

GENEHMIGUNG – 2. NACHTRÄGLICHE ÄNDERUNG

Gemeinde Schüpfen

Revision der Ortsplanung

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Zusammenstellung der
2. nachträglichen
Änderungen nach der
Gemeindeversammlung

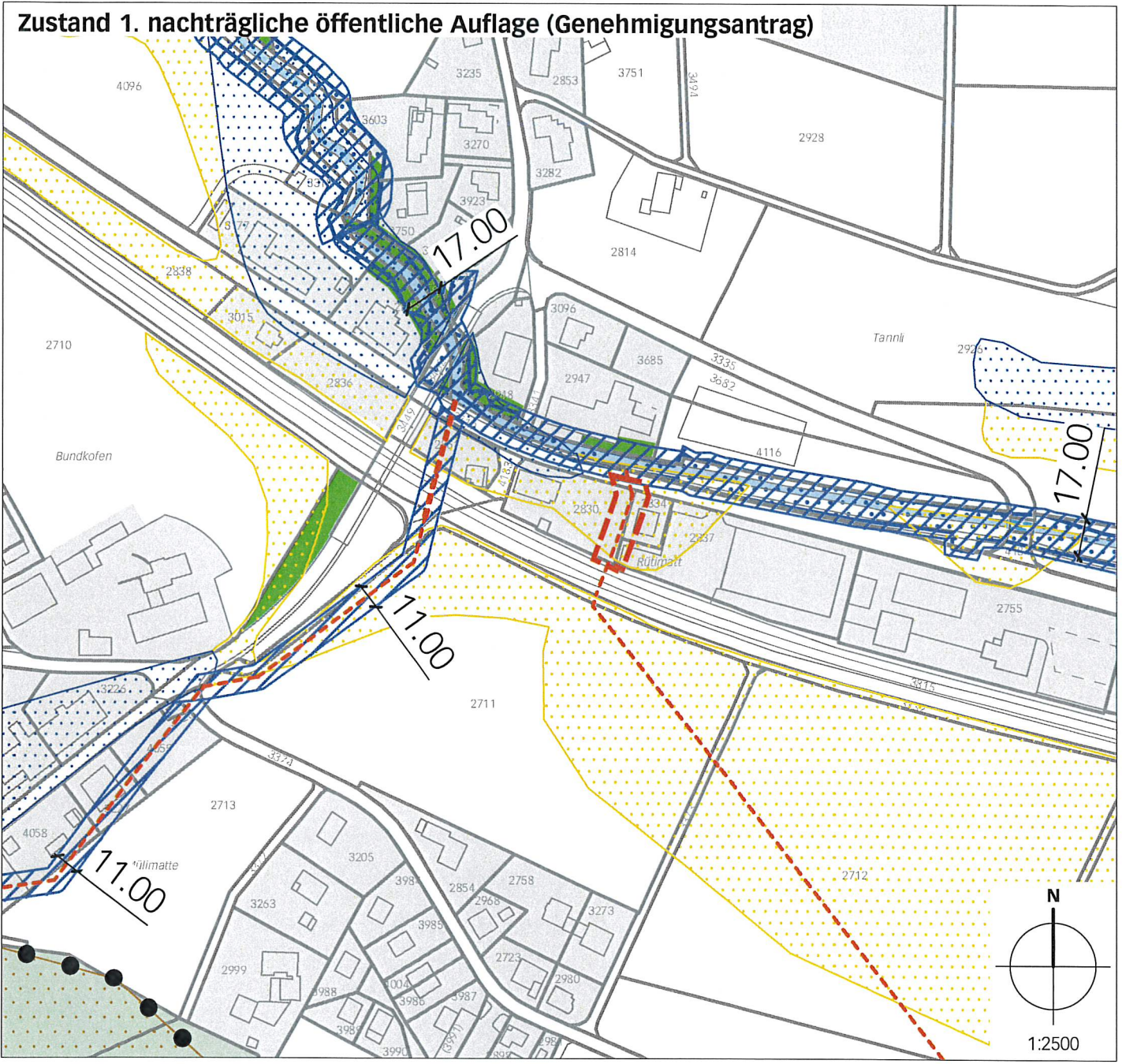
Die Änderungen bestehen aus:

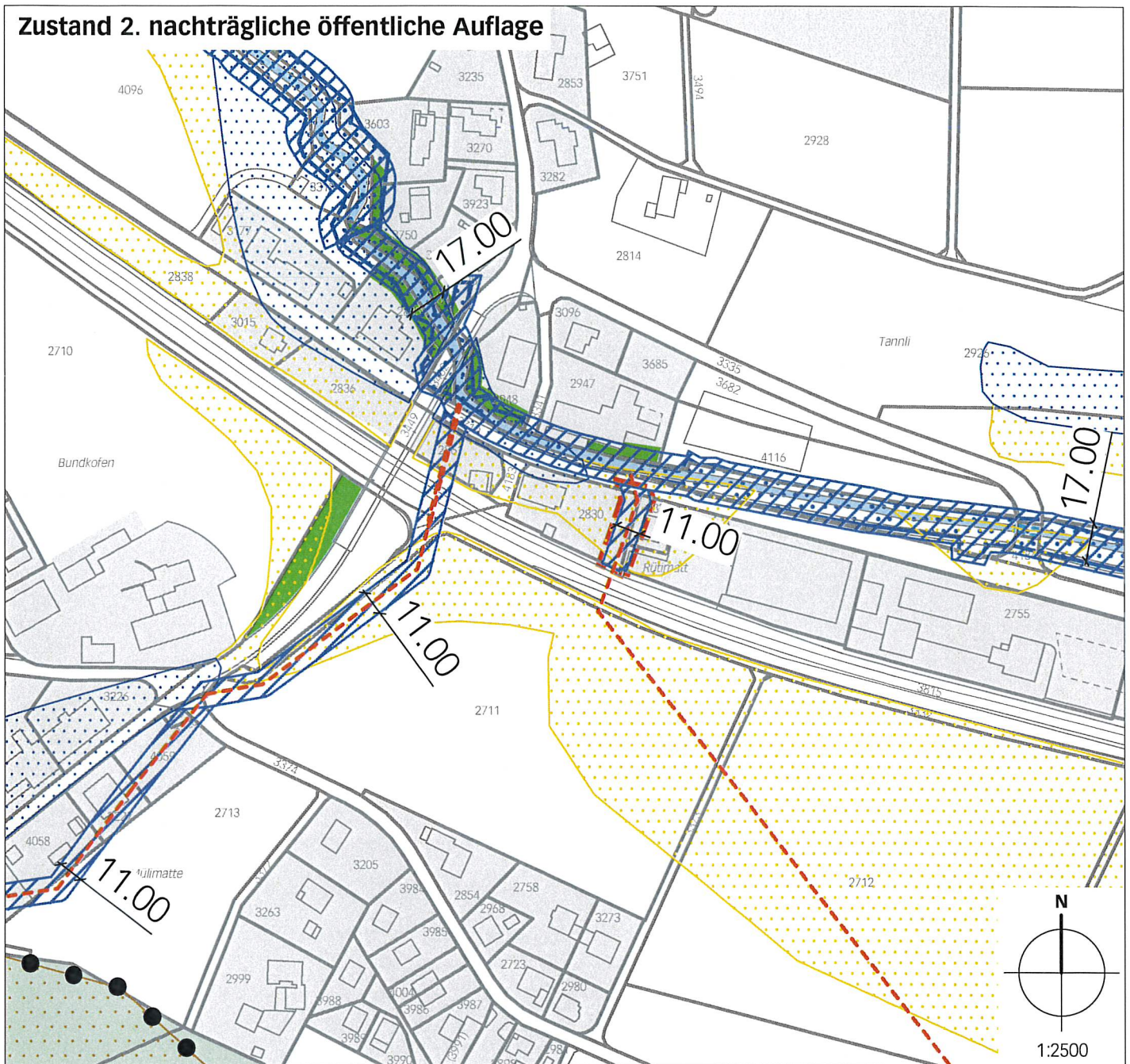
- Zonenplan- und Baureglements-
änderungen

