

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Belp

Revision der Ortsplanung



Erläuterungsbericht

Der Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Gewässerräume
- Zonenplan Naturgefahren

Weitere Unterlagen:

- Inventarplan
- Erläuterungsbericht

September 2021

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Belp
Gartenstrasse 2
3123 Belp

Auftragnehmer:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, Dipl. Geograf
Fabienne Herzog, Geografin MSc
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Rechtskräftige Ortsplanung(en) und Auslöser	5
1.2 Ablauf der Revision	6
1.3 Organisation	7
1.4 Partizipativer Prozess	8
2. Kurzanalyse und Entwicklungsvorstellungen	9
2.1 Bisherige Entwicklung und aktueller Zustand	9
2.2 Angestrebte Entwicklung	12
3. Baureglement	15
3.1 Systematik	15
3.2 Übergeordnetes Recht	15
3.3 Änderungen	16
4. Zonenplan Siedlung	24
4.1 Ausgangslage	24
4.2 Bedeutende Ein-, Um- und Aufzonungen	25
4.3 Kleinere Zonenplanänderungen und Einzonungen	49
4.4 Wohnbaulandreserven	50
4.5 Bauinventar	52
4.6 Verkehrszone	53
4.7 Waldfeststellung	53
5. Weitere Zonenpläne	54
5.1 Festlegung der Gewässerräume	54
5.2 Umsetzung der Gefahrenkarte	63
5.3 Landschaftsschutz	65
6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	66
6.1 Ortsbildschutz	66
6.2 Verkehr	67
6.3 Lärm- und Luftbelastung	70
6.4 Energie	71
6.5 Gewässerschutz	71
6.6 Kulturland, Fruchtfolgeflächen	72
6.7 Weitere Umweltthemen	75
7. Verfahren	75
7.1 Vorgehen	75
7.2 Mitwirkung	76
7.3 Vorprüfung und Bereinigung	76
7.4 Öffentliche Auflage	76
7.5 Beschlussfassung	78
7.6 Zweite öffentliche Auflage	78
7.7 Genehmigung	78
7.8 Mehrwertabgabe	79
7.9 Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland	80

Anhang		81
Anhang 1	Konkordanztafel	81
Anhang 2	Aufstellung der Wohnbaulandreserven	88
Anhang 3	Objektprotokoll amtl. Bewertung (Parz. Nr. 205)	89
Anhang 4	Liste Fliessgewässer	90
Anhang 5	Dicht überbaute Gebiete	91

1. Ausgangslage

1.1 Rechtskräftige Ortsplanung(en) und Auslöser

Die massgebenden Planungsinstrumente (Zonenpläne, Baureglement, Richtpläne) der Gemeinde Belp und der früheren Gemeinde Belpberg wurden im Jahr 2008 resp. 2002 genehmigt. Seither wurden an den Bestandteilen der baurechtlichen Grundordnung verschiedene Teilrevisionen und kleinere Änderungen vorgenommen, insbesondere am Zonenplan und am Baureglement von Belp.

Abgesehen vom Nachvollzug der per 1. Januar 2012 erfolgten Gemeindefusion auf Stufe Ortsplanung ist eine Gesamtrevision insbesondere aus folgenden Gründen unumgänglich:

- Die angestrebte Siedlungsentwicklung aus den letzten Ortsplanungsrevisionen wurde umgesetzt; die damals ausgewiesenen Baulandreserven sind ausgeschöpft.
- Die Gemeindebevölkerung hat sich in den Jahren nach Abschluss der letzten Revision stark entwickelt, seit kurzem ist jedoch wieder eine Abnahme zu beobachten.
- Die Änderung von übergeordnetem Recht (kantonaler Richtplan, Raumplanungsgesetzgebung, Baugesetzgebung, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) erfordert eine Revision des Baureglements.
- Neue Instrumente (Richtplan Siedlung und Richtplan Energie) müssen abgestimmt auf die übrigen Bereiche erarbeitet werden.
- In verschiedenen Bereichen wurden Fristen gesetzt, welche in den nächsten Jahren ablaufen (z.B. Einführung des ÖREB-Katasters bis Ende 2016, Festlegung der Gewässerräume bis Ende 2018, Umsetzung der BMBV bis Ende 2023).

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

Auf regionaler Stufe wurde das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der 2. Generation mit integriertem Agglomerationsprogramm Ende März 2017 genehmigt; das RGSK 2021 wurde am 17. Juni 2021 durch die Regionalversammlung beschlossen.

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

1.2 Ablauf der Revision

Die Ortsplanungsrevision Belp ist im Wesentlichen in zwei Phasen gegliedert:

– Phase 1: Konzeptionelle Planung

In der Phase 1 wurde ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Dieses definiert die Rahmenbedingungen sowie die räumlichen und thematischen Entwicklungsschwerpunkte in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie in der Gemeinde Belp. Die Stossrichtungen des REK dienen als Grundlage für die anschliessende Erarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung.

– Phase 2: Richt- und Nutzungsplanung

In der Phase 2 werden die Entwicklungsabsichten aus dem REK in behördenverbindliche Richtpläne (Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie) und in grundeigentümerverbindliche Instrumente (Zonenpläne und Baureglement) umgesetzt.

Der Planungshorizont der Richtpläne beträgt rund 20 bis 30 Jahre, die Nutzungspläne werden auf eine Dauer von 15 Jahren ausgerichtet.

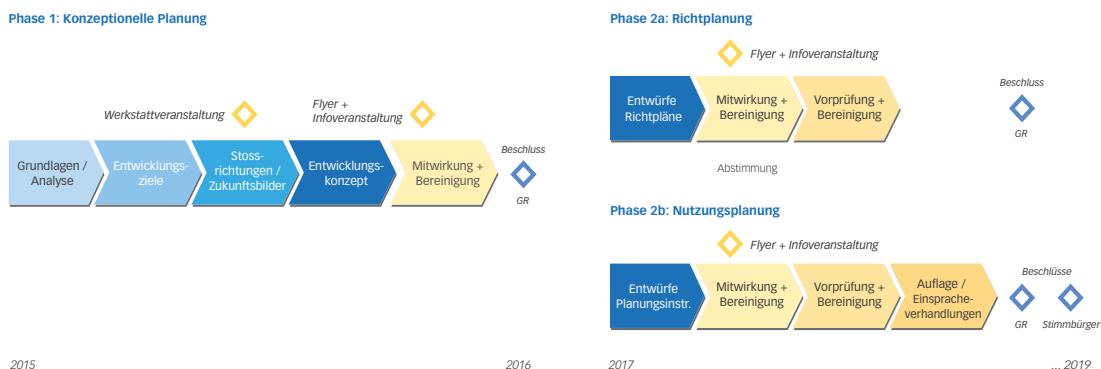


Abb. 1 Ablaufschema Ortsplanungsrevision Belp

Der vorliegende Bericht bildet die Phase 2b «Nutzungsplanung» ab. Die im Rahmen der Phase 2a erarbeiteten Richtpläne Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie werden in separaten Erläuterungsberichten dokumentiert.

