

**Urnenabstimmung
12. März 2023**

Botschaft des Gemeinderates an die Stimmberechtigten

Ortsplanungsrevision Heimberg

Beschluss



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Das Wichtigste in Kürze	3
2. Ziele der Ortsplanungsrevision	6
3. Siedlungsentwicklung	7
4. Neufassung Baureglement	9
5. Zonenpläne	10
6. Auswirkungen der Ortsplanungsrevision	14
7. Stellungnahme des Gemeinderats	14
8. Finanzielle Konsequenzen	15
9. Argumente der Mitspracheberechtigten	16
10. Weiteres Vorgehen	17
11. Antrag des Gemeinderats	17
12. Gemeindebeschluss	17
13. Anhang	18

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Bedürfnisse der Gemeinde, des Kantons, des Bundes und der Bürgerinnen und Bürger und die gesetzlichen Bestimmungen haben sich seit der letzten Ortsplanungsrevision 2007 verändert. Unter anderem muss unser Baureglement zwingend und dringend den neuen Anforderungen und Begriffen angepasst werden. Dem Fokus auf Siedlungsentwicklung nach Innen müssen wir Rechnung tragen, wie auch der aktualisierten Gewässerschutzregelungen. Deshalb wurde im Jahr 2017 die nicht ständige Ortsplanungskommission, bestehend aus Gemeinderatsmitglieder, Mitglieder der Bau- und Planungskommission, Verwaltungsmitarbeitenden und Vertretern der Firma ecoptima, gebildet. Bis zum heutigen Zeitpunkt diskutiert und begleitet diese Kommission die Überarbeitung des Baureglements und die verschiedenen Planungsunterlagen, immer wieder unter Einbezug der Öffentlichkeit.

Mit dieser Botschaft präsentiert Ihnen der Gemeinderat ein umfassendes und komplexes Werk und bittet Sie um Zustimmung, damit die gesetzlichen Bestimmungen unserer Gemeinde wieder aktuell sind und für betroffene Bürgerinnen und Bürger wieder Rechtssicherheit besteht.

Ausgangslage

Die Entwicklung der Gemeinde, ihre heutigen Bedürfnisse und die neuen Rahmenbedingungen machen eine Revision der Ortsplanung notwendig. Unmittelbarer Auslöser ist insbesondere die zwingende Abstimmung mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), da andernfalls für Neubauten faktisch ein Bauverbot entsteht. Im Zuge dieser Anpassungen ist es sinnvoll, mit einer Revision der gesamten Ortsplanung die gewünschte Entwicklung zu überprüfen.

Planungsverfahren

Der Gemeinderat führt als Planungsbehörde die Ortsplanungsrevision durch. Die Begleitung der Arbeiten im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt durch eine spezielle Ortsplanungskommission. Zusammengesetzt ist diese aus Vertretern der Politik, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro ecoptima.

Für die Ortsplanungsrevision erfolgte die Mitwirkung in drei Schritten (zum räumlichen Entwicklungskonzept REK, zum Siedlungsentwicklungskonzept SEK sowie zur Anpassung der bau- und planungsrechtlichen Grundordnung), um für die Schlüsselthemen der Revision einen angemessenen und frühzeitigen Einbezug der Bevölkerung und weiterer interessierter Kreise sicherzustellen. Der Entwurf der Ortsplanungsrevision wurde im Frühjahr 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und anschliessend durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons vorgeprüft.

Vom 1. September bis zum 3. Oktober 2022 wurde die Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt. Es gingen 8 Einsprachen zu den Themen Mobilfunk, Trockenstandort, Festlegung des Gewässerraums, Festlegungen der Masse und Festlegungen der Zonen mit Planungspflicht ein. In den Einspracheverhandlungen konnten bis heute die folgenden Einigungen erzielt werden:

- Lebensräume: Bei den Lebensräumen Trockenstandort ist eine Beweidung mit Schafen nicht mehr ausgeschlossen.
- Antennenanlagen: Die Prioritäten wurden von zehn auf vier Punkte zusammengefasst und der Kommentar mit einem konkretisierten Vorgehen zur Standortwahl ergänzt.

Diese Änderungen werden nach der entsprechenden Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung öffentlich aufgelegt.

4 Einsprachen bleiben aufrecht erhalten. 4 Einsprachen wurden zurück gezogen. Der Beschluss an der Urnenabstimmung erfolgt in Kenntnis der unerledigten Einsprachen. Über diese entscheidet der Kanton (Amt für Gemeinden und Raumordnung) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Planungsunterlagen

Der Stimmbevölkerung werden mit der Ortsplanungsrevision folgende Dokumente zum Beschluss vorgelegt:

- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume
- Änderung der Uferschutzplanung

Schlüsselinhalte

Durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen wird in der Ortsplanungsrevision selbst ein geringes Wachstum angestrebt. Die grösseren bestehenden Baulandreserven, wie z.B. das Rigipsareal, sind nicht Gegenstand dieser Ortsplanungsrevision. Für diese werden drei neue Zonen mit Planungspflicht (ZPP) erlassen, damit eine hohe Nutzungsdichte und eine gute Siedlungsqualität gleichermassen sichergestellt werden können. Diese Zonen mit Planungspflicht erlauben erweiterte Vorgaben für eine ortsverträgliche und qualitätsvolle Planung und gelangen separat zur Ortsplanungsrevision zur Diskussion und Abstimmung.