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht


Oktober 2022





Legende

Inhalte:







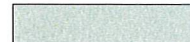
-  Perimeter der Änderung
-  Gewässerraum (Korridor)

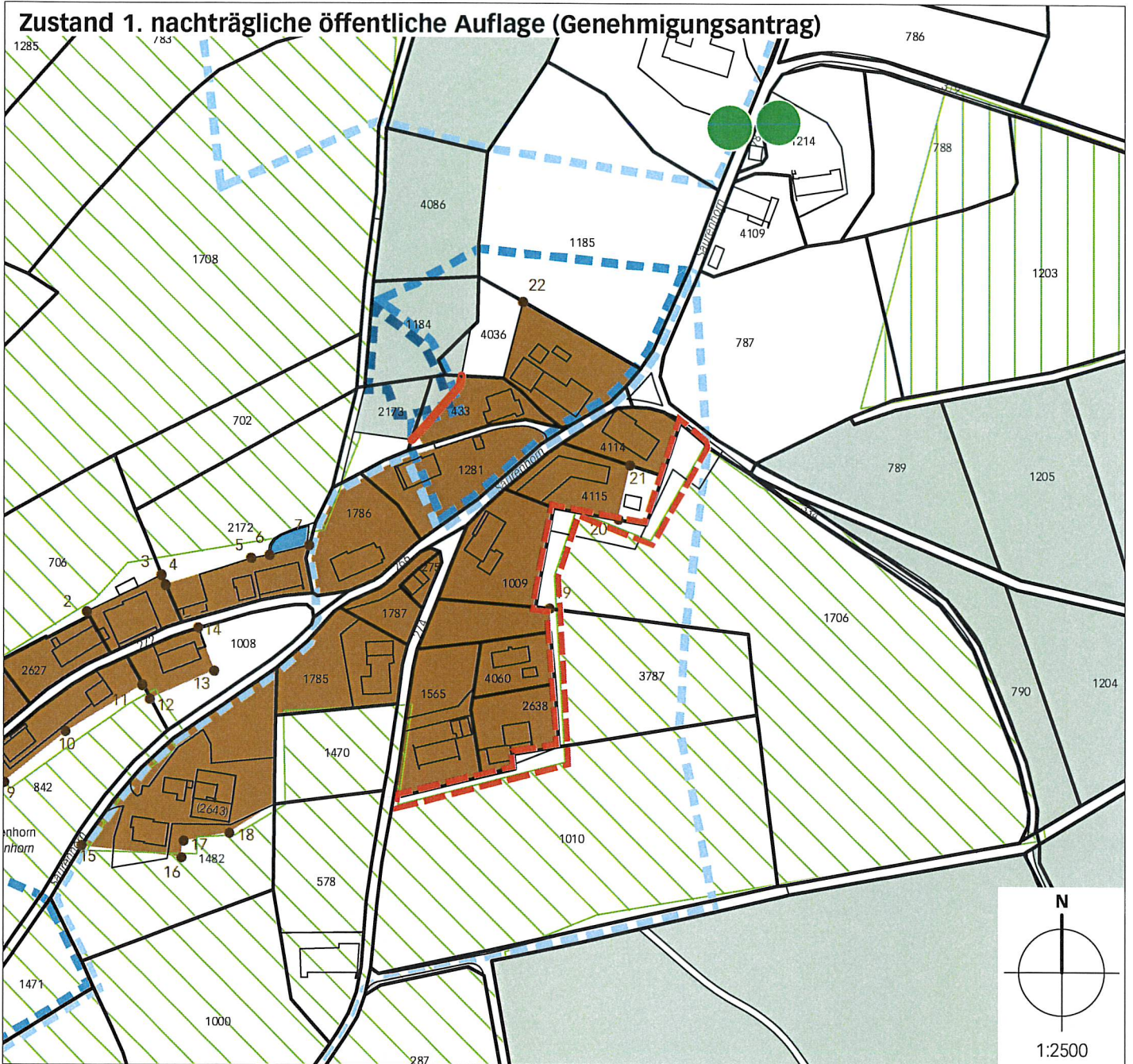
Hinweise:

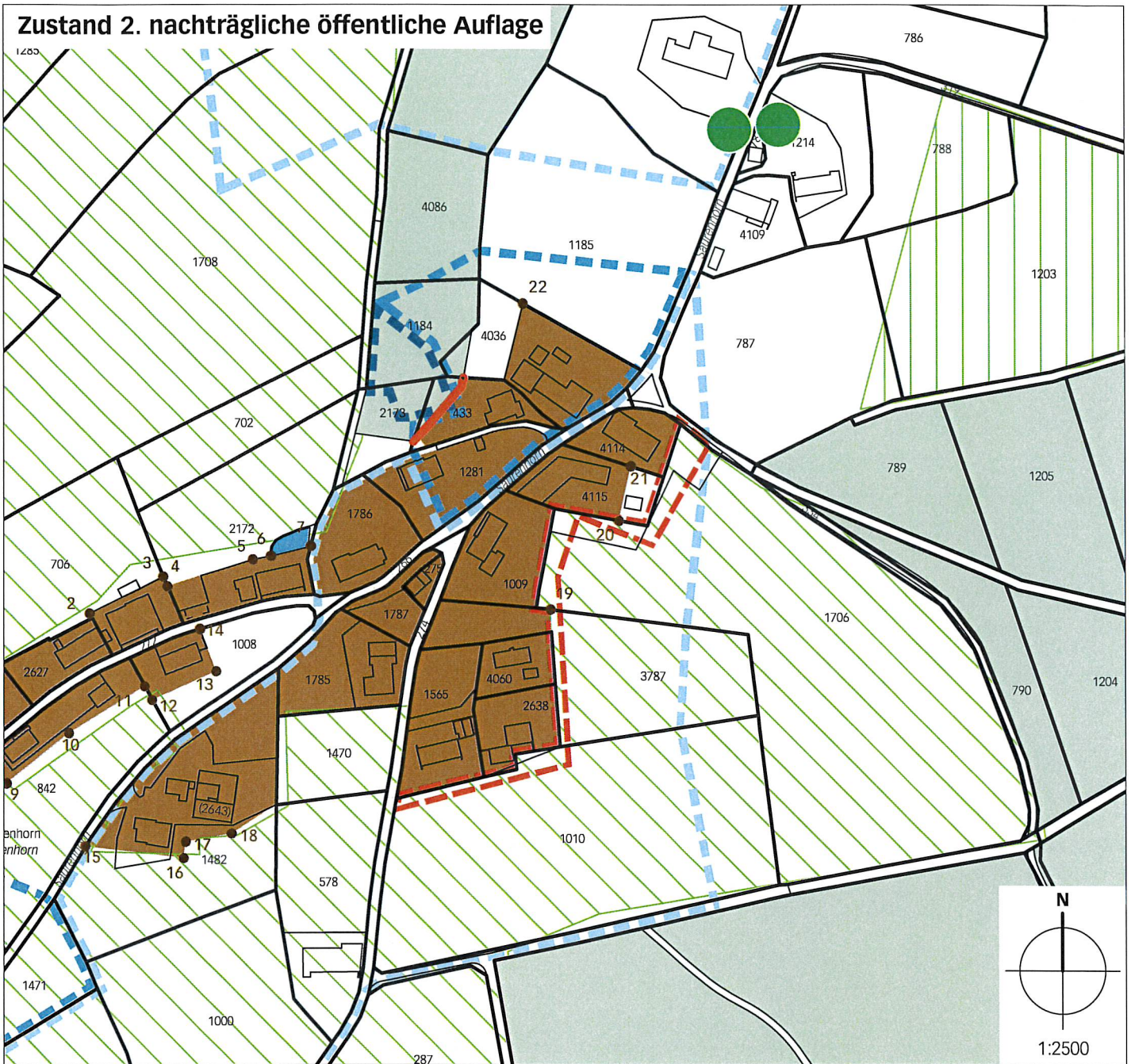
-  Perimeter Gefahrenkarte

Bedeutung der Gefahrenstufen für den Siedlungsraum (Geoportal; Stand Juli 2018)

-  mittlere Gefährdung
-  geringe Gefährdung

-  Ufergehölze
-  Gewässer offen / eingedolt (AV-Daten)
-  Gewässer eingedolt (Leitungskataster)
-  Gewässer offen / eingedolt (GNBE, Lage ungenau)
-  Grünzone
-  Bauzone
-  Wald





Legende

Inhalte:

Perimeter der Änderung

LSG B Landschaftsschutzgebiet B

Einzelbäume

Hinweise:

D B Dorfzone B

Wald

LWZ Landwirtschaftszone
ÜG Übriges Gebiet

Gewässer offen / eingedolt

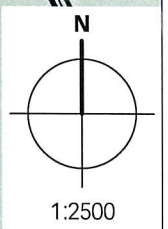
Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