1.3 Organisation

Für die Ortsplanungsrevision wird folgende Projektorganisation eingesetzt:

Gesamtprojektleitung	Das zentrale Gremium innerhalb der Organisation ist die Gesamtprojektleitung (GPL) . Darin vertreten ist das Gemeindepräsidium (Gemeindepräsident und Abteilungsleiter), das Departement Planung und Umwelt (Gemeinderat) ¹ , das Departement Bau (Gemeinderat), die Leitung Abteilung Bau sowie die Projektleiter des beauftragten Planerteams.
Arbeitsgruppen	Die eigentliche Erarbeitung der Planung erfolgt in den drei Arbeitsgruppen Siedlung & Landschaft, Verkehr und Energie . Darin vertreten sind Mitgliedern der Gesamtprojektleitung, der Fachkommissionen und der Verwaltung.
Planungs- und Umweltkommission	Die Planungs- und Umweltkommission (PUK) als Fachkommission wird regelmässig über den Stand der Arbeiten ins Bild gesetzt. Die Kommission berät die Geschäfte vor und stellt dem Gemeinderat Antrag zur Beschlussfassung.
Baukommission	Die Baukommission (BK) nimmt von den Resultaten im Rahmen der Ortsplanungsrevision Kenntnis und verfasst bei Bedarf entsprechende Stellungnahmen zuhanden der PUK.
Begleitgruppe	Als prozessbegleitendes Organ wurde eine Begleitgruppe (BG) eingesetzt. Diese besteht u.a. aus Vertretern der Ortsparteien und der Wirtschaft und dient als politisches Begleitgremium und «Echoraum».
Gemeinderat	Der Gemeinderat ist die verantwortliche Planungsbehörde. Er wird durch die in der GPL vertretenen Mitglieder regelmässig über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. Er ist insbesondere zuständig für die Freigabe zur Mitwirkung und zur Vorprüfung sowie für die Verabschiedung der Planungsinstrumente zuhanden der Beschlussfassung an der Urne.

1 Seit 2017 führt der Gemeindepräsident das Ressort Planung und Umwelt; die Gesamtprojektleitung wurde deshalb mit dem Ressortleiter Finanzen ergänzt.

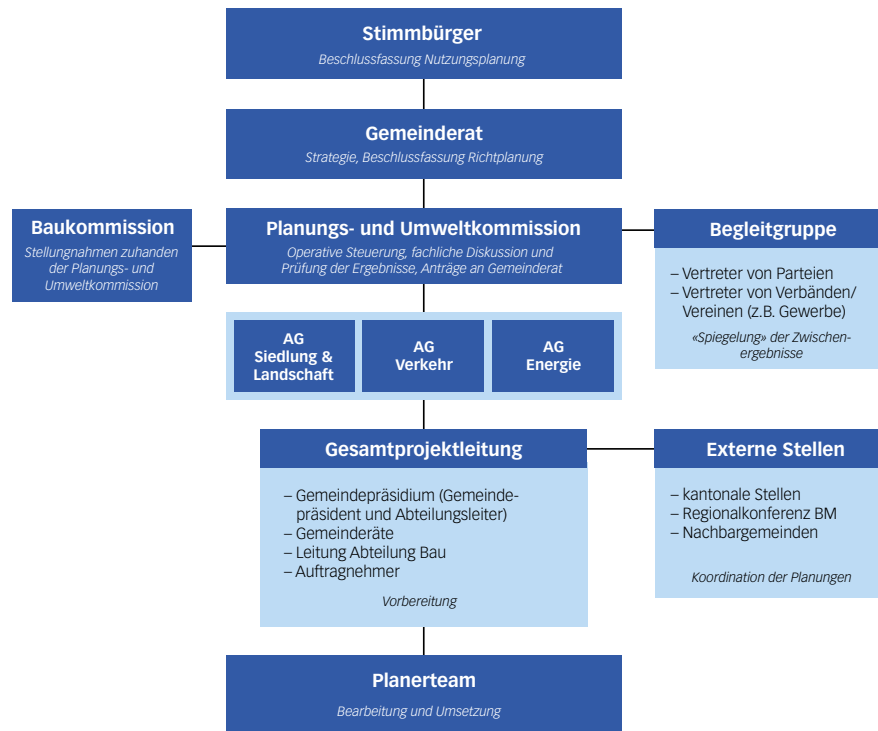


Abb. 2 Projektorganisation

1.4 Partizipativer Prozess

1.4.1 Einbezug der Begleitgruppe

Im Rahmen von insgesamt sechs Veranstaltungen zwischen November 2015 und Mai 2019 werden die Zwischenresultate der Begleitgruppe vorgestellt und diskutiert. Soweit möglich wurden die Abendveranstaltungen in Form von Workshops durchgeführt, die zweite Veranstaltung vom Februar 2016 fand im Rahmen einer öffentlichen Werkstattveranstaltung statt.

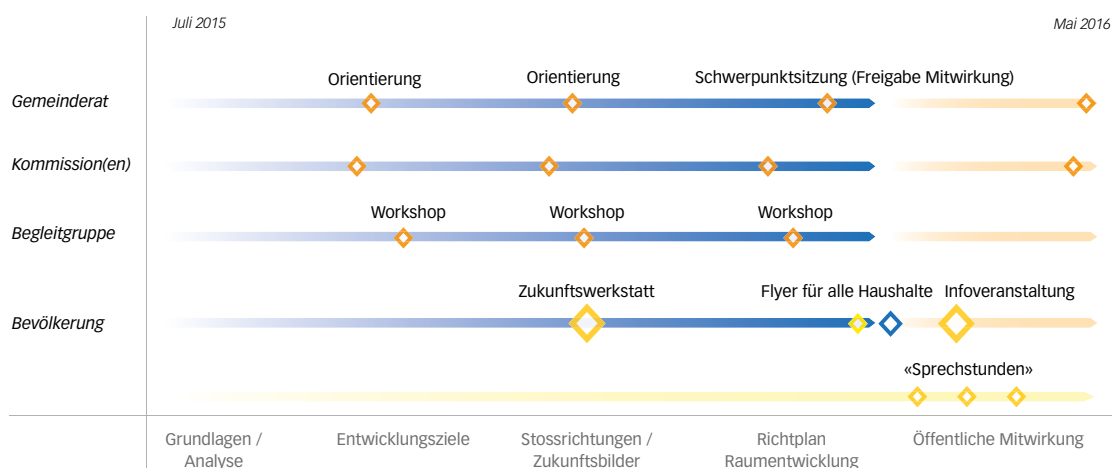


Abb. 3 Schema des Partizipationsprozesses in der Phase 1

1.4.2 Information und Mitwirkung Bevölkerung

Die Bevölkerung wird bei wichtigen Meilensteinen über die Medien sowie über das Internet informiert.