Die Ortsplanungsrevision kommt ohne wesentliche Aussenentwicklungen aus. **Es erfolgen lediglich zwei untergeordnete Einzonungen von bereits weitgehend bebauten Flächen sowie kleinere Arrondierungen, welche jedoch keine neuen Bauplätze entstehen lassen.**

Mehrere Ein- und Umzonungen führen zu Mehrwertabgaben zu Gunsten der Gemeinde (zweckgebundene Spezialfinanzierung).

Die Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg (ZPP «Bir Underfüerig», Rigips-Areal) sowie die Weiterentwicklung der Schulareale werden von der Ortsplanungsrevision ausgenommen (Richtplaninhalt) und sind damit nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage.

Baureglement

Das Baureglement wird mit der Ortsplanungsrevision überarbeitet und in die neue Struktur des kantonalen Musterbaureglements überführt. Als wichtigste inhaltliche Neuerung werden die **neuen Begriffe und Messweisen** der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV, BSG 721.3) übernommen. Grundsätzlich sollen die bisherigen Regelungen möglichst gleichwertig in das neue Recht überführt werden.

Zonen- und Schutzzonenpläne

Die Zonen- und Schutzzonenpläne werden aktualisiert und dabei hauptsächlich auf übergeordnet geltende Bestimmungen abgestimmt. An einigen Stellen muss die Waldgrenze neu definiert werden.

Im Schutzzonenplan werden diverse Inhalte aktualisiert: Ortsbildschutzgebiete, Historische Verkehrswege, archäologische Schutzgebiete, Waldabstandsgebiete. Aufgrund der Gefährdung durch Gasrohrleitungsanlagen werden in deren Umfeld Ausschlussbereiche für empfindliche Nutzungen definiert.

Die Uferschutzplanung nach dem Gesetz über See- und Flussufer (SFG) wird aufgrund des Projekts «Hochwasserschutz und Längsvernetzung Zulg Heimberg» im Bereich der Zulg angepasst.

Neu als Zonenplan allgemeinverbindlich erlassen werden die Gefahrenzonen für durch Naturgefahren gefährdete Gebiete und die Gewässerräume für Fließgewässer nach Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20). Die Gewässerräume lösen die alten Regelungen zum Bauabstand von Gewässern sowie die seit 2011 anwendbaren, generell strengeren Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) ab. Ausgehend von der vom Kanton erarbeiteten Gefährdungskarte werden die Gefahrengebiete definiert und in die kommunale Nutzungsplanung integriert.

Richtplan (Hinweis)

Parallel zur Revision der allgemeinverbindlichen Planungsinstrumente passt der Gemeinderat auch den behördenverbindlichen kommunalen Richtplan an. Die Siedlungsbegrenzungslinie aus dem bisherigen Richtplan wird weitgehend übernommen. Als neue Richtplaninhalte werden die von der Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg und von der Schulraumplanung betroffenen Areale von der Ortsplanungsrevision ausgeklammert. Diese Themen werden in separaten, teilweise parallellaufenden Verfahren bearbeitet und der Stimmbewohner in

eigenen Vorlagen zum Beschluss vorgelegt. Auf die bestehenden Richtplanbestimmungen zum «Besonderen Waldrand» wird verzichtet.

Würdigung

Die revidierte Ortsplanung entspricht den im Planungsverfahren erarbeiteten Zielsetzungen und erfüllt die Rahmenbedingungen und Vorgaben von Bund, Kanton und Region. Der Gemeinderat ist überzeugt, damit eine gute Grundlage für die künftige Entwicklung der Gemeinde als attraktiver Wohn- und Arbeitsort gelegt zu haben.

2. Ziele der Ortsplanungsrevision

Ausgangslage

Die rechtsgültige Grundordnung der Gemeinde Heimberg besteht aus Baureglement, Zonenplan und Schutzzonenplan sowie der Uferschutzplanung. Die letzte Revision wurde 2008 genehmigt.