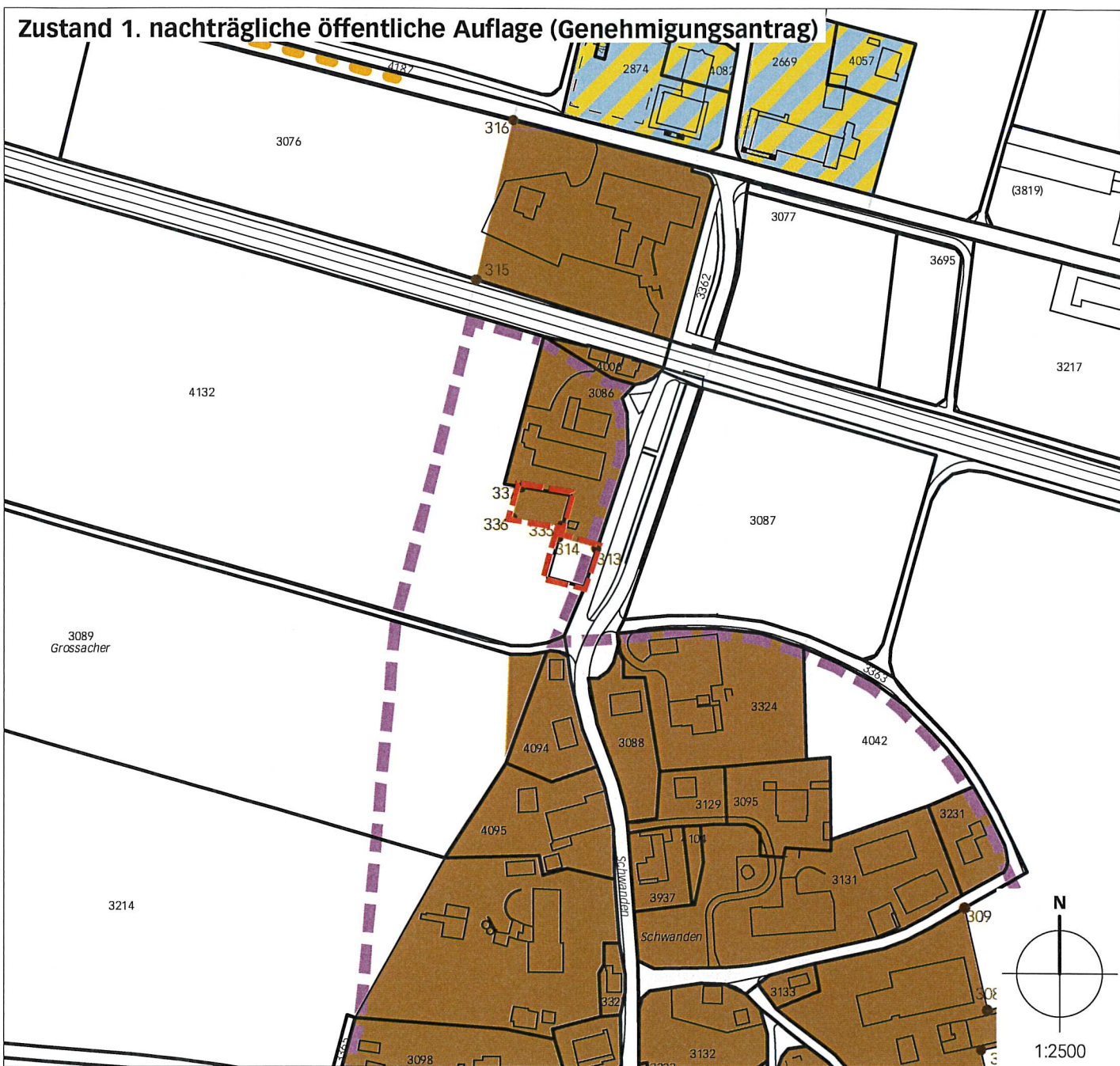
Grundwasserschutzzone S1

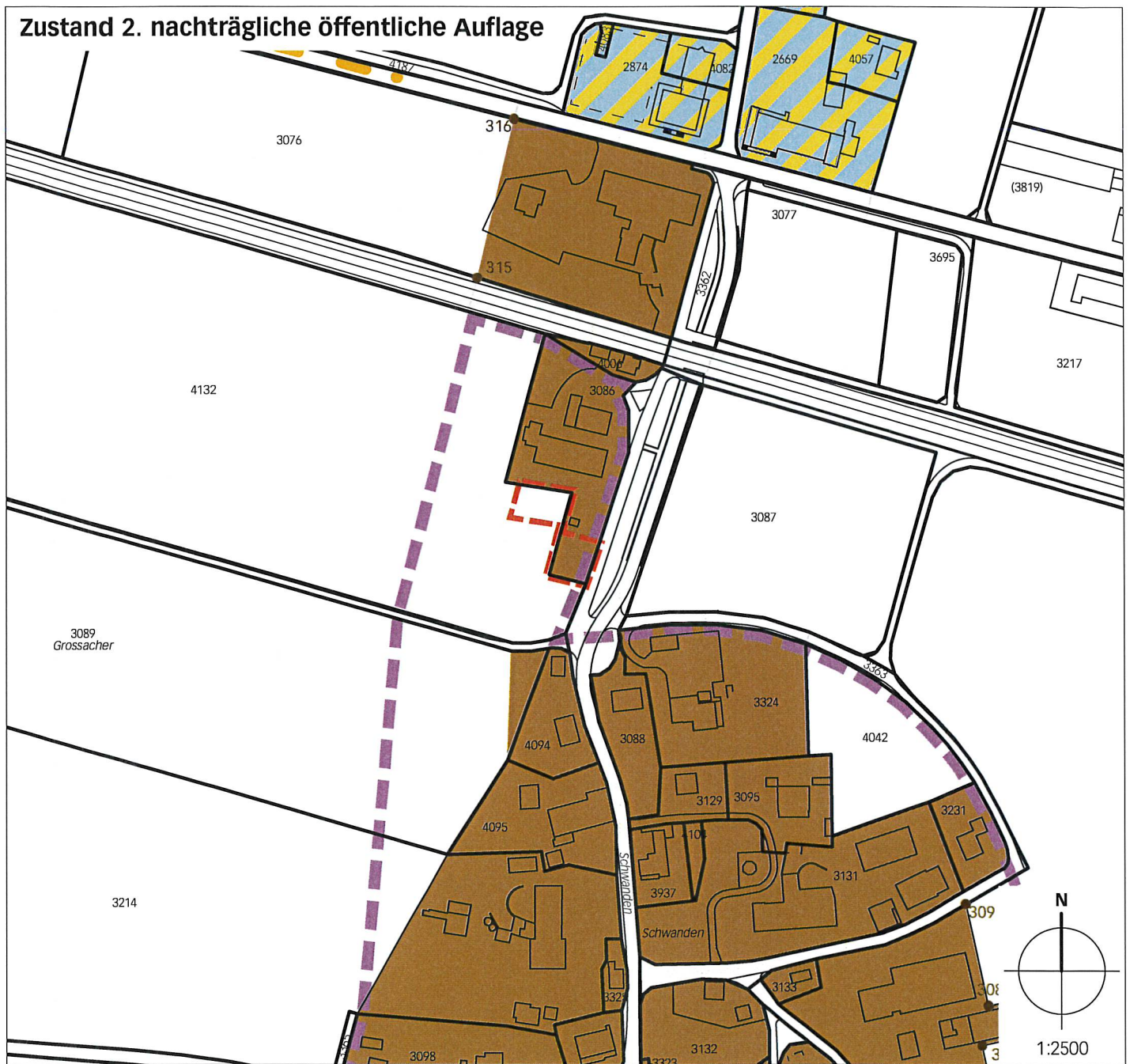
LSG A Landschaftsschutzgebiet A

Grundwasserschutzzone S2

Grundwasserschutzzone S3













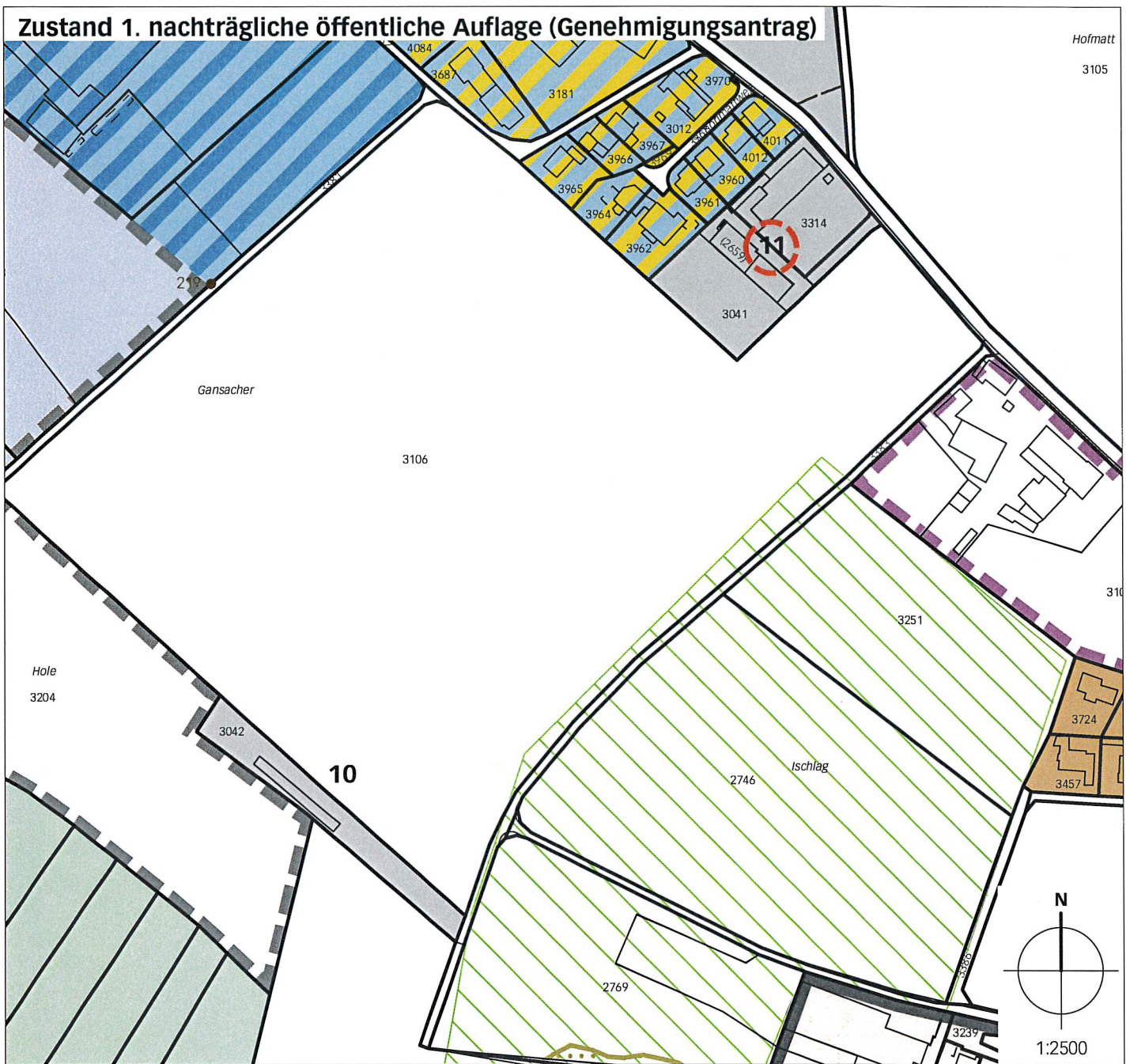
Legende

