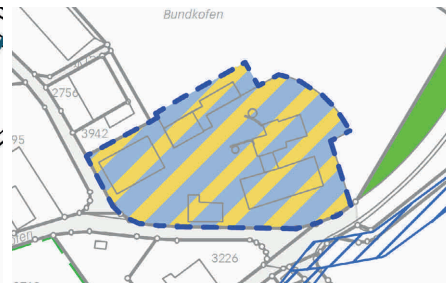


Abb. 27 Zone neu: Wohn- Gewerbezone

Der Grundeigentümer betreibt auf der Teilparzelle einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie, seit 1999, einen Häckseldienst mit einem Betriebsleiter und zwei Mitarbeitern. Mit der Einzonung der bereits bebauten Fläche plus 298 m<sup>2</sup> wird der Bau einer Fernwärmezentrale und damit der Betrieb eines Wärmeverbunds für 15 Liegenschaften ermöglicht.

#### **Prüfung von Alternativen/Standortgebundenheit:**

Der bestehende Betrieb setzt seit über 20 Jahren auf erneuerbare Energie und Holzschnitzelproduktion. Die Weiterführung des Betriebs ist familiär abgesichert. Die Realisierung der Zentrale für den Wärmeverbund Bundkofen am geplanten Ort unmittelbar angrenzend an die Holzschnitzelproduktion liegt auf der Hand. Der Wärmeverbund Bundkofen kann in der Landwirtschaftszone nicht realisiert werden. Die Einzonung von 298 m<sup>2</sup> Fruchtfolgefläche dient der Realisierung der für den Verbund nötigen Fernwärmezentrale. Das Grundstück ist bereits heute von Wohn- und Gewerbezone umgeben.

#### **Interessenabwägung:**

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben des für die Gemeinde wichtigen Unternehmens wie auch das Vorhaben, einen Wärmeverbund zu erstellen. Die Unterstützung des lokalen Gewerbes, die Konzentration und kompakte Anordnung der Betriebsfläche und der Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung liegen im Interesse der Gemeinde. Die Einzonung einer als Fruchtfolgefläche ausgewiesenen Teilfläche ist nötig, um insgesamt eine möglichst flächensparende Anordnung und Erschliessung der Fernwärmezentrale zu erreichen. Überdies sind keine weiteren öffentlichen oder privaten Interessen betroffen.

Gemäss Stellungnahme des zuständigen Ackerbaustellenleiters Ulrich Hunziker (vgl. Anhang 3) handelt es sich bei der einzuzonenden Fläche hinter dem rechtmässig erstellten Unterstand nicht um Fruchtfolgefläche. Die Fläche ist nicht ackerfähig und wurde auch noch nie als Ackerfläche bewirtschaftet. Die Geländeform erschwert zudem die Bewirtschaftung.

#### **Neue Zonenabgrenzung:**

Die Zonenabgrenzung ist mit Blick auf eine möglichst kompakte und flächensparende Anordnung auf das notwendige Minimum reduziert worden.

#### **Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV):**

Die Fernwärmezentrale hat keine massgeblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und wird sich in die bestehende Gebäudegruppe einfügen. Die Zentrale wird auch nicht zu Mehrverkehr führen. Zusätzliche Luft- und Lärmbelastungen können demnach ausgeschlossen werden. Demgegenüber stehen die positiven Auswirkungen des nachhaltigen Heizsystems.

Bezüglich Fruchtfolgeflächen ist der zuständige Ackerbaustellenleiter zu der Einschätzung gelangt, dass es sich nicht um Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 26 RPV handelt (siehe oben).

#### **Beurteilung aus raumplanerischer Sicht:**

Die Einzonung eröffnet dem bestehenden Gewerbebetrieb einen minimalen Entwicklungsspielraum und ermöglicht die Realisierung einer Fernwärmezentrale. Mit der minimierten Einzonung wird eine kompakte Anordnung der Bauten und Anlagen sichergestellt. Die Einzonung hat keine wesentlichen raumplanerischen Auswirkungen auf die Umwelt und wird von der Gemeinde unterstützt.

### 3.3.12 Aus- und Einzonung Ziegelried

Bisherige Zone: Wohn- Gewerbezone WG, Landwirtschaftszone LWZ  
Neue Zone: Wohn- Gewerbezone WG, Landwirtschaftszone LWZ



Abb. 28 Zone bisher: Wohn- Gewerbezone und Landwirtschaftszone



Abb. 29 Zone neu: Wohn- Gewerbezone und Landwirtschaftszone

#### Prüfung von Alternativen/Standortgebundenheit:

Die Auszonung von 310 m<sup>2</sup> und praktisch flächengleiche Einzonung von 300 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Nr. 382 soll auf Wunsch der Grundeigentümerin vorgenommen werden und erlaubt eine bessere und effizientere Nutzung der Parzelle Nr. 382. Zum Schutz der unmittelbar gegenüber liegenden Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1210 werden Dienstbarkeiten bzgl. Erschliessung und Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 382 eingerichtet. Den Anforderungen einer kompakten Anordnung und der Minimierung der Konflikte mit öffentlichen und schutzwürdigen privaten Interessen wird somit Rechnung getragen. Da es sich um einen flächengleichen Abtausch handelt, wird der Baulandbedarf Wohnen nicht geltend gemacht. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

#### Interessenabwägung:

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben: Eine bessere Nutzung der Parzelle Nr. 382 liegt in ihrem Interesse. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Flächen und der aktuellen Situation vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass die gleichzeitig mit der Einzonung vorgenommene flächengleiche Auszonung dieselbe Bodenqualität aufweist wie die Einzonungsfläche und entsprechend auch als Kulturland deklariert werden kann (vgl. Ziff. 9.10). Mit 300 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine geringe Beanspruchung gem. Art. 11b Abs. 2 und 3 BauV.

#### Neue Zonenabgrenzung:

Die neue Zonenabgrenzung stellt eine effiziente Nutzung der Parzelle Nr. 382 sicher.

#### Beurteilung aus raumplanerischer Sicht:

Der Flächenabtausch ermöglicht eine bessere Nutzung der Parzelle Nr. 382 und tangiert aufgrund des praktisch flächengleichen Abtauschs nicht das kant. Kontingent der Kulturlandflächen. Die öffentlichen und die privaten Interessen sind gewahrt (Dienstbarkeiten). Die Planungsmassnahme ist aus raumplanerischer Sicht zu begrüßen.

### 3.3.13 Änderung Gewässerraum mit Uferbereich

Bisherige Zone: Gewässer mit Uferbereich

Neue Zone: Grünzone GRZ, Landwirtschaftszone LWZ



Abb. 30 Die Gewässer mit Uferbereich bisher

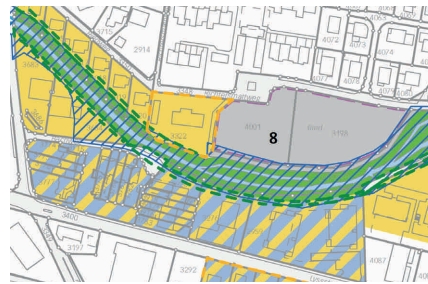


Abb. 31 Neu dargestellt wird der Gewässerraum

Im rechtsgültigen Zonen- und Schutzzonenplan der Gemeinde Schüpfen sind der Lyssbach und der Chüelibach sowie deren Uferbereiche mittels der Schutzzone «Gewässer mit Uferbereich» geschützt. Mit der Ausscheidung der Gewässerräume gemäss kantonaler Vorgabe und der weiteren übergeordneten Gesetzgebung wird diese Festlegung übersteuert.

Die Gewässerräume stehen dem Gewässer zur Verfügung und gewährleisten insbesondere den Schutz vor Hochwasser sowie die natürlichen Funktionen der Gewässer. Zudem dienen sie dem Gewässerunterhalt und als Erholungsraum für die Bevölkerung. Der Gewässerraum muss grundsätzlich von Bauten und Anlagen frei gehalten und extensiv bewirtschaftet werden.

Um überlagernde Regelungen von kommunalem und kantonalem Recht zu vermeiden, gilt für die Gewässer ausserhalb der Siedlung künftig der Gewässerraum. Im Zonen- und Schutzzonenplan wird der heutige Bereich «Gewässer mit Uferbereich» durch die Landwirtschaftszone ersetzt. Innerhalb der Siedlung wird mit der Ausscheidung einer Grünzone dem Freihalten wichtiger siedlungsinterner Grünräume zusätzlich Gewicht verliehen.

### 3.3.14 Weitere Anpassungen am Zonen- und Schutzzonenplan: Zonenarrondierungen

Im Rahmen der Überprüfung des Zonen- und Schutzzonenplans wurde der Plan nebst den wesentlichen, vorgängig beschriebenen Anpassungen wo nötig mittels kleiner Zonenarrondierungen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Diese untergeordneten Anpassungen sind nachfolgend aufgeführt und sind zudem im Änderungsplan ersichtlich.

Ortsteil	(Teil-)Parz. Nrn.	Zone bisher	Zone neu	Bemerkungen
Schwanden	2989	LWZ	DB	Zonenarrondierung
Schüpfen, Rohrmattweg	3047	Strasse	WA	Anpassung auf bereits vollzogene neue Strassenführung
Schüpfen, Bodenstrasse	3655	Strasse	WC	Anpassung auf bereits vollzogene neue Strassenführung
Schüpfen, Höheweg	2845	LWZ	WB	Zonenarrondierung, so dass die Gebäude vollständig innerhalb der Bauzone liegen
Schüpfen, Dählenweg	4053, 4054	WG2	WB	Zonenarrondierung gemäss Parzellenverlauf
Schüpfen, Höheweg	3054	Strasse	WB	Anpassung auf bereits vollzogene neue Strassenführung
Bundkofen, Tannlihubel	4126, 4125, 4124, 4123	ZSF4	WB	Zonenarrondierung gemäss tatsächlicher Überbauung
Ziegelried	2645	LWZ	DB	Zonenarrondierung gemäss Parzellenverlauf
Ziegelried	2350	DB	LWZ	Zonenarrondierung gemäss Parzellenverlauf und Hausgarten
Ziegelried	2428	LWZ DB	DB LWZ	Zonenarrondierung, so dass die Gebäude vollständig innerhalb der Bauzone liegen
Saurenhorn	4114	DB	LWZ	Zonenarrondierung gemäss Parzellenverlauf





### **3.5 Archäologische Schutzgebiete**

Die in den Zonenplänen bezeichneten archäologischen Schutzzonen dienen der Erhaltung oder der wissenschaftlichen Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen. Bei Bauvorhaben innerhalb der Schutzzonen ist bei der Planung des Vorhabens oder spätestens im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Die archäologischen Schutzgebiete wurden 2017 von der zuständigen Fachstelle des Kantons überarbeitet. Schüpfen hat die aktuellen Perimeter aus den Grundlagen des Kantons im Zonen- und Schutzzonenplan übernommen.

### **3.6 Landschaftsschutzgebiete**

Bereits im rechtsgültigen Zonen- und Schutzzonenplan sind gewisse Teile der Kulturlandfläche den beiden kommunalen Landschaftsschutzgebieten A und B zugeordnet, die entsprechenden Bestimmungen im Baureglement regeln die zulässige Nutzung. Im RGSK der 2. Generation hat die Regionalkonferenz Biel-Seeland entlang des Lyssbachs das seit 1969 bestehende regionale Naturschutzgebiet Lyssbach eingetragen.

In Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung werden die kommunalen Landschaftsschutzgebiete durch die Landschaftsschutzgebiete gemäss RGSK ersetzt. Dies führt in den Bereichen Husischlag, Schwanden und nördlich von Saurenhorn zu geringfügigen Anpassungen.

Wie bisher werden die bestehenden Gebäude und Hofgruppen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes «ausgeschnitten», so dass deren Bestand und allenfalls einzelne Erweiterungen gewährleistet sind.

### **3.7 Naturobjekte**

Die Gemeinde Schüpfen erlässt nur dort einen grundeigentümerverbindlichen Schutz, wo übergeordnete Zielsetzungen dies erfordern. Es wird daher darauf verzichtet, kommunale Naturobjekte im Zonen- und Schutzzonenplan grundeigentümerverbindlich zu verankern.

### 3.8 Waldfeststellung

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wird eine Umzonung im Umfeld von Waldarealen vorgenommen. Es handelt sich um die Dorfzone C Kaltberg. Die neu festgelegte Zone grenzt im Osten an Wald. In diesem Bereich muss eine verbindliche Waldgrenze festgelegt werden.

Gemäss Rücksprache mit der zuständigen Waldabteilung gilt es zudem, offene Fragen betreffend Tongrube aus der letzten Revision der Ortsplanung zu klären.

Im Bereich der Tongrube in Schüpfen wurde bisher auf die Festlegung einer verbindlichen Waldgrenze verzichtet. Nach Abgleich der Rodungspläne mit aktuellen Luftbildern wird ersichtlich, dass der Rodungsperimeter nicht genau mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt und rechtlich nicht klar geregelt ist. Da der Perimeter des künftigen Abbaus zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend bekannt ist, wird (in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren AWN) vorerst auf die Festlegung einer neuen verbindlichen Waldgrenze verzichtet. Sie wird alsdann in der UeO definiert werden.



Abb. 33 Situation bei der Tongrube

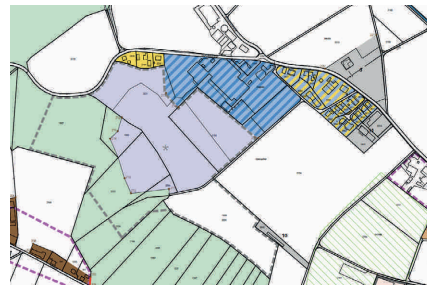


Abb. 34 Ausschnitt aus dem Zonen- und Schutzzonenplan

Zudem muss in Saurenhorn an einer Schnittstelle zwischen Wald und Bauzone auf der Parzelle Nr. 433 die Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG neu festgelegt werden, da sie nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Der Abschnitt ist im Zonen- und Schutzzonenplan entsprechend verbindlich gekennzeichnet. Die Dorfzone B wird dadurch um rund 300 m<sup>2</sup> bis an den neu festgelegten Waldrand vergrössert.

### 3.9 Verkehrszone

Im Zusammenhang mit der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ergibt sich eine Änderung der Darstellung der Verkehrsflächen: Neu müssen die so genannten Grundnutzungen flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet erfasst werden, während insbesondere die Verkehrsflächen bisher bei der digitalen Erfassung des Zonenplans keiner Nutzung zugeordnet und somit als «Restflächen» behandelt wurden.



Rechtlich gesehen galt bereits bisher, dass die Strassen je hälftig den jeweils anstossenden Bauzonen zuzurechnen sind. Die nun durch den Kanton empfohlene Darstellung mit einer Erweiterung der Bauzonen bis in die Strassenmitte ist nach Ansicht der Gemeinde v.a. in Bezug auf die Handhabung und die Lesbarkeit unzweckmässig. Stattdessen wird mit der neuen Verkehrszone eine zusätzliche Grundnutzung geschaffen, welche der bisherigen gewohnten Darstellung entspricht und zudem die Berechnung der Baulandflächen vereinfacht. Der Kanton lässt diese Variante explizit zu und hat das Datenmodell DM.16 entsprechend erweitert. Dass im Falle von Anpassungen an Strassen neu eine Zonenplanänderung nötig wird, nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.

Die neue Verkehrszone umfasst sowohl Flächen für den Strassen- als auch für den Bahnverkehr (keine Hauszufahrten), es gelten die Bestimmungen der Strassen- resp. der Eisenbahngesetzgebung.

In der Verkehrszone abgebildet sind sowohl Strassen der Basis- und Detailerschliessung als auch Privatstrassen. Letztere dann, wenn sie dem Gemeindegebrauch unterstehen und die Gemeinde den Unterhalt, Winterdienst und die Abfallentsorgung übernimmt.

## 4. Zonenplan Gewässerraum/Naturgefahren

### 4.1 Gesamtschau der Gewässer in Schüpfen

Fliessgewässer  
der Gemeinde

Der Ortsteil Schüpfen wird vom Lyssbach und dem Chüelibach durchquert, welche beide durch diverse kleinere Seitenbäche gespeist werden. Entlang von beiden Gewässern befinden sich im Siedlungsgebiet, wo sie offen geführt werden, wichtige Grünräume.

Der Bundkofenbach ist grösstenteils eingedolt und durchquert den Ortsteil Bundkofen, bevor er im Bereich der Bernstrasse in den Lyssbach fliesst.

Der Schwandenbach wird aus vielen kleinen Seitenbächen gespiesen und durchquert den Ortsteil Schwanden unterirdisch. Auch der Schwandenbach fliesst in den Lyssbach.

Nebst diesen grösseren Gewässern gibt es im Gemeindegebiet viele kleinere Nebengewässer.

Hochwasserschutz  
und  
Revitalisierung

Für den Chüelibach wird aktuell ein Wasserbauprojekt erarbeitet (vgl. Ziff. 4.3.3).

Gemäss kantonalem Geoportal soll der Lyssbach im Bereich von der östlichen Gemeindegrenze bis zur Dorfstrasse bis 2035 revitalisiert werden. Der Lyssbachverband geht davon aus, dass ein entsprechendes Revitalisierungsprojekt erst mittelfristig in Angriff genommen wird.

Für den Gsteigbach wird aufgrund der Bauvorhaben der SBB und des ASTRA aktuell ein Revitalisierungsprojekt erarbeitet.

In Bundkofen ist ein Wasserbauprojekt im mehrjährigen Projektplan aufgeführt. Die Realisierung wird in dieser Planungsperiode angegangen. Die Federführung liegt bei der Gemeinde.

### 4.2 Grundlagen

Gewässerräume  
statt -abstände

Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherigen geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Anstelle von Gewässerabständen wird der Gewässerraum neu als Korridor festgelegt. Die Korridore müssen so definiert werden, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Die Gewässerschutzverordnung (GschV) des Bundes regelt in den Artikeln 41a bis 41c die Breite des Gewässerraums für Fliess- und stehende Gewässer sowie dessen Nutzung. Der Kanton verweist in der Wasserbaugesetzgebung auf diese Regelung.