Seit der letzten Revision der Ortsplanung wurden wichtige übergeordnete Rahmenbedingungen geändert oder neu erlassen:

- Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Richtplans 2030 mit Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) und neuen Vorgaben für Ein- und Umzonungen.
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) mit Umsetzungspflicht durch die Gemeinden bis 2020.
- Revision des kantonalen Baugesetzes (BauG) mit neuen gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz von Kulturland und Fruchtfolgeflächen (inkl. Mindestnutzungsdichten bei Einzonungen) sowie zur Innenentwicklung in den bestehenden Bauzonen und weiteren Vorgaben, beispielsweise zur Mehrwertabschöpfung von Planungsgewinnen.
- Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG) mit den entsprechenden Änderungen in der kantonalen Wasserbaugesetzgebung, welche die Ausweisung eines Gewässerraums (Bauverbot und Nutzungsbeschränkungen) entlang der Gewässer verlangen.

Ziele der räumlichen Entwicklung

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wurden die räumlichen Perspektiven und Herausforderungen identifiziert und Zielsetzungen definiert. Das REK wurde im Winter 2017/2018 in die Mitwirkung gegeben. Anschliessend wurde die Siedlungsentwicklung im Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) vertieft. Dabei wurden zunächst 18 Schlüsselareale zur Verdichtung, Aktivierung, Umstrukturierung, Ein- oder Umzonung definiert. Das SEK wurde im Herbst 2018 in die Mitwirkung gegeben.

Aufgrund der Mitwirkung zum REK hat der Gemeinderat festgestellt, dass für die Ortsplanung der nächsten Jahre Innenentwicklung vor Aussenentwicklung und Qualität vor Quantität gilt.

Das Wachstum hängt primär von der Aktivierung der bestehenden Reserven ab. Mit dem Areal «Bir Underfüerig» verfügt die Gemeinde über ein Schlüsselareal. Vor der Schliessung der Rigips wollte der Gemeinderat dieses Areal entwickeln. Die weiteren Reserven im Privateigentum sollen mit geeigneten Massnahmen schrittweise aktiviert werden. Die Nutzbarkeit der bebauten Bauzonen soll mit allgemeinen Massnahmen und spezifischen Umzonungen verbessert werden.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben zum SEK korrigierte der Gemeinderat das angestrebte «moderate» Wachstum zu einem «geringen» Wachstum. An den Bestrebungen zur Innenentwicklung wird festgehalten, die Schlüsselareale werden überprüft und teilweise angepasst.

Auf der Grundlage dieser Vorarbeiten wurde das Planerlassverfahren für die Anpassung der bau- und planungsrechtlichen Grundordnung gestartet. In der Zwischenzeit haben sich die Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung wesentlich geändert.

Zum einen informierte die Rigips AG, deren Produktionsstandort per Ende 2020 zu schliessen. In der Folge wurde für den Gesamtperimeter im Umfeld des Bahnhofs Heimberg eine koordinierte Entwicklung und Umstrukturierung aufgeleitet. Der Gemeinderat priorisierte die Umstrukturierung des ehemaligen Industrieareals und stellte die gemeindeeigene Arealentwicklung der ZPP «Bir Underfüerig» zurück. Die Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg wird von der Ortsplanungsrevision ausgeklammert und ist nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage.

Zum anderen wird auf die Aussenentwicklung Gebiet Nr. 9 «Alpenstrasse» verzichtet. Direkte Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern ergaben, dass eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung dieses Gebiets nicht erwünscht resp. möglich wäre.

3. Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung nach Innen

Durch die Anpassungen im übergeordneten Recht hat sich der Fokus in der Raumplanung vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) verschoben. Für Ein- und Umzonungen sowie grössere bestehende Baulandreserven in Wohn-, Misch- und Kern- sowie Arbeitszonen sind Mindestdichten und eine häusliche Bodennutzung sicherzustellen. Neue Einfamilienhausquartiere und locker bebaute Siedlungen sind unter diesen Voraussetzungen nicht mehr möglich.

Für die bestehenden Baulandreserven wird eine angemessene Dichte, aber dennoch eine ortsverträgliche und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung, angestrebt.

Damit die gewünschte Entwicklung gewährleistet werden kann, werden für die grösseren Baulandreserven Zonen mit Planungspflicht (ZPP) erlassen. Diese stellen sicher, dass Bebauungen mit einer hohen Dichte in einer optimalen Qualität und mit verträglicher Einpassung in die Nachbarschaft erstellt werden. Beispielsweise ist eine gemeinsame unterirdische Parkieranlage zu erstellen und die Bebauung ist grundsätzlich an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Um die nötige Qualität sicherzustellen, ist für die Projektierung ein den anerkannten Regeln entsprechendes Verfahren durchzuführen.

Umzonungen

Das Industrieareal zwischen Autobahn und Aare nördlich der Verbindungsstrasse nach Uetendorf wird von der Gewerbezone Ga in die neue Arbeitszone Ac umgezont, welches entsprechend der bestehenden Nutzung für technisch bedingte Bauten und Anlagen eine max. Gesamthöhe von 35.0 m zulässt. Für «normale» Gebäude bleiben die Höhenbestimmungen gleich.