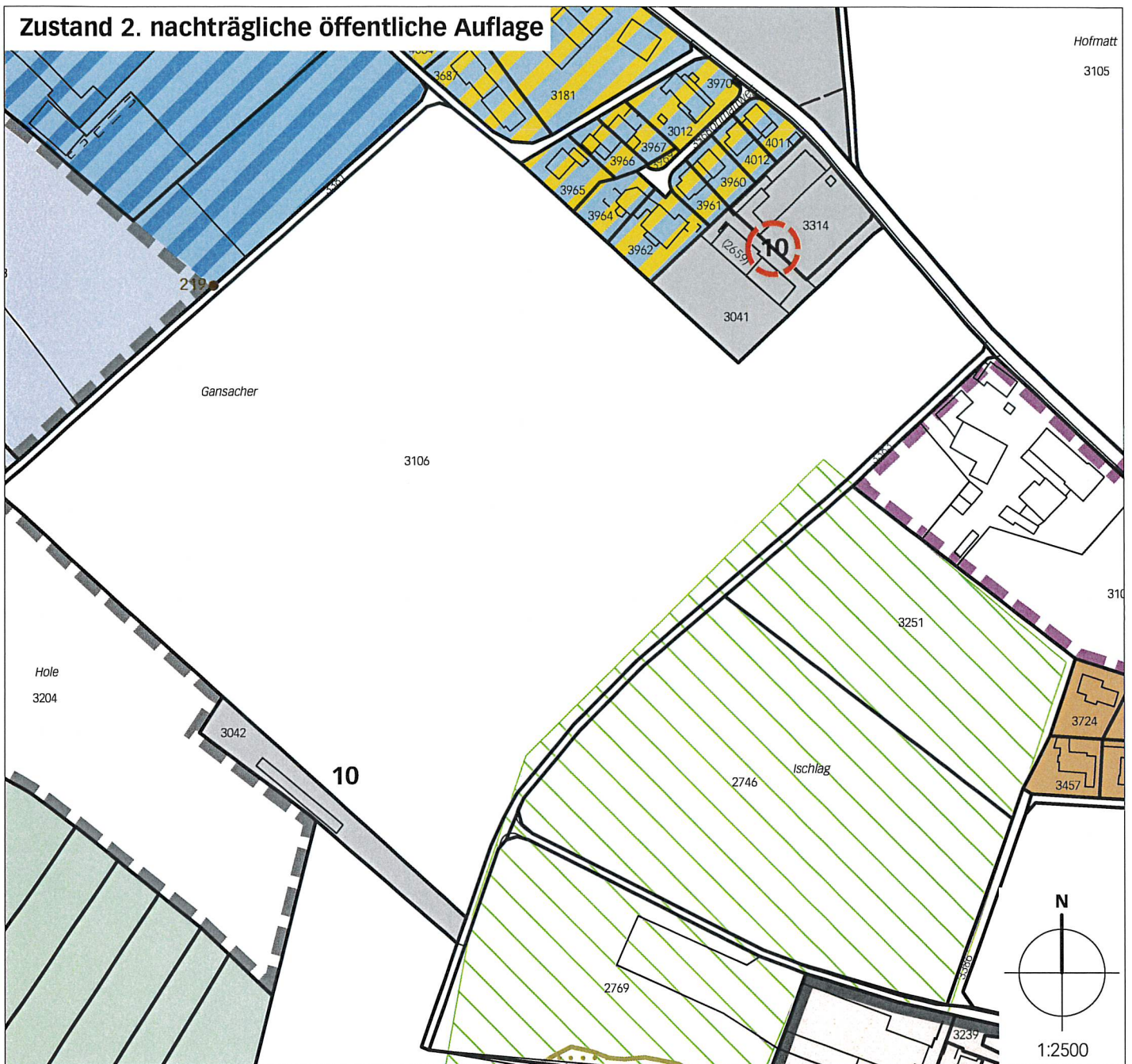
Inhalte:

	Perimeter der Änderung
	D B Dorfzone B

Hinweise:














	WG Wohn- und Gewerbezone
	LWZ Landwirtschaftszone ÜG Übriges Gebiet
	OSG Ortsbildschutzgebiet
	Historischer Verkehrsweg national mit viel Substanz / mit Substanz



