Einwohnergemeinde
Bargen BE

Gemeinde Bargen
Gemeindeverwaltung
Käsereigasse 1
3282 Bargen

Revision der Ortsplanung

Erläuterungsbericht

Die Revision beinhaltet:

- Zonenplan Baugebiet
- Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen
- Gemeindebaureglement (GBR)

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Raumentwicklungskonzept (REK)
- Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

Datum:	15. März 2022	**Öffentliche Auflage**

Verfasser:

IC Infraconsult, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

Inhalt

1. Planungsgegenstand 3
1.1 Ausgangslage 3
1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen 4
1.3 Planungsorganisation 6
2. Planungsmassnahmen Zonenplan Baugebiet 6
2.1 Gespräche und Umfrage mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer 6
2.1.1 Umfrage Neueinzonung bestehender Bauten 6
2.1.2 Gespräche mit GrundeigentümerInnen von Baulücken 7
2.2 Zonenplanänderungen Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) 8
2.3 Zone mit Planungspflicht (ZPP) Spichersmatte 9
2.3.1 Testplanung 9
2.3.2 Umsetzung der Testplanung in der baurechtlichen Grundordnung 11
2.4 Aufhebung UeO Fischermätteli II 12
2.5 Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet 13
3. Planungsmassnahmen Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen 13
3.1 Gewässerraum 13
3.2 Naturgefahren 16
3.3 Landschaftsschutzgebiet 18
3.4 Weitere Schutzgebiete und -objekte 19
3.5 Festlegung spezieller Ordnungen 20
4. Änderungen Gemeindebaureglement und Integration Gemeindebauverordnung 21
5. Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz 22
6. Aufhebung Richtplan Ortsentwicklung 23
7. Überkommunaler Richtplan Beunde / Mühlau, Aarberg und Bargen 23
8. Neue Fernwärmeheizzentrale und Planbeständigkeit 24
9. Kulturlandschutz und haushälterische Bodennutzung 25
9.1 Umgang mit Kulturland – Einzonung Teilparzelle Nr. 1584 (Spichersmatte) 25
9.1.1 Standort 25
9.1.2 Optimale Nutzung 26
9.1.3 Fazit 26
9.2 Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung 26
9.2.1 Einleitung 26
9.2.2 Umsetzungsmöglichkeiten 26
9.2.3 Strategie der Gemeinde 27
10. Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) 27
11. Baudimensionierung 28
11.1 Baulücke 28
11.2 Baulandbedarf Wohnen 29
11.3 Baulandbedarf Arbeitszone 29
12. Planerische Beurteilung und Auswirkungen der Planung 30
12.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeit 30
12.2 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven 30
12.3 Ausgleich von Planungsmehrwerten 31
12.4 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit 31
13. Planerlassverfahren 33
13.1 Mitwirkung 33
13.2 Vorprüfung 33
13.3 Öffentliche Auflage 33
13.4 Beschluss 33
Beilage 1 Raumentwicklungskonzept

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Die letzte Revision der Ortsplanung wurde am 03.12.2005 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 20.06.2006 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Zwischenzeitlich wurden zahlreiche Änderungen am Zonenplan Siedlung, am Zonenplan Landschaft und an den Überbauungsordnungen vorgenommen.

Umsetzung übergeordneter Gesetzgebung

In den vergangenen Jahren gab es mehrere Änderungen in der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons Bern, welche die Gemeinden in die Pflicht nehmen, ihre Grundordnung und ihr Baureglement zu überarbeiten. So sind im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung unter anderem die Baubegriffe und Messweisen im Zuge des Erlasses der BMBV im Baureglement anzupassen, Gewässerräume für alle Gewässer auf Gemeindegebiet festzulegen und der Umgang mit der haushälterischen Bodennutzung und dem Kulturland in der kommunalen Nutzungsplanung festzuhalten.

Weitere Planungsgegenstände

Der kantonale Richtplan hat zum Ziel, den Boden haushälterisch zu nutzen und die Entwicklung nach innen zu fördern. So sind Neueinzonungen möglich, wenn im Baugebiet das Verdichtungspotenzial, d.h. eine minimale Raumnutzerdichte pro Hektare (RN/ha), erreicht worden ist und wenn der maximal zulässige Baulandbedarf nicht überschritten wird. Die Gemeinde Bargen weist gemäss der kantonalen Ermittlung des Baulandbedarfs heute zu grosse Wohnbaulandreserven in den Wohn-, Kern- und Mischzonen (WMK) auf. Zudem ist die Raumnutzerdichte zu gering. Neueinzonungen können damit auf Grundlage des oben beschriebenen Weges nur vorgenommen werden, wenn die Bauzone an anderer Stelle durch Auszonung reduziert wird (flächengleiche Kompensation). Es gibt jedoch Ausnahmetatbestände, bei Erfüllen welcher trotzdem eingezont werden kann, auch wenn das Baulandkontingent bereits ausgeschöpft ist. Diese werden im folgenden Unterkapitel „1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen“ unter „Neueinzonungen“ erläutert.

Von diesen Möglichkeiten wird in der vorliegenden Revision der Ortsplanung Gebrauch gemacht, denn nebst der Umsetzung der obligatorischen, gesetzlich vorgeschriebenen Erfordernissen soll die Gelegenheit genutzt werden, einen Prozess anzustossen, um in kleinen Schritten die Gemeindeentwicklung nach innen und die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde zu verbessern. Die grösste Entwicklung findet mit der Einzonung einer Baulücke im Ortszentrum statt, die zusammen mit angrenzenden Parzellen einer Zone mit Planungspflicht zugeteilt wird, so zu einer Verdichtung im Ortskern beiträgt und gleichzeitig zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums in diesem führen soll. Die Siedlungsentwicklung in Bargen erfolgt innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen bzw. der gebauten Substanz. Die Gemeinde kann zudem Massnahmen zur Siedlungsentwicklung definieren, die über den Rahmen der baurechtlichen Grundordnung hinausgehen.

Betroffene kommunale Planungsinstrumente

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Revision der Ortsplanung. Folgende kommunale Planungsinstrumente sind davon betroffen:

- Zonenplan Baugebiet (ersetzt Zonenplan Siedlung)
- Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen (ersetzt Zonenplan Landschaft)
- Gemeindebaureglement (GBR) (mit Integration Gemeindebauverordnung)

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Neueinzonungen

Wie in der Ausgangslage bereits erläutert, ist es der Gemeinde Bargen aufgrund genügender Baulandreserven und ohne Erfüllung von Ausnahmetatbeständen grundsätzlich nicht gestattet, weitere Flächen einzuzonen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hält jedoch unter anderem im Schreiben vom 12. Dezember 2017 fest, dass es davon zwei Ausnahmen gibt. Einerseits können bereits bebaute Flächen eingezont werden, falls sie zum bestehenden Siedlungsgebiet gehören. Andererseits können Baulücken im Siedlungsgebiet, die mehrheitlich oder vollständig von überbautem Land umgeben sind, eingezont werden. Wie im Fall von bereits bebauten Flächen werden Baulücken bei einer Einzonung nicht an den Wohnbaulandbedarf angerechnet und demzufolge besteht auch kein Kompensationsbedarf.

Voranfrage Baulücken

In Form einer Voranfrage wurde bei den vier unten dargestellten Baulücken (zwei davon teilweise überbaut) beim AGR abgeklärt, ob dies Baulücken im Sinne der oben geschilderten kompensationsfreien Art sind. Das AGR bestätigte, dass die Flächen Nr. 1 und Nr. 2 als bereits bebaute Flächen und/oder Baulücken bezeichnet und demzufolge ohne Berücksichtigung des Wohnbaulandbedarfs eingezont werden können. Allerdings wurde seitens des AGR in einer erneuten Beurteilung im Rahmen der Vorprüfung festgehalten, dass das Gebiet 2 aufgrund der Fruchtfolgefläche die Kriterien einer Baulücke im Sinne der kompensationsfreien Art trotz allem nicht erfüllt.

Bei den Flächen Nr. 3 und Nr. 4 ist für das AGR fraglich, ob es sich unter Berücksichtigung aller relevanten raumplanerischen Aspekte um Baulücken oder nicht eher um grössere unüberbaute Flächen im Siedlungsgebiet handelt. Das AGR steht einer Einzonung jedoch nicht grundsätzlich ablehnend gegenüber. Beim Gebiet 4 sind ebenfalls Fruchtfolgeflächen betroffen. Daher kann es nicht als Baulücke im Sinne der kompensationsfreien Art bezeichnet werden.

Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Im Massnahmenblatt A_07 „Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern“ des kantonalen Richtplans sind folgende Vorgaben festgehalten:

- Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aufzeigen.
- Darlegen, wie die Reserven und Potenziale aktiviert und mobilisiert werden und die Siedlungs- und Wohnqualität erhalten resp. aufgewertet wird.
- Räumliche Analyse des Siedlungsgebiets und darauf basierend Entwicklungsziele formulieren.

→ **Die entsprechende Auseinandersetzung erfolgte im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts und wird daher im vorliegenden Bericht nicht erneut ausgeführt (siehe Beilage 1 Raumentwicklungskonzept).**

Umgang mit Kulturland

Die Änderungen im Baugesetz vom 16. März 2016 (siehe Art. 8a-c BauG) und die in der Folge erlassenen Ausführungsbestimmungen in der Bauverordnung (siehe Art. 11a-g BauV) regeln den Schutz des Kulturlandes. Die Bestimmungen zum Schutz des Kulturlandes sind von den Gemeinden im Planerlassverfahren zu beachten und in der baurechtlichen Grundordnung sicherzustellen.

Haushälterische Bodennutzung

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

Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Zur Einführung dieser harmonisierten Baubegriffe hat der Regierungsrat am 25. Mai 2011 die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen und auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV müssen die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember 2023 an die neuen Begriffe und Messweisen angepasst haben. Dabei handelt es sich um eine gesetzliche Frist, welche nicht erstreckt werden kann.

Festlegung der Gewässerräume

Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes, die am 1. Juni 2011 in Kraft getreten ist, verpflichtet die Kantone, die Gewässerräume bis spätestens am 31. Dezember 2018 nach den eidgenössischen Vorgaben umzusetzen. Diese Verpflichtung zur Festlegung von Gewässerräumen wird durch das kantonale Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG) an die Gemeinden weiterdelegiert. Somit müssen die Gemeinden grundsätzlich für sämtliche oberirdischen Gewässer Gewässerräume in ihren Nutzungsplänen festlegen. Werden die Gewässerräume einer Gemeinde bis am 31. Dezember 2018 nicht festgelegt, so gelten bis zu deren Festlegung die strengeren Übergangsbestimmungen nach GSchV für die entsprechende Gemeinde.

Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung

Die Gesetzgebung von Bund und Kanton verlangt, dass Gemeinden bei der Ortsplanung und beim Bau von Schutzmassnahmen die Naturgefahren berücksichtigen. Bei Bedarf soll eine Gefahrenkarte in Auftrag gegeben werden. Die Naturgefahrenkarte der Gemeinde Bargen wurde am 2. Februar 2011 zum ersten Mal und am 12. November 2015 zum zweiten Mal vom Tiefbauamt des Kantons Bern anerkannt

Der Regierungsratsbeschluss Nr. 1076 vom 20. Juni 2007 verpflichtet die Gemeinden, Gefahrenkarten innert zwei Jahren nach deren Anerkennung in der Ortsplanung umzusetzen, um Risiken für die Bevölkerung zu reduzieren und Fehlinvestitionen zu minimieren.

Bauinventar

Die Gemeinden bezeichnen auf der Grundlage der Inventare gemäss Art 10d BauG in ihren Plänen und Vorschriften u.a. die Baudenkmäler (Art. 64a Abs. 1 BauG).

Ortsbildschutzgebiet

Laut Bauinventar bilden die Baugruppen die Grundlage für den Perimeter des Ortsbildschutzgebiets.

1.3 Planungsorganisation

Das vorliegende Planungsgeschäft wird vom Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro IC Infraconsult in Bern ausgeführt.