Die erste Gebäudereihe entlang der Brenzikofenstrasse/Dornhaldestrasse besteht weitgehend aus zweigeschossigen Gebäuden auf relativ ebenem Terrain. Diese Grundstücke werden von der Hangbauzone H in die Wohnzone Wa umgezont, um im Hinblick auf eine mögliche bauliche Erneuerung dieser Grundstücke (Aufhebung Ortsbildschutzgebiet) Ersatzneubauten mit zwei Vollgeschossen zuzulassen. Die für steile Hanglagen vorgesehene Hangbauzone lässt bergseitig nur ein Geschoss zu.

Die Parzelle Nr. 1506 in der Unteren Au liegt bisher teilweise in der Wohnzone b und teilweise in der ZPP Nr. 7 Bir Underfüerig. Soweit die Flächen nicht für die Erschliessung der ZPP benötigt werden, werden sie der Wohnzone b zugewiesen.

In Folge des Umbauprojekts der BLS für die Bahnhöfe Heimberg und Steffisburg kommt es zu weiteren untergeordneten Anpassungen von Zonengrenzen entlang der Bahnanlagen.

Einzonungen

Der östliche Teil der Parzelle Nr. 56 im Haslicheer mit einer Fläche von rund 2'800 m² wird in die Mischzone Ma eingezont. Die Fläche schliesst sich der bestehenden Bauzone an und ist bereits heute grösstenteils mit ehemals landwirtschaftlichen Bauten überbaut. Die einzuzonende Fläche wird von der Kantonsstrasse mit Lärm belastet, so dass Lärmschutzmassnahmen nötig sind (u.a. eine Lärmschutzwand). Damit die Lärmschutzwand in der erforderlichen Länge erstellt werden kann, muss Kulturland beansprucht werden. Als Kompensation muss die bestehende Hühnerhalle zurückgebaut und als Landwirtschaftszone rekultiviert werden.

Der bereits weitgehend bebaute Teil der Parzelle Nr. 65 (Schützenstrasse 3, 3a, 3b/Fabrikweg) in der Unteren Au wird mit einer Fläche von rund 2'205 m² in die Mischzone Mb eingezont. Die Einzonung umfasst den Bauernhof sowie die Flä-

chen bis zu den Strassen im Norden und Osten. Mit der Einzonung soll die Umsetzung und Erneuerung der bestehenden Bauten kurzfristig ermöglicht werden. Der Rest der Bauernhofzone (Landwirtschaftszone im Siedlungsgebiet) wird im Zuge der Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg von der Ortsplanungsrevision ausgeklammert.

4. Neufassung Baureglement

Das Baureglement enthält die erforderlichen, den Zonenplan ergänzenden Vorschriften, mit welchen die mit der Ortsplanung verfolgten Ziele erreicht werden sollen. Dabei wird auf Wiederholungen des übergeordneten Rechts konsequent verzichtet.

Die Umsetzung der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV, BSG 721.3) ist nötig. Diese definiert die im Baureglement zu verwendenden Begriffe. Manche der neuen Begriffe ersetzen die bisherigen ohne materielle Auswirkungen. Einige der neuen Definitionen führen jedoch zu Änderungen, welche von der Gemeinde berücksichtigt werden müssen:

- Statt der bisherigen Gebäude- und Firsthöhe werden neu die traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) und die giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) verwendet.
- Die BMBV unterscheidet zwischen Unterniveaubauten sowie unterirdischen Bauten. Die Unterniveaubauten nach BMBV entsprechen den bisherigen unterirdischen Bauten.
- Die Attikabestimmungen werden so an die Vorgaben der BMBV angepasst, dass sich möglichst keine Änderungen ergeben.

Im Zuge der Ortsplanungsrevision finden auch materielle Änderungen am Baureglement statt. Die wichtigsten materiellen Anpassungen:

- Der maximale Anteil für nicht störende gewerbliche Nutzungen in der Wohnzone Wb wird auf 50% erhöht. Bisher galt ein Anteil vom max. 30%. Damit wird zusätzliche Flexibilität für Arbeitsnutzungen innerhalb der Wohnzonen geschaffen.
- In den Arbeitszonen Aa und Ac sind Verkaufsräume über 600 m² Hauptnutzfläche (HNF) für den Detailhandel nicht mehr zulässig. Damit sollen die Flächen für Gewerbe und Industrie räumlich von den grösseren Flächen für Verkauf getrennt werden.
- Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen werden die kleinen Grenzabstände für die Wohn- und Mischzonen jeweils um einen Meter, die grossen Grenzabstände jeweils um zwei Meter reduziert.
- Die Grünflächenziffer (GrZ) wird aufgehoben.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf nun maximal 50% der Gebäudelänge des obersten Geschosses betragen. Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden.