Die Entwürfe des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) sowie der Instrumente der Richt- und Nutzungsplanung werden jeweils zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Phase wird die Bevölkerung über folgenden Kommunikationswege informiert:

- Werkstattveranstaltung in der Phase 1
- Flyer für alle Haushalte mit den wichtigsten Inhalten des REK resp. der Richt- und Nutzungsplanung
- Informationsveranstaltungen während der Mitwirkungsfristen
- Sprechstunden während der Mitwirkungsfristen
- Beiträge in der Monatszeitschrift «der Belper»

Die Bevölkerung, die Parteien und weitere interessierte Kreise können im Rahmen der Mitwirkung ihre Ideen und Anliegen einbringen. Das Ergebnis der Mitwirkung zur Richt- und Nutzungsplanung wird in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

2. Kurzanalyse und Entwicklungsvorstellungen

2.1 Bisherige Entwicklung und aktueller Zustand²

Entwicklung der letzten Jahre	In der Gemeinde Belp leben heute 11'547 Personen (Stand 31. Dezember 2017). Zwischen 1990 und 2017 ist die Einwohnerzahl von Belp und Belpberg zusammengerechnet um 38.7 % gewachsen, wobei sie seit 2014 stagniert. Im Vergleich zu den Gemeinden der Kernagglomeration verzeichnete Belp in den letzten rund 25 Jahren ein deutlich überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum.
Räumliche Verteilung der Bevölkerung	Die räumliche Verteilung der Bevölkerung bzw. die Einwohnerdichte in der Gemeinde Belp ist aus untenstehender Abbildung ersichtlich. Hohe Dichten sind erwartungsgemäss in den Quartieren mit Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen, wobei die Bauperiode nicht von Bedeutung ist.
Altersstruktur	In der Gemeinde Belp beträgt der Anteil der Kinder und Jugendlichen 19.8 %, derjenige der 20- bis 64-jährigen 60.9 % und derjenige der Rentnerinnen und Rentner 19.3 %. Die Anteile der ersten beiden Kategorien liegen damit über dem kantonalen Durchschnitt, d.h. die Bevölkerung von Belp ist etwas jünger als im restlichen Kanton. Die allgemeine Tendenz

2 Eine umfassende Analyse der Gemeindeentwicklung kann dem Erläuterungsbericht zum Richtplan Siedlung entnommen werden.

der Alterung der Bevölkerung ist jedoch auch in Belp zu beobachten, die Gruppe der über 65-jährigen wächst deutlich schneller als diejenige der jüngeren Erwachsenen.

Entwicklung der
Schülerzahlen

In den letzten 20 Jahren hat die Schülerzahl in Belp um rund 13 % zugenommen, wobei der Höchststand bereits im Schuljahr 2006/07 erreicht wurde (1282 Schüler resp. + 18.6 % gegenüber 1996/97). In derselben Periode hat die Bevölkerungszahl um 32.8 % zugenommen, was die vorstehend beschriebene Alterungstendenz in Belp unterstreicht.

Beschäftigte

In der Gemeinde Belp fanden 2013 gesamthaft 5'160 Beschäftigte ihr Auskommen. Zwischen 2005 und 2013 hat die Zahl der Beschäftigten um knapp 8 % zugenommen, was in etwa dem Durchschnitt in der Kernagglomeration Bern entspricht.

Bemerkenswert ist die Verteilung dieses Wachstums auf die drei Sektoren: Während der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft) erwartungsgemäss eine abnehmende Tendenz aufweist, sind die Zahlen im sekundären Sektor (Industrie, Gewerbe und Handwerk) leicht steigend (plus 3 Prozent zwischen 2005 und 2013). Der besonders personalintensive und üblicherweise am schnellsten wachsende tertiäre Sektor (Dienstleistungen und Verwaltung) ist in Belp hingegen stagnierend und beansprucht einen Anteil von knapp 70 Prozent. Insgesamt zeigt sich eine über die Jahre stabil bleibende Verteilung auf die Wirtschaftssektoren.

Wohnungswesen

Die Gemeinde Belp wies in den letzten 20 Jahren eine durchwegs starke Bautätigkeit auf, welche sich auch in der Entwicklung der Bevölkerungszahl widerspiegelt. Bemerkenswert ist die Veränderung in Bezug auf den Gebäudetyp: Wurden bis kurz nach der Jahrtausendwende noch primär Einfamilienhäuser (freistehend oder zusammengebaut als Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser) erstellt, sind es seither primär Mehrfamilienhäuser. Die Leerwohnungsziffer korreliert erwartungsgemäss mit der Wohnungsproduktion. Trotz ausserordentlich hoher Bautätigkeit erreichte die Ziffer seit 1997 jedoch nie einen Wert von mehr als 2.5 Prozent.

Die Wohnungsstruktur in der Gemeinde Belp, in der Kernagglomeration (ohne Stadt Bern) sowie in der Stadt und im Kanton Bern ist in nachfolgender Abbildung dargestellt. Auffallend ist der vergleichsweise hohe Anteil von Grosswohnungen (knapp 60 Prozent), wobei in den vergangenen Jahren der Anteil der Kleinwohnungen stark zugenommen hat.

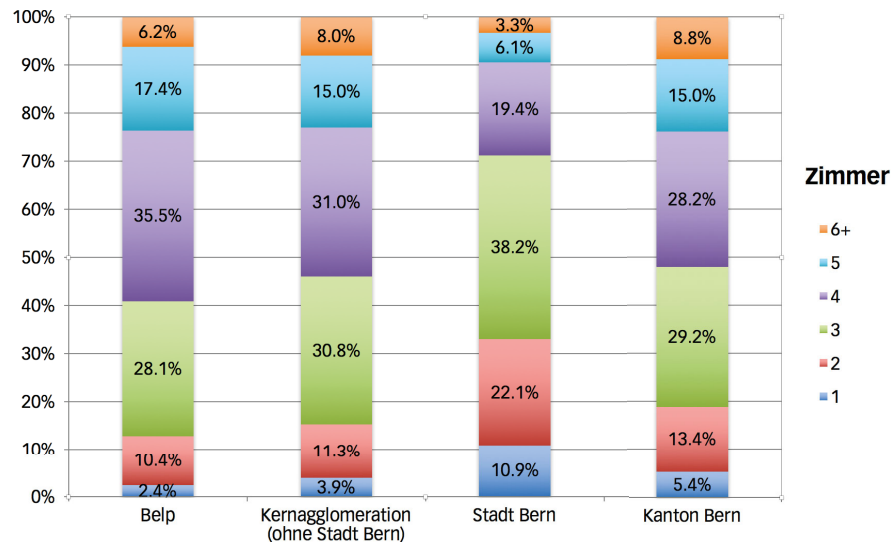


Abb. 4 Wohnungsstruktur 2012 (Quelle BfS, Gebäude- und Wohnungsstatistik)

Die durchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen liegt leicht über dem kantonalen Durchschnitt. Dem gesamtschweizerischen Trend folgend zeigt die Wohnungsbelegung in der Gemeinde Belp abnehmende Tendenz. Die Abnahme der Belegungsdichte hat in Verbindung mit dem laufend steigenden Wohnflächenbedarf pro Bewohner zur Folge, dass zusätzliche Wohnungen erstellt werden müssen, um die Bevölkerungszahl nur schon halten zu können; für Belp bedeutet dies einen Bedarf von rund 220 neuen Wohnungen bis 2035.