Zonenplan Gewässerraum/Naturgefahren	<p>Bisher galten in Schüpfen die in Art. 38 a Baureglement festgelegten Gewässerabstände von 10 m, gemessen ab der oberen Böschungskante. Diese Abstände werden gemäss geänderter übergeordneter Gesetzgebung (Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes, kantonale Wasserbaugesetzgebung) durch die Festlegung von Gewässerräumen ersetzt. Dazu wird mit dem Zonenplan «Gewässerraum/Naturgefahren» und dem entsprechenden Art. 38 BR (neu) ein neues Planungsinstrument geschaffen, welches die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festlegt. Die bisher gemäss der rechtskräftigen Grundordnung geltenden Gewässerabstände in Schüpfen waren insbesondere in der Landwirtschaftszone in den meisten Fällen grösser als die nun ausgeschiedenen Gewässerräume.</p>
Funktion des Gewässerraums	<p>Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Hochwasserschutz, dient dem Unterhalt der Gewässer und als Erholungsraum für die Bevölkerung. Darüber hinaus verringert ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche die Belastung des Gewässers mit Nähr- und Schadstoffen.</p>
Auswirkungen auf die Nutzung	<p>Die Ausscheidung der Gewässerräume hat Auswirkungen auf die Nutzung der Flächen innerhalb des Gewässerraums, da dieser grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten werden muss und nur noch extensiv bewirtschaftet werden darf. Details sind in der Direktzahlungsverordnung (DZV) geregelt.<sup>1</sup> Das Ausbringen von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Dabei gilt weiterhin ein Pufferstreifen von 3.0 m gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) sowie der Schutz der Ufervegetation gemäss NHG. Die Nutzung und die Ausnahmen sind in Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GschV) resp. in Art. 38 BR geregelt. Die Realisierung neuer Bauten und Anlagen ist nur möglich, wenn diese im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. Zudem können in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Bauten Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen dagegen sprechen. Bestehende, rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen genießen Besitzstandsgarantie.</p>
Grundlagen	<p>Folgende Grundlagen wurden für die Festlegung der Gewässerräume in Schüpfen berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Geoprodukte «Gewässernetz GNBE» und «Gewässerraumgrundlagen des Kantons Bern»</li><li>– Kartengrundlagen aus dem Geoportal des Kantons Bern: «Ökomorphologie der Fliessgewässer» und «Gewässerentwicklung»</li><li>– Ortskenntnisse</li><li>– Arbeitshilfe Gewässerraum des Kantons Bern</li><li>– Arbeitshilfe Bestimmung dicht überbauter Gebiete</li></ul>

---

1 Merkblatt Gewässerraum und Landwirtschaft vom 20. Mai 2014 (BAFU, BLW, ARE, Kantone)

## 4.3 Umsetzung

### 4.3.1 Ermittlung der Gewässerraumbreiten

Bei Fliessgewässern umfasst der Gewässerraum die natürliche Gewässerbreite und einen ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gerinnes. Massgebend für die Festlegung der Breite des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite, welche anhand der effektiven Gerinnesohlenbreite und der Ökomorphologie (Natürlichkeitsgrad des Gewässerlaufs) ermittelt wird, sowie dem Biodiversitätsfaktor des Gewässers (vgl. Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015). Aus dieser gerechneten natürlichen Gewässerbreite wird der Gewässerraum für jedes einzelne Gewässer unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzzieleen ermittelt. Die Festlegungen sind auf Basis der vom Kanton zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen «Gewässerentwicklung», «Gewässernetz GNBE» und «Ökomorphologie der Fliessgewässer», der Grundlagen der amtlichen Vermessung sowie von Ortskenntnissen erfolgt. Bei kleinen Gewässern (< 2 m) beträgt der Gewässerraum mindestens 11 m (inkl. Gewässer).

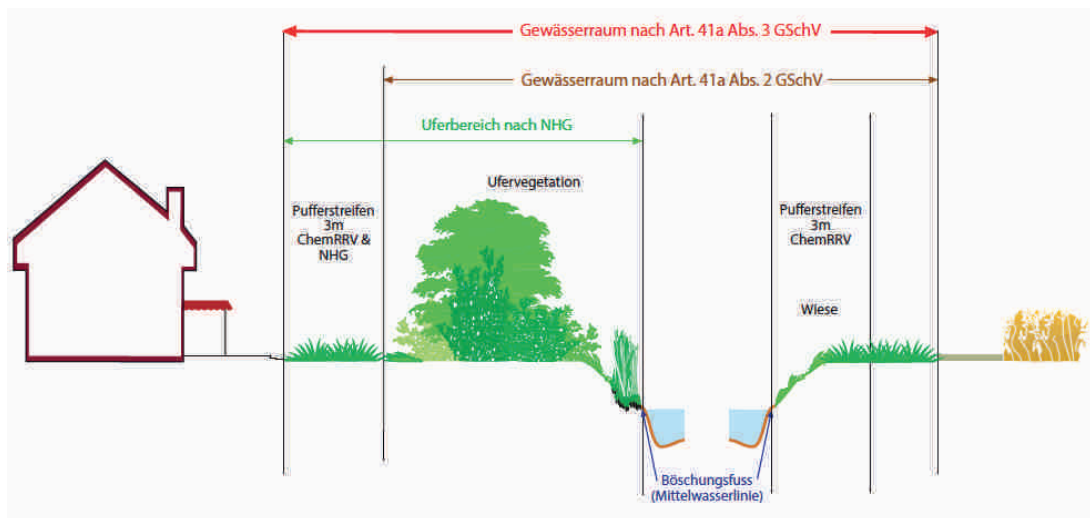


Abb. 35 Der Gewässerraum umfasst die natürliche Gewässerbreite und einen ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gewässers (Quelle: Arbeitshilfe Gewässerraum, Kanton Bern)

Im gesamten Gemeindegebiet wurden die Gewässerräume nach der Lage der Gewässer inner- oder ausserhalb des Siedlungsgebiets und folgender Systematik festgelegt:

#### Gewässerraum im Siedlungsgebiet

Festlegung als  
Korridor

Im Bereich des Siedlungsgebiets (insbesondere Bauzonen) werden die Gewässerräume anhand eines die darunter liegende Zone überlagernden Korridors festgelegt (blaue Schraffur). Der Gewässerraum wird in der Regel ab der Gewässermittelachse gemessen und verläuft dem Gewässer folgend symmetrisch.

**Dicht überbautes Gebiet** In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten oder projektspezifisch angepasst resp. reduziert werden, soweit der Schutz vor Hochwasser und die Bedürfnisse des Wasserbaus gewährleistet sind. Ausserdem können im dicht überbauten Gebiet auch zonenkonforme Bauten bewilligt werden, sofern keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Die Beurteilung der dicht überbauten Gebiete erfolgte gemäss Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» des Kantons (Oktober 2017)<sup>1</sup> und in Abstimmung mit den zuständigen kantonalen Fachstellen. Die Beurteilung der einzelnen Gebiete ist Anhang 1 zu entnehmen.

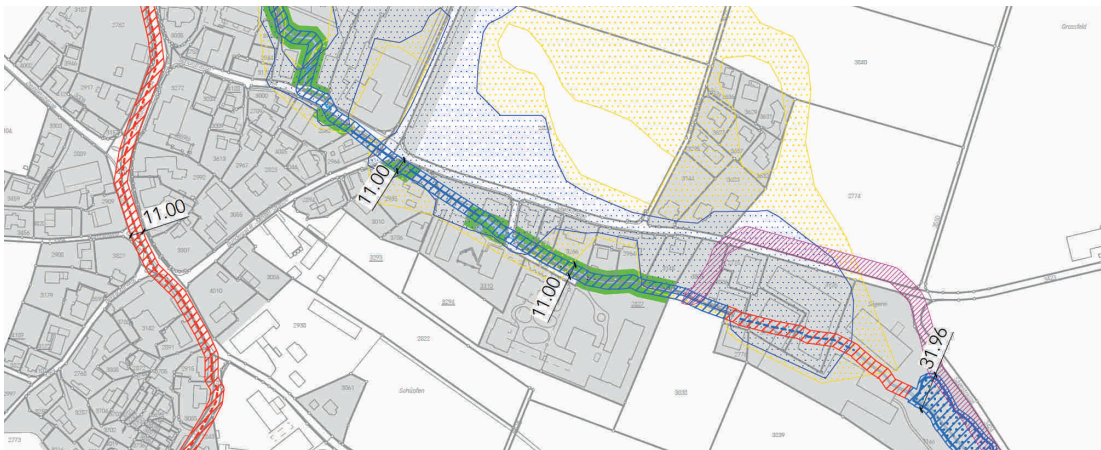


Abb. 36 Der Gewässerraum wird innerhalb von Bauzonen mit einem blau schraffierten, im dicht überbauten Gebiet mit einem rot schraffierten Korridor gesichert. Der Raum für das Wasserbauprojekt Chüelibach wird mit einem Freihaltegebiet mit Bauverbot (Gewässerentwicklungsraum) gesichert (violett schraffiert, vgl. Ziff. 4.3.3).

Der Ortskern von Schüpfen gilt gemäss der kantonalen Arbeitshilfe in bestimmten Abschnitten als dicht überbautes Gebiet. Entsprechend werden längere Gewässerabschnitte des Chüelibachs im Zonenplan Gewässerraum/Naturgefahren als «Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet» ausgewiesen. Gestützt auf Art. 41a Abs. 4 GschV kann die Breite des Gewässerraums in diesen Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Die konkrete Anpassung erfolgt im Rahmen späterer Baubewilligungsverfahren und in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt.

**Eingedolte Gewässer** Innerhalb der Bauzonen ist für eingedolte Gewässer ein minimaler Gewässerraum von 11 m festgelegt worden, um die Zugänglichkeit für den Unterhalt zu gewährleisten. Gestattet sind leicht entfernbare Anlagen der Aussenraumgestaltung.

1 Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete», Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR), Oktober 2017

Festlegung Gewässerachsen und Zuweisung Gewässerraum	<b>Gewässerraum ausserhalb des Siedlungsgebiets</b> Ausserhalb von Bauzonen werden die Gewässerräume mittels Gewässerachsen und Farbcodierung, welche die Breite des Gewässerraums anzeigen, dargestellt. Die Festlegung der Gewässerachsen ist verbindlich. Der Gewässerraum wird je hälftig ab der Gewässermittelachse gemessen.
---	---

Bei einem Gewässerraum von 11 m ist demnach auf beiden Seiten der Gewässerachse ein Abstand von 5.5 m einzuhalten.



Abb. 37 Die Festlegung der Gewässerräume ausserhalb von Bauzonen erfolgt mittels einer farbcodierten Gewässerachse.

Verzicht auf Festlegung	In bestimmten Ausnahmefällen kann auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen wie beispielsweise Hochwasserschutz-, Revitalisierungs- oder Naturschutzprojekte entgegenstehen (Art. 41a Abs. 5 GschV).
----------------------------	---

Für eingedolte Fliessgewässer ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone) werden keine Gewässerräume festgelegt, da die exakte Lage der Gewässer oft nicht bekannt ist. Revitalisierungen und Ausdolungen oder sonstige übergeordnete Interessen, die eine Festlegung erfordern würden, sind weder geplant noch notwendig. Ebenso wird gemäss Arbeitshilfe «Gewässerraum» des Kantons (Juli 2017)<sup>1</sup>, S. 18, für Gewässerabschnitte im Wald kein Gewässerraum festgelegt.

#### Erhöhung der Gewässerraumbreite

Art. 41a Abs. 3 und Art. 41 b Abs. 2 GSchV verlangen, dass die errechnete Breite der Gewässerräume in gewissen Fällen (z.B. zwecks Hochwasserschutz, Absichten zur Revitalisierung, überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes) erhöht wird. Eine Erhöhung der Gewässerraumbreite wurde geprüft. Nebst der Erhöhung des Gewässerraums beim Lyssbach (vgl. Ziff. 4.3.2) wurde bei allen Gewässern im Zusammenhang mit der Ufervegetation eine Erhöhung des Gewässerraums geprüft. Wo Ufervegetation vorhanden ist, wurde der Gewässerraum als Korridor ausgeschie-

1 Arbeitshilfe «Gewässerraum», Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), 2015, rev. Juli 2017



den und soweit erhöht, dass er die Ufervegetation plus einen Pufferstreifen von 3 m miteinschliesst. Dies ist insbesondere beim Chüelibach und beim Grützbach der Fall.

#### Korrektur des Gewässerraums

Gemäss kantonalen Datengrundlage beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite des Bühlgrabenbachs auf den Parzellen Nrn. 3175 und 3173 6.4 m, woraus ein Gewässerraum von 23 m resultiert. Eine Feldaufnahme hat gezeigt, dass die Datengrundlage in diesem Bereich nicht stimmt. Die effektive Gerinnesohlenbreite beträgt zwischen 30 cm bis 1.50 m. Für den über die Gemeindegrenze mäandrierenden Bach legt die Gemeinde Grossaffoltern im Rahmen der Ortsplanungsrevision einen Gewässerraum von 14.50 m fest. Da sich die Festlegung mindestens teilweise mit der Feldaufnahme in Schüpfen deckt und im Sinne der Abstimmung und Generalisierung der Festlegung wird der Gewässerraum auf Seite der Gemeinde Schüpfen entsprechend ebenfalls auf 14.50 m korrigiert.



Abb. 38 Bühlgrabenbach im Bereich der kantonsstrasse und im Bereich der Parzelle Nr. 3175

#### 4.3.2 Lyssbach

Im Falle des Lyssbachs wurde der Gewässerraum für das Gewässer durchgehend, auch ausserhalb der Bauzonen im landwirtschaftlich genutzten Gemeindegebiet, als Korridor dargestellt. Von der Rohrmatt bis zur Brügglismatt besteht entlang des Lyssbachs ein kantonales Naturschutzgebiet mit stabiler Uferbestockung und extensiv genutztem Dauergrünland. In diesem Abschnitt wird ein Gewässerraum von 28 m festgelegt resp. wird der Gewässerraum auf die Gewässerparzelle abgestimmt. Ausserhalb des Naturschutzgebiets wurde der Gewässerraum in Absprache mit dem zuständigen Wasserbauingenieur des OIK III auf 17 m generalisiert. Dies entspricht der durchschnittlich ermittelten Gewässerraumbreite. Im Bereich des Richtersmattwegs wurde der Gewässerraum abgestimmt auf die tatsächliche Situation festgelegt (Verbreiterung). Im Bereich der Gemein-

degrenze zu Rapperswil wird der Gewässerraum zugunsten der besseren Lesbarkeit in der gesamten Breite dargestellt, auf dem Gemeindegebiet Rapperswil allerdings nur hinweisend.

#### **4.3.3 Chüelibach**

Der Chüelibach soll im Bereich der Firma Stuberholz (UeO Nr. 9) neu geführt und somit eine Umstrukturierung des Gewerbegebiets hinzu einer gemischten Nutzung ermöglicht werden. Aktuell vorgesehen ist eine Umlegung des Bachs an die Sägestrasse im Bereich der Parzellen Nrn. 2772 und 3146. Auf Höhe des Gebäudes Sägestrasse 24b soll der Bach unter der Strasse hindurch auf die andere Strassenseite (Parzelle Nr. 2774) geführt werden. Im Bereich der Parzellen Nrn. 2775, 3835 und 2827 wird der Bach wieder in sein ursprüngliches Gerinne zurückgeführt. Die Variante ist mit der Gemeinde, den Grundeigentümern und dem zuständigen Wasserbauingenieur des OIK III vorbesprochen.

Das Chüelibach-Projekt und die Überprüfung der UeO Nr. 9 werden parallel zur Revision der Ortsplanung erarbeitet, die Umsetzung erfolgt erst nachgelagert zur Revision der Ortsplanung (vgl. Ziff. 9.1). Um geplante Wasserbauprojekte (Hochwasserschutzmassnahmen, Revitalisierungsprojekte etc.) planungsrechtlich sichern zu können, bietet sich die Festlegung eines Freihaltegebiets mit Bauverbot (Gewässerentwicklungsraum) an. Durch ein Bauverbot für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen kann gewährleistet werden, dass die für das Projekt benötigten Flächen gesichert werden können, ohne dass dadurch Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft entstehen. Ein solches Freihaltegebiet wird für das Chüelibach-Projekt im Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren festgelegt.

#### **4.3.4 Ziegeleibächli**

Im Rahmen der Erarbeitung der Planungsakten zur Erweiterung der Tongrube Gritt, Ziegelried, ist der Verlauf des Ziegeleibächlis überprüft und festgestellt worden, dass der Verlauf gemäss GNBE nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt. Insbesondere gibt es im Wald nur eine Gewässerachse welche anschliessend entlang des Flurwegs noch ein Stück weit offen verläuft. Aus diesem Grund wurde der Gewässerverlauf neu aufgenommen und entsprechend in den Zonenplan Gewässerräume/ Naturgefahren integriert.



## 4.4 Umsetzung der Gefahrenkarte

### 4.4.1 Grundlagen

Die Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung («rotes», «blaues» und «gelbes Gefahrengebiet») sowie Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe werden im «Zonenplan Gewässer-raum/Naturgefahren 1:5'000» dargestellt und grundeigentümergebunden verankert.<sup>1</sup> Die Bezeichnung der Gefahrengebiete basiert auf der Grundlage des Kantons.

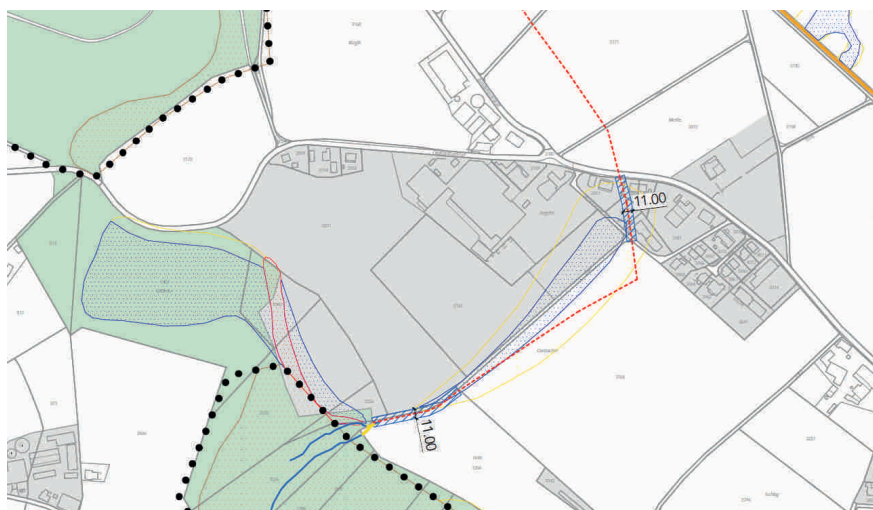


Abb. 39 Die Gefahrengebiete im Bereich der Tongrube Ziegelried mit erheblicher (rot), mittlerer (blau) und geringer (gelb) Gefährdung.