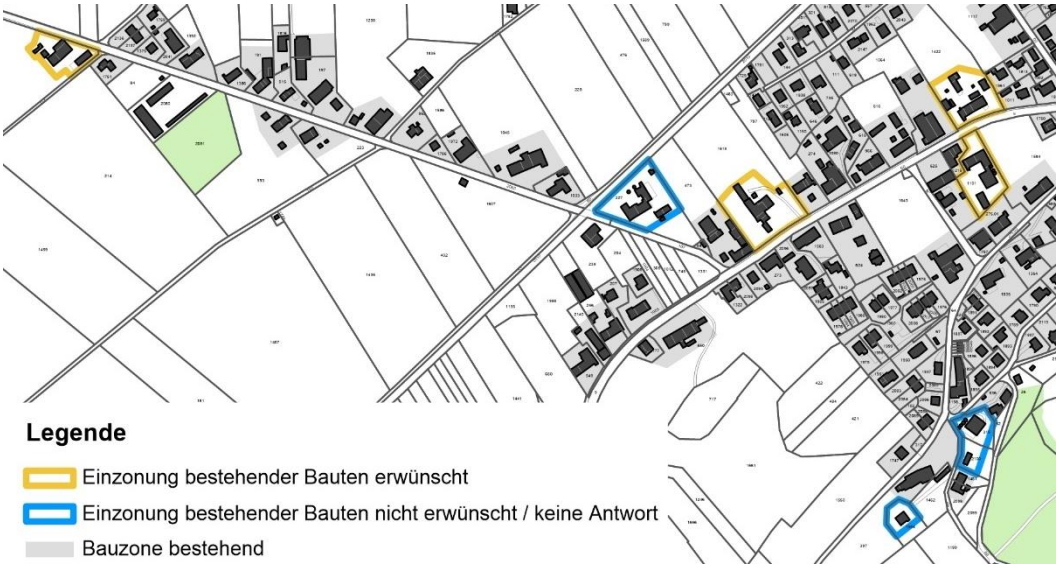
2. Planungsmassnahmen Zonenplan Baugebiet

Der Zonenplan (ZP) Baugebiet ersetzt den bisherigen Zonenplan Siedlung vom 20.06.2006. In der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden unter anderem im ZP Baugebiet eine Baulücke im Siedlungsgebiet sowie bereits überbaute Flächen eingezont. Des Weiteren wird eine Überbauungsordnung (UeO) aufgehoben, die haushälterische Bodennutzung der unüberbauten Bauzonen sichergestellt, die Objekte des kantonalen Bauinventars hinweisend im Zonenplan dargestellt sowie der Perimeter des Ortsbildschutzgebiets geringfügig angepasst.

2.1 Gespräche und Umfrage mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

2.1.1 Umfrage Neueinzonung bestehender Bauten

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision und mit Hinblick auf eine weitere Entwicklung mit dem Schwerpunkt einer inneren Verdichtung wurden mehrere mit Bauernhäusern bebaute Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet identifiziert, die noch der Landwirtschaftszone angehören. Durch die Einzonung von solchen Flächen kann die Grundlage für eine stärkere Überbauung und somit für eine Verdichtung an gewünschter Stelle gegeben werden. Die entsprechenden EigentümerInnen wurden in der Folge mittels eines Fragebogens befragt. Von den 8 Parteien wünschen die EigentümerInnen der Parzellen Nr. 1101, 1619, 1422 und 560 (gelbe Rahmen) eine Einzonung ihrer Parzelle oder des überbauten Parzellenteils. Die restlichen EigentümerInnen sind an einer Einzonung nicht interessiert.



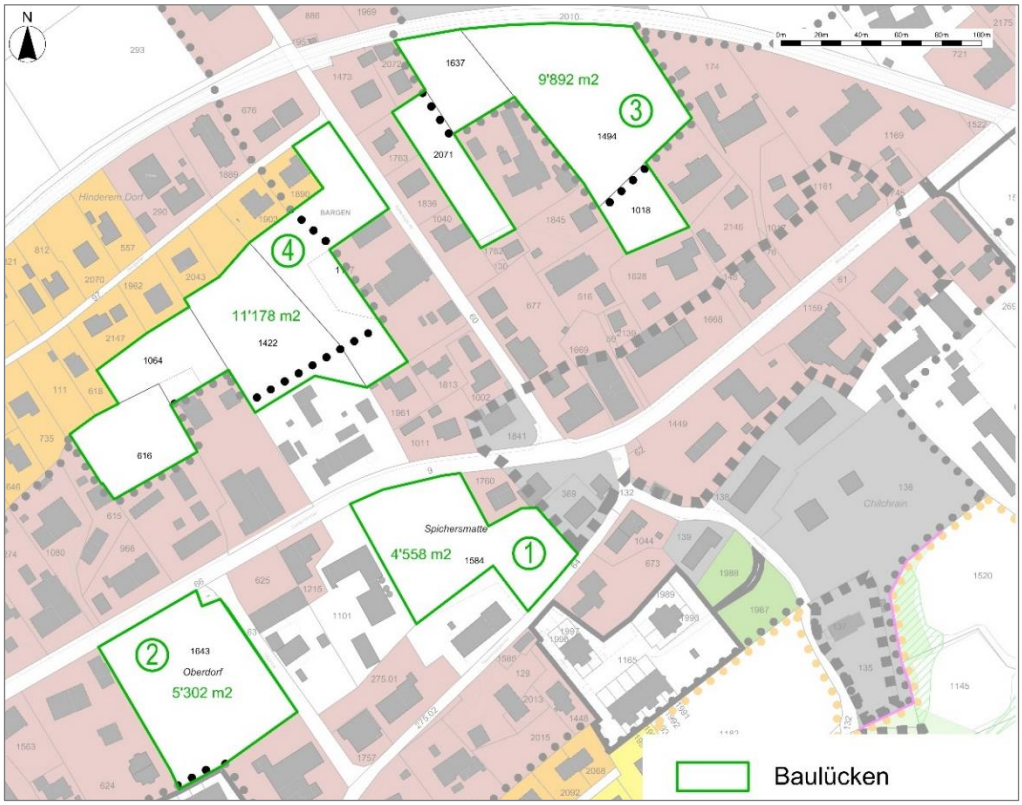
► *Übersicht der Ergebnisse der Umfrage zu den Einzonungen bestehender Bauten*

2.1.2 Gespräche mit GrundeigentümerInnen von Baulücken

Von den vier Baulücken, die mittels einer Voranfrage beim AGR hinsichtlich ihrer kompensationsfreien Einzonungsmöglichkeit eine positive Beurteilung durch das kantonale Amt erhielten[1], wurden die EigentümerInnen der Parzellen, die zu den Baulücken Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 gehören, zu Gesprächen eingeladen. Auf das Einladen der EigentümerInnen der Parzellen der Baulücke Nr. 4 wurde in dieser Revisionsphase verzichtet, da die anderen drei Baulücken aus Sicht der Gemeinde ein vorerst genügend grosses Entwicklungspotenzial aufweisen.

Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 1584 (= Baulücke Nr. 1) stimmten einer Einzonung ihrer Liegenschaft zu. Bei den EigentümerInnen der Parzellen der Baulücken Nr. 2 und Nr. 3 war kein oder überwiegend kein Interesse an einer kurz- oder mittelfristigen Einzonung vorhanden. Die Bereitschaft der Überbauung und somit auch das Interesse an einer Einzonung hat sich mittlerweile bei den EigentümerInnen der Parzelle Nr. 1643 (= Baulücke Nr. 2) aufgrund eines Erblassens und entsprechendem Eigentümerwechsel geändert. Die Erben wünschen mittlerweile auch die Einzonung der Baulücke Nr. 2.

Weil mit der Einzonung der Baulücke Nr. 1 und den bestehenden Baulandreserven vorerst genügend Siedlungsentwicklungspotentiale vorhanden sind, wird die Baulücke Nr. 2 im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht eingezont. Ursprünglich war vorgesehen, dieses Gebiet als Richtplangebiet zu bezeichnen. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Neubeurteilung durch das AGR, wonach das Gebiet aufgrund der Fruchtfolgefläche die Kriterien einer Baulücke im Sinne der kompensationsfreien Art nicht erfüllt, wird auf eine Richtplanfestlegung verzichtet. Das Gebiet bleibt jedoch im Raumentwicklungskonzept als zukünftiges Entwicklungsgebiet bestehen.



[1] Zu diesem Zeitpunkt hatte das AGR den Vorbehalt bezüglich Fruchtfolgeflächen für die Baulücke 2 und indirekt Baulücke 4 noch nicht geäussert.

2.2 Zonenplanänderungen Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK)

Neueinzonungen

Im Interesse der Innenentwicklung und auf Wunsch der EigentümerInnen werden die überbauten Teile der Parzellen Nr. 560 (1), 1619 (2) und Nr. 1422 (3) eingezont. Der Parzellenteil von Nr. 560 wird wie die benachbarten Grundstücke der Zone Moosgasse M und die Parzellenteile von Nr. 1619 und 1422 der Kernzone K zugeteilt. Die Bauzone wurde so abgegrenzt, dass nur das bebaute Land eingezont wird und keine Fruchtfolgeflächen oder Kulturland tangiert werden.

Die überbaute Parzelle Nr. 1101 (4) wird in die neu geschaffene Zone mit Planungspflicht (ZPP) Spichersmatte eingezont (siehe Kapitel 2.3 zur ZPP Spichersmatte).

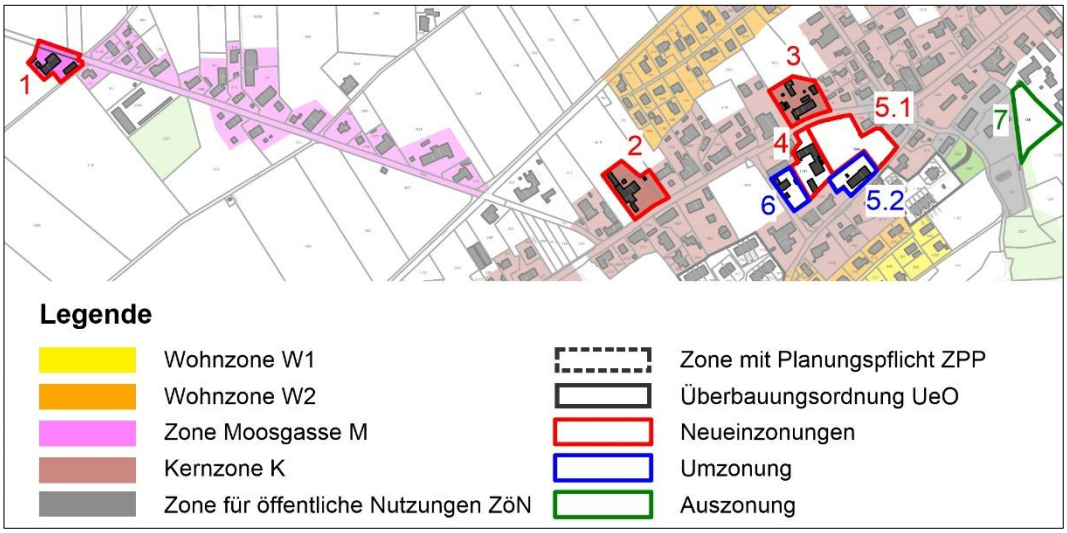
Die unüberbaute Teilparzelle Nr. 1584 (5.1) wird ebenfalls in die neu geschaffene ZPP Spichersmatte eingezont (siehe Kapitel 2.3 zur ZPP Spichersmatte).

Umzonung

Die überbaute Teilparzelle Nr. 1584 (5.2) und die teilüberbauteTeilparzelle Nr. 625 (6) werden von der Kernzone K in die neu geschaffene Zone mit Planungspflicht (ZPP) Spichersmatte umgezont (siehe Kapitel 2.3 zur ZPP Spichersmatte).

Auszonung

Die unüberbaute Teilparzelle Nr. 136 (7) liegt gemäss der genehmigten baurechtlichen Grundordnung in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) 6 «Pfarrhaus». Der Bereich ist gemäss Gefahrenkarte von einem Gefahrengebiet mittlerer Stufe betroffen. Auf dieser Teilparzelle sind unter anderem aufgrund der Hanglage und des Ortsbildes keine Neubauten vorgesehen. Daher wird die Teilparzelle ausgezont (siehe Kapitel 3.2).



► *Ausschnitt aus dem ZP Baugebiet mit Umrandungen bei Ein-, Um- und Auszonungen*

2.3 Zone mit Planungspflicht (ZPP) Spichersmatte

2.3.1 Testplanung

Die konsequente Schliessung von Baulücken lenkt die Siedlungsentwicklung nach innen, wodurch insgesamt die Ausdehnung des Siedlungsgebiets eingedämmt werden soll. Die Spichersmatte ist die am zentralsten gelegene der identifizierten Baulücken. Sie nimmt aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Dorfkern mit Dorfplatz mit Linde und Brunnen sowie der Lage an der Grenze zwischen Ebene und Bargenholz eine wichtige Stellung ein. Hinzu kommt die Position zwischen den wichtigen Strassen Murten- und Niederriedstrasse. Die Überbauung der Spichersmatte ist aus diesen Gründen ein tiefgreifender Eingriff in die Identität der Gemeinde Bargen und muss mit Sorgfalt erfolgen. Um dieser Sorgfalt von Anfang an Rechnung zu tragen, wurde eine Testplanung an das Architekturbüro „Schär Buri Architekten BSA SIA“ aus Bern in Auftrag gegeben. Ziel war es, Aussagen zur Dichte, zur Geschossigkeit und zur Erschliessung zu erhalten. Aussagen zur Architektur waren nicht Gegenstand der Testplanung. Die Erkenntnisse aus dieser Testplanung bildeten die Grundlage für die ZPP Bestimmungen.