- Unterniveaubauten müssen mit Erde überdeckt werden.
- Neu werden Bestimmungen zum Bau von Antennenanlagen erlassen. Die getroffenen Regelungen basieren auf dem Muster der sogenannten «Kaskadenregelung». Diese gibt vor, in welchen Bauzonen zunächst nach möglichen Standorten gesucht werden soll. Damit soll erreicht werden, dass neue Antennenstandorte nach Möglichkeit nicht in Wohn- oder Mischzonen erstellt werden.
- Der Bauabstand von Gewässern wird über den Raumbedarf von Gewässern, bzw. über den Gewässerraum bestimmt.
- Für den Hochwasserschutz wird auf der Landwirtschaftszone südlich der Stockhornstrasse das «Freihaltegebiet Hochwasserschutz» festgelegt. Dieses untersagt die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen, damit die Fläche für den Hochwasserrückhalt zur Verfügung steht.
- Es werden Schutzziele und besondere Vorschriften für gewisse Lebensräume festgesetzt.
- Es werden Nutzungseinschränkungen aufgrund der Gasrohrleitungsanlagen festgelegt. In den bezeichneten Gebieten sind grundsätzlich keine neuen «empfindlichen» Nutzungen (Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie z. B. Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler) zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen mit empfindlichen Nutzungen können bestehen bleiben (Besitzstandsgarantie).
- Die Siedlungsschutzgebiete werden aufgehoben. Im Sinne der Innenentwicklung ist diese Einschränkung nicht mehr zeitgemäss.
- Der Schwellenwert für die Verpflichtung zur Erstellung einer gemeinsamen Heizanlage wird auf 6 Wohneinheiten gesetzt. Auf zusätzliche Energievorschriften wird mit Blick auf die revidierte Energiegesetzgebung verzichtet. Es gelten die gesetzlichen Vorgaben des Kantons.

5. Zonenpläne

Der Zonenplan sowie der Schutzzonenplan (inkl. Richtplan-Inhalt) werden grafisch neu aufbereitet und die Inhalte neu organisiert. Die Naturgefahren und Gewässerräume werden in einem zusätzlichen Zonenplan dargestellt.

Im Zonenplan werden die obenstehend aufgeführten inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zonenplan

Die wichtigsten materiellen Anpassungen:

- An einigen Stellen zwischen Wald und Bauzone muss die Waldgrenze neu definiert werden. Die Waldgrenze wird jeweils an die Parzellengrenze gelegt.
- Neben zwei Einzonungen von bereits weitgehend bebauten Grundstücken (vgl. oben) finden vier Bauzonenanpassungen statt, welche keine neuen Bauplätze entstehen lassen.

- An der Stockhornstrasse wird der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1694 in die angrenzende Mischzone Ma eingezont. Die Parzelle Nr. 104 ohne den Fuss- und Waldweg wird mit einer Fläche von 1360 m² der angrenzenden ZFS C «Schrebergärten» zugewiesen. Es handelt sich um Nichtkulturland. Die Parzelle dient seit ca. 35 Jahren der privaten Gartennutzung, dies wird nun zonenrechtlich korrigiert. Der bereits als Garten genutzte Teil der Parzelle Nr. 58 wird mit einer Fläche von 230 m² der angrenzenden Hangbauzone H zugewiesen. Die Parzelle dient der privaten Gartennutzung. Der Siedlungsrand wird um die neue Abgrenzung gelegt. Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 689 befindet sich in der Landwirtschaftszone und wird der Mischzone b zugewiesen. Auf der Fläche befindet sich eine unterirdische Tankanlage (zur angrenzenden Tankstelle), oberirdisch werden Occasionsautos zum Verkauf angeboten. Die Nutzung ist rechtmässig, zum Zeitpunkt der Erstellung befand sich der Parzellenteil in der Wohn- und Gewerbezone WG 3. Der Parzellenteil wurde im Rahmen einer vergangenen Ortsplanungsrevision fälschlicherweise der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Die Umbauprojekte der Bahnhöfe Heimberg und Steffisburg durch die BLS erfordern neue Parzellenabgrenzungen. Entsprechend werden auch die Nutzungszonen angepasst.

Schutzzonenplan

Im Schutzzonenplan werden die Naturschutzobjekte überprüft und ergänzt. Grundlage ist die Erhebung der natur- und kulturräumlichen Wertobjekte im Gemeindegebiet im Inventarplan (hinweisend). Im Zentrum der Massnahmen auf Gemeindeebene stehen bisher und künftig die Landschaftsschongebiete, welche den nördlichen Gemeindeteil mit seiner strukturreichen Hügellandschaft schützen. Durch den weitgehenden Verzicht auf Aussenentwicklungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision bleiben die bestehenden zusammenhängenden Landschaftsteile ungeschmälert erhalten. Dies zeigt sich in den als Richtplaninhalt enthaltenen Siedlungsbegrenzungslinien.