### 4.4.2 Überprüfung der Bauzonen in Gefahrengebieten

Nach Vorgabe des Kantons sind für alle Parzellen im Baugebiet, welche von Gebieten mit erheblicher sowie mittlerer Gefährdung überlagert werden, Schutzvorkehrungen (Objektschutzmassnahmen, Nutzungsbeschränkungen, evtl. Auszonungen) zu prüfen.

<sup>1</sup> Zur Erläuterung der verschiedenen Gefährdungsstufen wird auf die Arbeitshilfe «Naturgefahren» verwiesen, verfügbar unter [www.be.ch/ahop](http://www.be.ch/ahop); die übergeordneten Bestimmungen dazu sind in Art. 6 BauG enthalten.

In dieser Hinsicht betroffen sind die folgenden Parzellen:

Ortsteil	Parzellen-Nr.	Gefahrenstufe	Beurteilung
Schüpfen (UeO Nr. 9)	3835	mittlere Gefährdung	Unbebaute Parzelle im Siedlungsgebiet. Eine Auszonung hätte eine Baulücke zur Folge und ist deshalb nicht angezeigt. Der Gefahrensituation ist in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren angemessenen Rechnung zu tragen.
Schüpfen (WB)	3145	mittlere Gefährdung	Teilweise bebaut, teilweise Überlagerung durch Gewässerraum. Die Parzelle liegt im Siedlungsgebiet. Eine Auszonung hätte eine Baulücke zur Folge und ist deshalb nicht angezeigt. Der Gefahrensituation ist in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren angemessenen Rechnung zu tragen.
Schüpfen (ZöN Nr. 7)	3302	mittlere Gefährdung	Unbebauter nördlicher Teil des Schulhausareals. Parzelle liegt im Siedlungsgebiet und ist als strategische Reserve für die Schule vorgesehen. Eine Auszonung hätte eine Baulücke zur Folge und ist deshalb nicht angezeigt. Mit der Umsetzung des geplanten Chüelibachprojekts (vgl. Ziff. 4.3.3) wird die Gefahrensituation zudem deutlich entschärft werden. Der Gefahrensituation ist in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren angemessenen Rechnung zu tragen.
Schüpfen (ZöN Nr. 7)	2824	mittlere Gefährdung	Unbebauter Teil der ZöN Nr. 7. Gemäss den ZöN-Bestimmungen soll die Fläche als Parkplatz zum Schulhaus dienen, Hochbauten sind ausgeschlossen. Mit der Umsetzung des geplanten Chüelibachprojekts (vgl. Ziff. 4.3.3) wird die Gefahrensituation zudem deutlich entschärft werden. Eine Auszonung steht demnach nicht zur Diskussion.

Ortsteil	Parzellen-Nr.	Gefahrenstufe	Beurteilung
Schüpfen, Ziegelei (Abbau- und Ablage- rungszone)	1040, 2032	erhebliche und mittlere Gefährdung	Die Gefahrengebiete überla- gern die Grube der Ziegelei Schüpfen. Hochbauten sind in diesem Bereich nicht zulässig, eine Auszonung ist nicht im Interesse der Gemeinde (vgl, auch Ziff. 6).
Schüpfen (WG)	4084	mittlere Gefährdung	Die unüberbaute Parzelle liegt im Siedlungsgebiet, direkt an- grenzend an das Ziegeleiareal. Eine Auszonung hätte eine Baulücke zur Folge und ist deshalb nicht angezeigt. Der Gefahrensituation ist in einem allfälligen Baubewilligungsver- fahren angemessen Rechnung zu tragen.
Bundkofen (WG)	2718, 2797, 3805	mittlere Gefährdung	Die drei zum Teil bebauten Parzellen werden nur zum Teil von der blauen Gefahrenzo- ne überlagert und sind von Bauzone umschlossen. Eine Auszonung hätte eine Baulü- cke zur Folge und ist deshalb nicht angezeigt. Es sind keine empfindlichen Nutzungen be- troffen. Der Gefahrensituation ist in einem allfälligen Baube- willigungsverfahren angemes- sen Rechnung zu tragen.
Bundkofen	2836	mittlere und gerin- ge Gefährdung	Die unbebaute Parzelle zwi- schen Bahnlinie und Lyssstra- sse wird nur leicht am nörd- lichen Rand von der blauen Gefahrenzone überlagert. Der Gefahrensituation ist in einem allfälligen Baubewilligungsver- fahren angemessen Rechnung zu tragen.

Das Bauland in Schüpfen befindet sich nach revidiertem Zonen- und Schutzzonenplan zu einem grossen Teil ausserhalb des Gefahrengebiets oder im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung.

## 5. Baureglement

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan sowie dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Schüpfen. Das Reglement enthält die allgemeinen Bauvorschriften der Gemeinde wie baupolizeiliche Masse, Gestaltungsanforderungen oder Nutzungsbeschränkungen. Weiter führt das Baureglement die Festlegungen im Zonen- und Schutzzonenplan näher aus, umschreibt die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen und regelt weitere Inhalte des Zonenplans.

Mit der Anpassung der übrigen Planungsinstrumentarien sowie aufgrund des Erlasses des Zonenplans «Gewässerraum/Naturgefahren» wird auch das Baureglement überarbeitet und v.a. an übergeordnetes Recht angepasst.

### 5.1 Systematik

Das überarbeitete Baureglement folgt der Systematik des bestehenden Baureglements. Auf eine Überführung des Baureglements in die Systematik des Musterbaureglements des Kantons Bern wurde verzichtet.

Aufgrund der guten Erfahrungen in der Praxis stand nicht eine eigentliche Revision des Baureglements im Vordergrund, sondern es ging v.a. um eine Bereinigung des bestehenden Reglements. Mit anderen Worten wurden nur dort Änderungen vorgenommen, wo der Planungsausschuss, bzw. die zuständige Kommission (akuten) Handlungsbedarf sah, so bspw. im Bereich der Anpassungen an die BMBV. Bestand indes kein Handlungsbedarf, wurde auf eine Anpassung verzichtet – womit die Planbeständigkeit für alle nicht angepassten Bestimmungen nicht durchbrochen wird.

Der Leserfreundlichkeit halber wurden teilweise Verweise auf übergeordnetes Recht gestrichen, ausformuliert oder gar ergänzt. Hierbei wurde v.a. auf den Erfahrungswert der Bauverwaltung abgestellt. Diejenigen Artikel, die in der Praxis wiederholt Anlass zu Diskussionen gegeben haben, wurden präzisiert oder mittels Verweis ergänzt.

### 5.2 Übergeordnetes Recht

Das überarbeitete Baureglement berücksichtigt die seit dem Erlass des Reglements von 2005 revidierten übergeordneten Bestimmungen, insbesondere diejenigen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung, der Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung sowie der Energiegesetzgebung.

Die hauptsächlichen Änderungen stehen jedoch im Zusammenhang mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), welche durch die Gemeinde bis Ende 2023 in die Grundordnung zu überführen ist.

Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht. Entsprechend den Resultaten dieser Untersuchung wurden die Masse derart angepasst, dass gegenüber der rechtlichen Situation heute keine oder höchstens untergeordnete Änderungen zu erwarten sind.

## 5.3 Wichtige Änderungen

### 5.3.1 Anpassungen aufgrund der BMBV

#### Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe

Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung zwischen der Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig zulässig.

Die Fassadenhöhe traufseitig ( $F_h tr$ ) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten; der Unterschied in der Messweise ist rein begrifflicher Natur (Oberkante der Dachkonstruktion<sup>1</sup> statt Oberkante des Dachsparrens). Zudem wird neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Zur Beschränkung des Baukörpers an sich soll zudem neu in Schüpfen auch die Fassadenhöhe giebelseitig ( $F_h gi$ ) gelten. Die sog.  $F_h gi$  gilt als Abhängigkeitsmass zur  $F_h tr$  und beträgt  $F_h tr$  effektiv – sprich gebaute und nicht zulässige  $F_h tr$  – plus max. 5.0 m.

Zugunsten der Aktivierung der Nutzungsreserven und damit der Siedlungsentwicklung nach innen wurde in den Zonen WA und WG die Fassadenhöhe leicht erhöht und auf die Festlegung einer Geschossigkeit verzichtet. Diese Nutzungserhöhung unterstützt die Zielsetzungen gemäss REK.

#### An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten

Der bisher gebräuchliche Begriff An- und Nebenbauten ist nicht mehr gültig. Gemäss Art. 3 und 4 BMBV gilt neu der Begriff An- und Kleinbauten. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten (z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser etc.). Zudem gilt gemäss BMBV, dass Anbauten nicht an die Gebäude-

---

<sup>1</sup> Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Zusammenhang mit den IVHB-Erläuterungen bestätigt, dass es sich beim oberen Referenzpunkt nach BMBV um das Traggerüst im bautechnischen Sinn handelt. Über diesem Punkt liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut.

länge angerechnet werden, sofern sie nicht zwei Hauptbauten verbinden (gilt gleichermassen für die eingeschossigen Gebäudeteile, siehe nachfolgend). Die maximale Grundfläche sowie die zulässige Fassadenhöhe wurden nicht angepasst, es wurde lediglich eine Anpassung an die neuen Begrifflichkeiten gemäss BMBV unter Beibehaltung der alten Ordnung vorgenommen (anrechenbare Gebäudegrundfläche von 60.00 m<sup>2</sup>; Fassadenhöhe traufseitig 4.00 m).

#### **Kleine Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile anstelle bewohnter An- und Nebenbauten**

Um auch die bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten weiterhin privilegieren zu können, wird neu die Kategorie der kleine Gebäude (z.B. freistehende Wintergärten oder gedeckte Sitzplätze) und die Kategorie der eingeschossigen Gebäudeteile (z.B. Erker, Aussentreppen etc.) geschaffen. Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig wird dem Mass für An- und Kleinbauten entsprechend auf 4.0 m angepasst. Die zulässige anrechenbare Gebäudegrundfläche beträgt – ebenfalls in Angleichung an die An- und Kleinbauten – 60 m<sup>2</sup>. Auch hierbei ging es v.a. um die Beibehaltung des alten Regimes.

#### **Differenzierung Unterniveau- resp. unterirdische Bauten**

Die BMBV unterscheidet zwischen Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten (Art. 6 resp. 5 BMBV). Diese Unterscheidung wurde in Art. 34 Abs. 2 in die Marginalie des Artikels übernommen, ändert aber nichts an der Bestimmung an sich. Die alte Regelung konnte mehrheitlich übernommen werden. Auf eine eigentliche Unterscheidung betreffend Privilegierung der beiden Bauteile in Bezug auf den Grenzabstand wird auch künftig verzichtet.

### **5.3.2 Materielle Anpassungen**

#### **Zweck**

- Art. 1 Der neu zu erlassende Zonenplan «Gewässerraum/Naturgefahren» bildet neu integraler Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Schüpfen. Art. 1 ist entsprechend angepasst worden. Im Übrigen wurde nun auch der Schutzzonenplan, der bereits besteht und erlassen ist, auch in Art. 1 aufgeführt. Diese Anpassung ist rein redaktioneller Natur.

#### **Mehrwert**

- Art. 3 Für die Erhebung von Mehrwertabgaben findet neu das Reglement über die Mehrwertabgabe Anwendung. Die alte Bestimmung, gegliedert in drei Absätze, gilt demnach als überholt und wird gestrichen.
- Art. 4 Art. 4 wird gestrichen. Die Inhalte sind übergeordnet geregelt oder ergeben keine Verbindlichkeit (Abs. 3).

**Energie: gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk**  
Art. 4 Aus ökologischen Gründen gilt neu in Schüpfen eine sog. Anschlusspflicht. Hiernach gilt, wenn mehr als 4 Wohneinheiten gleichzeitig erstellt werden, so muss künftig eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser erstellt werden. Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder an einen Nahwärmeverbund.

**Allgemeines**  
Art. 5 Die Bauverwaltung hat in den letzten Jahren die Erfahrung gemacht, dass v.a. die übergeordneten Vorschriften betreffend die Gesundheit (Art. 64 ff. BauV) nicht bekannt sind, resp. häufig nicht berücksichtigt werden. Aufgrund dessen werden neu in der Kommentarleiste zu Art. 5 BR die entsprechenden übergeordneten Bestimmungen der Leserfreundlichkeit halber aufgeführt.

**Antennen und Reklamen sowie Plakatierungen**  
Art. 5a und Art. 5b Zum Schutze der Bevölkerung sowie zum Schutze des Ortsbildes gilt in Zukunft ein neues Regime betreffend Reklamen und Plakatierungen. Grundsätzlich sind Reklamen nun so anzuordnen, dass sie das Strassen-, das Orts- und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Für Antennen gilt neu das sog. Kaskadensystem, d.h. Antennen sind in erster Linie in Zonen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind, zu erstellen. Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind, möglich ist. Auf die Koordinationspflicht wird explizit verwiesen.

**Dorfzonen A und B - Nutzung**  
Art. 7 In der Dorfzone sind nur noch Arbeitsbetriebe, die mässig störende Einwirkungen verursachen, zulässig. Mast- und Zuchtbetriebe sind in der Dorfzone nicht mehr zugelassen. Für die bestehenden Betriebe gilt die Besitzstandsgarantie.

Der Klärung halber wurde die Kommentarleiste ergänzt. Neu wird mittels Beispielkatalog der Begriff des mässig störenden Betriebs konkretisiert. Der Beispielkatalog hat zwar keinen Rechtsatzcharakter, dient aber der Auslegung.

**Dorfzone B - Baubeschränkung**  
Art. 9 Im Sinne einer Liberalisierung wird künftig auf die Festlegung der Geschossigkeit verzichtet. Der zulässige Baukörper wird durch andere (baupolizeiliche) Masse rechtsgültig definiert (bspw. Fh tr). Die Referenzierung in Art. 9 auf die Geschosshöhe ist demnach hinfällig und wurde gestrichen. Neu gilt als Referenzwert das Erscheinungsbild. Die Änderungen in Abs. 2 sind BMBV-bedingt oder Folgeanpassungen aufgrund geänderter Begrifflichkeiten im dort in verwiesenen Artikel.



Art. 9a                    **Dorfzone C**  
Die Bestimmungen der Dorfzone C entsprechen jenen zur Weilerzone gemäss Musterbaureglement des Kantons und eröffnen einen Entwicklungsspielraum für die Umnutzung bestehender Bauernhäuser.

Art. 10                   **Wohn- und Gewerbezone**  
Anstelle der bis dato geltenden Regelung, wonach mittels sog. Negativ-Formulierung nur stark störende Gewerbebetriebe nicht zugelassen waren, sind nur noch Arbeitsbetriebe, die höchstens mässig stören in der Wohn- und Gewerbezone zugelassen. Zum Schutze der Wohnzone kann zudem die Baukommission, sofern die Wohn- und Gewerbezone an eine Wohnzone grenzt, Massnahmen zum Schutze dieser Zonen vor Immissionen anordnen.

Art. 11                   **Gewerbezone**  
Zur Präzisierung wurde Abs. 1 angepasst, zulässig ist v.a. die sog. «Hauswartwohnung».

Die Klammer in Abs. 2 dient der Konkretisierung und der Leserfreundlichkeit. Die übrigen Anpassungen ergehen ausschliesslich, damit die Bestimmungen BMBV-konform sind.

Zu Absatz 3: Die Grünflächenziffer bestimmt, welcher Prozentsatz eines Grundstücks mit anrechenbarer Grünfläche freizuhalten ist. Als anrechenbar gelten gemäss BMBV die natürlichen und/oder bepflanzten Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Somit sind die Voraussetzung der BMBV strenger als die bisher geltenden Bestimmungen. Demnach zählten zu den sogenannten anrechenbaren Grünflächen auch begrünte Dachflächen oder z.B. Rasengittersteine. Diese sind nach neuer Regelung nicht mehr anrechenbar. Aufgrund dieser strengeren Handhabe wurde die geltende Grünflächenziffer nach Art. 11 Abs. 3 GBR im Sinne der Beibehaltung der bisherigen Praxis von 15 % auf 10 % reduziert – eine materielle Änderung ergeht dadurch nicht. Auf eine Anpassung der Grünflächenziffer nach Abs. 4 wurde verzichtet, da diese bereits heute relativ gering ist und eine weitere Reduktion raumplanerisch und städtebaulich nicht sinnvoll wäre.

Schliesslich hat sich in der Praxis in den letzten Jahren gezeigt, dass Bestandesbauten, die neubauähnliche umgebaut werden und infolgedessen die neuen Bestimmungen einhalten müssen, die geltende Grünflächenziffer kaum einhalten können. Für diese Bestandesbauten wurde daher eine sog. unechte Ausnahme erlassen. Um trotz unechter Ausnahme dem Grünraum genügend Beachtung zu schenken, müssen die Bauwilligen bei Bestandesbauten, welche die Grünflächenziffer nicht einhalten können, die Dächer der entsprechenden Bauten begrünen.

#### **ZPP Nr. 2 Bernstrasse**

Art. 12

Wird um Abs. 3 ergänzt, hiermit wird die bau- und planungsrechtliche Grundlage für die ZPP Nr. 2 Bernstrasse (gemäss Ziff. 3.3.1 hiervor) geschaffen. Es wird auf die Ausführungen hiervor verwiesen.

Gemäss Art. 36 BV sind Eigentumsbeschränkungen nur zulässig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind. Die Verhältnismässigkeit setzt voraus, dass der Eingriff geeignet, erforderlich und zumutbar ist. Die Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Verfahrens bezweckt die Wahrung des Ortsbildschutzes und liegt daher per se im öffentlichen Interesse. Zudem ist ein qualifiziertes Verfahren geeignet und erforderlich, um den Ortsbildschutz zu wahren. Schliesslich ist der Eingriff auch zumutbar, da die öffentlichen Interessen des Ortsbildschutzes die privaten Interessen im Rahmen einer Interessenabwägung klarerweise überwiegen. Der konkrete Eingriff ist demnach gemäss Art. 36 BV recht- und zweckmässig.