Die ZPP Spichersmatte umfasst die Parzelle Nr. 1584 (Sektor C), die Parzelle Nr. 1101 (Sektor B) sowie den an Nr. 1101 angrenzenden Teil der Parzelle Nr. 625 (Sektor A).

Die nachfolgenden Visualisierungen zeigen mögliche Varianten auf.

Gesamtplan Vorschlag I

► *Modellplanausschnitt Variante 1 aus der Testplanung Spichersmatte als Beispiel möglicher Überbauungen. Mit rötlichen Dächern dargestellt sind die Erweiterungsbauten.*

Gesamtplan Vorschlag II

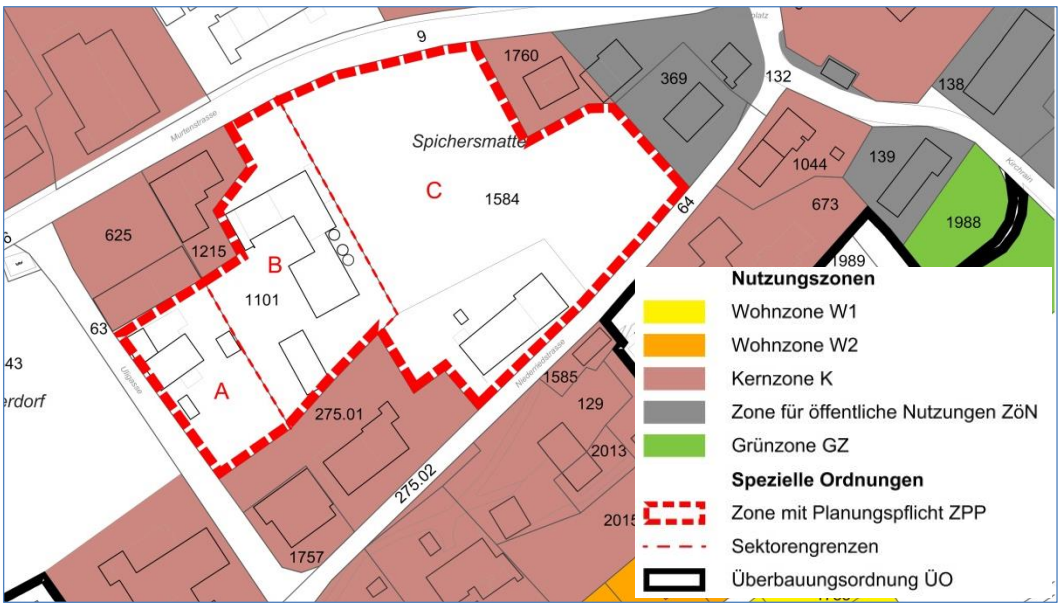
► *Modellplanausschnitt Variante 2 aus der Testplanung Spichersmatte als Beispiel möglicher Überbauungen. Mit rötlichen Dächern dargestellt sind die Erweiterungsbauten.*

2.3.2 Umsetzung der Testplanung in der baurechtlichen Grundordnung

Die Ergebnisse der Testplanung fliessen in die Festlegungen der ZPP Spichersmatte ein.

Festlegung Zonenplan

Der Empfehlung der Testplanung folgend wird die ZPP in mehrere Sektoren aufgeteilt, da keine gegenseitigen Abhängigkeiten zutage gefördert wurden und die zugewiesene Ausnützung individuell festgelegt werden soll.



► *Kartenausschnitt aus dem Zonenplan Baugebiet.*

Festlegung Baureglement

Für die ZPP Spichersmatte werden im Baureglement der Planungszweck, Art und Mass der Nutzung sowie die Grundsätze festgelegt.

Für die einzelnen Sektoren A und B werden die maximalen Geschossflächen oberirdisch (GFo) und für den Sektor C zusätzlich die minimale GFo (Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung für unüberbaute Bauzone) festgelegt. Die maximalen GFo werden gegenüber den Empfehlungen der Testplanung leicht erhöht. Diese Erhöhung ist wie folgt begründet:

- In der Testplanung sind keine An- und Kleinbauten mitberücksichtigt, welche ebenfalls an die GFo gerechnet werden.
- Mit einer höher gewählten GFo besteht ein grösserer Spielraum bei der weiteren Planung (UeO, Baugesuch). Das vorgeschriebene qualifizierte Verfahren stellt sicher, dass in der detaillierteren Planung (UeO) das richtige Nutzungsmass, die Ortsbildverträglichkeit etc. sichergestellt wird.
- Die GFo der Bestandesbauten sind in der Testplanung eher grob geschätzt.

Folgende Tabelle zeigt die Empfehlungen der Testplanung und die Festlegung im Baureglement im Vergleich:

Sektor	Testplanung	Baureglement
	GFo max.	GFo max.
A	1050 m2	1‘200m^2
B	2‘200 m2	2‘350m^2
C	4‘900 m2 (Variante I)	5‘200m^2

2.4 Aufhebung UeO Fischermätteli II

Die Überbauung der Flächen der Überbauungsordnung Fischermätteli II ist vollständig realisiert. Daher kann diese alte Ordnung aufgehoben werden. Es gelten neu die ordentlichen Bestimmungen der Wohnzone W2.

Mit der Aufhebung der UeO entfallen baurechtliche Bestimmungen, die bei der Realisierung der Überbauung einschränkend wirkten. Dadurch werden eine grössere Flexibilität und eine Vereinfachung für Bauvorhaben sichergestellt.

Was sich seit dem Erlass der UeO geändert hat: Aufgrund der Ausgestaltung der Baufelder war ursprünglich eine Gesamtüberbauung vorgesehen. Umgesetzt wurde jedoch eine Überbauung mit mehrheitlich freistehenden Einfamilienhäusern (EFH). Die Baugestaltung der EFH ist sehr heterogen und nicht nach einem einheitlichen Bebauungsmuster realisiert (Flachdächer, geneigte Dächer, Firstrichtung, Farbgebung etc.). Realisiert ist eine individuelle Wohnsiedlung mit hohem Anteil an begrüntem Aussenraum. Die Überbauungsstruktur entspricht einer W2.

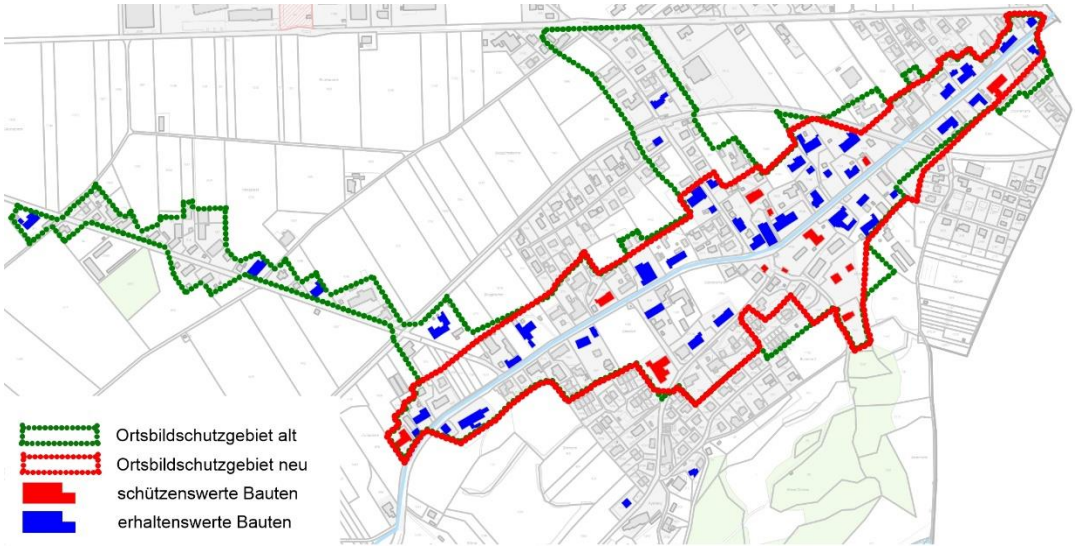
Baurechtliche Festlegungen zu den Parkplätzen auf den Parz. 149 und 4347 sind durch Miteigentumsparzellen gesichert. Die festgelegte Grünfläche/Spielplatz wurde an Private verkauft und wurde leider nicht als halböffentliche Fläche privatrechtlich gesichert.

Das Mass der Nutzung von AZ (Ausnützungsziffer, altrechtlich) 0.4 ist über das gesamte Gebiet festgelegt. Bei Verdichtungsbestrebungen herrschen baurechtlich unklare Verhältnisse vor. Die maximale AZ nimmt keinen Bezug auf die einzelnen Parzellen. Die Nachverdichtung ist ausgeschlossen.

Aufgrund der veränderten Ausgangslage bezüglich der Realisierung ist die Aufhebung der UeO und die Zuweisung in die W2 gerechtfertigt.

► *In grüner Farbe der Perimeter der aufgehobenen UeO Fischermätteli II*

2.5 Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet



Aufnahme des aktuellen Bauinventars

Das aktuell gültige Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege zu Bargen wird in den Zonenplan Baugebiet mit hinweisendem Charakter aufgenommen. Die dazugehörige Bestimmung findet sich in Art. 27 GBR.

Anpassung Ortsbildschutzgebiet

Das Ortsbildschutzgebiet wird an die im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege bezeichnete Baugruppe angepasst. (Baugruppe gemäss Entwurf des revidierten Bauinventars.)

3. Planungsmassnahmen Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen

Der Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen ersetzt den bisherigen Zonenplan Landschaft vom 20.06.2006. Im Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen sind die Gewässerraumlinien, das Landschaftsschutzgebiet, die schützenswerten Einzelbäume, die archäologischen Schutzgebiete, Trockenstandorte von lokaler Bedeutung und die Gefahrengebiete aller Gefährdungsstufen festgelegt.

3.1 Gewässerraum

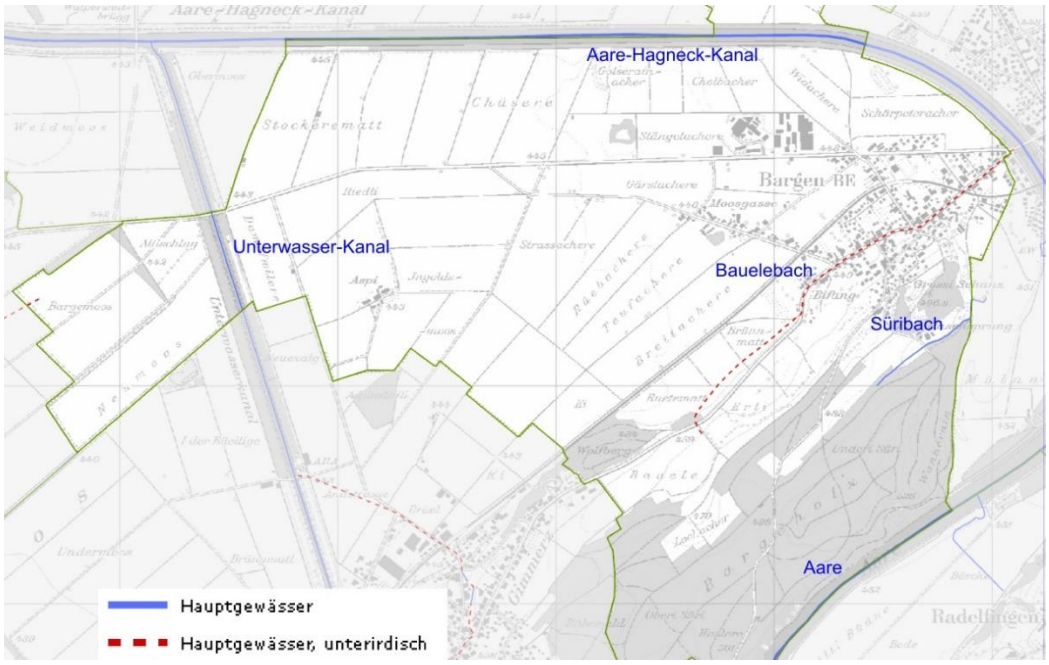
Die Gewässerräume werden im ZP Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen festgelegt.

Sinn und Zweck

Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwassern. Er dient aber auch dem Unterhalt der Gewässer und als Erholungsraum für die Bevölkerung. Zudem verringert ein ausreichender Abstand zwischen Gewässern und Nutzfläche den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen.