Raumnutzerdichte Belp ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachse mit Zentralitätsstufen 3 und 4» zugeordnet. Die Gemeinde übertrifft mit einer Raumnutzerdichte von 92 Raumnutzern je Hektare (RN/ha) den für diesen Raumtypen geltenden Richtwert von 57 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan deutlich. Besonders hohe Raumnutzerdichten sind im Bereich zwischen Dorfstrasse und Gürbe, im Areal Steinbach, in der Neumatt und am Montenachweg zu verzeichnen. Vergleichsweise tiefe Raumnutzerdichten weisen erwartungsgemäss die von Einfamilienhäusern geprägten Bereiche Viehweid, Eissel, Riedli I, das Toffenholz und die Lagen direkt unterhalb der Seftigenstrasse auf.

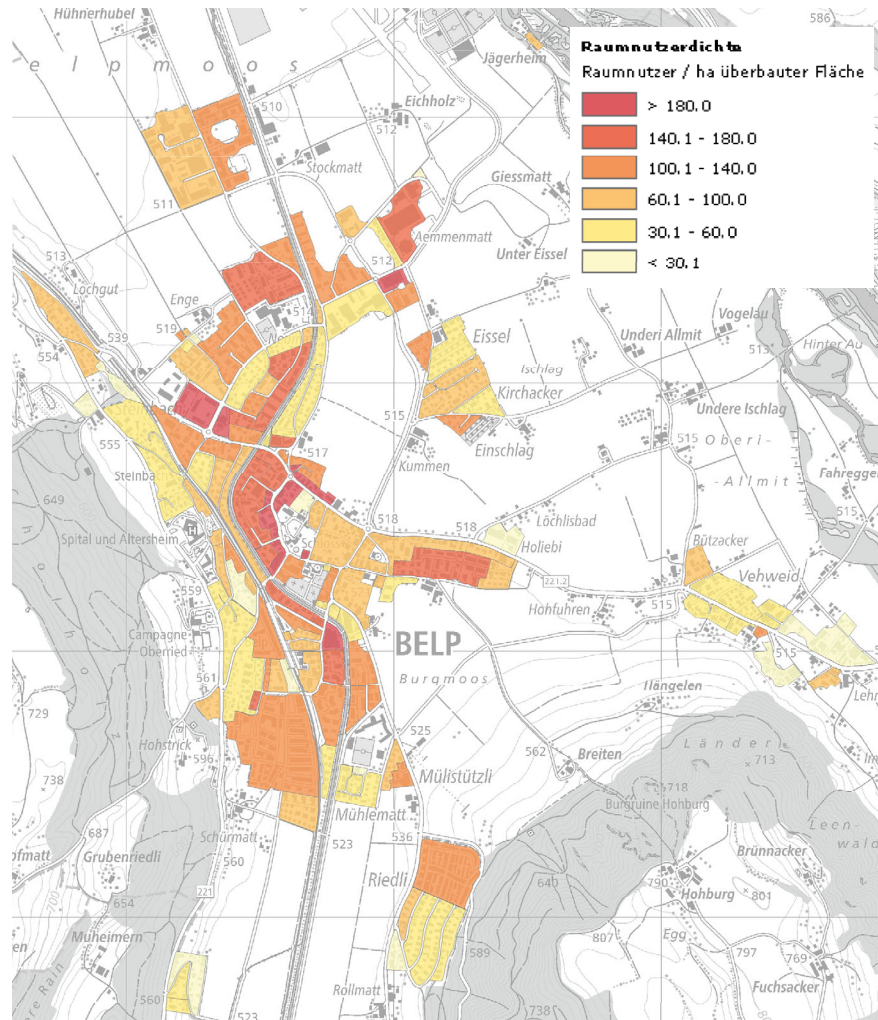


Abb. 5 Raumnutzerdichte (Amt für Gemeinden und Raumordnung, Stand: April 2018)

Infrastruktur und
Versorgung

Die Gemeinde Belp verfügt über ein sehr gutes und breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Die Geschäfte des Detailhandels befinden sich mehrheitlich an zentraler Lage im Bereich des Dorfzentrums. Ebenfalls sehr gut gelegen sind die Filialen der beiden Grossverteiler Migros und Coop. Die verschiedenen Schulstandorte sind über das gesamte Dorf verteilt, zusätzlich wird auf dem Belpberg aktuell noch eine Primarschule angeboten.

2.2 Angestrebte Entwicklung

2.2.1 Wohnen

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Belp strebt gemäss REK bis ins Jahr 2040 ein Bevölkerungswachstum von 15 % (ca. + 1'750 Einwohnern) an. Dies entspricht einer jährlichen Zunahme von rund 70 Einwohnern und bedeutet für das Jahr 2040 ein Total von rund 13'400 Einwohnern.

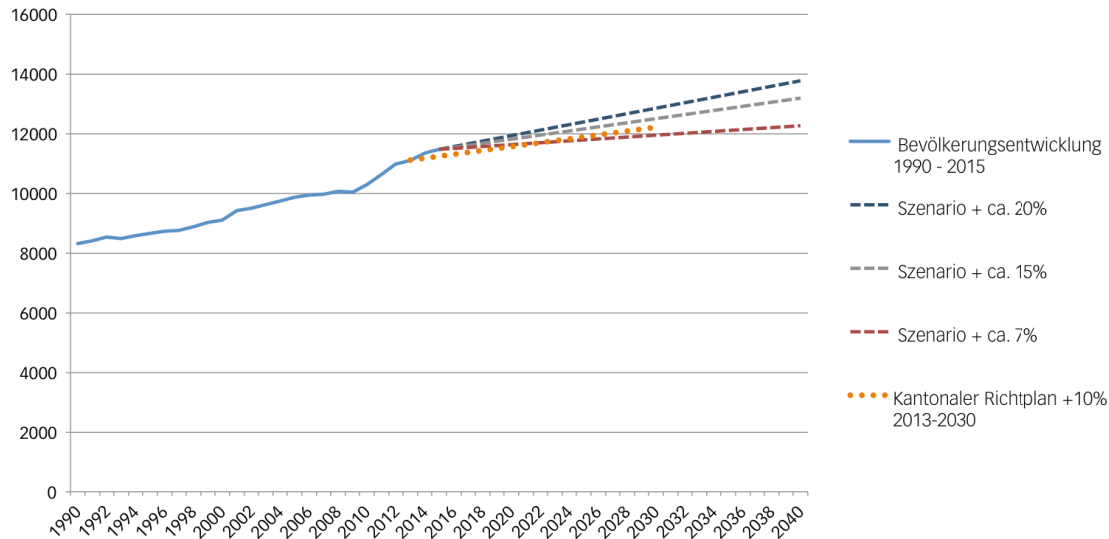


Abb. 6 Bevölkerungsentwicklung 1990–2015 sowie Bevölkerungsszenarien bis 2040 (Quelle: Daten 1990–2015: BFS, ESPOP bis 2010 und STATPOP 2011–2015); zusätzlich dargestellt ist die Wachstumsprognose gemäss dem kantonalen Richtplan.