#### **Zone für öffentliche Nutzung**

Art. 13

Die ZÖN werden in ihrem Umfang belassen, die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt. Zudem wurden mittlerweile überholte Zonen für öffentliche Nutzungen aufgehoben (Nrn. 10 und 12), schliesslich wurde für ein mögliches Ausbauprojekt des Kindergartens die rechtliche Grundlage geschaffen. Grundsätzlich sollen die ZÖN entsprechend der ihr gem. Art. 13 GBR zugewiesenen Nutzungen genutzt werden resp. wird diese Nutzung weiterhin angestrebt.

#### **Zone für Sport und Freizeit**

Art. 14

Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt und in der ZSF Nr. 2 gelten neu die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone. Aufgrund geführter Gespräche mit dem Fussballclub wurde festgestellt, dass wegen der Entwicklung im Verein die bestehenden Nutzungsmasse den heutigen Vereinsstrukturen nicht mehr gerecht werden. Der Fussballclub ist in den letzten Jahren stark gewachsen (insb. mit Gründung einer Frauenmannschaft mitsamt Frauennachwuchsmannschaft). Bei diesen Veränderungen genügt eine maximale Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht mehr und erweist sich als unzweckmässig. Indem künftig die Masse der Gewerbezone gelten, kann den konkreten Nutzungsinteressen genügend Rechnung getragen werden. Auch raumplanerisch ist die Übernahme der Masse der Gewerbezone sinnvoll, zumal das Gebiet gegen die Bahnlinie an die Wohn- und Gewerbezone grenzt und diese Zone unmittelbar gegen Bern in eine Gewerbezone übergeht. Die Siedlungsstruktur wird dadurch beibehalten und eine ortsbildwahrende Einbettung kann so gewährleistet werden.

Die Anpassung bei der ZSF Nr. 4 ist redaktioneller Natur, die Frage der Zulässigkeit von Wohnungen ist primär eine Frage betreffend die Grundzüge der Überbauung und ist daher in dieser Sparte gesetzgeberisch passender.

- Verkehrszone**
- Art. 17a Im Zonenplan wird neu eine sog. «Verkehrszone» ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um Flächen, bei denen das übergeordnete Recht der Strassen- bzw. Eisenbahngesetzgebung Anwendung findet (vgl. Ziff. 3.8).
- Landwirtschaftszone**
- Art. 18 Für Silobauten wird künftig eine gemeindeeigene Regelung gelten. Neu sind landwirtschaftliche Silobauten bis zu einer Gesamthöhe von 20 m, sofern sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen, zugelassen.
- Grünzone**
- Art. 19 Zum Schutz der Uferbereiche, -vegetationen und -gehölze dient der Gewässerraum. Um überlagernde Regelungen von kommunalem und kantonalem Recht zu vermeiden, gilt für die Gewässer ausserhalb der Siedlung künftig der Gewässerraum. Im Zonen- und Schutzzonenplan wird der heutige Bereich «Gewässer mit Uferbereich» durch die Landwirtschaftszone ersetzt. Innerhalb der Siedlung wird mit der Ausscheidung einer Grünzone dem Freihalten wichtiger siedlungsinterner Grünräume zusätzlich Gewicht verliehen. Hiermit soll ausschliesslich der bis dahin geltende Schutz beibehalten werden. Art. 19 BR bildet die rechtliche Grundlage zum Schutze dieser Bereiche.
- Landschaftsschutzgebiete A und B**
- Art. 21 Die Aufzählung zu den landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden wird zwecks einfacherer Handhabung gestrichen.
- Aussichtsschutz**
- Art. 22 Der Schutz gilt bereits heute. Neu sollen die schönen Aussichten und Hanggebiete auch von sichtbehindernden Hochbauten freigehalten werden.
- Art. 23 Art. 23 wird mit Abs. 3 zu invasiven, gebietsfremden Pflanzen (Neophyten) ergänzt.
- Heck, Feldgehölze sowie Einzelbäume**
- Art. 24 Aufgrund der Rückmeldung der Abteilung Naturförderung (ANF) wird der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen für Hochbauten neu mit 6 m festgelegt.
- Gewässer mit Uferbereichen**
- Art. 24 aBR Der Schutz der Uferbereiche erfolgt nun mittels Ausscheidung von Gewässerräumen, es wird auf die Ausführungen hierzu verwiesen (siehe Art. 38 hiernach).
- Ortsbildschutz: Ortsbildschutzgebiet**
- Art. 27 Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt. Verfahrensrechtlich erfolgt in Abs. 6 eine Anpassung, es ist nicht mehr ein Entwurf des Projektes einzureichen, sondern eine Voranfrage. Das Ganze gilt als Empfehlung, rechtlich besteht keine Pflicht zur Einreichung einer Voranfrage.

Art. 29 Abs. 3,  
Art. 29a und  
Art. 29b

**Archäologische Bodenfunde; Bauen im Gefahrengebiet**  
Die hier aufgeführten Bestimmungen werden übergeordnet geregelt, eine Erwähnung im kommunalen Baureglement ist daher nicht erforderlich und kann zu Verwirrungen führen. Die Bestimmungen wurden daher ersatzlos gestrichen, soweit möglich sind nun an anderen Stellen im Reglement entsprechende Verweise enthalten (bspw. Art. 20 BR).

Art. 30

**Offene Bauweise und Fassadengestaltung**  
Bis dato fehlten im Baureglement der Einwohnergemeinde Schüpfen Bestimmungen betreffend Fassadengestaltung. Neu findet für die Fassadengestaltung Art. 30 Abs. 3 BR Anwendung. Massgebend sind ortsübliche und vorherrschende Gestaltungsmerkmale.

Art. 31 und 32

**Gebäudestellung und Firstrichtung; Gebäudeabmessungen, etc.**  
Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt. Auf eine Festlegung der Anzahl Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Änderung steht nicht im direkten Zusammenhang mit der BMBV. Hierbei soll vielmehr eine Liberalisierung ergehen, die auch im Lichte des Verdichtungsgrundsatzes sinnvoll ist. Der zulässige Baukörper wird über andere baupolizeiliche Masse festgelegt. Neu gilt zudem eine Fassadenhöhe giebelseitig (siehe dazu Ausführungen in Ziff. 5.3.1 hiervor).

Zudem wurden im Rahmen der aktuellen Revision auch die übrigen baupolizeilichen Masse überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass keine grundsätzlichen Anpassungen erforderlich sind. Die Anpassungen der Verweisziffern, mithin der Verzicht auf Untertitel in diesem Bereich, dienen der Leserfreundlichkeit.

Nur bei der Überführung der altrechtlichen Gebäudehöhe in der Wohnzone WA wurde aus Gründen der inneren Verdichtung und aus Gründen der Wohnhygiene das zulässige Höhenmass so angepasst, dass künftig architektonisch und städtebaulich mehrgeschossige Bauten besser realisiert werden können. Die Anpassung ist marginal und beträgt lediglich 70 cm.

Bei der Wohn- und Gewerbezone WG galten bis dato für Wohnbauten und für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten unterschiedliche Masse betreffend die Gebäudelänge und in Bezug auf den grossen Grenzabstand. Diese Unterscheidung gibt es künftig nicht mehr. Für den grossen Grenzabstand gilt neu 8 m und die zulässige Gebäudelänge beträgt neu max. 50 m. Überdies wurde aus Gründen der inneren Verdichtung das zulässige Höhenmass erhöht. Neu gilt eine Fassadenhöhe traufseitig von 10 m.

Art. 32a

Neu im Baureglement wurde zudem die Bestimmung zur Festlegung der Minstdichten aufgenommen. Hierbei handelt es sich um keine Anpassung, die aufgrund der BMBV ergeht, sondern um eine Anpassung in Bezug auf den neu geltenden «Kulturlandschutz». Die Festlegung der Minstdichten wird von der Genehmigungsbehörde gefordert.

Gemäss Massnahmenblatt A\_01 und den dazugehörenden Erläuterungen ist eine Reduktion der Minimalwerte gestattet, sofern dies zur Wahrung der vorhandenen Qualitäten erforderlich ist. Die Parzellen Schüpfen Gbbl. Nrn. 2707, 2773, 2879, 3805 und 3799 liegen allesamt im oder direkt angrenzend an das Ortsbildschutzgebiet und damit die vorhandenen Qualitäten gewahrt werden können, gilt hier eine reduzierte minimale GFZo von 0.45.

#### **Bauteile im Grenzabstand (...)**

Art. 34 Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt. Für vorspringende offene Gebäudeteile wurde zudem ein Höchstmass für das Hinausragen über die Fassadenflucht festgelegt. Es gelten neu 3.00 m.

#### **Strassen- und Wegabstand**

Art. 36 Für den Strassenabstand hin zur Kantonsstrasse wird neu nur noch auf übergeordnetes Recht verwiesen und anstelle des rechtlichen Begriffs «Basiserschliessung» wird nun der umgangssprachliche Begriff «Gemeindestrassen» verwendet. Dies weil in der Praxis der Rechtsbegriff häufig falsch verstanden worden ist.

Ebenfalls überarbeitet wurde die Regelung betreffend Garagenvorplatz. Hier hat eine Liberalisierung zu Gunsten der Technik stattgefunden. Der Abstand von geschlossenen Garagen von mind. 5 m darf unterschritten werden, wenn die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und das Garagentor mittels elektronischer Hilfsmittel bedient werden kann.

#### **Gewässerraum**

Art. 38 Siehe Ausführungen unter Ziff. 4.1ff hiavor.

Art. 38a Zwecks Raumsicherung für das geplante Wasserbauprojekt Chüelibach wird neu eine Bestimmung zu dem im Zonenplan bezeichneten Gewässerentwicklungsraum eingeführt.

#### **Geschosse**

Art. 41 a BR Im Sinne der Liberalisierung und damit das Bauen in der Gemeinde Schüpfen attraktiv bleibt, wird auf die Festlegung der Geschossigkeit verzichtet. Hiermit folgt die Gemeinde Schüpfen dem allgemeinen Trend im Kanton Bern. Auf die Festlegung der Geschossigkeit kann, sofern der Baukörper auch weiterhin rechtsgenügend festgelegt wird, rechtlich verzichtet werden. In Schüpfen sind diesbezüglich genügend andere Masse festgelegt, v.a. die Gebäudelänge und die traufseitige Fassadenhöhe.

#### **Abgrabungen**

Art. 41 Neu regelt Art. 41 nur noch die Abgrabungen (bis anhin in Abs. 3). Der nicht mehr BMBV-konforme Begriff wurde ersetzt und die Bestimmung dahingehend präzisiert, dass nicht an die traufseitige Fassadenhöhe anrechenbare Abgrabungen nur auf einer Fassadenseite zulässig sind und auf eine Breite von 5 m beschränkt werden müssen.

Art. 42	<b>An- und Kleinbauten</b> Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt. Anstelle der alt-rechtlichen Gebäudehöhe gilt neu die sog. Fassadenhöhe traufseitig (vgl. Ziff. 5.3.1 hiervor).
Art. 43	<b>Attika</b> Die Attika-Regelung wurde überarbeitet. Als Richtlinie für die neue Bestimmung wurde die Formulierung aus dem Musterbaureglement verwendet. Neu muss das Attikageschoss gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss nur noch auf einer Seite zurückversetzt sein. Im Übrigen darf die Fläche des Attikageschosses nicht mehr als 75 % der anrechenbaren Gebäudegrundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und es gilt die Fassadenhöhe Attika.
Art. 44	<b>Dachformen</b> Die Bestimmungen zu den Dachformen wurden geringfügig angepasst, insbesondere wurden die Neigungsvorschriften betreffend die Flachdächer (max. 5° a.T.) und die Dächer im Ortsbildschutzgebiet (mind. 30° a.T.) konkretisiert.
Art. 45	<b>Dachaufbauten</b> Anstelle der früheren Regelung, wonach die maximale Breite von Dachaufbauten in Abhängigkeit zur Dachfläche gesetzt worden ist, gilt neu die im Kanton häufig verwendete proportionale Regelung. Künftig dürfen Dachaufbauten die Hälfte des dazugehörigen Fassadenabschnittes betragen. Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern, bei Baugruppen und bei Gebäuden im Ortsbildschutzgebiet beträgt das zulässige Höchstmass 1/3. Die übrigen Masse wurden auch leicht angepasst und schliesslich wurden die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe ersetzt.
Kapitel 5 und 6	<b>Zuständigkeiten und Schlussbestimmungen</b> Die Bestimmungen in Bezug auf die Zuständigkeiten und Schlussbestimmungen wurden nur formell angepasst.
Anhang 1	<b>Grafische Darstellungen</b> Die Darstellungen im Anhang I wurden dahingehend angepasst, dass sie nun der BMBV entsprechen. Dabei wurde darauf geachtet, dass, soweit möglich, die alten Skizzen als Grundlage verwendet werden konnten.
Anhang 2 und 3	<b>EG ZGB und Liste der rechtsgültigen Überbauungsordnungen</b> Die Anhänge 2 und 3 wurden übernommen, in Anhang 3 wurden partielle Änderungen vorgenommen (farblich hervorgehoben).
Anhang 4	<b>Hinweis auf eidg. und kantonale Erlasse</b> Neu sind dem Baureglement schliesslich als letzter Anhang die Hinweise zu den systematischen Sammlungen sowohl der kantonalen als auch der Bundeserlasse angehängt worden.

### 5.3.3 Formelle Korrekturen

Bei den nachfolgend aufgeführten Anpassungen handelt es sich ausschliesslich um formelle Korrekturen, welche keine Auswirkungen auf die Auslegung der Bestimmungen haben (Präzisierungen, Übernahme von Formulierungen aus dem Musterbaureglement etc.).

Art. BR /	Gegenstand der Anpassung
Art. 8	Redaktionelle Überarbeitung in der Kommentarleiste.
Art. 12	Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt.
Art. 15	Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt.
Art. 20	Verweis auf übergeordnetes Recht - dient der Leserfreundlichkeit.
Art. 29	Verweis in der Kommentarleiste auf übergeordnetes Recht - dient der Leserfreundlichkeit.
Art. 35	Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt.
Art. 37	Anstelle der Wiederholung des übergeordneten Rechts wird nun der Abstand nach WaG in der Kommentarleiste aufgeführt.
Kapitel 5 und 6	Die Bestimmungen in Bezug auf die Zuständigkeiten und Schlussbestimmungen wurden nur formell angepasst.

### 5.3.4 Verzicht auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht

Im Zuge der Revision des Baureglements wurde eine Reihe von Bestimmungen ersatzlos gestrichen. Dabei handelt es sich um übergeordnetes Recht oder um Verweise auf solche Bestimmungen. Gegenstände, welche im übergeordneten Recht hinreichend resp. abschliessend geregelt sind, bedürfen keiner Regelung im kommunalen Baureglement, weshalb solche Vorschriften grundsätzlich nicht wiederholt werden.

Teilweise wurden die Verweise an geeigneter Stelle in die Kommentarspalte aufgenommen.



## 6. Ausführungen zur Planbeständigkeit

Die Tongrube Gritt in Ziegelried soll in absehbarer Zeit erweitert werden. Nebst der Erarbeitung eines technischen Projekts erfordert dies eine geringfügige Änderung des regionalen Richtplans ADT Biel-Seeland sowie die Erarbeitung einer UeO und eines Umweltverträglichkeitsberichts (UVB). Da der Perimeter aufgrund des Stands des technischen Projekts noch nicht abschliessend festgelegt werden kann, wird im Rahmen der Revision der Ortsplanung auf eine Anpassung des Zonenplans verzichtet und das Areal von der Genehmigung vorläufig sistiert. Dieses Vorgehen erlaubt eine spätere Anpassung resp. den Erlass einer UeO, ohne dass die Frist der Planbeständigkeit von acht Jahren abgewartet werden muss.

## 7. Mehrwertabgabereglement

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des RPG wurde der bundesrechtliche Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Art. 5 Abs. 1 RPG) präzisiert und mit einer Mindestregelung ergänzt. Abgesehen vom Grundsatz, dass Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen sind, schreibt das RPG nun ausdrücklich vor, dass mindestens die planungsbedingten Mehrwerte bei Einzonungen (zum Satz von mindestens 20%) ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich erfolgt in Form einer Abgabe, der entsprechende Ertrag ist für Entschädigungen als Folge von materiellen Enteignungen oder für andere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG zu verwenden.

Mit der Neuregelung der Mehrwertabschöpfung in den Artikeln 142 bis 142f BauG hat der Gesetzgeber die bundesrechtlichen Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen umgesetzt. Das Baugesetz geht davon aus, dass die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement regeln (Art. 142 Abs. 1 und 3 BauG).<sup>1</sup>

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde Schüpfen ein Reglement über die Mehrwertabgabe erarbeitet. Das Reglement ist der Gemeindeversammlung am 16. September 2020 zum Beschluss vorgelegt und genehmigt worden.

Im Zusammenhang mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung werden an verschiedenen Stellen planungsbedingte Mehrwerte geschaffen. Die Bezeichnung dieser Areale, die entsprechenden Schätzungen der Verkehrswertdifferenzen sowie die Information der Grundeigentümer ist vor der öffentlichen Auflage der Revision der Ortsplanung erfolgt.

---

<sup>1</sup> Die Bestimmungen im BauG zum Ausgleich von Planungsvorteilen sollen angepasst werden. Der Handlungsspielraum der Gemeinden wird vergrössert. Das Parlament wird die Vorlage voraussichtlich in der Herbstsession 2019 beraten.

## 8. Behördenverbindliche Planungsinstrumente

### 8.1 Richtplan Verkehr

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurde der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2013 überprüft und wo nötig mit folgenden weiteren verkehrlichen Aspekten ergänzt. Schüpfen setzt mehrere Vorgaben des übergeordneten Gesetzes im Richtplan Verkehr um. Es sind dies:

- Die Unterscheidung zwischen Basis- und Detailerschliessungsstrassen gemäss Art. 106 f des kantonalen Baugesetzes (BauG).
- Die Festlegung des Fuss- und Wanderwegnetzes, resp. die Fusswegnetzplanung in der kommunalen Richt- oder Nutzungsplanung gemäss kantonaalem Strassengesetz (SG) und dem kantonalen Sachplan «Wanderrouthenetz».
- Die Festlegung des Velowegnetzes gemäss dem kantonalen Sachplan «Veloverkehr».