Datengrundlage und Bereinigung GN5

Die Gewässerdaten (Gewässerverlauf und natürliche Sohlenbreite) zur Bemessung der Gewässerräume stammen aus den Datensätzen des Kantons (Gewässernetz GN5, Gewässerraum Arbeitsgrundlagen GWRAG). Diese stellen häufig nur den ungefähren Verlauf der Gewässer dar und entsprechen nicht überall der heutigen Situation. Daher wurde die amtliche Vermessung berücksichtigt und häufig deren Linienverlauf übernommen. Anhand von Luftbildern, Reliefkarten und Ortsbegehung wurde das Gewässernetz schliesslich noch einmal überprüft.



► *Gewässernetz von Bargen gemäss GN5 (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)*

Festlegung im Zonenplan

Die Gewässerräume ersetzen die bisherigen Abstandsvorschriften im ehemaligen Art. 14 GBR. Im Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen wurden für die offenen Gewässer und die eingedolten Gewässer innerhalb des Siedlungsgebiets Gewässerräume festgelegt.

Bauelebach

Der Bauelebach ist ein eingedoltes Gewässer. Der Gewässerraum wurde für den Abschnitt in der Bauzone beidseitig und symmetrisch ab Gewässermittellinie definiert. Die Breite des Gewässerraums bemisst sich an den Vorgaben aus der Gewässerschutzverordnung und beträgt 11 m. Da es bei diesem Gewässer keine Überschneidungen mit Biodiversitätsgebieten gibt, wurde der Gewässerraum anhand der Hochwasserkurve festgelegt.

Der Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums ausserhalb des Siedlungsgebiets ist dadurch begründet, dass sich das eingedolte Gewässer in der Landwirtschaftszone befindet und die Lagegenauigkeit der Gewässer schwierig zu eruieren ist. Zudem liegen keine übergeordneten Interessen vor, welche eine genaue Festlegung verlangen würden. Eine lagegenaue Überprüfung wäre unverhältnismässig. Es ist zielführender, die genaue und optimale Linienführung erst bei einer allfälligen Öffnung zusammen mit den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern im Einzelfall zu verhandeln. Es sind keine Interessen bekannt, die einem solchen Vorgehen entgegenstehen könnten.

Süribach

Der Süribach ist ein offenes Gewässer, welches abschnittsweise im Wald verläuft und teilweise an die Gemeindegrenze grenzt. Der Gewässerraum wurde ausserhalb des Waldes symmetrisch ab Gewässermittellinie definiert. Dort, wo das Gewässer im Bereich des Waldrandes verläuft, wurde ebenfalls ein Gewässerraum ausgeschieden. Für den Gewässerabschnitt entlang der Gemeindegrenze wurde der Gewässerraum für die Gemeinde Bargen festgelegt. Eine Gewässerraumlinie auf der Seite der Gemeinde Aarberg wird hinweisend dargestellt. Die Breite des Gewässerraums bemisst sich an den Vorgaben aus der Gewässerschutzverordnung und beträgt 11 m. Da es bei diesem Gewässer keine Überschneidungen mit Biodiversitätsgebieten gibt, wurde der Gewässerraum anhand der Hochwasserkurve festgelegt. Mit folgender Begründung wird auf eine Festlegung des Gewässerraums im Wald verzichtet: Die Lagegenauigkeit des Gewässers ist schwierig zu eruieren und es liegen keine übergeordneten Interessen vor, welche eine genaue Festlegung verlangen würden. Eine lagegenaue Überprüfung wäre unverhältnismässig.

Hagneck-Kanal

In Rücksprache mit dem OIK wird der Gewässerraum für den Hagneck-Kanal auf die Gewässerparzelle ausgedehnt. Dies entspricht auch der Festlegung in der Nachbargemeinde Walperswil (Genehmigung ZP Gewässerraum 13.11.2018). Gemäss Luftaufnahme befindet sich keine Ufervegetation ausserhalb der Gewässerparzelle. Zudem entspricht der Gewässerraum den rechtsverbindlich verfügten Gewässerräumen gemäss dem kantonalen Wasserbauplan Sanierung Hagneck.

Des Weiteren wird für den oberen Abschnitt des Hagneck-Kanals ein Freihaltebereich gemäss Wasserbauplan Sanierung Hagneck übernommen (ebenfalls rechtsverbindlich verfügt). Analog der Gemeinde Walperswil wird der Freihaltebereich im Zonenplan hinweisend dargestellt. In der Legende wird auf den rechtsverbindlichen kantonalen Wasserbauplan "Sanierung Hagneckkanal" vom 23.3.2017 verwiesen.

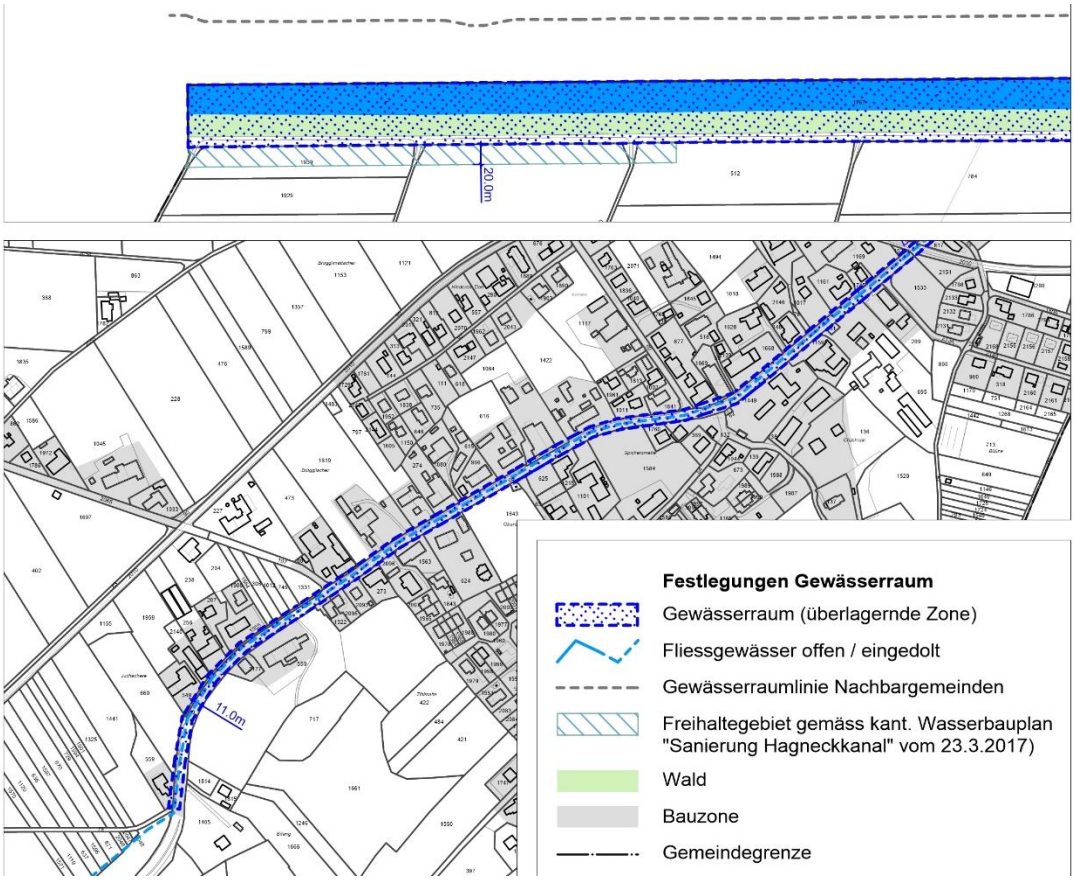
Unterwasserkanal

In Rücksprache mit dem OIK wird der Gewässerraum für den Unterwasserkanal auf die Gewässerparzelle ausgedehnt. Dies entspricht auch der Festlegung in der Gemeinde Walperswil (Genehmigung ZP Gewässerraum 13.11.2018). Dadurch ist der landseitige Dammfuss miteingeschlossen.

Aare

In Rücksprache mit dem OIK wird für die Aare ein Gewässerraum auf der Seite Bargen von 15 m ab Uferlinie festgelegt. Dies entspricht der Festlegung anhand der Hochwasserkurve. Da der Gewässerraum vollständig im Wald liegt, ist eine Vergrösserung des Gewässerraums nicht nötig. Im Norden ist der Gewässerraum auf denjenigen der Nachbargemeinde Aarberg abgestimmt.

Hinweisend ist auf der Gemeinde Radelfingen die Gewässerraumlinie gemäss der Gewässerraumplanung der Gemeinde Radelfingen dargestellt.



► *Kartenausschnitt aus dem Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen*

Festlegung des Gewässerraums im Baureglement

Der bestehende Artikel Gewässerabstand wird gestrichen. Dafür wird das Baureglement mit einem Artikel Fliessgewässer ergänzt, der auf dem Musterbaureglement des Kantons Bern basiert.

Umsetzung und Bedeutung

Mit der Festlegung von Gewässerräumen für sämtliche offene Gewässer und alle eingedolten Gewässer im Siedlungsgebiet nach Massgabe der Breiten nach Art. 41a GSchV und unter Berücksichtigung der Vorgaben des kantonalen Wasserbaugesetzes sowie den Bestimmungen zu den Uferbereichen nach NHG werden die kantonalen und nationalen Vorgaben vollumfänglich umgesetzt.

Gewässerräume müssen grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten werden. Bereits bestehende Bauten und Anlagen sind davon nicht betroffen.

Stellenweise Überlagerungen gibt es in Bargen auch bei landwirtschaftlich genutzten Flächen. In diesen kommt im Interesse des Hochwasserschutzes und der Verringerung von Nähr- und Schadstoffeinträgen die durch das Gewässerschutzgesetz bestimmte extensive Nutzung zum Tragen.

3.2 Naturgefahren

Festlegung

Die Gefahrenkarte vom 12. November 2015 wurde in den neuen Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen aufgenommen.

Die Gefahrengebiete sind in drei Gefahrenstufen unterteilt und mit unterschiedlicher Farbe schraffiert im Plan dargestellt. Zusätzlich sind im Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Landschaft Gebiete gekennzeichnet, deren Gefahrenstufen noch nicht bestimmt wurden.

Umsetzung

Die Bestimmungen für das Bauen in Gefahrengebieten im Kanton Bern sind im Art. 6 BauG festgehalten. Weitere Bestimmungen für Bargen finden sich im Art. 32 GBR.

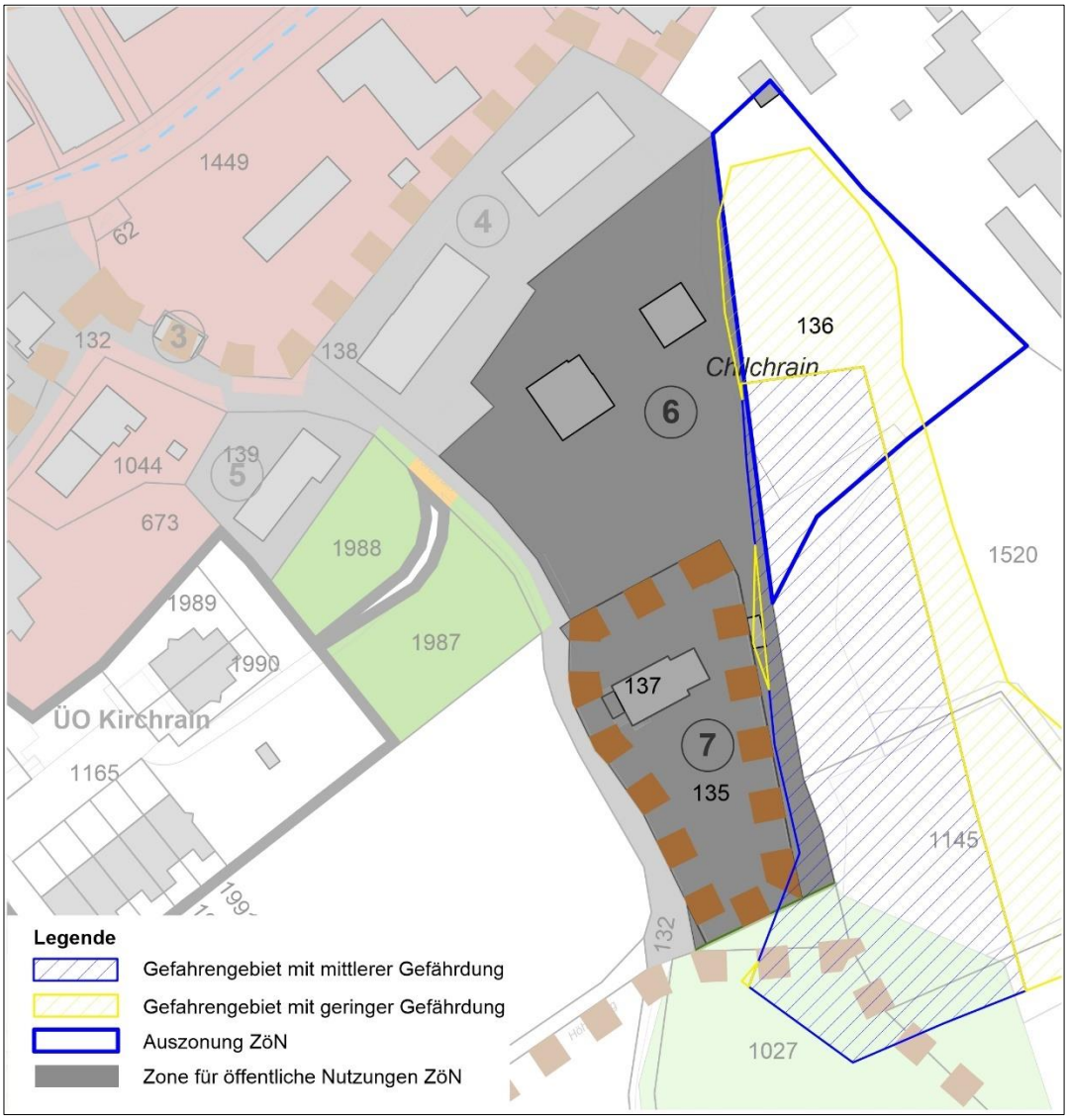
Interessenabwägung Baulandreserven im Gefahrengebiet