Die wichtigsten materiellen Anpassungen im Schutzzonenplan sind:

- Die kommunalen Ortsbildschutzgebiete, Baugruppen und Baudenkmäler werden gemäss der Aktualisierung durch die kantonale Denkmalpflege angepasst.
- Die historischen Verkehrswege ohne Substanz werden neu als Inhalte festgelegt.
- Mehrere archäologischen Schutzgebiete werden ergänzt.
- Auf Grund der ungenauen Begrifflichkeit werden die bisherigen Waldrandgebiete in Waldabstandsgebiete umbenannt. Grenzt der Wald an die Landwirtschaftszone, werden die Waldabstandsgebiete weggelassen, da dies durch die Landwirtschaftsgesetzgebung ausreichend geregelt ist. Wo der Wald an die Bauzonen grenzt, wird das Waldabstandsgebiet beibehalten.

- Die Ausschlussbereiche für empfindliche Nutzungen aufgrund der Rohrleitungsanlagen (Erdgashochdruckleitung, der Röhrenspeicher und die Druckreduzier- und Messstation) werden neu festgelegt.

Keine Planänderungen ergeben sich für die Landschaftsschongebiete (Art. 525), Lebensräume (Art. 531) und Naturschutzgebiete (Art. 532).

Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

Gestützt auf die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung (GschG) resp. gemäss den entsprechenden Arbeitshilfen des Kantons ist für jedes Gewässer der Gewässerraum zu ermitteln und grundeigentümerverbindlich festzulegen. Dies gilt auch für eingedolte Gewässer im Bereich der Siedlung.

Der Gewässerraum umfasst neben dem eigentlichen Gewässer einen ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gerinnes. Als solcher gewährleistet er insbesondere den Hochwasserschutz und den Gewässerunterhalt. Er dient aber auch als Erholungsraum für die Bevölkerung und stellt mit dem einzuhaltenden Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche sicher, dass der Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in das Gewässer minimiert werden kann.

Die Ausscheidung von Gewässerräumen hat Konsequenzen auf die Nutzung der betroffenen Flächen. Der Gewässerraum muss grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten und darf nur noch extensiv, das heisst mit möglichst wenigen Eingriffen, land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden.

Bei kleinen Gewässern bis 2.0 m natürlicher Gerinnesohlenbreite (nGSB) beträgt der Gewässerraum (Gerinne plus Uferbereich beidseitig) mindestens 11.0 m. Dies betrifft in Heimberg alle Gewässer ausser Aare und Zulg. Für diese Gewässer mit über 15.0 m Breite bestimmt das Wasserbaugesetz die Mindestbreite von mindestens 15.0 m ab Uferlinie. Im Bereich der Zulgmündung wird parallel zur Ortsplanungsrevision ein Wasserbauprojekt ausgearbeitet. Der Gewässerraum stellt die Umsetzung des Revitalisierungsprojekts sicher.

Von den Hängen im Osten der Gemeinde Heimberg fliessen zahlreiche kleine Gewässer westwärts zur Aare und durchqueren dabei das Siedlungsgebiet. Teilweise ist der Mindestabstand durch bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen nicht eingehalten. Diese gewachsenen Strukturen legen die Zuweisung zum «dicht bebauten Gebiet» nach Art. 41b Abs. 3 GSchV nahe. Im dicht bebauten Gebiet kann der Abstand zum Gewässer für zonenkonforme Bauten und Anlagen projektbezogen im Einzelfall reduziert werden, soweit Wasserbau und Hochwasserschutz sichergestellt sind. Die Gemeinde hat dies in der Planungsvorlage soweit möglich ausgewiesen, wobei die gesetzlichen Vorgaben kaum Spielraum lassen.

Gemäss den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan müssen Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigt und die Gefahrengebiete allgemeinverbindlich festgelegt werden. Das Siedlungsgebiet von Heimberg ist in erheblichem Umfang durch Hochwasser der vom Ängirain herabfliessenden Seitengewässer der

Aare sowie durch die Zulg gefährdet. Auch wenn in den letzten Jahren nur geringe Schäden entstanden sind und die Kleingewässer häufig nur wenig oder gar kein Wasser führen, kann bei einem lokalen Starkregenereignis eine erhebliche Abflussmenge anfallen, welche von den kleinen Gerinnen nicht aufgefangen werden können. Besonders gefährlich ist die sogenannte Verklausung bei Engstellen wie Durchflüssen unter Strasse und Bahn, welche bei einem Ereignis durch Schwemmmaterial zusätzlich verengt werden können.

Der Gefahrenkarte liegen Modellierungen von Ereignissen unterschiedlicher Häufigkeit/Intensität zu Grunde. Es wird zwischen geringer, mässiger und starker Gefährdung unterschieden. Bei starker Gefährdung wäre ein Schaden wahrscheinlich, eine Bebauung ist nicht zulässig. Dies ist in Heimberg jedoch nirgends der Fall. Es gibt in Heimberg keine Bauzonen im roten Gefahrengebiet.