Der Richtplan setzt sich aus 5 Teilplänen «Kantonsstrassen», «Gemeindestrassen», «Veloverkehr», «Fussverkehr» und «kombinierte Mobilität und öffentlicher Verkehr» zusammen. Er ist behördenverbindlich.

Strassen-  
hierarchieplan

Im Richtplan Verkehr wird neu zwischen Basis- und Detailerschliessungsstrassen nach Art. 107 BauG unterschieden (Teilplan 6: Strassenhierarchieplan).

- Zur *Basiserschliessung* werden die Hauptstränge der Erschliessungsstrassen, insbesondere Kantonsstrassen, Verbindungsstrassen zwischen Ortschaften und Ortsteilen sowie Sammelstrassen zur Abnahme des Quartierverkehrs gezählt.
- Im Gegensatz dazu verbindet die *Detailerschliessung* mehrere Grundstücke mit den Basiserschliessungsachsen.
- Hauszufahrten und Privatstrassen werden nicht zu den beiden Kategorien gezählt.

Bei Basis- und Detailerschliessungsstrassen handelt es sich um mehrheitlich kommunale Strassen.

In Art. 112 BauG sind die maximalen Grundeigentümerbeiträge und in Art. 7 ff. BauV die Minimalanforderungen des Ausbaustandards der öffentlichen Strassen mit Erschliessungsfunktion festgelegt. Der Unterhalt dieser kommunalen Strassen ist durch die Gemeinde sicherzustellen (Reinigung, Winterdienst, Markierungen, Signalisation).

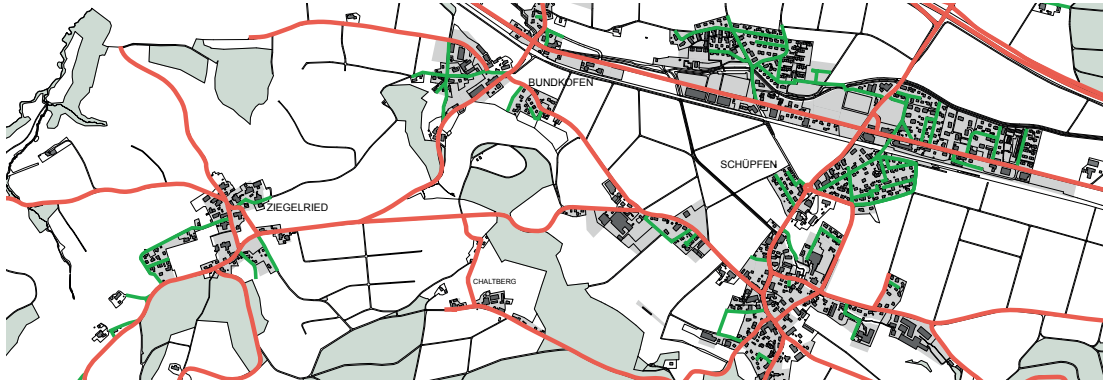


Abb. 40 Ausschnitt «Strassenhierarchieplan» des Richtplans Verkehr mit der Unterscheidung zwischen Basis- (in rot) und Detailerschliessungsstrassen (in grün).

Ergänzung Velo- und Wanderwegnetz

Schüpfen hat das Velo- und Wanderwegnetz gemäss den kantonalen Sachplänen «Wanderrouthenetz» und «Veloverkehr» im Richtplan Verkehr behördenverbindlich festgelegt. Die Gemeinde ist zuständig für Planung, Bau, Betrieb und Unterhalt der Velo- und Fusswege. In den beiden Teilplänen 3 Veloverkehr und 4 Fussverkehr sind die Schulen als wichtiger Zielort sowie die Hauptschulwege dargestellt.

Das Wegnetz wird aktuell insbesondere im Hinblick auf die Schulwegsituation und die Schulwegsicherheit analysiert.



Abb. 41 Ausschnitt «Schulwege» zu den Schulstandorten (in rosa) in der Gemeinde Schüpfen. Die verschiedenen Grüntöne zeigen die Fussverkehrsnetze auf, die Hauptschulwege werden orange gestrichelt dargestellt. (Übrige Inhalte: siehe Legende im Richtplan Verkehr)

## 8.2 Richtplan Landschaft

Der Richtplan Landschaft aus dem Jahr 2006 ist im Rahmen der Revision der Ortsplanung überprüft worden. Dabei hat sich gezeigt, dass der Richtplan den übergeordneten Anforderungen sowie den Bedürfnissen der Gemeinde entspricht und kein Handlungsbedarf besteht.

## **9. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)**

### **9.1 Siedlungsentwicklung nach innen**

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein wichtiges Ziel der Raumplanung, auch im Kanton Bern. Mit der Zustimmung zum revidierten Raumplanungsgesetz hat sich die Stimmbevölkerung 2013 für die Innenentwicklung und die Bremsung der Zersiedelung ausgesprochen.

Neben der Schliessung von Baulücken umfasst die Siedlungsentwicklung nach innen auch Aspekte der Siedlungsbegrenzung, der Verdichtung, der Umnutzung von Brachen und von bestehenden Siedlungen oder Gebäuden, der Aufwertung bestehender Wohnquartiere sowie der kompakten Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort und der Nutzungsdurchmischung. Dazu gehört ebenfalls die Gestaltung und sorgfältige Planung attraktiver Aussen- und Freiräume. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurde die Umsetzung von Massnahmen zur Förderung einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen u.a. mittels des Konzepts zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin-Konzept<sup>1</sup>) geprüft.

#### **Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete**

Im Rahmen des SEin-Konzepts wurden die Nutzungsreserven und -potenziale innerhalb der Gemeinde analysiert. Dabei hat sich gezeigt, dass die Gemeinde im Ortsteil Schüpfen über einige Gebiete mit Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial verfügt. Viele dieser Potenziale stehen jedoch erst mittelfristig zur Verfügung. Mit der Revision der Ortsplanung werden die Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals Bernstrasse geschaffen. Im Bereich der Firma Stuberholz (UeO Nr. 9) ist eine Umnutzung im westlichen Arealteil (Parzellen Nrn. 2775, 3835 und 3836) sowie der Liegenschaft Sägestrasse 24 (erhaltenswertes K-Objekt) angedacht, die im Rahmen einer UeO-Änderung zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden soll. Im heute unüberbauten östlichen Arealteil ist eine Überbauung aufgrund des Gewässerraums und des Waldabstands kaum möglich. Der heute durch das Areal verlaufende Chüelibach soll im Rahmen eines Wasserbauprojekts (vgl. Ziff. 4.3.3) in den kommenden Jahren auf die gegenüberliegende Strassenseite umgelegt und die Parzelle der Sägerei damit besser bebaubar gemacht werden. Der Grundeigentümer strebt in diesem Zusammenhang eine Neufassung der UeO als Grundlage für einen künftigen Ausbau des Betriebs an. Die bestehende UeO wird nach der laufenden Revision der Ortsplanung überprüft. Im Rahmen dieser Planung soll ebenfalls das Chüelibach-Projekt umgesetzt werden (vgl. Ziff. 4.3.3).

---

1 Vgl. Gemeinde Schüpfen (29.08.2018): Revision der Ortsplanung. Räumliches Entwicklungskonzept (REK).

### **Reserven in unüberbauten Bauzonen**

Schüpfen verfügt über einige Baulandreserven. Allerdings befindet sich rund die Hälfte in der Dorfzone B, welche gemäss Baureglement keine Neubauten zulässt. Die übrigen Baulandreserven befinden sich teilweise am Siedlungsrand oder sind keine grösseren zusammenhängenden Flächen, die massgeblich zur Siedlungsentwicklung nach innen beitragen. Die Mobilisierung einzelner zentraler Baulandreserven wurde mittels Grundeigentümergegesprächen zur Klärung der Absichten an die Hand genommen. Für Baulandreserven >1'500 m<sup>2</sup> werden im Rahmen der Grundordnung individuelle, auf die kantonale Richtplanung abgestimmte Mindestdichten festgelegt.

### **Reserven in überbauten Bauzonen**

Gemäss den Berechnungen des AGR verfügt Schüpfen (Stand 2018, vgl. auch REK 2018) über 5.6 ha Reserven in bereits überbauten Bauzonen (unternutzte Parzellen). Erfahrungsgemäss werden davon während einer Planungsperiode (15 Jahre) ca. 10% (d.h. 0.56 ha) effektiv genutzt. Ausgehend von der gemäss Kanton für die Gemeinde Schüpfen massgebenden Raumnutzerdichte von 53 Raumnutzern (Einwohner und Arbeitsplätze)/ha ergibt sich ein Potenzial von rund 30 zusätzlichen Raumnutzern. Mit der Revision der Ortsplanung werden durch verschiedene Massnahmen die Rahmenbedingungen geschaffen, um diese Reserven zu aktivieren und zur Innenentwicklung beizutragen. So zum Beispiel mit dem Verzicht auf die Festlegung einer Geschossigkeit in den Bauzonen und der Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe in der Wohnzone A und der Wohn- und Gewerbezone. Mit der Umzonung der Parzellen an der Bernstrasse und an der Lyssstrasse (vgl. Kap. 3.3.1 und 3.3.2) sowie der Schaffung der neuen Dorfzone C Kaltberg wird ein geringfügiges Potenzial für zusätzliche Einwohner geschaffen. Dabei ist insbesondere bei der Umzonung Lyssstrasse fraglich, inwiefern das geschätzte Nutzungspotenzial umgesetzt wird, da es sich in erster Linie um eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse handelt.

### **Übersicht Nutzungspotenziale**

In der nachfolgenden Tabelle sind die verschiedenen, oben beschriebenen Nutzungspotenziale (Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete) und -reserven (Reserven in unüberbauten und überbauten Bauzonen) sowie deren Potenziale zusammengefasst. Mit der Revision der Ortsplanung werden die Rahmenbedingungen für die Umsetzung dieser Potenziale geschaffen. Es wird davon ausgegangen, dass das angestrebte Bevölkerungswachstum damit abgedeckt werden kann.

Nutzungspotenzial	Fläche	Raumnutzer
Reserven in unüberbauten Bauzonen (gem. REK)	1.50 ha *	90
Reserven in überbauten Bauzonen (gem. REK)	0.56 ha **	30
Arealentwicklung ZPP Bernstrasse	0.5 ha	60
Umzonung Lyssstrasse	1.2 ha	113
<i>Arealentwicklung UeO Nr. 9 (Stuber)</i>	<i>0.3 ha</i>	<i>40</i>
<b>Total</b>	<b>3.76 ha</b>	<b>293</b>

\* unüberbaute Bauzone gemäss AGR: Total 3.3 ha. Davon befinden sich 1.8 ha in der Wohnzone B. Diese können aufgrund der Zonenbestimmungen nicht überbaut werden. Sie werden daher von der Gemeinde nicht angerechnet.

\*\* Reserven in überbauten Bauzonen gemäss AGR: Total 5.6 ha. Erfahrungsgemäss werden davon rund 10% während einer Planungsperiode durch zusätzliche Raumnutzer effektiv genutzt.

Die im westlichen Bereich der UeO Nr. 9 (Stuber) angedachte Arealentwicklung ist in obiger Zusammenstellung nicht enthalten, da sie erst nachgelagert zur Revision der Ortsplanung umgesetzt werden soll. Es kann davon ausgegangen werden, dass die betroffene Fläche von rund 0.3 ha ungefähr 30 Raumnutzer aufzunehmen vermag.

## 9.2 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

### 9.2.1 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Die Ortsbilder der Ortsteile Schwanden und Winterswil sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbilder von nationaler Bedeutung verzeichnet. Das Dorf Schüpfen und die Weiler Schüpfberg und Ziegelried sind im ISOS als Ortsbilder von regionaler Bedeutung verzeichnet. Die Gemeinde Schüpfen trägt den Ortsbildern mit der grundeigentümerverbindlichen Festlegung von Ortsbildschutzgebieten Rechnung.

Die Baudenkmäler gemäss Bauinventar werden im Zonen- und Schutzzonenplan aufgrund der derzeit laufenden Überarbeitung des Bauinventars durch die kantonale Denkmalpflege nicht dargestellt. Die Einstufung von schützens- und erhaltenswerten Gebäuden kann bei einem konkreten Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren überprüft werden.

Die Änderungen des Zonen- und Schutzzonenplans betreffen weder Baugruppen noch schützens- oder erhaltenswerte Objekte innerhalb von Baugruppen. Im Bereich der Parzelle Nr. 3040 wird der Ortsbildschutzperimeter, der bisher diagonal über die Parzelle verlief, an die Parzellengrenze gelegt.

### 9.2.2 Archäologie

Die über das Gemeindegebiet verteilten archäologischen Fundstellen sind im Zonen- und Schutzzonenplan als Festlegung enthalten.

### 9.3 Verkehr

Verkehrsaufkommen

Die im Rahmen der Revision der Ortsplanung getroffenen Massnahmen, insbesondere die Zonenplanänderungen führen zu keinen relevanten Veränderungen des Verkehrsaufkommens.

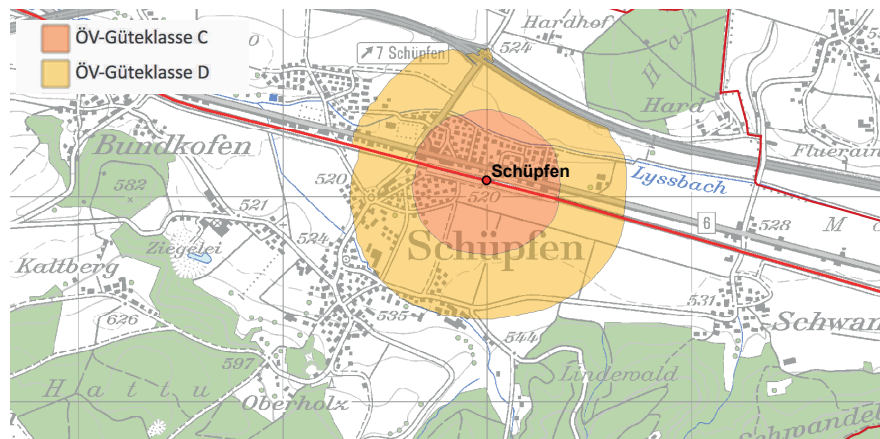


Abb. 42 ÖV-Erschliessungsgüteklassen (Datenquelle: Geoportal des Kantons Bern)

Die Anpassungen im Zonen- und Schutzzonenplan erfolgen grösstenteils in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung (Erschliessungsgüteklassen C oder D gemäss kant. Richtplan).

Massnahmen im Bereich Verkehrssicherheit sind im bestehenden Richtplan Verkehr enthalten.

### 9.4 Lärm- und Luftbelastung

#### 9.4.1 Lärmbelastung

Die für die überbauten Einzonungsgebiete (Parzellen Nrn. 2815, 2989 und 2710) wie auch die Umzonung Dorfzone C Kaltberg massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES III können ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden.

#### 9.4.2 Luftbelastung

Dank den gesamtschweizerischen Massnahmen hat sich die Luftqualität in den letzten zwei Jahrzehnten verbessert. Die Belastungen von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), lungengängigem Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Ozon (O<sub>3</sub>) sind aber nach wie vor zu hoch. Hauptverursacher ist der strassengebundene Verkehr. Die Auswirkungen durch die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete sowie die Neueinzonungen sind jedoch unbedeutend. Zusätzlich kann die Luftbelastung mit gezielten Massnahmen in den Bereichen Verkehrsberuhigung, Wärmedämmung, Heizung und Warmwasseraufbereitung weiter reduziert werden.



## 9.5 Energie

Mit der am 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Revision der kantonalen Energiegesetzgebung und den nachfolgenden Anpassungen wurden die Anforderungen an den zulässigen Wärmebedarf und die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verschärft. Die bisher im Baureglement enthaltenen Energievorschriften stimmen nicht mit der Realität und der übergeordneten Gesetzgebung überein. Neu gelten im Wesentlichen die Vorgaben des Kantonalen Energiegesetzes. Für grössere Vorhaben (wenn gleichzeitig mehr als 4 Wohneinheiten erstellt werden) wird eine gemeinsame Heizzentrale verlangt. Die Gemeinde vertritt grundsätzlich die Ansicht, dass die übergeordneten Vorgaben den Rahmen setzen und zusätzliche Massnahmen auf freiwilliger Basis ergriffen werden sollen. Mit der gut funktionierenden regionalen Energieberatungsstelle steht dazu geeignete Unterstützung bereit.

Die Gemeinde Schüpfen gilt gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt C\_08) nicht als sogenannte energierelevante Gemeinde. Auf die Ausarbeitung eines Energierichtplans oder auf die Abklärung des konkreten Handlungsbedarfs kann folglich verzichtet werden.

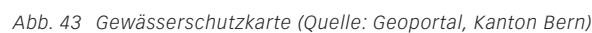
## 9.6 Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Schüpfen verfügt über zahlreiche Natur- und Landschaftswerte; diese werden im Inventarplan aufgeführt. Ein grundeigentümerverbindlicher Schutz wird dort festgelegt, wo übergeordnete Zielsetzungen dies erfordern. Im Vordergrund stehen Fördermassnahmen auf freiwilliger Basis, wie z.B. die Beteiligung der Landwirtinnen und Landwirte an den Programmen zur Biodiversitätsförderung, zur ökologischen Vernetzung und zur Erhaltung und Förderung der Landschaftsqualität.

## 9.7 Gewässer

### 9.7.1 Gewässerschutzgebiete

Die Gemeinde Schüpfen befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>, v.a. die leicht erhöhten Lagen im Süden. Im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei Ausnahmen bewilligt werden können, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV). Für den Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> gilt, dass keine Anlagen erstellt werden dürfen, die eine besondere Gefahr für das Gewässer darstellen (z.B. Gefahr von Schmutzeinträgen, die das Wasser verunreinigen).



### 9.7.2 Gewässerraum und dicht überbaute Gebiete

Teile des Gewässerrauraums wurden im Sinne des Bundesrechts als dicht überbaut (ohne Reduktion) festgelegt. In diesen Gebieten können ausnahmsweise zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Liegt ein Bauvorhaben im dicht überbauten Gebiet, hat die Baubewilligungsbehörde einen Amtsbericht Wasserbaupolizei, resp. eine Wasserpolizeibewilligung beim Tiefbauamt einzuholen. Dieses bestimmt den für den Hochwasserschutz und den Zugang zum Gewässer nötigen Bauabstand. Die Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete im Zonenplan Gewässerräume ist nicht abschliessend. Es ist möglich, im Baubewilligungsverfahren weitere Gebiete als dicht überbaut zu bezeichnen.