Im Einzelnen sind die Gefahrengebiete wie folgt zu berücksichtigen:

Fall	Gefahrengebiet/Gefahrenstufe	Heutige Situation	Behandlung in der Ortsplanung
1	Rot	Nichtbauzone	Keine neue Bauzone
2	Rot	Bauzone / Nicht überbaut	Umzonung in die Nichtbauzone
3	Rot	Bauzone / Überbaut	In der Regel belassen in Bauzone (1)
4	Blau	Nichtbauzone	Umzonung in Bauzone nur ausnahmsweise (1) (2)
5	Blau	Bauzone / Nicht überbaut	Belassen in Bauzone nur ausnahmsweise (1) (2)
6	Blau	Bauzone / Überbaut	In der Regel belassen in Bauzone (1)
7	Gelb		Zurückhaltung bei Bauzonen für sensible Nutzungen (siehe Umschreibung im Muster-Artikel)
8	Gelb-weiss		Zurückhaltung bei Bauzonen für Nutzungen, welche der Aufrechterhaltung der öffentl. Ordnung dienen (Spital, Feuerwehr usw.) oder ein grosses Schadenpotenzial aufweisen.
9	Gefahrenhinweis (unbestimmte Gefahrenstufe)	Bauzone / Nichtbauzone	Keine neue Bauzone (solange Gefahrenstufe nicht bestimmt ist).

► *Auszug aus der Arbeitshilfe für die Ortsplanung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) (S. 4; 2009)*

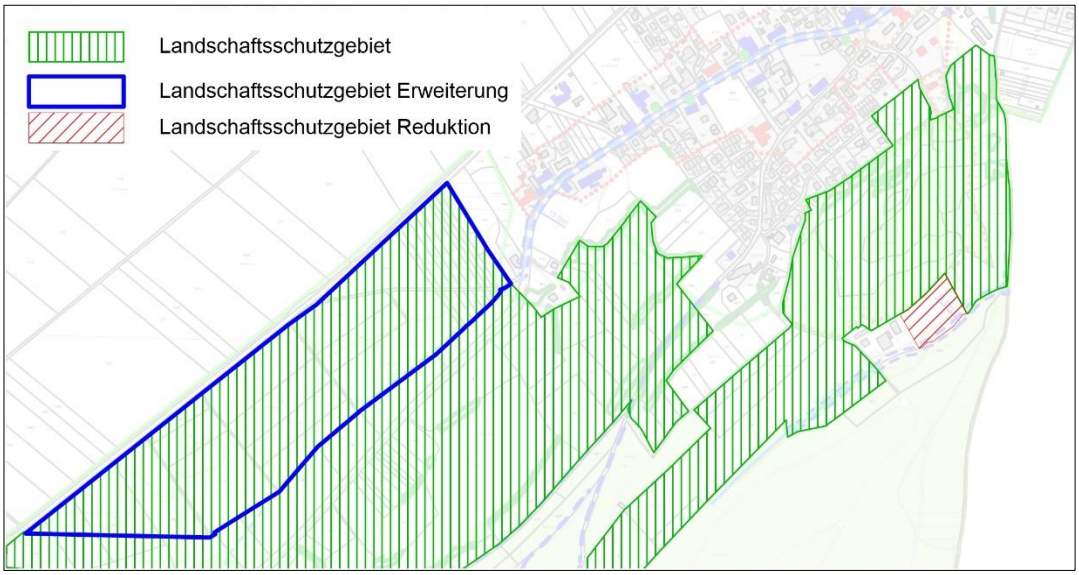
Im Rahmen der Revision Ortsplanung wurden sämtliche unüberbaute Bauzonen untersucht, die von einer Gefährdung von Naturgefahren mittlerer (blau) oder erheblicher (rot) Gefährdung betroffen sind. Es gibt in Bargen nur eine Überschneidung einer Baulandreserve mit einem Gebiet mittlerer Gefährdung. Es handelt sich um die unüberbaute Fläche der ZöN Nr. 6 (Parz. Nr. 136). Diese Fläche wird im Rahmen der Vorprüfungsbereinigung ausgezont (ab Hangkante Richtung Osten, siehe Kapitel 2.2). Daher tangiert das blaue Gefahrengebiet die ZöN nur noch am Rande. Aufgrund dieser Situation sind keine Massnahmen nötig, da das blaue Gefahrengebiet nur den Grenzabstandsbereich tangiert.



► *Auszonung unüberbaute Bauzone im blauen Gefahrengebiet Teilparzelle Nr. 136*

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Die Landschaftsschutzgebiete werden mit einer Ausnahme unverändert von der rechtsgültigen Grundordnung übernommen.



► *Ausschnitt aus dem Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen. Zusätzlich eingezeichnet ist die Erweiterung/Reduktion gegenüber dem bisherigen Landschaftsschutzgebiet.*

Erweiterung des Landschaftsschutzgebiets

Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die kommunalen Landschaftsschutzgebiete fast vollständig den regionalen Landschaftsschutzgebieten B aus dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK entsprechen. In diesem sind aber auch die Gebiete Ruetematt, Multachere und Brünnmatt nordöstlich des Wolfberges (beispielsweise Parzelle Nr. 782, 1567, 620, 1590 etc.) als Landschaftsschutzgebiete B ausgeschieden. Diese sind mindestens als Landschaftsschongebiete in die kommunale Planung zu übernehmen.

Die Landschaftsschutzgebiete B gemäss RGSK im Bereich Ruetematt, Multachere und Brünnmatt werden in die kommunale Planung übernommen und dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet zugewiesen.

Reduktion des Landschaftsschutzgebiets

<u>Landwirtschaftsbetrieb im Hasesprung</u>

Die Fläche, um die das Landschaftsschutzgebiet reduziert wird, gehört zum Hofgut beim Hasesprung. Der Bauernhof liegt rund 500 Meter südlich des Dorfzentrums von Bargen. Das Hofgut ist umgeben von landwirtschaftlichem Kulturland und Wald. Beidseitig angrenzend an das Hofgut war bisher die Landwirtschaftszone mit einem Landschaftsschutzgebiet überlagert. Diese Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet wird durch eine Reduktion des Schutzperimeters im Nordosten aufgehoben.

Zweck dieser Reduktion ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die vom Landwirtschaftsbetrieb beabsichtigte Geflügelmasthalle, welche der Sicherstellung der wirtschaftlichen Fortführung des Landwirtschaftsbetriebs im Hasesprung dient.

Die projektierte Halle weist eine Grundfläche von rund 24 x 75 Meter (ca. 1'800 m2) auf. In der Halle werden ein Wintergarten, ein Technik- und ein Besucherraum integriert. Ausserhalb der Halle sind ein Vorplatz, ein überdachter Ladeplatz sowie drei Futtersilos geplant.

Standortwahl

Um für das vorliegende Projekt einen geeigneten Standort zu finden, wurden im Vorfeld verschiedene Standorte geprüft und Vorabklärungen getroffen. Ein Standort in der Ebene vom Grossen Moos wurde aus betrieblichen, aber auch aus landschaftlichen Gründen zu Beginn der Planung ausgeschlossen. Die Nähe des Neubaus zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb ist für einen reibungslosen und wirtschaftlichen Betrieb der Anlage von zentraler Bedeutung. Aus diesem Grund wurden zwei mögliche Standorte im Umfeld des bestehenden Bauernhofs genauer untersucht. Der Standort auf der Fläche, um die das Landschaftsschutzgebiet reduziert wird, schnitt aufgrund der Einbettung in das Landschaftsbild, der betrieblichen Nähe zum bestehenden Bauernhof und der geringeren Immissionen am besten ab.

Genehmigungsfähigkeit gemäss AGR

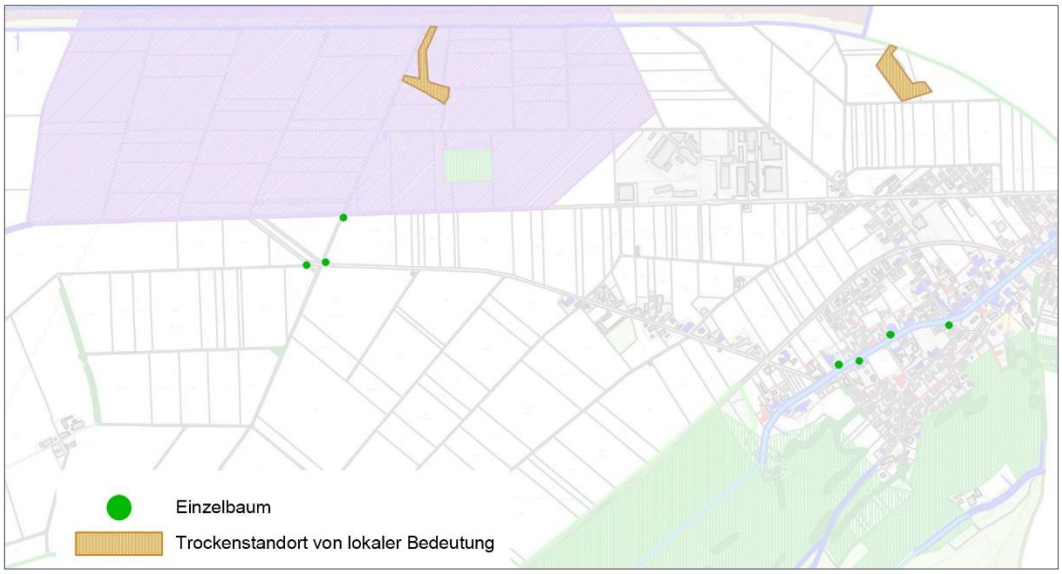
Entsprechend soll die genannte Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet gestrichen werden. Im Rahmen einer geringfügigen Zonenplanänderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV wurde bereits ein erster Anlauf genommen, den Landschaftsschutzperimeter im Zonenplan zu ändern. Im Schreiben vom 10. April 2017 stimmte das AGR der Eignung des gewählten Standortes zu, merkte jedoch an, dass die Änderung des Landschaftsschutzgebiets im Zonenplan im ordentlichen Verfahren geschehen müsse.

Als Teil der Ortsplanungsrevision wird die Reduktion des Landschaftsschutzgebietes im Zonenplan nun im ordentlichen Verfahren geändert.

Beurteilung

Der Perimeter der Reduktion des Landschaftsschutzgebiets liegt in einer schlecht einsehbaren Landschaftskammer zwischen zwei Wäldern. Trotz der Ausweitung des Betriebs ist die ökologische Vernetzung in der Landschaftsschutzkammer weiterhin gewährleistet. Das Landschaftsbild wird bereits durch die bestehende Freileitung beeinträchtigt. Innerhalb des Gemeindegebiets von Bargen ist der vorgesehene Standort für die geplante Nutzung ideal.

3.4 Weitere Schutzgebiete und -objekte



► *Hervorgehoben sind Festlegungen der Einzelbäumeund der Trockenstandorte von lokaler Bedeutung.*

Einzelbäume

Im bestehenden ZP Landschaft waren keine Einzelbäume festgelegt.

Die besonders landschafts- und ortsprägenden Bäume werden aufgrund des Landschaftsinventars und nach einer Feldbegehung im Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen festgelegt.

Des Weiteren wurden bei dieser Feldbegehung die Hecken und Feldgehölze aktualisiert. Sie sind in aktualisierter Form ebenfalls im Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen enthalten, jedoch nur als Hinweis.

Trockenstandort von lokaler Bedeutung

Die Trockenstandorte von lokaler Bedeutung wurden unverändert aus dem bisherigen Zonenplan Landschaft übernommen.