Für den Schutz vor Hochwasser wurde das Hochwasserschutzkonzept Heimberg vom 17. März 2014 erarbeitet und anschliessend im ergänzenden Bericht «Prüfung Varianten «Rückhalt» und Entlastung «Loueligraben»» vom 24. August 2021 vertieft. Daraus ergeben sich insbesondere folgende für die gefährdeten Gebiete und die Ortsplanung relevanten Massnahmen:

- Ausdolungen am Chrebsbach bis zur Winterhalte:
Das Revitalisierungsprojekt wird in die Ortsplanungsrevision integriert und bei der Festlegung der Gewässerräume berücksichtigt.
- Rückhaltefläche Grabehüsibach/Riederegrabe:
Im Gebiet «An der Bernstrasse» östlich der Bahngleise/südlich der Stockhornstrasse wird eine Rückhaltefläche für die Hochwasserspitzen von Grabehüsibach und Riederegrabe vorgesehen. Diese Fläche wird in der Ortsplanungsrevision mit der Festlegung eines Freihaltegebiets von weiterer Bebauung (in der Landwirtschaftszone) freigehalten.

Die Anforderungen der definierten Massnahmen im Hochwasserschutzkonzept wurden bei der Ausarbeitung der Ortsplanungsrevision soweit berücksichtigt, dass die Umsetzung der Massnahmen planungsrechtlich ermöglicht resp. nicht erschwert wird. Beschluss und Bewilligung der Massnahmen erfolgen in separaten Verfahren und sind durch die Ortsplanungsrevision nicht richtungsweisend.

Sobald Hochwasserschutzmassnahmen realisiert sind, kann die Gefahrenkarte nachgeführt und danach der Zonenplan Naturgefahren angepasst werden.

Uferschutzplan

Die Uferschutzplanung der Gemeinde Heimberg umfasst bisher den Uferbereich der Aare und der Zulg. Die Gemeinden sollen Uferschutzpläne nach See- und Flussufergesetz (SFG, BSG 704.1) einzig für die Aare und die grösseren Seen erstellen, wozu die Zulg nicht zu zählen ist. Auf Wunsch des Kantons wird deshalb der Abschnitt entlang der Zulg oberhalb des «Kalistegs» aus der Uferschutzplanung entnommen und in den Zonenplan integriert. Die Uferschutzbestimmungen der Uferschutzzone werden durch die Ausscheidung des Gewässerraums abgelöst. Dies deckt sich weitgehend mit der bisher geschützten Fläche. Die betroffenen Uferwege werden durch die Fuss- und Velowegstrecken

im neuen Verkehrsrichtplan den zeitgemässen Bedürfnissen entsprechend behördenverbindlich gesichert. Weitere Inhalte des Uferschutzplans nach SFG sind nicht tangiert.

6. Auswirkungen der Ortsplanungsrevision

Mit der Ortsplanungsrevision erfüllt die Gemeinde zahlreiche Planungsaufträge, die sich aus dem übergeordneten Recht resp. dessen Änderungen seit der letzten Revision ergeben. Zugleich ist mit der Neuordnung und der konsequenten Ausrichtung auf die Siedlungsentwicklung nach innen die Grundlage für eine qualitätvolle und zukunftsgerichtete Weiterentwicklung der Gemeinde als Lebensraum für Bevölkerung, Wirtschaft und Umwelt sichergestellt.

Als Schwerpunktgebiete der Siedlungsentwicklung kommen nur gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Gebiete (mindestens ÖV-Güteklasse D) in Frage. Die Ortsplanungsrevision setzt in erster Linie auf die Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur, so dass die bestehenden Infrastrukturen und Angebote optimal genutzt werden können und insbesondere keine zusätzlichen öffentlichen Strassenbauten nötig werden.

Für die Umweltthemen Biotop- und Gewässerschutz sowie Naturgefahren- und Störfallvorsorge werden Festlegungen entsprechend dem aktuellen Stand des gültigen Rechts erlassen. Auch zu Klima- und Energiethemen werden Massnahmen im Rahmen des in der Ortsplanung Möglichen erlassen. Hier steht allerdings eine angepasste Umsetzung der aktuellen Erkenntnisse im Rahmen von Arealentwicklungen (Überbauungsordnungen) und Bauprojekten im Vordergrund.

7. Stellungnahme des Gemeinderats

Abstimmung mit dem übergeordneten Recht

Hauptgegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist nicht die Siedlungsentwicklung (Neueinzonungen), sondern die Abstimmung mit übergeordneten Vorgaben. Unmittelbare Auslöser sind insbesondere die zwingende Abstimmung mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und die Ausscheidung der Gewässerräume. Weitergehend werden die im Schutzzonenplan überlagernden Zonen, Bereiche sowie Einzelobjekte auf den aktuellen Stand gebracht und die vom Kanton verlangten Mindestnutzungs-ziffern für unüberbaute Bauzonen festgelegt.