Baulandbedarf Wohnen

Das im REK angestrebte Bevölkerungswachstum von 15 % bis 2040 entspricht einer Zunahme rund 11.5 % oder 1'350 Personen bis 2035 (Horizont 15 Jahre) resp. rund 22.5 % oder 2'600 Personen bis 2050 (Horizont 30 Jahre). Das Bevölkerungswachstum bis 2035 schafft einen Bedarf von rund 650 zusätzlichen Wohnungen, ausgehend von einer Belegungsdichte von 2.11 Personen pro Wohnung³. Dazu kommt der Bedarf von rund 200 Wohnungen, welcher aus dem stetig steigenden Flächenanspruch pro Person entsteht (vgl. Kap. 2.1). Insgesamt ergibt sich ein Bedarf von rund 850 zusätzlichen Wohnungen, was einer jährlichen Zunahme von ca. 55 Einheiten entspricht.

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Geschossfläche pro neuer Wohnung von 110 m² und einer durchschnittlichen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 (Minstdichte gemäss Kanton: 0.6; Kulturlandflächen: 0.7) ergibt dies einen (fiktiven) Bedarf von 13.4 ha zusätzlichem Wohnbauland.

Dieser Wert liegt deutlich unter dem gemäss kantonalem Richtplan berechneten, der Gemeinde maximal zustehenden Wohnbauland von 23.7 ha, wobei dieser Wert ausschliesslich das Potenzial für Siedlungserweiterungen angibt. Der Kanton rechnet dabei mit einer durchschnittlichen Raumnutzerdichte von 57 Raumnutzern (RN) pro ha.⁴ Die Gemeinde

3 Im Jahr 2014 betrug die Wohnungsbelegung in Belp 2.2 Personen pro Wohnung. Angesichts der Entwicklung in den letzten Jahren ist davon auszugehen, dass dieser Wert weiter abnimmt, jedoch etwas abgeschwächt.

4 Als Raumnutzerdichte wird die Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze pro Hektar Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) bezeichnet.

Belp geht hingegen davon aus, dass sich die aktuell bestehende Raumnutzerdichte von 90 RN/ha durch die Siedlungsentwicklung nach innen noch erhöhen wird.

Theoretischer Baulandbedarf Wohnen



gemäss kantonalem Richtplan
(15-jähriger Baulandbedarf; Stand 2017)

Angestrebte Entwicklung (Baulandäquivalent)



gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK)
der Gemeinde

Abb. 7 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen im Vergleich zur angestrebten Entwicklung

Abdeckung des Baulandbedarfs Wohnen

Der theoretische Baulandbedarf Wohnen soll prioritär durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen abgedeckt werden (Überbauung von unüberbaute Bauzonen, Um- und Aufzonungen). Zusätzlich sollen die für die angestrebte Bevölkerungsentwicklung benötigten Siedlungserweiterungen in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.⁵

2.2.2 Arbeiten

Die Gemeinde strebt gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) ein substanzielles Wachstum der Anzahl Beschäftigter bis 2040 an (Grössenordnung + 20 %, d.h. zusätzlich ca. 1'000 bis 1'200 Arbeitsplätze). Der entsprechende Baulandbedarf ist abhängig von der Art der Unternehmung und des entsprechenden Flächenbedarfs.

Dabei werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Im Gebiet Viehweid soll im Einklang mit den Absichten der Regionalkonferenz Bern-Mittelland mittelfristig eine grössere Arbeitszonenreserve im Umfang von 8 bis 9 ha geschaffen werden.
- Die Arbeitsgebiete sollen im Sinne der übergeordneten Vorgaben optimal genutzt werden. Unternutzte Flächen werden nach Möglichkeit verdichtet. Neue Industrie- und Gewerbebauten werden – sofern betrieblich möglich – mehrgeschossig erstellt.

5 Eine Ausführliche Dokumentation der Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete sowie der Siedlungserweiterungsgebiete ist im Erläuterungsbericht zum Richtplan Siedlung enthalten.

3. Baureglement

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

3.1 Systematik

Das neue Baureglement folgt der Systematik des kantonalen Musterbaureglements, welche sich anhand folgender Grundsätze charakterisieren lässt:

- Aufbau gemäss der Reihenfolge der raumplanerischen Grundfragen:
 - Nutzung: *Wo darf was gebaut werden?*
 - Baupolizeivorschriften: *In welchem Mass und wie darf gebaut werden?*
 - Gestaltungsvorschriften und Baubeschränkungen: *Unter welchen Bedingungen darf gebaut werden?*
- Sicht von innen nach aussen: Bebautes Gemeindegebiet → ästhetisch motivierte Landschaftspflege → Natur- und Landschaftsschutz;
- Klare Trennung zwischen normativem Inhalt und Hinweisen/Kommentaren;
- Artikelnummerierung im Dezimalsystem.

Getreu dem Grundsatz des Musterbaureglements wurden zudem Bestimmungen, deren Inhalt bloss übergeordnetes Recht wiederholen oder darauf verweisen, konsequent gestrichen resp. die Verweise wurden in die neue Kommentarspalte aufgenommen.

Die Neukonzeption des Baureglements hat Auswirkungen auf die Reihenfolge der Artikel und Bestimmungen; die entsprechenden Änderungen werden in der Konkordanztafel im Anhang 1 zu diesem Bericht dargestellt.

3.2 Übergeordnetes Recht

Das überarbeitete Baureglement berücksichtigt die seit dem Erlass der Reglemente von 2002 resp. von 2008 revidierten übergeordneten Bestimmungen, insbesondere diejenigen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung, der Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung sowie der Energiegesetzgebung.

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

Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht.

3.3 Änderungen

3.3.1 Anpassungen aufgrund der BMBV

Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe

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

Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten; der Unterschied in der Messweise ist rein begrifflicher Natur (Oberkante der Dachkonstruktion⁶ statt Oberkante des Dachsparrens). Zudem wird neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. In mehrheitlich ebenen Lagen wie in Belp ist diese veränderte Messweise von untergeordneter Bedeutung, in Hanglagen kommt der Hangzuschlag gemäss Art. 214 Abs. 1 BR zum Tragen. Die bestehenden Höhenmasse können somit unverändert übernommen werden.