Archäologisches Schutzgebiet

Die archäologischen Schutzgebiete sowie Fundstellen wurden gemäss dem Inventar des archäologischen Dienstes des Kantons (Stand 2021) als Hinweis eingetragen. Sie sind in Art. 29 GBR geregelt.

3.5 Festlegung spezieller Ordnungen

Die Perimeter der beiden Überbauungsordnungen – Uferschutzplan Nr. 1 Hagneck-Kanal und Uferschutzplan Nr. 2 Bargenholz – werden unverändert wieder im Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision gibt es keine Änderungen in den beiden genannten Überbauungsordnungen.

4. Änderungen Gemeindebaureglement und Integration Gemeindebauverordnung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision stand die Überarbeitung des Gemeindebaureglements und der Gemeindebauverordnung an. Als Grundlage für die Aktualisierung dient das Musterbaureglement des Kantons Bern. Da das Gemeindebaureglement und die Gemeindebauverordnung von Bargen von der Struktur und Darstellung her bereits nach der Logik des Musterbaureglements aufgebaut sind, müssen bezüglich der Form keine grösseren Änderungen vorgenommen werden. Im Rahmen der Vorprüfung hat das AGR verlangt, dass die Gemeindebauverordnung aufzugeben sei und die darin enthaltenen Regelungen in das Gemeindebaureglement zu überführen sind. Nach wie vor folgt das neue Gemeindebaureglement dem Grundsatz des Musterbaureglements eines „schlanken“ Baureglements, das Vorschriften des übergeordneten Rechts grundsätzlich nicht wiederholt und die Anzahl Sonderregelungen zu minimieren versucht.

So ist das Gemeindebaureglement von Bargen wieder in einen normativen und einen hinweisenden Teil gegliedert. Die Hinweise in der rechten Spalte dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und zeigen Beziehungen zu anderen Artikeln, Erlassen oder Grundlagen auf. Sie haben hinweisenden Charakter und werden periodisch überprüft und von der zuständigen Kommission angepasst. Die neuen Anforderungen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden im neuen Reglement integriert.

Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem noch gültigen Gemeindebaureglement und der noch gültigen Gemeindebauverordnung sind:

Anpassung übergeordnetes Recht

- Anpassung Begriffe und Messweisen gemäss Verordnung BMBV.
- neuer Artikel zu den Fliessgewässern gemäss neuen Richtlinien ersetzt den alten Artikel zu den Gewässerabständen.

Haushälterische Bodennutzung

- Verzicht Mehrlängenzuschlag.
- Aufhebung der Überbauungsordnung Fischermätteli II.
- neuer Absatz zu „besonders hohe Nutzungsdichte“ im Artikel zur Arbeitszone A (Die minimale Fassadenhöhe Fh gi ist grundsätzlich 8 m und die minimale Überbauungsziffer 0.5.).

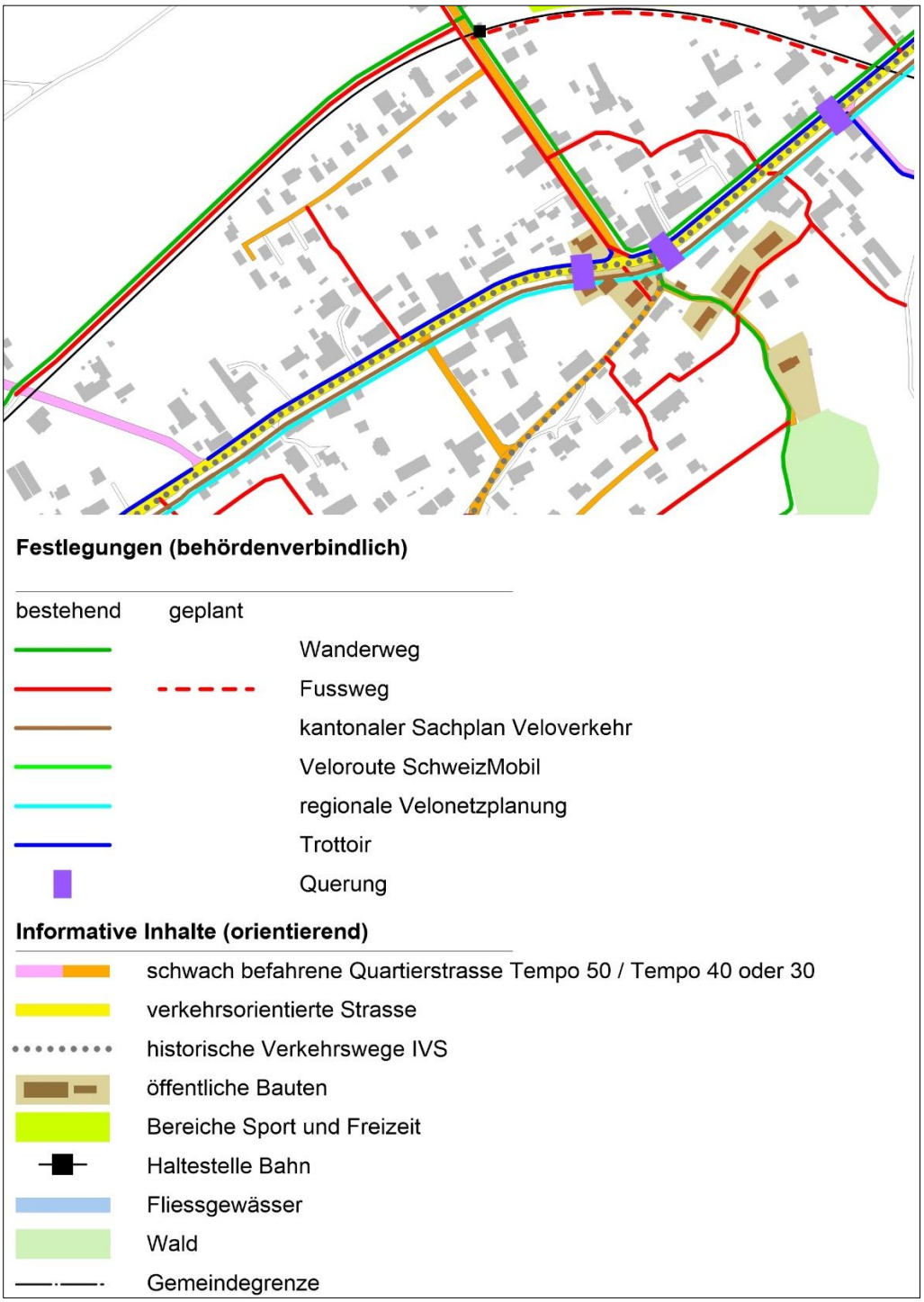
Weitere Massnahmen

- Vorschriften der ZPP «Beunde» gemäss UeO «Beunde» formuliert statt Verweise auf entsprechende Zonenvorschriften.
- neuer Artikel zur ZPP „Spichersmatte“.
- Fassadenhöhe (Fh) gi (giebelseitig) als neues Höhenmass (Art. 4), welche die bestehende traufseitige Fassadenhöhe (Fh) tr (altrechtlich «Gebäudehöhe») ergänzt – Dadurch gilt aufgrund der BMBV auch weiterhin giebelseitig ein maximales Mass und unerwünschte Abgrabungen können so verhindert werden. Die Festlegung der Fh gi entspricht den orts- und zonenüblichen Firsthöhen.
- Anpassung des Artikels zu den Grenzabständen für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten.
- Neuer Artikel zu den Einzelbäumen.
- Änderung des Artikels über den Ausgleich von Planungsvorteilen mit Hinweis auf das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Gemeinde Bargen.

5. Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

Der Kanton Bern verlangt, dass die Gemeinden im Rahmen der Revision der Ortsplanung das Fuss- und Wanderwegnetz in der Richt- oder Nutzungsplanung festlegen muss. Zudem sind die Gemeinden in der Pflicht, die kommunalen Velorouten in einem Richtplan festzulegen. Daher wurde für Bargen ein neuer Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz erarbeitet. Darin enthalten sind ebenfalls die historischen Verkehrswege mit Substanz.

Als Grundlage dazu dienten der kantonale Sachplan Veloverkehr, der Sachplan Wanderroutennetz / historische Verkehrswege sowie der kommunale Richtplan Ortsentwicklung vom 20. Juni 2006.



► *Auszug Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz*

6. Aufhebung Richtplan Ortsentwicklung

Der rechtskräftige kommunale Richtplan Ortsentwicklung vom 20. Juni 2006 wird aufgehoben. Die Inhalte bezüglich Siedlungsentwicklung stimmen teilweise nicht mehr mit den heutigen Entwicklungszielen und -möglichkeiten überein. Zudem wurde im Rahmen der Revision der Ortsplanung ein Raumentwicklungskonzept erarbeitet, in welchem die Ortsentwicklung aufgezeigt ist.

Die Inhalte bezüglich Verkehr beziehen sich grösstenteils auf Massnahmen für den Fuss- und Veloverkehr. Daher wurden diese auf ihre Aktualität überprüft und in den neuen Richtplan Fuss- und Veloverkehr integriert. Die Massnahmen zur Sanierung der Ortsdurchfahrt obliegen dem Kanton. Daher kann dieser Richtplaninhalt aufgehoben werden.

7. Überkommunaler Richtplan Beunde / Mühlau, Aarberg und Bargen

Da der überkommunale Richtplan Beunde / Mühlau, Aarberg und Bargen vom 24. Juli 2008 überkommunal ist und das Richtplangebiet Mühlau in der Gemeinde Aarberg noch nicht umgesetzt ist, wird er nicht aufgehoben.

8. Neue Fernwärmeheizzentrale und Planbeständigkeit

Die Burgergemeinde bekundet Interesse an der Mithilfe an einer Fernwärmeheizzentrale und ist an die Gemeinde mit der Bitte getreten, dieses Thema in die Planung einfliessen zu lassen. Der Gemeinderat unterstützt grundsätzlich die Idee einer Fernwärmeheizzentrale. Im Zusammenhang mit der Energiewendedebatte ist eine Auseinandersetzung mit diesem Thema unausweichlich. Zudem befinden sich in der Gemeinde etliche Gebäude (öffentliche und private), welche aufgrund des Alters früher oder später einen Revisionsbedarf bezüglich Energieversorgung aufweisen.

Ein solches Projekt benötigt jedoch weitergehende Abklärungen (z.B. Machbarkeitsstudie, Standortevaluation der Zentrale etc.). Die ungelösten Fragestellungen der Fernwärmeversorgung und der Umsetzung allfälliger Massnahmen erfordern Zeit. Die Abklärungen gehen über den Zeitbedarf des gegenwärtig beginnenden Genehmigungsprozesses der Ortsplanungsrevision hinaus.

Eine Fernwärmeheizzentrale muss von Gesetzes wegen in der Bauzone erstellt werden.

Sollte eine Machbarkeitsstudie ergeben, dass eine allfällige Fernwärmezentrale in der bestehenden Bauzone realisiert werden kann, ist keine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung nötig. Das Vorhaben kann umgesetzt werden.

Eine Neueinzonung für die Realisierung einer Fernwärmeheizzentrale benötigt hingegen eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Dabei stellt sich grundsätzlich die Frage der Planbeständigkeit.

Die Gemeinde Bargen hält deshalb fest, dass eine allfällige Anpassung der baurechtlichen Grundordnung, welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Fernwärmezentrale schafft (Neueinzonung), nachträglich als Ergänzung der aktuellen Revision der Ortsplanung umgesetzt werden kann. Mit diesem Eintrag wird bei einer nachträglichen Anpassung der baurechtlichen Grundordnung die Planbeständigkeit nicht verletzt.