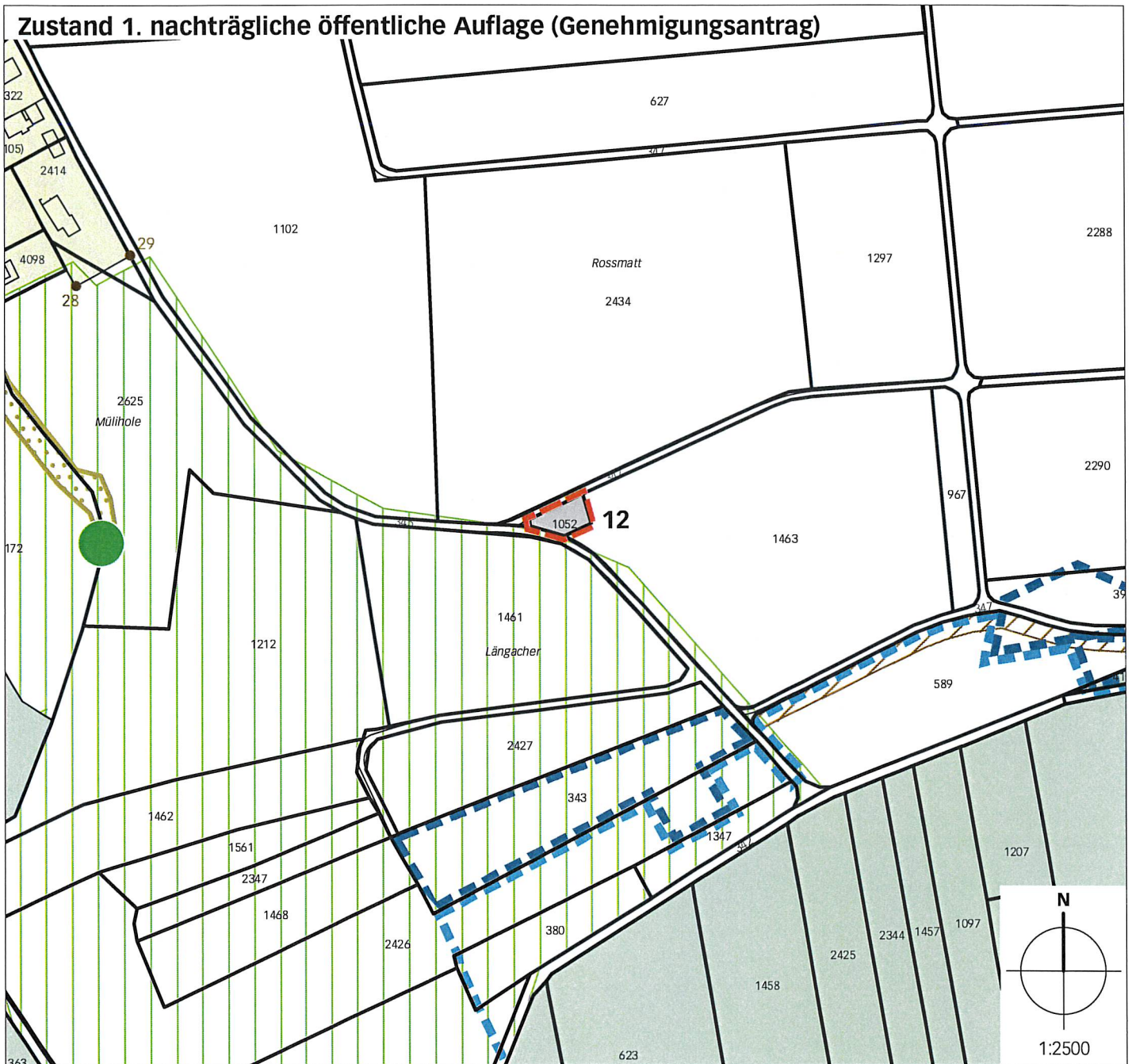


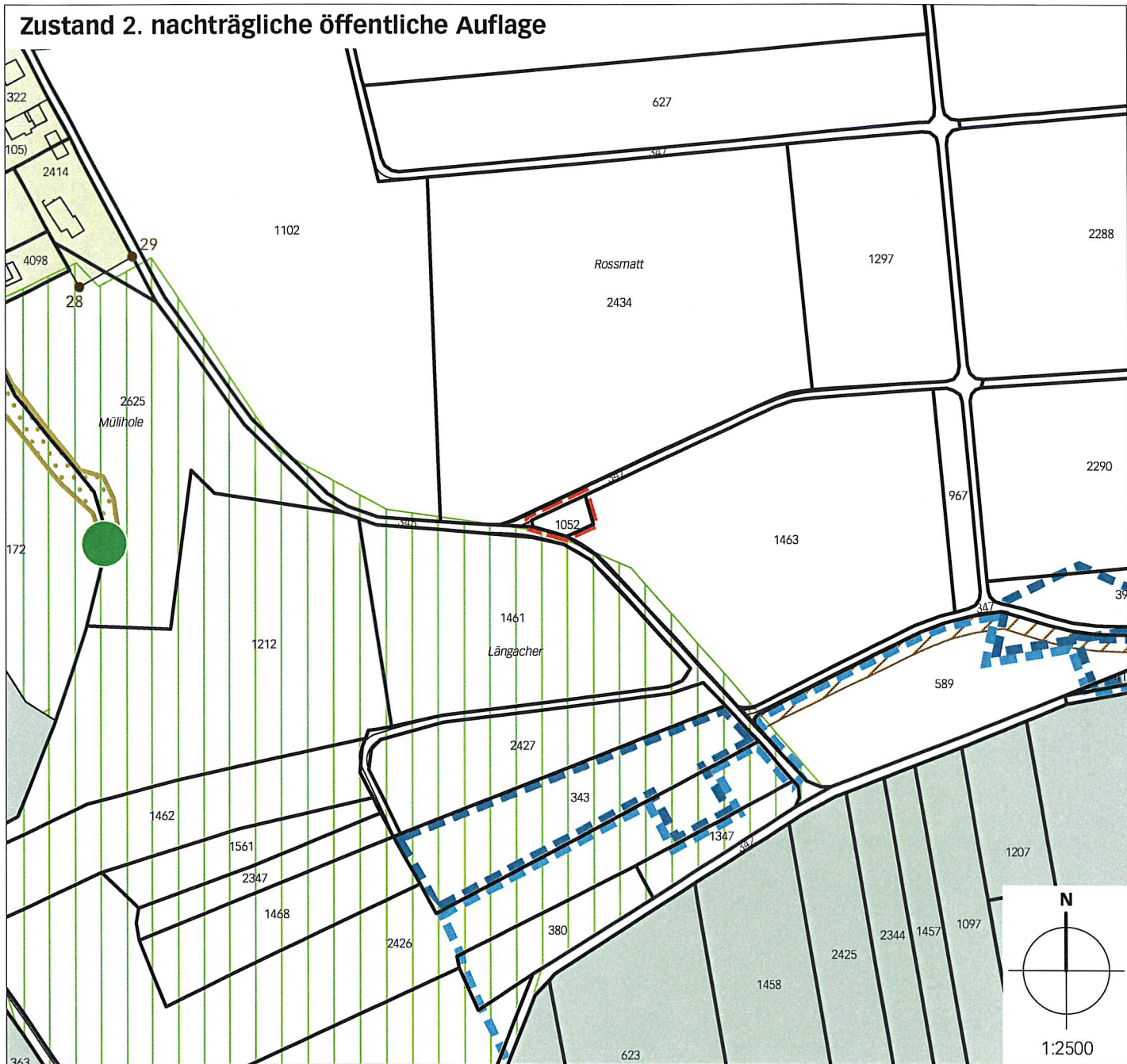
Legende

Inhalte:

	Perimeter der Änderung		LWZ ÜG	Landwirtschaftszone Übriges Gebiet
	ZÖN Zone für öffentliche Nutzung		UEO SMB	Bestehende Überbauungsordnung Siloeerweiterung Mühle Bundkofen
	D A Dorfzone A		OSG	Ortsbildschutzgebiet
	WG Wohn- und Gewerbezone		LSG B	Landschaftsschutzgebiet B
	G Gewerbezone (Ziegeleiareal)			Hecken, Feldgehölze
	AAZ Abbau- und Ablagerungszone			Von der Genehmigung vorläufig sinstiert
				Wald

Zustand 1. nachträgliche öffentliche Auflage (Genehmigungsantrag)





Legende

Inhalte:

- Perimeter der Änderung
- ZÖN Zone für öffentliche Nutzung

Hinweise:

- | | | | |
|--|---|--|--------------------------|
| | WA Wohnzone A | | Einzelbäume |
| | LWZ ÜG Landwirtschaftszone Übriges Gebiet | | Artenreiches Grünland |
| | LSG A Landschaftsschutzgebiet A | | Wald |
| | Hecken, Feldgehölze | | Grundwasserschutzzone S1 |
| | | | Grundwasserschutzzone S2 |

Baureglementsänderungen

(Änderungen gegenüber Zustand 1. nachträgliche öffentliche Auflage (Genehmigungsantrag rot))

4. Baupolizeiliche Vorschriften

Gebäudeabmessungen, Grenzabstände **Art. 32** ¹ unverändert

² Masstabelle

Zone	Kleiner Grenzabstand kA	Grosser Grenzabstand gA	Fassadenhöhe traufseitig*	Maximale Gebäudelänge	Anzahl Vollgeschosse	Lärmempfindlichkeitsstufe LSV**
WA Wohnzone	4	8	6.2	25	Innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe ist die Anzahl Vollgeschosse frei	II
WB Wohnzone	5	10	7.5	30		II
WC Wohnzone	6	12	10	40		II
DA, DB und DC Dorfzone	3	3	7.5	30 ¹⁾ 40 ²⁾		III
WG Wohn-und Gewerbezone	5	8	10	50		III
G Gewerbezone	6 ³⁾	6 ³⁾	12	100		IV
LWZ Landwirtschaftszone	5 ⁴⁾ 6	10 ⁴⁾ 6	7.5 ⁴⁾ 12	30 ⁴⁾ 80		III
GBZ Gartenbauzone	3 ⁵⁾	3 ⁵⁾	4.5 ⁵⁾	--		III

** Für die Parzellen Nrn. 3112, 2731, 2760, 2757, 2868, 3260, 2906, 2829, 2876 und 3228 gilt das Lärmgutachten gemäss Anhang. Bei veränderten äusseren Rahmenbedingungen kann das Gutachten aktualisiert werden.

Mindestdichten **Art. 32a** ¹ unverändert

² unverändert

³ Bei der Überbauung von im Zonenplan entsprechend bezeichneten Parzellen oder Parzellenteilen ist die besonderes hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeinternen Parkplätzen und der kompakten Anordnung von Bauten und Anlagen.

6. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten,
Aufhebung

Art. 51

¹ *unverändert*

^{1bis} *unverändert*

² Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Das Baureglement vom 03.04.1991
- Der Zonenplan vom 03.04.1991
- **Der Zonenplan Gefahrenkarte vom 22.02.2012**
- Die Ergänzung zum Baureglement vom 17.12.1999
- Die UEO Zelgli
- Die UEO Horbenmatt
- Die UEO Bodenacker
- Die UEO Rohrmatt
- Die UEO Bahnhofmatten
- Die UEO Alters- und Leichtpflegeheim
- Die UEO Gewerbezone Bundkofen

³ *unverändert*

Beilagen

2. Liste der rechtsgültigen Überbauungsordnungen

Nr. 1	Ziegelried Stapfacker
Nr. 5	Oberdorf
Nr. 6	Richtersmatt
Nr. 9	Gewerbezone Sägerei
Nr. 12	Bergacker (Reithalle)
Nr. 14	Hegghus / Wyhole
Nr. 15	Leiernstrasse
Nr. 16	Rohrmatte / Siedlung Buchenweg
Nr. 17	Beim Fussballplatz
Nr. 18	Hübeli
SMB	Siloerweiterung Mühle Bundkofen
Nr. 19	Bergacker
Nr. 20	Schulstrasse
n.a.	Richtersmatt 2
n.a.	Bundesrat R. Minger-Strasse
n.a.	Unterführung Schwanden
n.a.	Überführung Bundkofen
n.a.	Überführung Gsteig

Genehmigungsvermerke

2. nachträgliche öffentliche Auflage

Publikation Zonenplanänderung	31. August 2022
Gewässerraum Bundkofen im Amtsblatt vom	
Publikation alle Zonenplan- und Baureglements-	2. und 9. Sept. 2022
änderungen im amtlichen Anzeiger vom	
Öffentliche Auflage Gewässerraum Bundkofen	31. Aug. bis 3. Okt. 2022
Öffentliche Auflage alle Zonenplan- und	2. Sept. bis 3. Okt. 2022
Baureglementsänderungen	

Beschlossen durch den Gemeinderat am	12. Oktober 2022
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	14. Oktober 2022

Einwohnergemeinde Schüpfen
Gemeindepräsident



Pierre-André Pittet

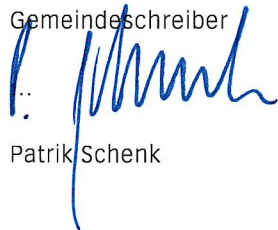
Sekretär



Patrik Schenk

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: 22. 3. 2023
Schüpfen,

Gemeindeschreiber



Patrik Schenk

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

28. April 2023

Simon Hüter



GENEHMIGUNG – 2. NACHTRÄGLICHE ÄNDERUNG

Gemeinde Schüpfen

Revision der Ortsplanung

gestützt auf Art. 60 Abs. 3 BauG und Art. 122 Abs. 7 BauV

Kurzbericht

Die Änderungen bestehen aus:

- Zonenplan- und Baureglements-
änderungen

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

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, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

David Stettler, dipl. Geograf
Barbara Bütikofer, Geografin M.A.

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Zonenplanänderungen	6
2.1 Bundkofen: Ergänzung Gewässerraum	6
2.2 Saurehorn: Bereinigung Landschaftsschutzgebiet	6
2.3 Schwanden: Verzicht auf Flächenabtausch	6
2.4 Schüpfen: Zone für öffentliche Nutzung Nr. 11	7
2.5 Ziegelried: Zone für öffentliche Nutzung Nr. 12	7
3. Baureglementsänderungen	7
3.1 Verankerung Lärmgutachten	7
3.2 Mindestdichten	8
3.3 Aufhebung Zonenplan Gefahrenkarte	8
3.4 Verzicht auf Streichung UeO Nr. 16	8
4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	9
5. Verfahren	9

1. Ausgangslage

Aufgrund der im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage vom Mai 2021 eingegangenen Einsprachen zur Ortsplanungsrevision Schüpfen wurde die Planvorlage 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. Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Schüpfen – bestehend aus Zonen- und Schutzzoneplan, Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren und Baureglement – wurde am 8. September 2021 durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Die nachträglichen Änderungen wurden nach Art. 60 Abs. 3 BauG vom 15.09. bis am 15.10.2021 öffentlich aufgelegt. Gegen die Änderungen wurden keine Einsprachen erhoben.

Die Unterlagen wurden dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) anschliessend zur Genehmigung eingereicht.

Im Verlauf des Genehmigungsverfahrens hat sich gezeigt, dass fünf inhaltliche Aspekte aus Sicht der kantonalen Behörde nicht genehmigungsfähig sind und geändert werden müssen. Dabei handelt es sich um die folgenden Planungsinhalte:

- Ergänzung des Gewässerraums des eingedolten Gewässers östlich des Bundkofenbachs im Bereich Rütimatt zwischen der Bahnlinie und der Kantonsstrasse (Änderung im Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren).
- Bereinigung des Landschaftsschutzgebiets B in Saurehorn gemäss den übergeordneten regionalen Vorgaben (Änderung im Zonen- und Schutzzoneplan).
- Verankerung des Lärmgutachtens im Baureglement für die umgezonten Parzellen entlang der Lyssstrasse (Änderung im Baureglement).
- Festlegung verbindlicher Massnahmen zur qualitativen Nachweis der besonders hohen Nutzungsdichte für die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete (Änderung im Baureglement).
- Aufhebung des Zonenplans Gefahrenkarte aus dem Jahr 2012 (Änderung im Baureglement).

Zusätzlich hat sich die Grundeigentümerschaft der in Schwanden geplanten flächengleichen Ein- und Auszonung der Dorfzone B zwischenzeitlich dazu entschieden, auf den Flächenabtausch zu verzichten. Diese von der kantonalen Behörde ebenfalls als nicht genehmigungsfähig angesehene Änderung wird somit hinfällig:

- Verzicht auf einen flächengleichen Abtausch der Dorfzone B in Schwanden im Bereich der Bahnunterführung (Änderung im Zonen- und Schutzzoneplan).

Des Weiteren werden noch drei zwischenzeitlich entdeckte Unstimmigkeiten zwischen Zonen- und Schutzzonenplan und Baureglement angepasst:

- In Übereinstimmung mit dem Baureglement Anpassung der Nummerierung der ZÖN 11 resp. 10 in Schüpfen (Änderung im Zonen- und Schutzzonenplan).
- In Übereinstimmung mit dem Baureglement Löschung der Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) Nr. 12 in Ziegelried (Änderung im Zonen- und Schutzzonenplan).
- In Übereinstimmung mit dem Zonenplan Verzicht auf die Streichung der UeO Nr. 16 Rohrmatte / Siedlung Buchenweg (Änderung im Baureglement).

Die Änderungen erfordern eine nachträgliche öffentliche Auflage. In Absprache mit dem AGR können die Änderungen gestützt auf Art. 60 Abs. 3 BauG und im Verfahren der geringfügigen Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen werden. Das heisst, dass der Gemeinderat die Änderungen nach der öffentlichen Auflage und der Durchführung allfälliger Einspracheverhandlungen in eigener Kompetenz beschliessen und dem AGR zur Genehmigung einreichen kann. Da es sich bei der Festlegung der Gewässerräume um eine Bundesaufgabe handelt, muss diese Änderung zusätzlich im Amtsblatt publiziert werden.