Kniestockhöhe anstelle der Kniewandhöhe

Durch den Wechsel von der bisherigen Kniewandhöhe zur Kniestockhöhe ändert sich der untere Messpunkt: Neu wird von der Oberkante der Dachkonstruktion (analog Fh tr) bis zur Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau gemessen, während die frühere Kniewandhöhe gemäss dem Baureglements von Belp von der Oberkante des Dachsparrens bis zum (fertigen) Dachgeschossboden reichte.⁷ Dies entspricht einer Differenz von rund 10 cm (Bodenaufbau mit Isolationen, Unterlagsböden etc.). Die beste-

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

7 Im Baureglement von Belpberg wurde die Kniewandhöhe von der Oberkante der Fusspfette bis zum fertigen Dachgeschossboden gemessen und war auf max. 1.0 m begrenzt. In diesem Fall ändern sowohl der obere als auch der untere Messpunkt, so dass die Erhöhung des Masses auf 1.3 m gerechtfertigt ist.

hende Kniewandhöhe von 1.20 m entspricht somit einer neurechtlichen Kniestockhöhe von 1.30 m; die Änderung des zulässigen Masses ist rein technisch bedingt und hat keine Auswirkungen auf die Baugestaltung.

An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten

Der bisher gebräuchliche Begriff *An- und Nebenbauten* ist nicht mehr gültig, gemäss Art. 3 und 4 BMBV gilt neu der Begriff *An- und Kleinbauten*. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten.

Mit Verweis auf Art. 79a Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB; BSG 211.1) wird die zulässige Fassadenhöhe traufseitig der An- und Kleinbauten neu auf max. 4.0 m erhöht. Zudem werden Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet (vgl. Art. 212 Abs. 3 BR). Der minimale Grenzabstand von 2.0 m und die maximale Fläche von 60 m² bleiben unverändert.

Eingeschossige Gebäude anstelle bewohnter Nebenbauten

Um die bisherigen bewohnten Nebenbauten weiterhin privilegieren zu können, wird neu die Kategorie eingeschossige Gebäude geschaffen. Auch hier wird die zulässige Höhe angepasst, zudem wird der minimale Grenzabstand neu auf das zulässige Minimum von 3.0 m festgelegt. Die max. Grundfläche von 40 m² bleibt unverändert. Im Unterschied zu den Anbauten werden die eingeschossigen Gebäude und Gebäudeteile jedoch an die Gebäudelänge angerechnet.

Eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudeteile anstelle bewohnter Anbauten

Die bisherigen bewohnten Anbauten werden neu als spezielle Kategorie der vorspringenden Gebäudeteile geregelt und als «eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudeteile» bezeichnet. Die Masse entsprechen denjenigen der eingeschossigen Gebäude, das maximale Mass für das Hinausragen über die Fassadenlinie wird auf 5.0 m festgelegt.

Differenzierung Unterniveau- resp. unterirdische Bauten

Zusätzlich zu den bisher im Baureglement Belp geregelten unterirdischen Bauten (vollständig vom Erdreich überdeckt, daraus entstehende Terrainveränderung max. 1.2 m) werden neu so genannte Unterniveaubauten nach Art. 6 BMBV eingeführt. Es handelt sich dabei um Bauten, welche höchstens 1.2 m über das massgebende Terrain hinaus ragen, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten nach Art. 214 Abs. 9 BR unberücksichtigt bleiben.

Für die unterirdischen Bauten, welche mit Ausnahme der Erschliessung und der Absturzsicherungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen müssen, ergibt sich durch die BMBV eine abweichende Definition, indem die Überdeckung nicht mehr künstlich erfolgen kann. Der Grenzabstand wird in beiden Fällen auf null gesetzt.

3.3.2 Materielle Anpassungen

Gastgewerbenutzung in den Wohnzonen

- Art. 211 Abs. 2 BR Wohnzonen dienen definitionsgemäss der Wohnnutzung sowie dem stillen Gewerbe, sofern sich dieses baulich gut einordnet und weder durch seinen Betrieb (Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Abgase, Licht, Erschütterungen und dgl.) noch durch den verursachten Verkehr störend wirkt. In Belp gibt es aktuell Gastgewerbe in Wohnzonen, welches weiterhin zulässig sein soll. Neue Betriebe werden als unzulässig erklärt.

Nutzungsbestimmungen der Kernzone

- Art. 211 Abs. 4 BR Gemäss dem bisherigen Baureglement waren in Kernzonen im 1. Vollgeschoss strassenseitig ausschliesslich Ladengeschäfte zulässig. Aufgrund der sinkenden Nachfrage nach Ladenlokalen resp. dem bereits heute zu beobachtenden Leerstand wird diese Vorgabe dahingehend korrigiert, dass künftig auch Dienstleistungen möglich sind (Arztpraxis, Büronutzung etc.).

Kleiner und grosser Grenzabstand in Regelbauzonen

- Art. 212 Abs. 1 BR Im Hinblick auf bessere Nutzungsmöglichkeiten insbesondere bei eher kleinen Parzellen werden die Grenzabstände neu festgelegt: für ein- und zweigeschossige Zonen (W1, W2, WA2) gilt neu generell ein kleiner Grenzabstand von 4.0 m und einer grosser Grenzabstand von 8.0 m. Für dreigeschossige Zonen (W3, WA3) gelten entsprechend 5.0 m resp. 10.0 m, für vier und fünfgeschossige Zonen (W4, W5) 6.0 m resp. 12.0 m. In der neu viergeschossigen Kernzone K (siehe weiter unten) gelten Abstände von 5.0 m resp. 10.0 m. In den Arbeitszonen wird die Bemessung der Grenzabstände vereinfacht: in den Zonen A1 und A2 gilt neu generell ein Abstand von 4.0 m, in der A3 ein solcher von 3.0 m.

Fassadenhöhe traufseitig in den gemischten Zonen

- Art. 212 Abs. 1 BR Insbesondere energieeffizientes Bauen (Minergiestandard etc.) verlangt tendenziell nach grosszügigeren Geschoss- resp. Bauhöhen. Im Fall von Zonen mit gemischter Nutzung soll resp. muss u.U. zusätzlich ein Gewerbe- oder Ladengeschoss möglich sein, welches ebenfalls eine gewisse Mehrhöhe aufweist. Für die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 wird die maximale Fassadenhöhe traufseitig um einen Meter auf 8.0 resp. 11.0 m erhöht, in der neu viergeschossigen Kernzone K (siehe nachfolgend) sind 14.0 m zulässig.

Geschosszahl in der Kernzone K

- Art. 212 Abs. 1 BR Die Kernzone umfasst im Wesentlichen die Gebiete angrenzend an die Dorfstrasse und die Bahnhofstrasse, dazu Abschnitte an der Steinbach- resp. Rubigenstrasse und an der Belpbergstrasse. An diesen zentralen und gut erschlossenen resp. versorgten Lagen sollen zukünftig max. vier Geschosse zulässig sein. Insbesondere bei Bauvorhaben in den von Ortsbildschutzgebieten überlagerten Arealen wird im Einzelfall zu prüfen sein, ob diese Geschossigkeit als ortsbildverträglich beurteilt werden kann. In den übrigen Lagen kann diese Frage grundsätzlich bejaht werden. Die maximale Fassadenhöhe traufseitig wird – analog zu den viergeschossigen Zonen – auf 14.0 m festgelegt.