9. Kulturlandschutz und haushälterische Bodennutzung

9.1 Umgang mit Kulturland – Einzonung Teilparzelle Nr. 1584 (Spichersmatte)

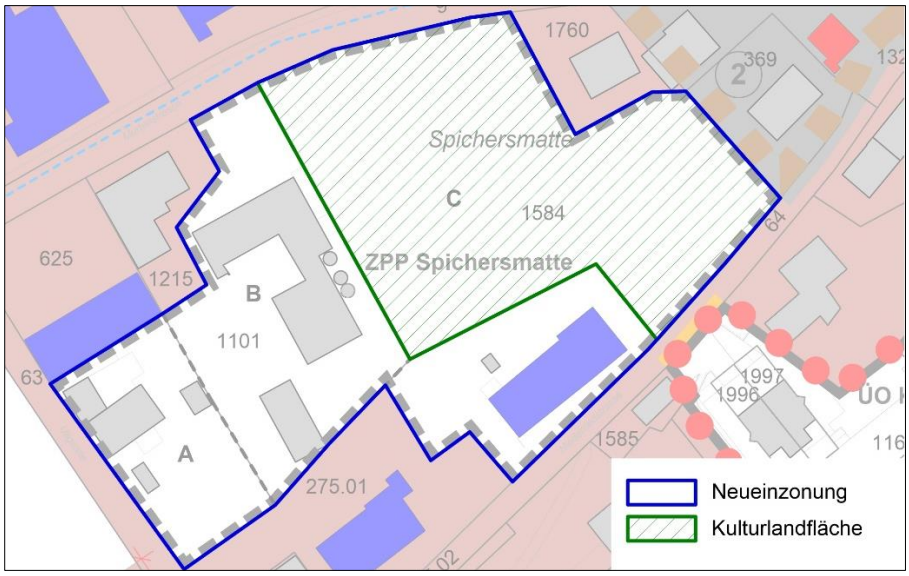
Werden Kulturlandflächen eingezont, kommen die Vorgaben des gesetzlichen Kulturlandschutzes, insbesondere die Artikel 8a und 8b BauG sowie die Artikel 11a ff. BauV, zur Anwendung. Demnach ist zu prüfen bzw. nachzuweisen,

- dass es sich um eine geringe Beanspruchung von Kulturland handelt (höchstens 300 m2) und Alternativen geprüft und eine Interessenabwägung vorgenommen wurde,
- dass der damit verfolgte Zweck ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann,
- dass durch eine kompakte Anordnung des Siedlungsgebietes eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität, eine besonders hohe Nutzungsdichte sowie eine dem Raumtyp entsprechende gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV) sichergestellt ist und
- dass die eingezonten Flächen optimal genutzt werden, wobei für die erforderlichen Nutzungsdichte und die öV-Erschliessung die entsprechenden Vorgaben der BauV gelten (Art. 11c und 11d BauV).

Im Rahmen der Revision der Ortsplanungen werden insgesamt 5 Parzellen oder Teilparzellen neu eingezont (siehe Kapitel 2.2 und 2.3). Davon ist eine von Kulturland betroffen: die Teilparzelle Nr. 1584 (Spichersmatte).

9.1.1 Standort

Die Gemeinde hat in ihrem Raumentwicklungskonzept die Entwicklungsschwerpunkte aufgezeigt. Die Spichersmatte stellt dabei das zentrale Siedlungsentwicklungsgebiet dar. Mit der Einzonung der Baulücke wird die Siedlungsentwicklung nach innen an zentralster Lage gefördert.



► *Übersicht Ausgangslage von Einzonung betroffenes Kulturland*

9.1.2 Optimale Nutzung

Kompakte bzw. flächensparende Anordnung

Die Neueinzonung ist Teil des Entwicklungsgebiets an zentraler Lage. Mit der erfolgten Testplanung und den daraus abgeleiteten Baureglementsbestimmungen ist die kompakte, flächensparende Anordnung sichergestellt (z.B. das qualifizierte Verfahren, welches u.a. die Umsetzung des Planungszwecks der verdichteten Neuüberbauung sicherstellt).

Besonders hohe Nutzungsdichte

Die geforderte Mindestdichte von 0.5 für die Beanspruchung von Kulturland wird in den ZPP Bestimmungen in Form einer minimalen GFo für den von Kulturland betroffenen Sektor C festgelegt. Die Mindestdichte von 0.5 wird dadurch sichergestellt.

Gute Erschliessung mit öV

Das Einzonungsgebiet weist die Erschliessungsgüteklasse «D» auf. Die Anforderungen gemäss Art. 11d Abs 1 der BauV sind dadurch erfüllt.

9.1.3 Fazit

Der Nachweis für die Einzonung der Kulturlandfläche ist aufgrund der oben beschriebenen Interessenabwägung erbracht.

9.2 Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung

9.2.1 Einleitung

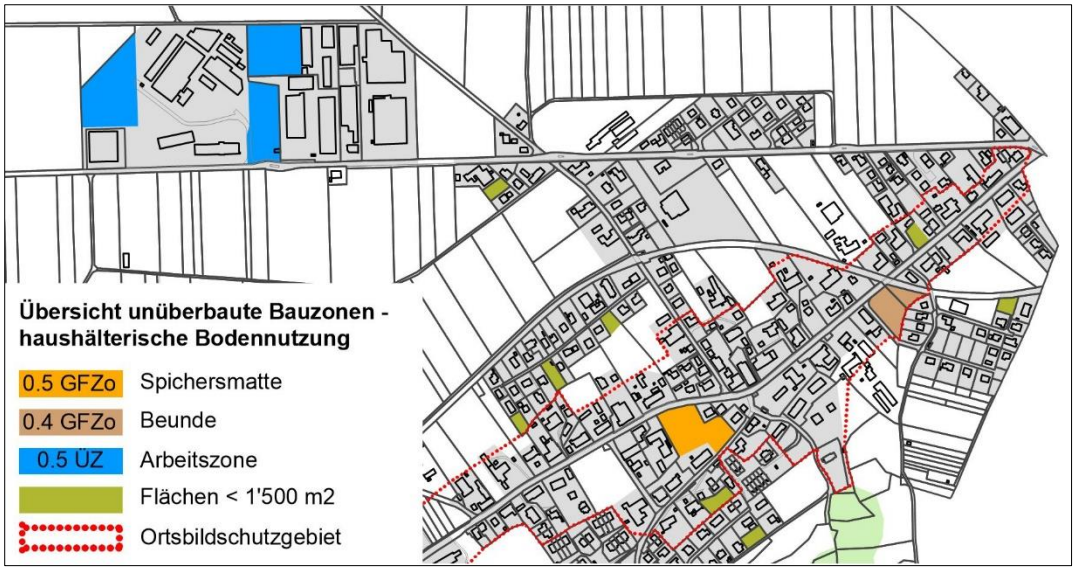
Aufgrund der übergeordneten Planungsgrundsätze (Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG), welche den schonungsvollen Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone sicherstellen, sind für die unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und umzusetzen. Im Einzelfall ist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

9.2.2 Umsetzungsmöglichkeiten

Der Kanton führt in der BSIG Nr. 7/721.0/32.5 vom 1. Februar 2020 aus, dass für unüberbaute Flächen in Wohn- Misch und Kernzonen eine minimale Nutzungsdichte festgelegt werden *kann* (minimale Geschossflächenziffer oberirdisch, GFZo). Gemäss Schreiben des AGR an die Gemeinden vom 27. August 2020 «Haushälterische Bodennutzung auf grösseren unüberbauten Bauzonenreserven» ist eine solche Festlegung insbesondere auf grösseren unüberbauten Bauzonen (> 1'500 m2) zu prüfen und umzusetzen. Die in Art. 11c Abs. 1 BauV (für Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen nach Gemeindetyp) festgelegten minimalen GFZo sind im Sinn von Zielwerten heranzuziehen. Im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung kann von diesen Zielwerten abgewichen werden. Für die Gemeinde Bargen gilt dabei der folgende Zielwert: minimale GFZo von 0.5 (zentrumnahe ländliche Gebiete). Die *kann*-Formulierung lässt alternative Möglichkeiten der Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung zu. Die Gemeinde stützt sich dabei auf die Erläuterungen zu Art. 11C Abs. 6 der Bauverordnung, welche bodenverändernde Nutzungen wie Bauvorhaben innerhalb der Bauzone oder Umzonungen behandelt (siehe Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland», April 2017). Darin ist die besonders hohe Nutzungsdichte bzw. flächensparende Nutzung des Bodens im Einzelfall qualitativ nachzuweisen. Dabei sind unterschiedliche Massnahmen wie mehrgeschossige Bauweise, kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen oder flächensparende Erschliessung festzulegen.

9.2.3 Strategie der Gemeinde

Die Umsetzungsstrategie zur haushälterischen Bodennutzung der Gemeinde sieht je nach Gebiet bzw. unüberbaute Flächen unterschiedliche Massnahmen vor.



► *Übersicht Festlegung Mindestnutzungsdichte für unüberbaute Bauzonen*

Gebiete	Festlegung im Baureglement
ZPP Spichersmatte	In der neu geschaffenen ZPP Spichersmatte, welche den Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde markiert, wird eine minimale GFo für den unüberbauten Sektor festgelegt. Dies entspricht dem Zielwert gemäss kantonalem Richtplan von 0.5.
ZPP Beunde	Aufgrund des Ortsbildschutzgebiets wird eine minimale GFZo von 0.4 festgelegt
Unüberbaute Arbeitszone	Für die unüberbauten Bereiche der Arbeitszone wird eine den Zielwerten entsprechende minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.5 festgelegt. Es ist zudem, mit Ausnahme von An- und Kleinbauten, nur eine Bauweise mit einer minimalen Fassadenhöhe Fh gi von 8.00m zugelassen.

Weitere unüberbaute Parzellen und Parzellenteile in Wohn-, Misch oder Kernzonen weisen eine Fläche von weniger als 1’500m2 auf und werden nicht mit einer minimalen Nutzungsdichte belegt.

Ebenso wird bei der ZöN 6, welche trotz einer Teilauszonung noch gewisse unüberbaute Flächen aufweist, auf eine Festlegung einer Mindestdichte verzichtet. Aktuell sind keine Neubauten geplant. Bei allfälligen späteren Neubauten ist die Einpassung ins Ortsbild höher zu gewichten als eine Mindestdichte.

10. Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Die Gemeinde Bargen hat die Anforderungen zur Siedlungsentwicklung nach innen gemäss dem Massnahmenblatt A_07 umgesetzt. Die Analysen, Entwicklungsziele und Umsetzungsmassnahmen sind im Raumentwicklungskonzept enthalten (siehe Beilage). Die vorliegende Revision der Ortsplanung setzt die Ergebnisse bzw. die Massnahmen zur Innenentwicklung entsprechend um.

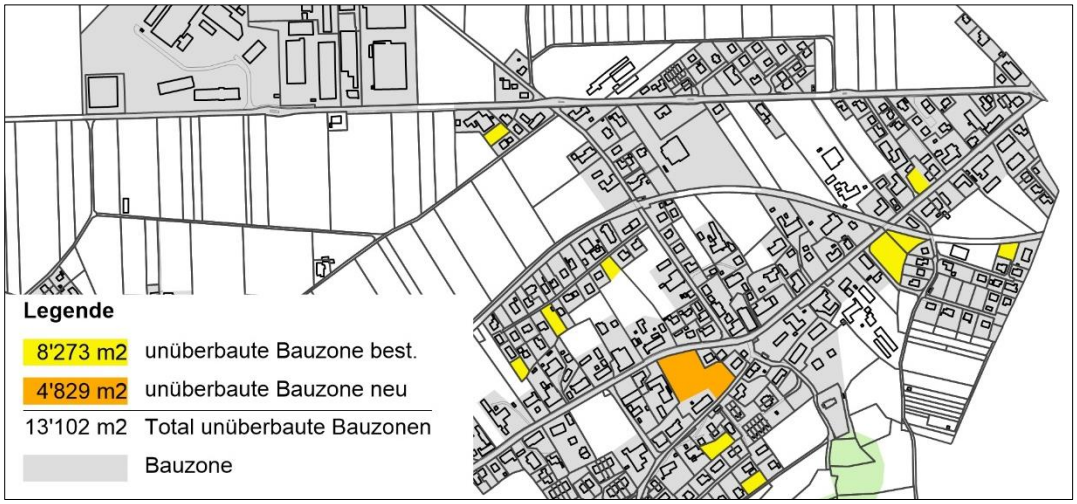
11. Baudimensionierung

11.1 Baulücke

Bei der Einzonung der Baulücke in der Spichersmatte wurden sämtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen berücksichtigt. Durch die Gespräche mit den EigentümerInnen wird die Verfügbarkeit bestätigt. Durch die Testplanung für die Spichersmatte und die Zuteilung der Baulücke zur ZPP Spichersmatte und dem dazugehörigen Artikel im Gemeindebaureglement (Art. 8 GBR) wird eine Mindestdichte garantiert, die eine gute Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild sicherstellt sowie die Förderung der qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung festhält. In der ZPP ist festgelegt, dass als Grundlage für den Erlass der Überbauungsordnung ein qualifiziertes Planungsverfahren erforderlich ist und dies zur Qualitätssicherung für die kommende Überbauung und Gestaltung der Spichersmatte unabdingbar ist. Weitere planerische Aspekte wurden bei der Wahl und dem Entscheid zur Einzonung ebenfalls überprüft und berücksichtigt.

11.2 Baulandbedarf Wohnen

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wird eine einzige Neueinzonung von unüberbautem Land vorgenommen (Baulücke in der ZPP Spichersmatte). Die Grössenordnung der neugeschaffenen Baulandreserven WMK beträgt 1.31 ha. Da es sich bei der Einzonungsfläche um eine Baulücke handelt, besteht keine Kompensationspflicht.