## 9.8 Naturgefahren

Schüpfen ist grossflächig gering oder mittel durch Naturgefahren gefährdet. Die tieferen Lagen sind vom Hochwasser der durch Schüpfen fliessenden Gewässer bedroht.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden innerhalb der Gefahrengebiete keine neuen Bauzonen eingezont, so dass sich die Gefährdungssituation grundsätzlich nicht verändert. Es liegen keine Bauzonen in erheblich gefährdeten Gebieten (rot, vgl. Ziff. 4.4). Bei der Arealentwicklung in Gebieten mit geringer oder mittlerer Gefährdung ist der Situation Rechnung zu tragen und es sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

## 9.9 Störfallvorsorge

### Grundsatz

Durch Siedlungsentwicklungen in der Umgebung einer Anlage, d.h. wenn sich die Anzahl Personen erhöht, die im Falle eines Störfalls betroffen wären, kann sich das Risiko erheblich erhöhen. Art. 11a der Störfallverordnung (StfV) schreibt vor, dass die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen. Das Massnahmenblatt D\_04 des kantonalen Richtplans verlangt, dass die technischen Risiken welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen, im Rahmen der Revision der Ortsplanung berücksichtigt und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.



Abb. 44 Konsultationsbereiche der Bahn (orange) und der Erdgashochdruckleitung (violett) gemäss Geoportal des Kantons.

### Triage Standort

Gemäss der Arbeitshilfe des AGR (2018)<sup>1</sup> ist in einem ersten Schritt die Triage aufgrund des Standorts durchzuführen. Der Konsultationsbereich der Bahn überlagert geplante Nutzungsplananpassungen.

<sup>1</sup> AGR/KL (2018): Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung

Die Zonenplananpassungen auf den Parzellen Nrn. 2710 (Einzonung von rund 4'987 m<sup>2</sup> bereits bebauter Fläche und 298 m<sup>2</sup> unbebauter Fruchtfolgefläche in die Wohn- und Gewerbezone WG2), 4053 und 4054 (Zonenarrondierung von der WG2 in die Wohnzone WB) sind aufgrund der Nähe zur Bahnlinie mindestens teilweise vom Konsultationsbereich der Bahn betroffen. Vom Konsultationsbereich ebenfalls betroffen sind die Umzonungen an der Bernstrasse und an der Lyssstrasse (vgl. Kap. 3.3.1, 3.3.2 und 3.3.3). Alternativstandorte kommen aufgrund der Standortgebundenheit der Nutzungen in allen fünf Fällen nicht in Frage.

Die übrigen von den Zonenplanänderungen betroffenen Gebiete liegen ausserhalb der von den kantonalen Konsultationsbereichen (KoBe) der Störfallrisiken überlagerten Gebieten.

Zudem untersteht die Transport-Gasleitung in Schüpfen der Störfallvorsorge. Die Leitung verläuft jedoch grösstenteils ausserhalb des Baugebiets von Schüpfen und der Konsultationsbereich betrifft keine von einer Nutzungsänderung oder Einzonung betroffenen Bauzonen.

Triage aufgrund  
der Risikorelevanz

Gemäss der Arbeitshilfe wird bei Eisenbahnanlagen der Referenzwert möglicher Raumnutzer (Referenzwert Bevölkerung Ref<sub>Bev</sub>) für die gesamte Fläche des KoBe angegeben. Massgebend hierfür ist die sog. Scanner-Zelle (siehe Arbeitshilfe «Störfallvorsorge», AGR, 2018, S. 11; die Grösse der Scanner-Zelle wird aufgrund des Anlagentyps festgelegt, vgl. auch Abb. 34), ausmachend 200 m x 200 m (=4 ha), das ergibt einen sog. Referenzwert Bevölkerung Ref<sub>Bev</sub> von 400 Personen. Überschreitet die Anzahl der in einer Scanner-Zelle vorhandenen Bevölkerung addiert mit der Anzahl Personen, welche aufgrund der Nutzungsänderung hinzukommen, den Wert von 400 Personen nicht, besteht für die Plananpassung gemäss Arbeitshilfe keine Risikorelevanz.

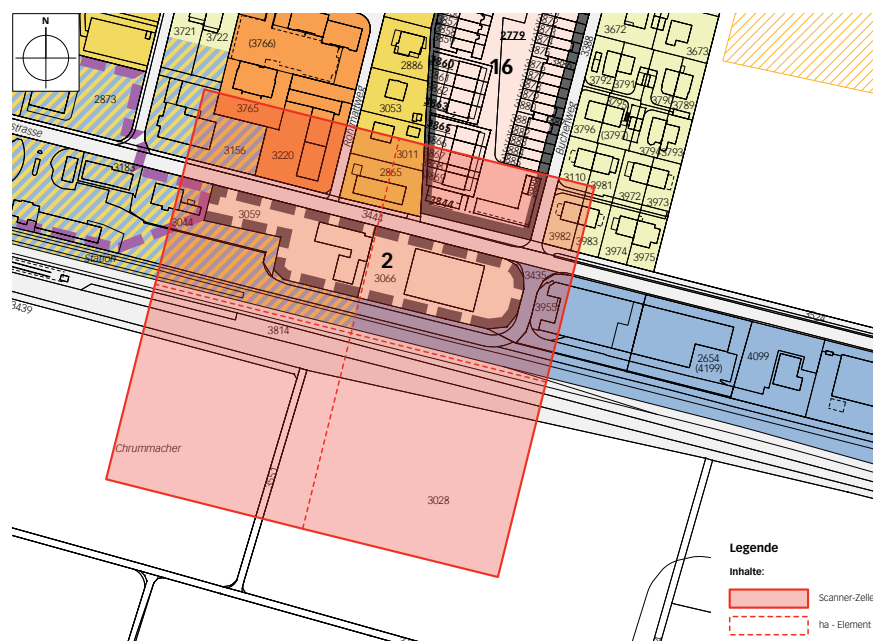


Abb. 45 Scanner-Zelle Raumnutzer im Konsultationsbereich Gebiet ZPP Nr. 2 «Bernstrasse»

Die Anpassungen auf den Parzellen Nrn. 2710, 4053, 4054 und 3066 führen zu keinen massgeblichen Nutzungserhöhungen und es sind keine empfindlichen Einrichtungen (Krankenhaus, Schule, Alters- und Pflegeheim etc.) vorgesehen. Die Zonenplananpassung führt damit zu keiner relevanten Erhöhung des Schadenpotenzials.

Im Fall der ZPP Bernstrasse wird davon ausgegangen, dass mit der Umzonung ein Potenzial für ca. 60 Raumnutzer (Einwohner und Arbeitsplätze) geschaffen wird.<sup>1</sup> Abzüglich der bereits heute auf dem Areal vorhandenen Raumnutzer von ca. 5 Personen wird insgesamt ein zusätzliches Potenzial für rund 55 Raumnutzer geschaffen. Zusammen mit den bereits in der fraglichen Scanner-Zelle vorhandenen Raumnutzer (ca. 80 Einwohner und Arbeitsplätze, Schätzung gem. Angaben im Geoportal des Kantons) beträgt die Anzahl Raumnutzer ( $Ref_{Bev}$ ) 135. Womit im Fall ZPP Nr. 2 Bernstrasse der massgebende Referenzwert nicht überschritten wird. Das Planungsa-real gilt damit als nicht risikorelevant.

Die gemäss den Vorgaben des Kantons getroffenen Abklärungen ergeben, dass in diesem Fall keine Risikorelevanz vorliegt. Der Referenzwert Bevölkerung  $Ref_{Bev}$  liegt unterhalb des Schwellenwerts von 400 Personen.

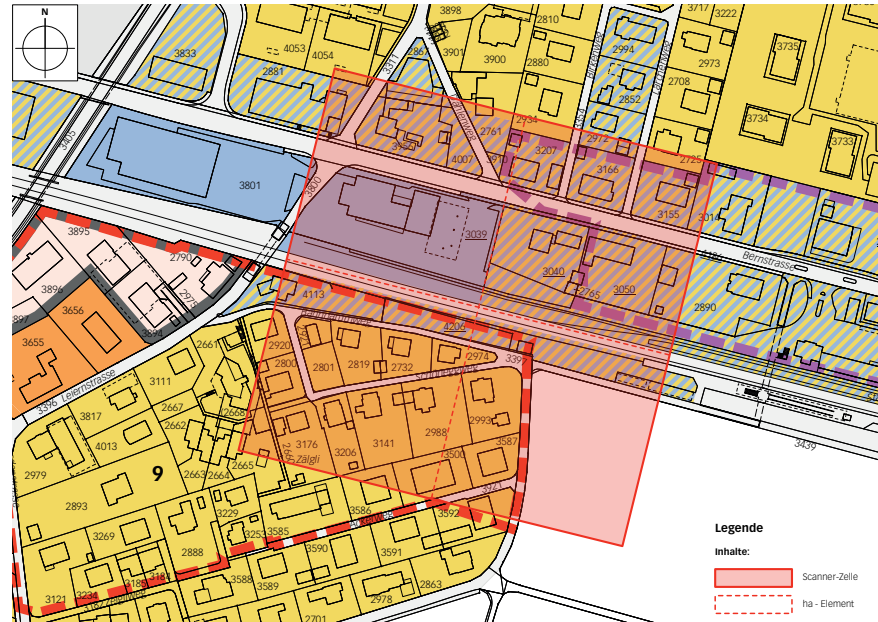


Abb. 46 Scanner-Zelle Raumnutzer im Konsultationsbereich Gebiet ZPP Nr. 2 «Bernstrasse»

Auch die kleinräumige Umzonung im Bereich der Landi führt zu keiner massgeblichen Nutzungserhöhung. Die Umzonung der 436 m<sup>2</sup> entspricht lediglich dem Nachvollzug der im Rahmen des Ersatzneubaus der Tankstelle vollzogenen Parzellenbereinigung. Empfindliche Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen sind nicht vorgesehen. Gemäss Angaben

1  $5'119 \text{ m}^2 \text{ Fläche ZPP} \times 0.7 \text{ GFZo (minimale Dichte gem. ZPP)} = 3'538 \text{ m}^2 / 60 \text{ m}^2 \text{ pro Person} = 59 \text{ Personen}$





Die gemäss den Vorgaben des Kantons getroffenen Abklärungen ergeben, dass in diesem Fall keine Risikorelevanz vorliegt. Der Referenzwert Bevölkerung  $Ref_{bev}$  liegt unterhalb des Schwellenwerts von 400 Personen.

Die geplanten Anpassungen führen zu keinen relevanten Erhöhungen des Schadenpotenzials.

### 9.10 Kulturland, Fruchtfolgeflächen

Gemäss Art. 8a BauG sind landwirtschaftliche Nutzflächen zu schonen. Sie dürfen nur eingezont oder für andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden, sofern der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und wenn durch eine kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets, eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität, eine besonders hohe Nutzungsdichte sowie eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt ist, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Von den im Rahmen der Revision der Ortsplanung vorgenommenen Einzonungen betreffen drei Fruchtfolgeflächen. Die Einzonung der Teilparzelle Nr. 2710 beansprucht einen marginalen Teil Fruchtfolgeflächen, es handelt sich um eine geringe Beanspruchung von weniger als 300 m<sup>2</sup>. Gemäss Stellungnahme des zuständigen Ackerbaustellenleiters handelt es sich bei der fraglichen Fläche nicht um Fruchtfolgefläche (vgl. Anhang 3). Die eingezonte Fläche umfasst lediglich die bebaute und befestigte Fläche plus eine kleine Erweiterungsfläche. Der Minimierung und kompakten Anordnung ist somit Rechnung getragen. Mit der Einzonung soll der Grundeigentümerschaft, welche am Standort ein lokales Gewerbe betreibt, künftig ein minimaler Projektierungsspielraum zugestanden werden (vgl. Ziff. 3.3.11). Auch die Einzonung der Teilparzelle Nr. 2763 beansprucht weniger als 300 m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen (vgl. Ziff. 3.3.9).

Im Bereich der Parzelle Nr. 382 in Ziegelried wird ein nahezu flächengleicher Abtausch von Kulturland mit Bauzone vorgenommen. Dies zwecks besserer Nutzung der Parzelle Nr. 382 (vgl. Ziff. 3.3.12). Der Abtausch beansprucht knapp 300 m<sup>2</sup> Kulturland.

Eine Kompensation der durch Einzonung beanspruchten Fruchtfolge- und Kulturlandflächen ist somit nicht erforderlich.



## 9.11 Wald

Die Massnahmen im Rahmen der Revision der Ortsplanung haben lediglich im Bereich der Umzonung Kaltberg Einfluss auf den Wald. Hier wird eine neue verbindliche Waldgrenze definiert. Ansonsten wird der gesetzliche Waldabstand nirgends neu unterschritten, jedoch werden in Saurenhorn die Waldgrenzen verbindlich definiert. Im Bereich der Tongrube in Schüpfen wurde bisher auf die Festlegung einer verbindlichen Waldgrenze verzichtet. Nach Abgleich der Rodungspläne mit den Luftbildern von heute wird ersichtlich, dass der Rodungsperimeter nicht genau mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt und rechtlich nicht klar geregelt ist. Da der Perimeter des künftigen Abbaus zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend bekannt ist, wird vorerst auf die Festlegung einer neuen verbindlichen Waldgrenze verzichtet. Sie wird im Rahmen der UeO definiert werden.

## 9.12 Altlasten

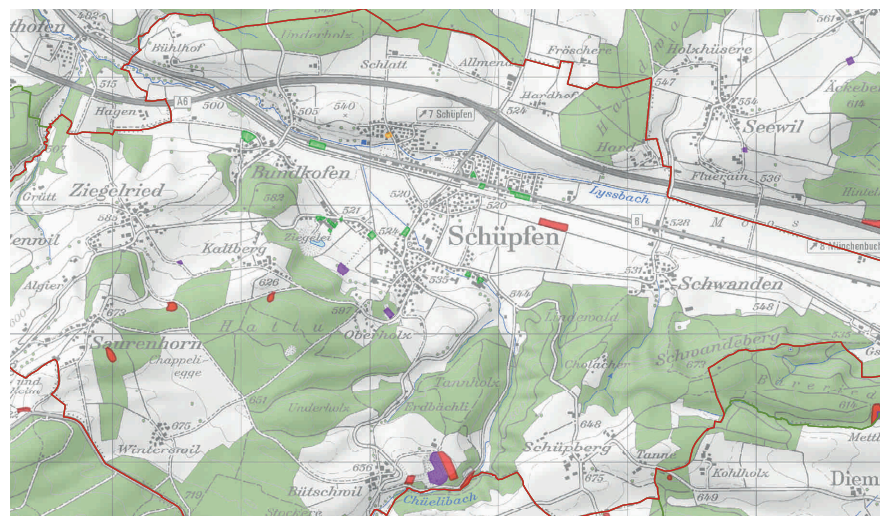


Abb. 48 Übersicht belastete Standorte Gemeinde Schüpfen

In der Gemeinde Schüpfen existieren mehrere kleine Ablagerungsstandorte (rot) und ein grosser Standort, der sich über das Gebiet Schönbrunnen erstreckt. Zudem gibt es verschiedene Betriebsstandorte (grün), die sich vorwiegend auf Transportunternehmen, Gewerbe und einen Pharmazeutika-Lagerhaus beziehen. Die Schiessanlagen (violett) im Gansacker, an der Oberdorferstrasse und in Bütschwil sowie der Unfallstandort (gelb) im Ortsteil Schüpfen gelten ebenfalls als belastete Standorte. Die mit der Revision der Ortsplanung vorgenommenen Anpassungen betreffen keine vom Kataster der belasteten Standorte bezeichneten Flächen.

## 10. Verfahren

### 10.1 Ablauf und Termine

Die Revision der Ortsplanung erfolgt in folgenden Schritten:

Zeitraum	Schritt
bis August 2018	Räumliches Entwicklungskonzept
September 2018 bis Mai 2019	Entwurf Planungsunterlagen
16. Aug. bis 20. Sept. 2019	Öffentliche Mitwirkung
3. September 2019	Mitwirkungsveranstaltung
Mai bis August 2020	Kantonale Vorprüfung
16. September 2020	Beschlussfassung Mehrwertabgabereglement durch die Stimmberechtigten
3. Mai bis 1. Juni 2021	Öffentliche Auflage
28. Juni, 2. und 15. Juli 2021	Einspracheverhandlungen
8. September 2021	Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten
15. Okt. bis 15. Nov. 2021	Nachträgliche öffentliche Auflage
31. Aug. bis 3. Okt. 2022	2. Nachträgliche öffentliche Auflage
14. Oktober 2022	Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
anschliessend	Genehmigung durch das AGR

### 10.2 Mitwirkung

#### 10.2.1 Ablauf

Die Revision der Ortsplanung wurde vom 16. August bis 20. September 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Am 3. September 2019 fand in diesem Zusammenhang eine Informationsveranstaltung statt, an der die wesentlichen Inhalte der Revision der Ortsplanung präsentiert und Fragen beantwortet wurden. Am 9. September 2019 wurde zudem eine Fragestunde durchgeführt, an der Gemeindevertreter und Planer für Fragen, Anliegen und Auskünfte zur Verfügung standen.

### 10.2.2 Ergebnisse

Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung sowie allfällige Anpassungen an den Planungsinstrumenten aufgrund der Mitwirkung sind im öffentlichen Mitwirkungsbericht festgehalten. Der Mitwirkungsbericht ist am 27. März 2020 vom Gemeinderat verabschiedet und der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht worden.

### 10.3 Vorprüfung und Bereinigung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planungsinstrumente im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit geprüft. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Genehmigungsvorbehalte und der Empfehlungen des AGR angepasst. Die Änderungen sind in der Tabelle «Änderungen nach der Vorprüfung» festgehalten.

Insgesamt haben die Vorprüfungsbehörden keine grundlegenden Vorbehalte gegen die Inhalte der Revision. Das AGR kommt zum Schluss, dass die Revision der Ortsplanung sorgsam angegangen worden ist und den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Massnahmenblatt A\_07 des kantonalen Richtplans 2030 entspricht. Unter der Bedingung, dass die materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte bereinigt werden, kann das AGR der Revision der Ortsplanung zustimmen und die Genehmigung in Aussicht stellen.