- Verzicht auf Ausnützungsziffern (AZ) und Überbauungsziffern (ÜZ)**
- Art. 212 Abs. 1 BR Das bisher gültige Baureglement sah für die Wohn-, die Wohn- und Arbeitszonen sowie für die Kernzone jeweils maximale Ausnützungsziffern (AZ) vor. Für die Arbeitszonen A1 und A2 galten stattdessen so genannte Überbauungsziffern (ÜZ). Mit der Einführung der BMBV kann die AZ nicht mehr verwendet werden. Angesichts der ohnehin vergleichsweise grosszügigen Masse und insbesondere im Hinblick auf bessere Nutzungsmöglichkeiten (Siedlungsentwicklung nach innen) wurde entschieden, sowohl die AZ als auch die ÜZ ersatzlos zu streichen.
- Anpassung der Werte für die Grünflächenziffer (GZ)**
- Art. 212 Abs. 1 BR Mit der Einführung der BMBV hat sich die Definition der Grünflächenziffer erheblich geändert: Als anrechenbare Grünfläche gelten neu ausschliesslich natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Demgegenüber waren bisher beispielsweise mit Rasengittersteinen versehene Parkplätze anrechenbar, ebenso begrünte Flachdächer. Die bisher gültigen Werte von 0.15 bis 0.3 sind unter diesen Voraussetzungen nicht mehr haltbar, weshalb die Werte je nach Zonenart um einen bis zwei Drittel auf 0.05 bis 0.2 reduziert wurden.
- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)**
- Art. 212 Abs. 2 bis 4 BR Gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 muss bei der Schaffung neuer Wohn-, Misch- und Kernzonen durch Ein- oder Umzonungen für die jeweiligen Areale eine Minstdichte festgelegt werden. Für die Gemeinde Belp (Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» gilt ein minimaler Wert von 0.6 GFZo, im Fall einer Beanspruchung von Kulturland gilt eine GFZo von mindestens 0.7 (Art. 11c BauV). An abgelegenen Standorten (Ortsteile Hargarten und Heitern) wurde im Sinne von Art. 11c Abs. 2 BauV eine leicht tiefere minimale GFZo von 0.5 festgelegt.
- Für bestehende unüberbaute Areale mit Wohnnutzung mit einer Fläche von mindestens 1'500 m² verlangt der Kanton die Prüfung von Verdichtungsmassnahmen. In diesen Arealen wurde in Anlehnung an den Wert im Richtplan eine minimale GFZo von 0.6 festgelegt.
- Art. 212 Abs. 5 BR In der neuen Arbeitszonenfläche im Ortsteil Viehweid ist die besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen. Hier gelten eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen als Voraussetzungen für Bauvorhaben.
- Das vorgeschriebene Nutzungsmass muss im Falle einer Überbauung nachgewiesen werden.
- Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone**
- Art. 213 Abs. 1 BR Bisher konnte in Fällen, wo Zonengrenzen am Siedlungsrand nicht mit Parzellengrenzen zusammenfallen, direkt auf die Zonengrenze gebaut werden. Zu Vermeidung von Konflikten und zur Gewährleistung einer effizienten Bewirtschaftung wird neu ein Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone von 4.0 m eingeführt.

Verzicht auf Regelung für Tiefbauten

Nach bisherigem Baureglement Belp galt für Tiefbauten (private Wege, Strassen, Parkplätze und dgl.) ein minimaler Grenzabstand von 1.0 m. Diese eher unübliche Beschränkung wird mit dem neuen Reglement ersatzlos gestrichen.

Vorgaben zum Attikageschoss

Art. 214 Abs. 10
Bst. c BR

Nach bisherigem Recht mussten Attikageschosse entweder allseitig um mind. 2.0 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden oder einseitig auf die Flucht der Gebäudefassade gestellt werden, wenn der Versatz zugleich auf der gegenüberliegenden Gebäudefassade mindestens 4.0 m und auf den übrigen Seiten mind. 2.0 m beträgt. Neu gelten für ein- bis zweigeschossige Zonen verminderte Rücksprünge von 1.5 m resp. 3.0 m, zudem sind Lift und Treppenhaus explizit von der Rücksprungpflicht ausgenommen.

Zur Regelung der maximalen Höhenentwicklung von Gebäuden mit Attikageschoss wurde eine Bestimmung eingeführt, wonach hier zusätzlich zur Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) eine Gesamthöhe (Gh) nach Art. 14 BMBV gilt, deren max. Mass die zulässige Fh tr um 3.0 m übersteigen darf. Die Fh tr gilt bloss für diejenigen Fassaden(teile), bei denen das Attikageschoss zurückversetzt ist.

Vorschriften zu den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

Art. 221 BR

Die Zweckbestimmungen der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) werden den aktuellen Nutzungen und Bedürfnissen entsprechend angepasst. Zudem werden neu getreu dem Musterbaureglement spezifische baupolizeiliche Masse festgelegt, anstatt auf die Vorschriften von Regelbauzonen zu verweisen.

Verkehrszone (VZ)

Art. 231 BR

Vgl. Kap. 4.6

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 311 ff. BR

Vgl. Kap. 3.3.3 nachfolgend

Stützmauern

Art. 414 BR

Die Vorgabe zur Gliederung von Stützmauern ab einer Höhe von 1.2 m wurde gestrichen, stattdessen wird eine Begrünung von oben als auch von unten her vorgeschrieben.

Reklamen und Plakatierung

Art. 416 BR

Mit der Aufnahme der eher allgemein gehaltenen Bestimmung aus dem Musterbaureglement sollen zukünftig unerwünschte Entwicklungen im Bereich Reklamen/Plakatierung verhindert werden können.

Gewässerraum Fliessgewässer

Art. 526 BR

Vgl. Kap. 5.1

Parkplatzersatzabgabe

Art. 612 Abs. 3 BR Für die gemäss den übergeordneten Bestimmungen erforderlichen Abstellplätze, welche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, gilt auf der Grundlage von Art. 18 Bst. c BauG eine Ersatzabgabe. Der Betrag wird neu CHF 12'000.– festgelegt, im Gegenzug wird auf die laufende Anpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise verzichtet.

Regelung der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

Art. A111 BR Gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 sind in der Grundordnung die minimalen Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) bzw. ein gleichwertiges Nutzungsmass im Durchschnitt aller neuen Wohn-, Misch- und Kernzonen sicherzustellen. Für die Gemeinde Belp als Zentrum 4. Stufe gilt ein minimaler Wert von 0.6, im Fall einer Beanspruchung von Kulturland gilt eine minimale GFZo von 0.7.