2. Zonenplanänderungen

2.1 Bundkofen: Ergänzung Gewässerraum

Bei der Ausscheidung der Gewässerräume ist der Abschnitt des eingedolten Gewässers im Bereich Rütimatt zwischen Bahnlinie und Kantonsstrasse vergessen gegangen. Mit der vorliegenden Ergänzung wird dies nachgeholt.

2.2 Saurehorn: Bereinigung Landschaftsschutzgebiet

Östlich des Ortsteils Saurehorn wurde das Landschaftsschutzgebiet B nach der kantonalen Vorprüfung nicht korrekt gemäss den Vorgaben des RGSK umgesetzt. Mit der vorliegenden Änderung wird dies korrigiert.

2.3 Schwanden: Verzicht auf Flächenabtausch

In Schwanden hat die Gemeinde auf Begehren der Grundeigentümerschaft eine flächengleiche Ein- und Auszonung der Dorfzone B vorgenommen. Dies mit dem Ziel, durch die Umlegung der Bauzone an das Hauptgebäude eine effizientere Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche zu erreichen.

Die kantonale Behörde hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens diese Anpassung als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Zwischenzeitlich hat sich die Grundeigentümerschaft nun dazu entschieden, auf die Umlegung der Fläche zu verzichten. Die Bauzone im Zonen- und Schutzzonenplan wird auf den ursprünglichen Stand vor der Ortsplanungsrevision zurückgesetzt.

2.4 Schüpfen: Zone für öffentliche Nutzung Nr. 11

Im Rahmen der Überführung des Zonen- und Schutzzonenplans in den ÖREB-Kataster durch den für die Gemeinde Schüpfen zuständigen Geometer wurde festgestellt, dass der an die Ziegeleistrasse angrenzende Teil der ZÖN Nr. 10 «Mehrzweckbereich, Werkhof, Erweiterung nötiger Nutzungen wie Zivilschutzanlage, Werkhof, Feuerwehr, Schützenhaus und Scheibenstand» fälschlicherweise mit der Nr. 11 bezeichnet ist. Mit der vorliegenden Änderung wird dieser Fehler korrigiert und damit der Zonen- und Schutzzonenplan auf das Baureglement abgestimmt.

2.5 Ziegelried: Zone für öffentliche Nutzung Nr. 12

Im Rahmen der Überführung des Zonen- und Schutzzonenplans in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) durch den für die Gemeinde Schüpfen zuständigen Geometer wurde festgestellt, dass die gemäss Baureglement vom 08.09.2022 (Genehmigung) aufgehobene ZÖN Nr. 12 «Schützenhaus und Scheibenstand Ziegelried» im Zonen- und Schutzzonenplan noch vorhanden ist. Mit der vorliegenden Änderung wird dieser Fehler korrigiert und damit der Zonen- und Schutzzonenplan auf das Baureglement abgestimmt.

3. Baureglementsänderungen

3.1 Verankerung Lärmgutachten

Aufgrund von Grundeigentümerinteressen wurden im Rahmen der Revision der Ortsplanung 10 Parzellen entlang der Lyssstrasse von der Gewerbezone (ES IV) in die Wohn- und Gewerbezone (ES III) umgezont. Da mit der Umzonung auch die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) verändert wird, wurde zur Überprüfung der Einhaltung der neuen ES ein Lärmgutachten erstellt. Dieses kommt zum Schluss, dass im Fall von Neubauten zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte gegenüber der Bahn planerische und/oder gestalterische Massnahmen ergriffen werden müssen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens teilte das AGR mit, dass das Gutachten im Baureglement verbindlich verankert werden muss. Diesem Vorbehalt wird mit einer entsprechenden Anpassung von Art. 32 Abs. 2** nachgekommen. Falls sich die tatsächlichen Gegebenheiten verändern, kann das Lärmgutachten aktualisiert werden.

3.2 Mindestdichten

Zwecks Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen fordert der Kanton die Festlegung von Mindestdichten für grössere unüberbaute Bauzonen (grösser als 1'500 m²). Bei Zonen die nicht zu den Wohn-, Misch- und Kernzonen gehören kann die besonders hohe Nutzungsdichte auch qualitativ nachgewiesen werden, beispielsweise mit der kompakten Anordnung von Bauten und Anlagen, mehrgeschossiger Bauweise, flächensparender Erschliessung etc. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Schüpfen für die ZÖN Nr. 5 «Schulhaus Ziegelried, Unterhalt und Erweiterung der bestehenden Anlage» und 8 «Öffentliche Ergänzungsnutzungen Ried, Erweiterung und Anordnung nötiger Nutzungen wie Durchgangsheim für Asylbewerber, Jugendzentrum, Spiel- und Sportanlagen usw.» gebrauch.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens teilte das AGR mit, dass die konkreten Massnahmen festgelegt werden müssen und die Benennung einer Auswahl von Beispielen nicht genüge. Mit Blick auf die in den beiden ZÖN möglichen Nutzungen hat sich die Gemeinde dazu entschieden, als konkrete Massnahme die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen vorzuschreiben und damit den Forderungen des AGR nachzukommen.

3.3 Aufhebung Zonenplan Gefahrenkarte

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat das AGR festgestellt, dass der Zonenplan Naturgefahren aus dem Jahr 2012 nicht aufgehoben wurde, gleichzeitig jedoch die aktualisierte Situation bzgl. Naturgefahren im Zonenplan Gewässerräume/Naturgefahren abgebildet wird.

Die Aufhebung des Zonenplans Gefahrenkarte wird in Art. 51 Abs. 2 BauR ergänzt.

3.4 Verzicht auf Streichung UeO Nr. 16

Im Rahmen der Überführung des Zonen- und Schutzzonenplans in den ÖREB-Kataster durch den für die Gemeinde Schüpfen zuständigen Geometer wurde festgestellt, dass die UeO Nr. 16 Rohrmatte / Siedlung Buchenweg im Baureglement fälschlicherweise als aufgehoben deklariert worden ist. Dies wird mit vorliegender Änderung bereinigt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

Die Zonenplan- und Baureglementsänderungen haben keine massgeblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Es handelt sich um die Bereinigung von Unstimmigkeiten zwischen Zonenplan und Baureglement resp. geringfügige Anpassungen, die keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen, die Lärm- und Luftbelastung, die Naturgefahren oder das Orts- und Landschaftsbild nach sich ziehen.

5. Verfahren

Die Zonenplan- und Baureglementsänderungen werden im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV ohne Mitwirkung jedoch mit öffentlicher Auflage durchgeführt. Die Beschlussfassung obliegt anschliessend dem Gemeinderat.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

- | | |
|---|-------------------------|
| – Öffentliche Auflage Gewässerraum Bundkofen | 31. Aug. - 3. Okt. 2022 |
| – Öffentliche Auflage alle Zonenplan- und Baureglementsänderungen | 2. Sept. - 3. Okt. 2022 |
| – Beschlossen durch den Gemeinderat am | 12. Oktober 2022 |
| – Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV | 14. Oktober 2022 |
| – Genehmigung | anschliessend |