Wachstum

Der Gemeinderat unterstützte die Voten der Mitwirkenden, dass die Gemeinde mit der Ortsplanungsrevision nur gering wachsen soll. Dies ist in diesem Regelwerk auch entsprechend umgesetzt. Die auf Seite 4 erwähnten, in der Ortsplanungsrevision nicht behandelten Zonen mit Planungspflicht, könnten ein Bevölkerungswachstum nach sich ziehen, wenn sie dereinst umgesetzt werden. Diese Grundstücke liegen ausschliesslich in privatem Eigentum.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen

Die Bevölkerung hatte mehrmals die Gelegenheit zur Mitwirkung. Dabei hat sich gezeigt, dass sich die Gemeinde in angemessener Art und Weise nach innen entwickeln und die Wachstumspotenziale innerhalb der bestehenden Siedlungsbegrenzung genutzt werden sollen.

Bei der Siedlungsinnenentwicklung bildet die ortsbauliche Integration eine wesentliche Herausforderung. Drei neue Zonen mit Planungspflicht (ZPP) stellen die qualitätvolle Entwicklung der wichtigsten unüberbauten Bauzonenflächen sicher.

Mehrverkehr

In der Ortsplanungsrevision wird auf die Erschliessung möglicher Aussenentwicklungsgebiete weitgehend verzichtet. Deshalb führt das geringe Wachstum und die Siedlungsentwicklung nach innen zu einem vergleichsweise minimalen Mehrverkehr. Die bestehenden Verkehrsprobleme werden durch den Transitverkehr verursacht und können auf der Ebene Ortsplanung nicht behoben werden. Bei der Umsetzung der drei Zonen mit Planungspflicht muss dem Mehrverkehr besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Ortsplanungsrevision zuzustimmen.

8. Finanzielle Konsequenzen

Der Beschluss der Ortsplanungsrevision führt nicht zu weiteren Kosten. Die Kredite für die Revision der Ortsplanung wurden bereits gesprochen.

9. Argumente der Mitspracheberechtigten

Mitspracheberechtigt: Ortsparteien, Ortsvereine, Leiste, Jugendrat

Pro

- Geringes Wachstum wird angestrebt
- Guter Umgang mit Landreserven (Qualität vor Quantität)
- Planung der Ausdolung Chrebsbach
- Planung Antennenstandorte ausserhalb Wohngebiete
- Die zeitkritischen Projekte wurden ausgeklammert. Gut, wenn sie endlich abgeschlossen werden
- Die Mitwirkungen wurden eingeplant

Kontra

- Ausklammerung der Areale Rigips, ZPP Nr. 7 Bir Underfüerig und Weiterentwicklung Schulareale
- Abschaffung Grünflächenziffer
- Anpassungen Waldgrenze ungenau umschrieben
- Lärmschutz/Wände nur im Gebiet Haslicheer
- Hochwasserschutzmassnahmen werden sehr teuer

10. Weiteres Vorgehen

Urnenabstimmung	12. März 2023
Genehmigung Ortsplanungsrevision durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	Frühjahr 2024

11. Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Vorlage Ortsplanungsrevision der Gemeinde Heimberg anzunehmen.

Abstimmungsfrage:

Ortsplanungsrevision

Wollen Sie die **revidierte Ortsplanung** der Gemeinde Heimberg annehmen?

12. Gemeindebeschluss

Die Einwohnergemeinde Heimberg, gestützt auf Art. 41 Gemeindeverfassung Heimberg sowie nach Kenntnisnahme der Botschaft des Gemeinderats, beschliesst:

Die revidierte Ortsplanung der Gemeinde Heimberg wird beschlossen.

Verabschiedet vom Gemeinderat am 23.01.2023.

GEMEINDERAT HEIMBERG

Andrea Erni Hänni
Gemeindepräsidentin

Oliver Jaggi
Gemeindeschreiber

13. Anhang: Planungsdossier zur Ortsplanungsrevision

Die folgenden Unterlagen liegen in der Bauverwaltung Heimberg, Alpenstrasse 26, 3627 Heimberg öffentlich auf. Sie können ebenfalls über die Homepage der Gemeinde eingesehen werden:

- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum
- Änderung Uferschutzplanung

Weitere Unterlagen

(nicht Gegenstand des Beschlusses der Stimmberechtigten):

- Richtplan
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Räumliches Entwicklungskonzept REK mit Mitwirkungsbericht
- Siedlungsentwicklungskonzept SEK mit Mitwirkungsbericht
- Inventarplan
- Vorprüfungsberichte