► *Übersicht unüberbaute Bauzonen WMK*

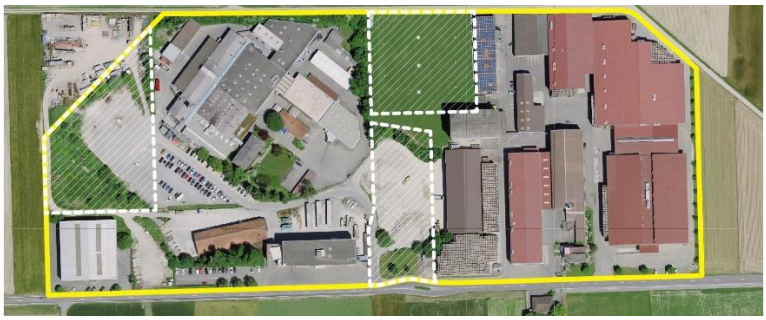
11.3 Baulandbedarf Arbeitszone

Flächen für die Arbeitsnutzung sind grundsätzlich gemäss Massnahmenblatt A_05 Baulandbedarf Arbeiten des kantonalen Richtplans zu begründen.

Die bestehende Arbeitszone wird im Rahmen der Revision der Ortsplanung nicht erweitert. Sie weist eine Grösse von 9 ha auf. Davon ist noch eine Fläche von ca. 1.8 ha unbebaut (siehe Übersichtskarte unten). Es sind v.a. grosse Betriebe in der Arbeitszone angesiedelt. Für diese Betriebe dienen die unüberbauten Flächen als Reserveflächen für die betriebliche Entwicklung. Teilweise werden diese Reserveflächen bereits von den Betrieben genutzt (siehe Luftbild unten).

Gemäss dem Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung AZB (AGR, Dezember 2016) setzen gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV lediglich Einzonungen von Arbeitszonen eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus. Da in Bargen keine Neueinzonungen von Arbeitszonen vorgenommen werden, muss keine AZB durchgeführt werden.

Für die bestehenden Baulandreserven in der Arbeitszone wird im Sinne der haushälterischen Bodennutzung im Baureglement unter anderem eine minimale Überbauungsziffer von 0.5 festgelegt.



► *Arbeitszone Bargen (gelber Rahmen) mit den bestehenden Baulandreserven (weisser Rahmen und schraffiert)*

12. Planerische Beurteilung und Auswirkungen der Planung

12.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeit

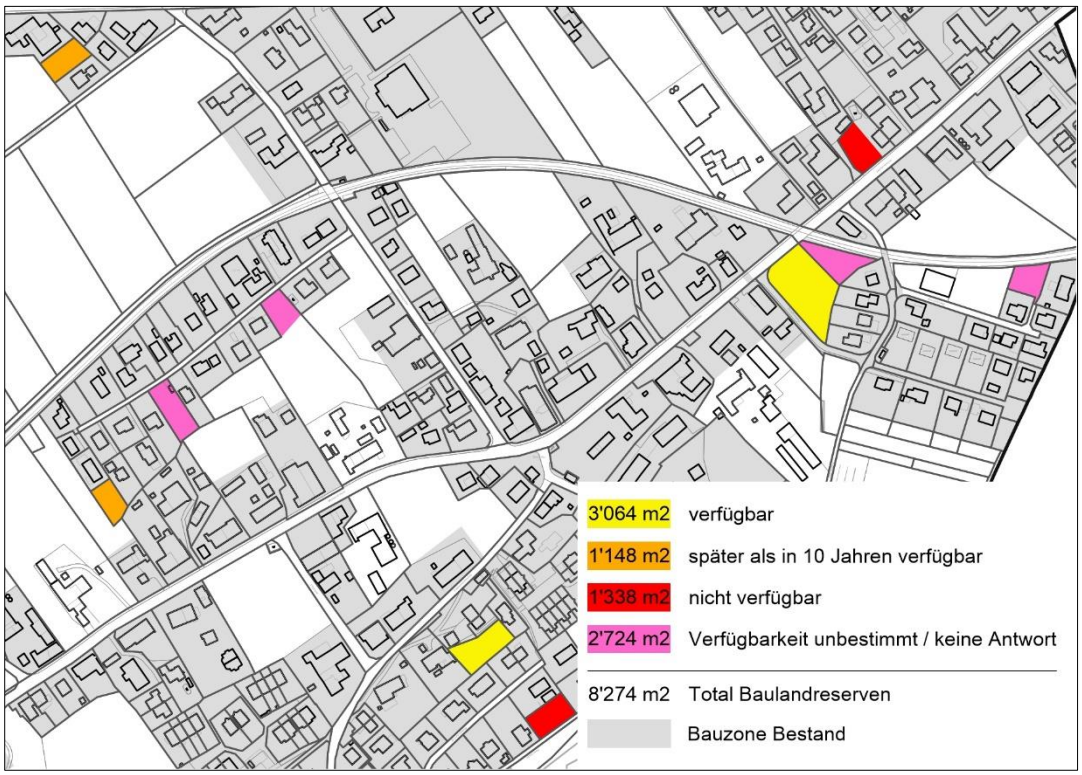
Die Revision der Ortsplanung sieht mit der Einzonung von drei überbauten Gebieten (Bauernhäuser) und einer Baulücke eine geringe Erweiterung des Baugebiets vor. Durch diese Erweiterungen werden die Grundlagen für eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen und eine Verdichtung des bereits überbauten Gebiets geschaffen. Die haushälterische Bodennutzung ist grundsätzlich schon durch die Bestimmungen der Grundordnung gegeben.

Ein Schwerpunkt der Revision der Ortsplanung ist die ZPP Spichersmatte. Mit der Überbauung im qualifizierten Verfahren mittels einer Überbauungsordnung wird die Möglichkeit zu einer umgebungsbedachten Verdichtung im Ortskern, mit gleichzeitiger Aufwertung desselben ermöglicht.

Mit Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung sowie zum Landschaftsschutz wird dem Orts- und Landschaftsbildschutz Rechnung getragen.

12.2 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Parallel zur Revision der Ortsplanung hat die Gemeindeverwaltung die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von bestehenden Baulandreserven kontaktiert, um die Verfügbarkeit abzuklären. Die Rückmeldungen haben ergeben, dass die Verfügbarkeit eher schlecht ist. So sind nur zwei EigentümerInnen gewollt, ihre Baulandreserve spätestens in 10 Jahren zu überbauen. Die Gemeinde wird jedoch in regelmässigen Abständen mit den entscheidenden Akteuren in Kontakt bleiben. Massnahmen, welche in Richtung Bauverpflichtung abzielen, sind keine vorgesehen.



► *Verfügbarkeit Baulandreserven*

12.3 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist im kantonalen Baugesetz geregelt. Die Gemeindeversammlung hat am 11. Dezember 2019 dazu ein Reglement über die Mehrwertabgabe verabschiedet. Ziel des Reglements ist es, die Mehrwertabgabe bei Ein- und Umzonungen zu regeln.

Gemäss Reglement wird bei einem Mehrwert von weniger als 20'000 Franken keine Abgabe erhoben. Mit entsprechenden Schatzungsgutachten von Fachexperten wurde geklärt, ob die Planungsmehrwerte die Freigrenze von Fr. 20‘000.- übersteigen und wie hoch die Mehrwerte ausfallen werden.

Folgende Einzonungen und Umzonungen werden im Rahmen der Mehrwertabschöpfungsverfügungen begutachtet:

Planungsmehrwert >20'000.- CHF

1. Einzonung der überbauten Teilparzelle Nr. 560 von LWZ in Zone Moosgasse M
2. Einzonung der überbauten Teilparzellen Nr. 1619 von LWZ in Kernzone K
3. Einzonung der überbauten Teilparzellen Nr. 1422 von LWZ in Kernzone K
4. Einzonung der überbauten Parzelle Nr. 1101 von LWZ in die ZPP Spichersmatte

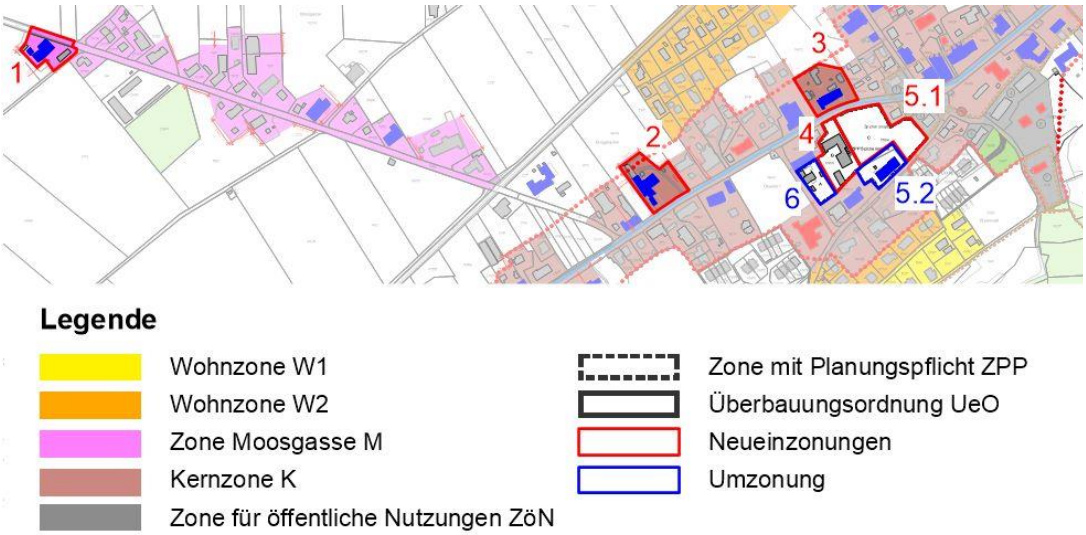
5.1 Einzonung der unüberbauten Teilparzelle Nr. 1584 von LWZ in die ZPP Spichersmatte

Planungsmehrwert < 20'000.- CHF

5.2 Umzonung der teilüberbauteTeilparzelle Nr. 625 von der Kernzone K in die ZPP Spichersmatte

6. Umzonung der überbauten Teilparzelle Nr. 1584 von der Kernzone K in die ZPP Spichersmatte

Im Rahmen der öffentlichen Auflage informiert die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümerschaften über zu erwartende Mehrwertabgaben.



► *Übersicht Mehrwertabgabe*

12.4 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d Raumplanungsgesetz RPG muss im Zeitpunkt der Einzonung das Land rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Der Kanton Bern führte mit der per 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision seiner Baugesetzgebung eine nicht abschliessende

	Aufzählung von geeigneten Massnahmen ein (vgl. Art. 126a ff. BauG). Folgende Instrumente dienen der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit: Die vertragliche Bauverpflichtung mit Kaufrecht (Art. 126b BauG), die bedingte Einzonung (Art. 1260 BauG) sowie die angeordnete Bauverpflichtung mit Enteignungsrecht (Art. 126d BauG). Die Gemeinde ist verpflichtet, eine dieser Massnahmen zu ergreifen.
Kaufrechtsvertrag Spichersmatte	Für die Einzonung Spichersmatte (vgl. Kap. 9.1) wurde zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümer:innen der Parzelle Nr. 1584 ein entsprechender Kaufrechtsvertrag abgeschlossen.

13. Planerlassverfahren

Das Verfahren der Revision der Ortsplanung richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat, Beschluss Gemeindeversammlung sowie Genehmigung des AGR).

13.1 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren zu den Planungsinstrumenten fand vom 7. Juni bis 8. Juli 2019 statt. Am 7. Juni wurde eine Orientierungsversammlung zur Revision der Ortsplanung durchgeführt.

Es gingen insgesamt vier Mitwirkungen ein (siehe Mitwirkungsbericht). Die Planungsinstrumente wurden gemäss der Auswertung der Mitwirkung bereinigt. Dabei handelt es sich um folgende Anpassungen:

- Die überbaute Teilparzelle Nr. 1619 wird auf Antrag des Mitwirkenden (Grundeigentümer) neu in die Dorfkernzone eingezont (siehe Kapitel 2.2).
- Die Option einer Realisierung einer Fernwärmeheizzentrale und eine damit verbundene allfällige Anpassung der baurechtlichen Grundordnung wird im Erläuterungsbericht aufgeführt. Dadurch wird eine nachträgliche Ergänzung der Ortsplanung in Bezug auf die Planbeständigkeit sichergestellt (siehe Kapitel 7).

13.2 Vorprüfung

Die Gemeinde hat die Unterlagen der Revision der Ortsplanung am 3. Dezember 2019 bei AGR zur Vorprüfung eingereicht.

Der erste Vorprüfungsbericht ist auf den 23. März 2020 datiert. Die Unterlagen wurden bereinigt und zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Die Unterlagen wurden aufgrund des abschliessenden Vorprüfungsberichts vom 11. November 2020 zuhanden der öffentlichen Auflage bereinigt.

13.3 Öffentliche Auflage

folgt.

13.4 Beschluss

folgt.