### 10.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung wurden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente – Zonenpläne und Baureglement – publiziert und vom 3. Mai bis am 1. Juni 2021 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage konnte von Personen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Insgesamt sind bei der Gemeinde 8 Einsprachen und 2 Rechtsverwahrungen eingereicht worden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte mit 6 Einsprechenden eine Einigung erzielt werden. 2 Einsprachen werden aufrecht erhalten, wovon eine Einsprache zurückgezogen wird, sobald die entsprechenden Dienstbarkeiten geregelt sind.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

#### Zonen- und Schutzzonenplan

- Verzicht auf die Auszonung von 27 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Nr. 358, Ziegelried und entsprechend Reduktion der Einzonungsfläche auf der Parzelle Nr. 382, so dass eine nahezu flächengleiche Aus- und Einzonung von 300 m<sup>2</sup> entsteht, welche das Kontingent der kantonalen Kulturlandflächen nicht tangiert.

- Einrichtung von entsprechenden Dienstbarkeiten bzgl. Erschliessung und Bebaubarkeit der Bauzone auf der Parzelle Nr. 382, Ziegelried.
- Nachvollzug der neuen Abgrenzung der Parzellen Nrn. 3039 und 3040 im Bereich Landi Schüpfen inkl. entsprechende Anpassung der Zonen- grenze so dass beide Parzellen vollständig einer Bauzone zugewiesen sind.
- Das Schulhaus Schüpberg liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungspla- nung in der ZÖN 4. Im Rahmen der Erarbeitung der neuen Nutzungspla- nung ist die ZÖN 4 irrtümlicherweise aus dem Zonen- und Schutzzonen- plan entfallen (in den Baureglementsentwürfen war die ZÖN 4 immer enthalten). Es war nie die Absicht, das Schulhaus aus der ZÖN 4 zu entlassen. Der Zonen- und Schutzzonenplan wird entsprechend korri- giert und das Schulhaus Schüpberg wieder der ZÖN 4 zugewiesen.

#### **Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren**

- Anpassung des Gewässerraums des Bühlggrabenbachs im Bereich der Parzellen Nrn. 3175 und 3173 aufgrund der Erkenntnisse aus der Feld- aufnahme.
- Reduktion des Gewässerraums auf der Parzelle Nr. 3684 auf 17 m (ge- mäss Stand kantonale Vorprüfung). Die gemäss Definition als Ufergehölz festgestellte Vegetation beschränkt sich auf die Parzelle Nr. 4179. Eine Verbreiterung des Gewässerraums ist deshalb nicht angezeigt.

Diese Anpassungen wurden im Rahmen einer nachträglichen öffentlichen Auflage inkl. Einsprachemöglichkeit nach der Gemeindeversammlung vom 8. September 2021 noch einmal öffentlich aufgelegt.

### **10.5 Nachträgliche öffentliche Auflage**

Aufgrund der im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage vom Mai 2021 ein- gegangenen Einsprachen zur Ortsplanungsrevision Schüpfen sowie einer Erkenntnis der Bauverwaltung bzgl. der ZÖN 4 (vgl. Ziff. 10.4) wurden die Planungsinstrumente vor Beschlussfassung der Gemeindeversammlung vom 8. September 2021 angepasst. Die Gemeindeversammlung wurde ordnungsgemäss über die Änderungen informiert und der Beschluss der Gemeindeversammlung erging in Kenntnis der Änderungen.

Nach Art. 60 Abs. 3 BauG sind nachträgliche Änderungen nochmals öffent- lich aufzulegen, sodass die Betroffenen gegen die Planvorlage Einsprache erheben können.

Die nachträgliche öffentliche Auflage fand vom 15. Oktober bis am 15. No- vember 2021 statt. Es wurden keine Einsprachen eingereicht.

## **10.6 Beschlussfassung**

Nach der Beschlussfassung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Gemeindeversammlung vom 8. September 2021 und der nachträglichen öffentlichen Auflage wurde die Revision der Ortsplanung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.

## **10.7 Anhörung**

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) festgestellt, dass die Revision der Ortsplanung nicht in allen Punkten genehmigungsfähig ist. Das AGR hat die Gemeinde zu den betroffenen Punkten angehört. Zum Anhörungsschreiben des AGR vom 20. Mai 2022 verfasste die Gemeinde eine Stellungnahme. Darin vertrat sie die Haltung, dass sie auf einen Teil der durch das AGR geforderten Anpassungen nicht eintreten resp. an der von der Gemeinde vorgeschlagenen Lösung festhalten möchte. Im Rahmen einer Besprechung mit den zuständigen Personen des AGR, Vertretungen der Gemeinde und des Planungsbüros wurden die Punkte diskutiert mit dem Resultat, dass lediglich fünf Punkte bestätigt wurden und aufrechterhalten blieben. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Zusätzlich entschied sich die Grundeigentümerschaft der flächengleichen Aus- und Einzonung in Schwanden zwischenzeitlich dazu, auf den Flächenabtausch zu verzichten.

Des Weiteren wurden noch drei zwischenzeitlich entdeckte Unstimmigkeiten zwischen Zonen- und Schutzzonenplan sowie Baureglement bereinigt.

## **10.8 2. Nachträgliche öffentliche Auflage**

Die unter Ziff. 10.7 beschriebenen Änderungen wurden vom 2. September bis am 3. Oktober 2022 im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 erneut öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingereicht worden.

## **10.9 Genehmigung**

Nach Ablauf der nachträglichen öffentlichen Auflage und der Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung. Das AGR wird im Genehmigungsverfahren über unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang

## **Anhang**

## Anhang 1 Bestimmung dicht überbauter Gebiete

Die Festlegung der dicht überbauten Gebiete erfolgte anhand der kantonalen Arbeitshilfe und in Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung. Der Betrachtungsperimeter wurde jeweils so gewählt, dass beidseitig des Gewässers ein Korridor von ca. 50 m Breite besteht. Es wurde darauf verzichtet, für jede Uferseite separate einseitige Betrachtungsperimeter festzulegen, da die Beurteilung bezüglich dicht überbaut auf beiden Seiten gleich ausfällt. Die Längsbegrenzung des Betrachtungsperimeters in die 3 unten beschriebenen Abschnitte erfolgte nach sinnvollen Bebauungseinheiten. Alle als dicht überbaut bezeichneten Gebiete liegen innerhalb des Hauptsiedlungsgebiets des Ortsteils Schüpfen.

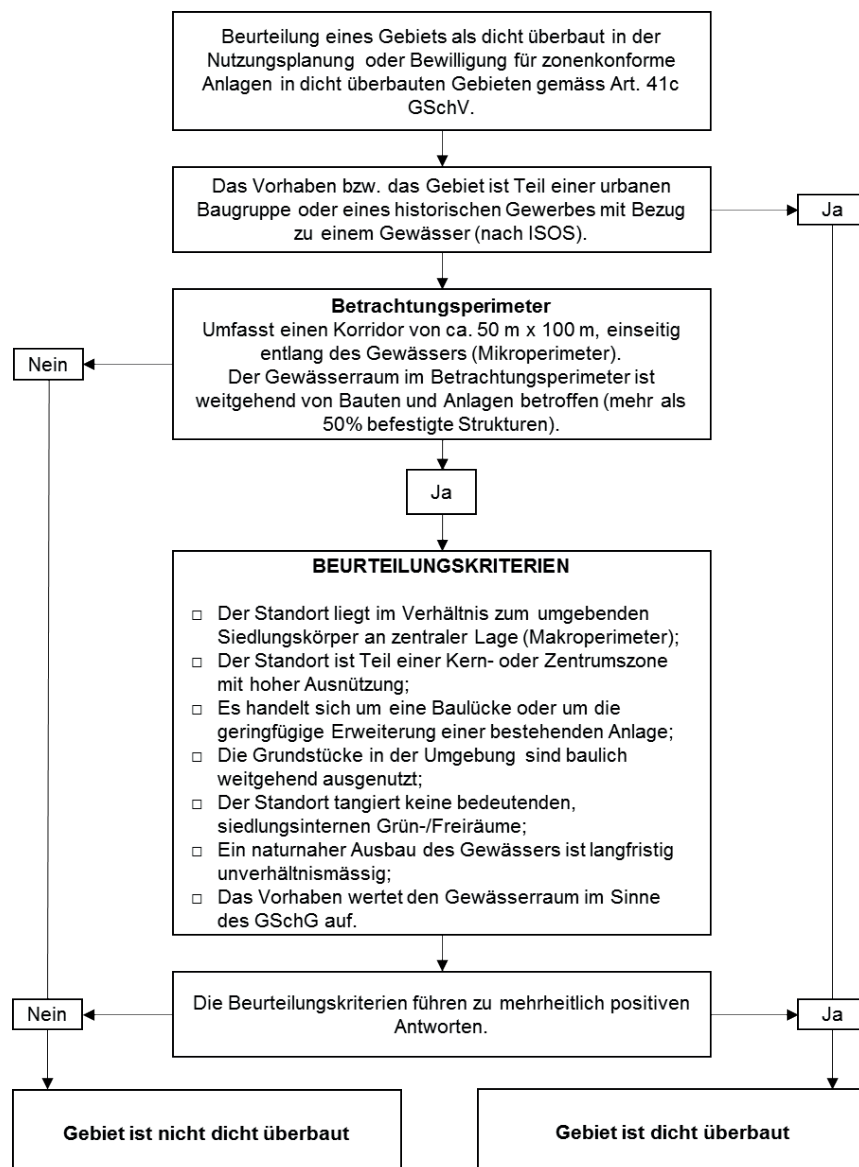


Abb. 49 Flussdiagramm zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete gemäss Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV; Quelle: Arbeitshilfe «dicht überbaut» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR (Stand 30. Oktober 2017).



Anhang



Ortsteil Schüpfen	Chüelibach Breite Gewässerraum 11 m UeO Nr. 9 «Gewerbezone Sägerei»
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessung- und Verkehrsflächen)
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Gebiet ist Teil der historisch am Chüelibach angesiedelten Sägerei und liegt im Ortsbildschutzperimeter.</li> <li>– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage.</li> <li>– Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzone.</li> <li>– Einzelne Erweiterungspotenziale für den Betrieb vorhanden.</li> <li>– Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.</li> <li>– Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.</li> <li>– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig resp. teilweise ausgeschlossen, da der Bach unter den Gebäuden verläuft.</li> <li>– Keine Aufwertung im Sinne des GschG.</li> </ul>

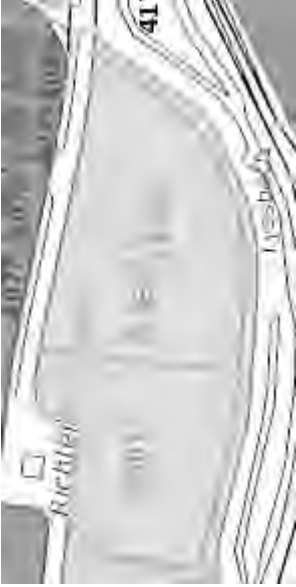

Anhang




Ortsteil Schüpfen	<p>Dorfbach, Chüelibach Breite Gewässerraum 11.0 m Dorfzone A, UeO Nr. 5 «Oberdorf», ZÖN Nrn. 1 «Kirche, Pfarrhaus», 2 «Kirchgemein- dezentrum» und 7 «Kindergarten»</p>
Korridor	<p>&gt; 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessung- und Verkehrsflächen)</p>
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage und im Ortsbildschutzgebiet.</li> <li>– Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen</li> <li>– Einzelne Erweiterungspotenziale/ Baulücken vorhanden.</li> <li>– Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.</li> <li>– Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.</li> <li>– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist ausgeschlossen (Strasse).</li> <li>– Keine Aufwertung im Sinne des GschG.</li> </ul>

## **Anhang 2    Prüfung Mindestdichten unüberbaute Bauzonen**




Die Darstellung umfasst nur die geprüften, bedeutenderen unüberbauten Bauzonen (+/- 1'500 m<sup>2</sup>). Eine vollständige, aktualisierte Übersicht über die unüberbauten Bauzonen findet sich im kantonalen Geoportal.

Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
<b>Ortsteil Schüpfen</b>					
1	4001 3198	ZöN Nr. 8 (Richtersmatt) «Öffentliche Ergänzungsnutzungen Ried Erweiterung und Anordnung nötiger Nutzungen wie Durchgangsheim für Asylbewerber, Jugendzentrum, Spiel- und Sportanlagen usw.» Baupolizeiliche Masse der WB.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Baulandreserve.</li> <li>– Unbebaute Bauzone Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualitativer Nachweis der Mindestdichte für Bauten und Anlagen:</li> <li>– <b>Art. 32a Abs. 3 (neu)</b> Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend mit einem Perimeter bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist die besondere hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen.</li> </ul>	 <p>5'345.4 m<sup>2</sup></p>
2	3814	Wohn- und Gewerbezone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bahndamm inkl. Strasse (Bahndammweg).</li> <li>– Bebauung aufgrund der Lage direkt an der Bahn und der geringen Parzellentiefe nicht möglich.</li> <li>– Unbebaute Bauzonefläche Nicht-Kulturland.</li> </ul>	– Keine Massnahme.	 <p>1'911 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>



Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
3	3146	UeO Nr. 9 «Gewerbezone Sägerei» (1986). Teilweise Ortsbildschutzgebiet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ungenutzte Wiese östlich der Schreinerei Stuber.</li> <li>– Fläche ist Teil der bestehenden UeO (baupolizeiliche Masse der Gewerbezone).</li> <li>– Unbebaute Bauzonenfläche, Nicht-Kulturland.</li> <li>– Gewässerraum Chüelibach.</li> <li>– Im heute unüberbauten östlichen Arealteil ist eine Überbauung aufgrund des Gewässerraums und des Waldabstands kaum möglich. Der heute durch das Areal verlaufende Chüelibach soll im Rahmen eines Wasserbauprojekts (vgl. EB Ziff. 4.3.3) in den kommenden Jahren auf die gegenüberliegende Strassenseite umgelegt und die Parzelle der Sägerei damit besser bebaubar gemacht werden. Der Grundeigentümer strebt in</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorerst keine Massnahme. Festlegung Mindestdichte (oder qual. Nachweis der Mindestdichte) erst im Rahmen einer UeO-Änderung oder Neufassung der UeO und im Zusammenhang mit der Umsetzung des Chüelibachprojekts, nicht im Rahmen der OPR.</li> <li>– Die bestehende UeO wird nach der laufenden Ortsplanungsrevision überprüft.</li> </ul>	 <p>ca. 5'004 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>



Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
			<p>diesem Zusammenhang eine Neufassung der UeO als Grundlage für eine künftigen Ausbau des Betriebs an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Festlegung einer Mindestdichte (oder qual. Nachweis der Mindestdichte) ist erst i.R. einer auf einem Projekt basierenden UeO-Änderung oder Neufassung der UeO, (nicht im Rahmen der OPR) sinnvoll und soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.</li> <li>Eine Festlegung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht zielführend.</li> <li>Die Festlegung einer Mindestdichte macht hier höchstens qualitativ Sinn, da dieser Teil der UeO auch mittel- bis langfristig noch der Gewerbenutzung dienen wird (Sägerei).</li> </ul>		


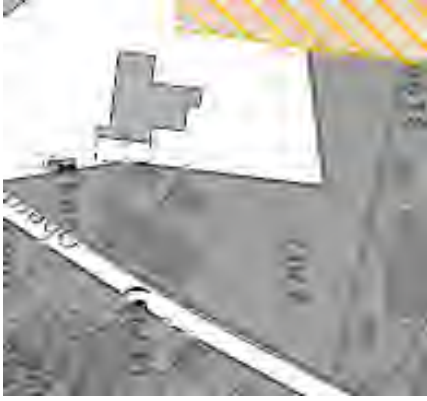



Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
4	2824 (PP) 3302	ZöN Nr. 7 «Kindergarten, Unterstufenzentrum und Sporthalle inkl. Parkplatz Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage und Neubauten». Bauverbot für Hochbauten auf PP. Erhaltenswertes K-Objekt Sandsteingebäude.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gem. Baureglement gilt für den Parkplatz entlang der Strasse ein Bauverbot für Hochbauten (Parzelle Nr. 2824).</li> <li>Fläche auf der Parzelle Nr. 3302 ist eine strategische Reserve der Schule. Für diese Fläche muss ein qual. Nachweis der Mindestdichte erbracht werden.</li> <li>Unbebaute Bauzonenfläche Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualitativer Nachweis der Mindestdichte für Bauten und Anlagen für unbebauten Teil der Parzelle 3302:</li> <li><b>Art. 32a Abs. 3 (neu)</b> Bei der Überbauung von im Zonenplan Entsprechend mit einem Perimeter bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist die besondere hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen.</li> <li>Keine Massnahme für Parzellenteil Nr. 2824 (Bauverbot für Hochbauten)</li> </ul>	 <p>ca. 1'611 m<sup>2</sup> (Parzelle 2824)</p>  <p>ca. 1'560.6 m<sup>2</sup> (Parzelle 3302 gelb)</p>
5	3041 3042	ZöN 11 «Mehrzweckreich Werkhof Erweiterung nötiger Nutzungen wie Zivilschutzanlage, Werkhof, Feuerweh, Schützenhaus und Scheibenstand». Baupolizeiliche Masse der WG.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schliessstand mit Scheibenstand.</li> <li>Bauten und Anlagen sind auf der fraglichen Fläche aufgrund der Lage nicht möglich.</li> <li>Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Massnahme.</li> </ul>	 <p>ca. 1'560 m<sup>2</sup> (Parz. 3041)</p>








Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
					 ca. 1'733 m <sup>2</sup> unbebaute Flächen
6	3201, 3153	Gewerbezone Ziegeleireal. Abbau- und Ablagerungszone	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Betriebsnotwendige Umschlags- und Erschliessungsfläche.</li> <li>– Aktiv bewirtschaftete Tongrube</li> <li>– Betriebsnotwendige Abbauzone</li> <li>– Unbebaute Bauzonenfläche Nicht-Kulturland.</li> <li>– Areal von der Genehmigung der Revision sistiert</li> </ul>	– Keine Massnahme.	 ca. 5'100 m <sup>2</sup> unbebaute Fläche



Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
7	2873	Wohn- und Gewerbezone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulandreserve.</li> <li>Unbebaute Bauzonenfläche Nicht-Kulturland.</li> <li>Restaurant mit Parkplätzen auf der Ostseite des Gebäudes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Massnahme.</li> </ul>	 <p>ca. 900 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>
8	2893	Wohnzone B.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulandreserve.</li> <li>Unbebaute Bauzonenfläche Nicht-Kulturland.</li> <li>Für 1'008 m<sup>2</sup> besteht ein grundbuchliches Bauverbot. Es können lediglich 500 m<sup>2</sup> gebaut werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Massnahme (geringe Fläche).</li> </ul>	 <p>ca. 1'500 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>

Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
9	3835	Gewerbezone UeO Säge-rei.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulandreserve.</li> <li>Unbebaute Bauzone Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Massnahmen.</li> <li>Festlegung einer Mindest-dichte im Rahmen einer UeO-Änderung.</li> </ul>	 <p>1'324 m<sup>2</sup></p>
10	2707	Dorfzone A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulandreserve.</li> <li>Unbebaute Bauzonen-fläche Nicht-Kulturland.</li> <li>Lage im Ortsbild-schutzgebiet.</li> <li>Bestehendes Gebäude: erhaltenswert, K-Objekt, geschützt gem. Vertrag vom 23.04.2012</li> <li>Erhalt der ortsbildprägenden Grünstruktur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung Mindestdichte für den noch unbebauten Parzelleteil im Süden, mit genügend Abstand zum bestehenden Gebäude (grosser Grenzabstand). Das bestehende Gebäude wird aufgrund der Inventarisierung bestehen bleiben.</li> <li><b>Art. 32a Abs. 1 (neu)</b> Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend mit einem Perimeter bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.</li> </ul>	 <p>ca. 1'948.9 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>



Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
11	2879	Dorfzone A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baulandreserve.</li> <li>- Unbebaute Bauzonenfläche Nicht-Kulturland.</li> <li>- Lage im Ortsbildschutzgebiet.</li> <li>- Erhalt der ortsbildprägenden Grünstruktur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung Mindestdichte für den noch unbebauten Parzellenteil im Norden, mit genügend Abstand zum bestehenden Gebäude (kleiner Grenzabstand), welches bestehen bleibt.</li> <li>- <b>Art. 32a Abs. 1 (neu)</b> Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend mit einem Perimeter bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.</li> </ul>	 <p>ca. 1'959.7 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>
	2773	Dorfzone A	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzoning</li> <li>- Mehrheitlich unüberbautes Nicht-Kulturland</li> <li>- Direkt angrenzend an Ortsbildschutzgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung Mindestdichte</li> <li>- <b>Art. 32a Abs. 1 (neu)</b> Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend mit einem Perimeter bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.</li> </ul>	



Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
12	3181	Wohn- und Gewerbezone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulandreserve.</li> <li>Unüberbaute Bauzonenfläche Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Massnahme.</li> </ul>	 <p>ca. 1'315 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>
13	3022	Wohnzone B.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulandreserve.</li> <li>Unbebaute Bauzone Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung Mindestdichte.</li> <li><b>Art. 32a Abs. 1 (neu)</b> Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend mit einem Perimeter bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.55 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.</li> </ul>	 <p>1'233 m<sup>2</sup></p>



Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
<b>Ortsteil Bundkofen</b>					
14	2755 4061	Gewerbezone (Bergund- thal Transporte).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betriebsnotwendige Umschlags- und Erschliessungsfläche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Massnahme</li> </ul>	 <p>ca. 3'350 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>
15	2837	Wohn- und Gewerbezone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betriebsnotwendige Umschlags- und Erschliessungsfläche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Massnahme.</li> </ul>	 <p>ca. 1'140 m<sup>2</sup> unüberbaute Fläche</p>
16	2724	Gewerbezone (Affolter Transporte).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Böschung zur LWZ.</li> <li>Zählt zur betriebsnotwendigen Umschlags- und Erschliessungsfläche.</li> <li>Böschung zur LWZ ist eine Bewirtschaftungseinheit gem. kant. Geoportal.</li> <li>Unbebaute Bauzone Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Massnahme.</li> </ul>	 <p>ca. 5'820 m<sup>2</sup></p>

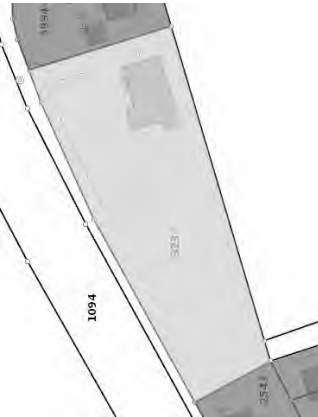
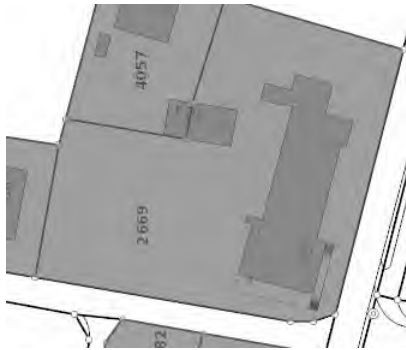
Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
17	3616	Gewerbezone (Affolter Transporte).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strategische Reserve der Firma Affolter.</li> <li>Unbebaute Bauzone Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung Mindestdichte.</li> <li><b>Art. 32a Abs. 2 (neu)</b> Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend mit einem Perimeter bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist eine minimale Nutzungsdichte durch eine mehrgeschossige Bauweise und eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.55 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.</li> </ul>	 <p>4'766 m<sup>2</sup></p>
18	3805	Wohn- und Gewerbezone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulandreserve für Hochbauten.</li> <li>Unbebaute Fläche</li> <li>Bauzone Nicht-Kulturland.</li> <li>Bestehendes Gebäude: erhaltenswert</li> <li>Gefahrengebiet mittlerer und geringer Gefährdung</li> <li>Gewässerraum</li> <li>Lage am Fusse eines Nordhangs in der Tal- senke erfordert massvolle Gebäudeabstände und Gebäude-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung Mindestdichte für den noch unbebauten Parzellenteil, mit genügend Abstand zum bestehenden Gebäude mit Garten (kleiner Grenzabstand), welches bestehen bleibt.</li> <li><b>Art. 32a Abs. 1 (neu)</b> Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend mit einem Perimeter bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist eine minimale Nutzungsdichte durch eine minimale Ge-</li> </ul>	 <p>ca. 2'264 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>






Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
			höhen um die natürliche Belichtung nicht weiter einzuschränken	schossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.	
19	2718	Wohn- und Gewerbezone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulandreserve für Hochbauten.</li> <li>Unbebaute Fläche Bauzone Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung Mindestdichte für die ganze Parzelle (aufgrund des Zustands der bestehenden Bausubstanz).</li> <li><b>Art. 32a Abs. 1 (neu)</b> Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend mit einem Perimeter bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist eine minimale Nutzungsdichte durch eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.55 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.</li> </ul>	 ca. 3'874 m <sup>2</sup>
20	2797	Wohn- und Gewerbezone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulandreserve für Hochbauten.</li> <li>unbebaute Fläche Bauzone Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung Mindestdichte.</li> <li><b>Art. 32 Abs. 1 (neu)</b> Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend mit einem Perimeter bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist eine minimale Nutzungsdichte</li> </ul>	 ca. 1'780 m <sup>2</sup> unbebaute Fläche

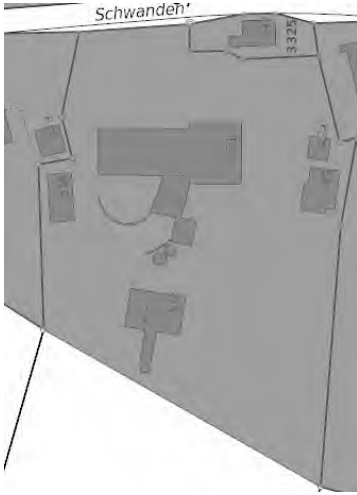

Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
				durch eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.55 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.	
21	4058	Wohn- und Gewerbezone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulandreserve für Hochbauten.</li> <li>Unbebaute Fläche Bauzone Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Massnahme.</li> <li>Parzelle kann nicht überbaut werden infolge des Gewässerraumes Bundeskobenbach.</li> <li>Eine Auszonung ist im Rahmen der Erarbeitung des Zonenplans überprüft und verworfen worden. Mit der Auszonung würde eine Baulücke geschaffen.</li> </ul>	 <p>ca. 1'100 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>
22	4122	UeO Siloerweiterung Mühle Bundeskofen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unbebaute Fläche Bauzone Nicht-Kulturland.</li> <li>Gemäss den UeO Vorschriften ist die Parzelle als Grünfläche ausgeschieden...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Massnahme.</li> <li>Parzelle kann nicht überbaut werden. Die Grünfläche darf nach den UeO Vorschriften nicht verkleinert oder zweckentfremdet werden.</li> </ul>	 <p>1'279 m<sup>2</sup></p>



Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
23	2836	Wohn- und Gewerbezone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Muldenlagerplatz für Leergebäude.</li> <li>Bauzone Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Massnahme.</li> </ul>	 1'237 m <sup>2</sup>
<b>Ortsteil Ziegelried</b>					
24	3799	Wohn- und Gewerbezone. Ortsbildschutzgebiet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulandreserve für Hochbauten.</li> <li>Nicht-Kulturland.</li> <li>Lage im Ortsbildschutzgebiet.</li> <li>Ortsbild regionaler Bedeutung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung Mindestdichte.</li> <li><b>Art. 32a Abs. 1 (neu)</b> Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend mit einem Perimeter bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist eine minimale Nutzungsdichte durch eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.</li> </ul>	 3'394 m <sup>2</sup>

Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
25	323	ZöN Nr. 5 Schulhaus Ziegelried Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WB.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schule inkl. Rasenplatz.</li> <li>Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung Mindestdichte.</li> <li><b>Art. 32a Abs. 3 (neu)</b> Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend mit einem Perimeter bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist die besondere hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen.</li> </ul>	 <p>ca. 4'101 m<sup>2</sup></p>
<b>Ortsteil Schwanden</b>					
26	2669	Wohn- und Gewerbezone.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulandreserve für Hochbauten.</li> <li>Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Massnahme.</li> </ul>	 <p>ca. 1'300 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>

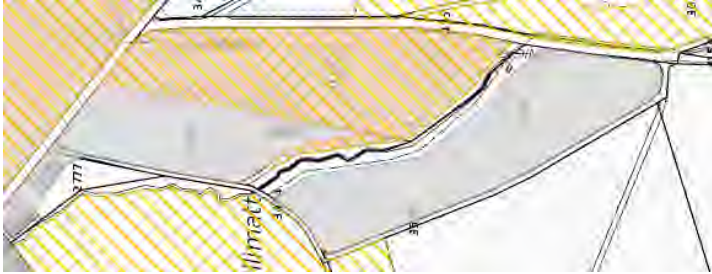
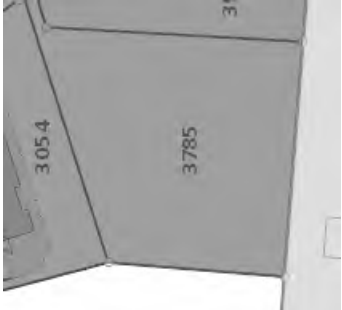
Wir gehen davon aus, dass für die **Dorfzone B, ZSF, Gartenbauzonen** und **Grünzonen** keine Mindestdichten festgelegt werden müssen, da (neue) Hochbauten in diesen Zonen per Definition nur in untergeordnetem Mass resp. gar nicht zulässig oder vorgesehen sind.



Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
<b>Ortsteil Schwanden</b>					
a	3076	Dorfzone B.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubauten sind in der DB unzulässig.</li> <li>- DB wird vom AGR als Erhaltungszone anerkannt.</li> <li>- Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Massnahme.</li> </ul>	 ca. 1'700 m <sup>2</sup> unbebaute Fläche
b	3132 4133	Dorfzone B.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubauten sind in der DB unzulässig.</li> <li>- DB wird vom AGR als Erhaltungszone anerkannt.</li> <li>- Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Massnahme.</li> </ul>	 ca. 1'700 m <sup>2</sup>  ca. 1'444 m <sup>2</sup>

Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
c	3214	Dorfzone B.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubauten sind in der DB unzulässig.</li> <li>- DB wird vom AGR als Erhaltungszone anerkannt.</li> <li>- Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Massnahme.</li> </ul>	 <p>ca. 1'768 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>
d	3324	Dorfzone B	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubauten sind in der DB unzulässig.</li> <li>- DB wird vom AGR als Erhaltungszone anerkannt.</li> <li>- Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Massnahme.</li> </ul>	 <p>ca. 1'880 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>

Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
<b>Ortsteil Schüpfen</b>					
e	4003	ZSF Nr. 2 «Fussballplatz Zweckgebundener Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage wie Spielfelder, Parkplätze und Nebenräume». Für Hochbauten baupolizeiliche Masse der G.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ZSF dienen dem Bau und Betrieb öffentlich zugänglicher Sportanlagen.</li> <li>– Per Definition keine Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen.</li> <li>– Bauzone Nicht-Kulturland.</li> </ul>	– Keine Massnahme.	 5'459 m <sup>2</sup>
f	3465 2958	ZSF Nr. 3 «Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen Horbenmatt Zweckgebundene Neuanlagen». Baupolizeiliche Masse der G.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ZSF dienen dem Bau und Betrieb öffentlich zugänglicher Sportanlagen.</li> <li>– Per Definition keine Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen.</li> <li>– Bauzone Nicht-Kulturland.</li> </ul>	– Keine Massnahme.	 ca. 4'956 m <sup>2</sup> (Parzelle 2958)    ca. 2'111 m <sup>2</sup> (Parzelle 3465)



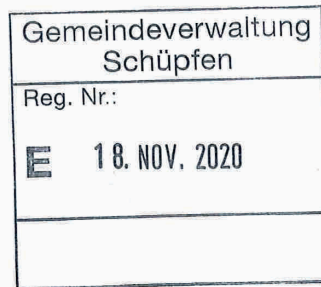
Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
g	3125 3124	Gartenbauzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 500 m<sup>2</sup> Kulturland auf Parzelle 3125 dem Bach entlang.</li> <li>- Die Gartenbauzone ist für die gewerbliche Zier- und Baumpflanzenproduktion bestimmt. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen (Lagerräume, Werkzeugschuppen, Gewächshäuser, Verkaufslöcher usw).</li> <li>- Per Definition keine Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen.</li> <li>- Restliche Flächen Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Massnahme.</li> </ul>	 <p>ca. 7'926 m<sup>2</sup> (Parzelle 3125) ca. 13'844 m<sup>2</sup> (Parzelle 3125)</p>
h	3785	UeO Nr. 14 Hegghus-Whyhole	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünbereich Trockenwiese.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Massnahmen.</li> <li>- Grünbereich Trockenwiese, darf gemäss den UeO Vorschriften nicht überbaut oder zweckentfremdet werden. Der Trockenstandort soll erhalten bleiben.</li> </ul>	 <p>ca. 1'400 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche</p>

Nr.	Parzellen-Nr.	Zonenzuordnung	Bemerkungen	Massnahme	
i	3321	ZFS Nr. 1 Schwimmbad / Tennis Zweckgebundener Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage. Für Hochbauten gilt eine max. Fassadenhöhe traufseitig von 7.50 m.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ZFS dienen dem Bau und Betrieb öffentlich zugänglicher Sportanlagen.</li> <li>– Per Definition keine Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen.</li> <li>– Bauzone Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Massnahmen.</li> </ul>	 <p>ca. 3'300 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche.</p>
<b>Ortsteil Bundkofen</b>					
j	3915	ZSF Nr. 4 «Pferdesport Zweckgebundene Neuanlage einer Reithalle mit den nötigen Aussenanlagen und Parkplätzen. Die durch die Reitanlage nicht benötigte Fläche dient der Landwirtschaft. Baupolizeiliche Masse der G.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ZSF dienen dem Bau und Betrieb öffentlich zugänglicher Sportanlagen.</li> <li>– Per Definition keine Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen.</li> <li>– Bauzone Nicht-Kulturland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Massnahme.</li> </ul>	 <p>ca. 12'952 m<sup>2</sup></p>



**Anhang 3      Stellungnahme Ulrich Hunziker bzgl.  
Fruchtfolgeflächenqualität der Einzonung  
Teilparzelle Nr. 2710, Bundkofen**

Anhang



Ackerbaustellenleiter  
Hunziker Ulrich  
Ziegelried 338  
3054 Schüpfen  
N 079 749 25 17

Einwohnergemeinde Schüpfen  
Bauverwaltung  
Dorfstrasse 17  
3054 Schüpfen

Schüpfen, 09. November 2020

## Wiedererwägung Fruchtfolgefläche Parz. 2710

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Schüpfen soll eine Einzonung der Teilparzelle 2710 (Bundkofen) erfolgen (siehe Plan). Die Einzonung betrifft neben weitgehend überbautem Gebiet gemäss Geoportal Hinweiskarte Kulturland auch FFF im Umfang von knapp 300 m<sup>2</sup>.

Am 09. November 2020 hat eine Begehung mit dem Grundeigentümer, der Bauverwalterin und dem Ackerbaustellenleiter zur Begutachtung der Fläche stattgefunden. Gemäss Geoportal ist die Fläche in der Hinweiskarte Kulturland als Fruchtfolgefläche eingetragen. Anlässlich der Begehung konnte aber klar festgestellt werden, dass es sich bei der einzuzonenden Fläche nicht um Fruchtfolgefläche handelt.

Gemäss Art. 26 RPV sind Fruchtfolgeflächen Teil der für die Landwirtschaft geeignete Gebiete; sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen. Sie sind mit Blick auf die klimatischen Verhältnisse, die Beschaffenheit des Bodens und die Geländeform zu bestimmen.

Wie auf den beiliegenden Bildern (Anhang 1 – 6) ersichtlich ist, handelt es sich bei der einzuzonenden Fläche hinter dem rechtmässig erstellten Unterstand meiner Meinung nach nicht um Fruchtfolgefläche. Die Fläche ist nicht ackerfähig und wurde auch noch nie als Ackerfläche bewirtschaftet. Die Geländeform erschwert zudem die Bewirtschaftung.

Besten Dank für Ihre Bemühungen.

Freundliche Grüsse  
**Ackerbaustelle Schüpfen**

Ulrich Hunziker  
Ackerbaustellenleiter



Anhang





Anhang





Anhang





Anhang