3.3.3 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Im Rahmen der Revision des Baureglements wurden die teilweise sehr umfangreichen ZPP-Bestimmungen nach Möglichkeit vereinfacht, wobei die wesentlichen Vorgaben beibehalten wurden. Ausgelöst durch die Umsetzung der BMBV mussten insbesondere die Bestimmungen zur minimalen und/oder maximalen Ausnützung überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Nachfolgend eine kurze Übersicht über die wesentlichen Anpassungen an den ZPP-Bestimmungen:

Art. 311 BR In vielen ZPP besteht der Wunsch, nachträglich die Balkone verglasen zu können. Bis 2009 war dies problemlos möglich, da solche Flächen nicht an die Bruttogeschossfläche (BGF) anzurechnen waren. Mit der damaligen Anpassungen von Art. 93 BauV wurde diese Praxis verhindert, d.h. (nachträgliche) Balkonverglasungen müssen seither an die BGF resp. GF angerechnet werden. Speziell in ZPP wurden die Werte der zulässigen baulichen Dichte oft massgeschneidert festgelegt, so dass in der Regel kaum Spielraum für nachträgliche Nutzflächenerweiterungen besteht. Eine spezifische Anpassung der ZPP-Artikel erweist sich nicht als zweckmässig, da damit u.U. auch unerwünschte Entwicklungen ermöglicht werden. Stattdessen wurde festgelegt, dass solche nachträglichen (!) Balkonverglasungen unabhängig von einer allfälligen max. Nutzungsziffer zulässig sind. Im Endeffekt dienen solche Verglasungen der Erweiterung des bestehenden Wohnraums, welche ihrerseits als Mittel zur baulichen Verdichtung gelten kann. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind – im Unterschied zu anderen Massnahmen zur Innenverdichtung – nicht erkennbar.

Art. 312A BR **ZPP Nr. I «Seftigenstrasse»**
Vgl. Kap. 4.2.16

Art. 312B BR **ZPP Nr. III «Eggen, Zoss-Areal»**
Die Überbauung im Sinne der rechtsgültigen ZPP-Bestimmungen wurde vollständig realisiert. Die heute bestehende Nutzung als Standort für Detailhandel und Gastgewerbe wird explizit erwähnt, im Gegenzug wird der

minimale Anteil von 2/3 Wohnen und stilles Gewerbe sowie die Vorgabe für altersgerechte Kleinwohnungen aufgehoben; beide Bestimmungen wurden im Rahmen der heutigen Bebauung umgesetzt. Es gelten die baupolizeilichen Masse und die Gestaltungsvorschriften der Kernzone K, der Verweis auf die nicht existente Dorfzone wurde gestrichen.

Art. 312C BR

ZPP Nr. IV «Scheuermatt/Sägwest»

Im Kreuzungsbereich der Sägetstrasse mit der Bahnlinie, umfassend die Parz. Nr. 566 und den durch den Kastanienweg eingefassten Teil der Parz. Nr. 2894, wird eine verdichtete Wohn- und Gewerbenutzung ermöglicht. Dadurch kann u.a. die bereits langjährig bestehende Verkaufsnutzung an dieser Lage für zonenkonform erklärt werden. Die Ausnützung wird neu auf eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.45 festgelegt (anstelle einer maximalen AZ von 0.5). Zur im Hinblick auf die Verdichtung erarbeiteten Studie vgl. Kap. 4.2.13.

Art. 312D BR

ZPP Nr. VII «Zauggmatt»

Die sehr umfangreichen Bestimmungen wurden auf die wesentlichen Elemente reduziert und gleichzeitig in Bezug auf Nutzungsart und Gestaltungsvorgaben den aktuellen Gegebenheiten entsprechend angepasst. Die maximalen zulässigen oberirdischen Geschossflächen (GFo) wurden anhand der bisherigen BGF-Werte und der effektiv realisierten Nutzung festgelegt.

Art. 312E BR

ZPP Nr. VIII «Eichenweg» (ehem. «Gewerbe Süd»)

Die heute bestehende Nutzung als Standort für Gastgewerbe wird explizit erwähnt, anstelle der bisher gültigen maximalen BGF wurde die für Belp gültige minimale GFZo von 0.7 festgelegt (die bisherige max. BGF entspricht einer GFZo von ca. 0.9). Neu gilt über das gesamte Areal die dreigeschossige Bauweise.

Art. 312F BR

ZPP Nr. IX «Baumgarten Nord» (ehem. «Christenmatte»)

Die Ausnützung wird neu auf einen GFZo-Bereich zwischen 0.6 und 0.8 festgesetzt (anstelle einer AZ von 0.5 bis 0.7).

Art. 312G BR

ZPP Nr. X «Säget»

Die maximal zulässige Ausnützung für das bereits vollständig überbaute Areal wird auf eine GFZo von 1.35 festgelegt (statt einer AZ von 0.85), die minimalen und maximalen Anteile von Wohn- resp. Dienstleistungsnutzung werden gestrichen. Die maximale Geschoszahl wird neu generell auf vier festgesetzt.

Art. 312H BR

ZPP Nr. XI «Galactina» (ehem. «Galactina-Areal»)

Die maximal zulässige Ausnützung für das bereits vollständig überbaute Areal wird auf eine GFZo von 1.1 festgelegt (statt einer AZ von 1.0). Die minimalen und maximalen Anteile für die Wohnnutzung werden gestrichen, ebenso der maximale Anteil Dienstleistungen und Gewerbe.

Art. 312I BR	ZPP Nr. XII «Aemmenmatt» Die zulässige Nutzung wird auf eine maximale oberirdische Geschossfläche (GfO) von 3'000 m² festgelegt (statt 2'700 m² BGF), zusätzlich werden die Voraussetzung für die Anlage einer öffentlichen Wertstoffsammelstelle (Unterflur-Container) geschaffen.
Art. 312K BR	ZPP Nr. XIII «Hohliebi» Die heute in einem Teilgebiet bestehende Wohnnutzung wird explizit erwähnt, zudem werden auch in diesem Areal die Voraussetzung für die Erstellung einer öffentlichen Wertstoffsammelstelle (Unterflur-Container) geschaffen. Die zulässigen Verkaufsflächen in den Sektoren A und B werden den Bedürfnissen entsprechend angepasst, die maximal zulässige GfO für die Wohnnutzung wird auf 600 m² festgelegt (anstelle von 500 m² BGF). Zudem werden für alle Sektoren max. Fassadenhöhen traufseitig festgelegt.
Art. 312L BR	ZPP Nr. XIV «Burgfeld» (ehem. «Chrütz») Die zulässige Nutzung wird auf eine GfO von 15'000 m² festgelegt (statt 13'690 m² BGF).
Art. 312M BR	ZPP Nr. XV «Schönenbrunnen» Die minimale GfO für Wohnnutzung wird 10'000 m² festgelegt, die max. Gf für Dienstleistung und Verkauf auf 3'600 m².
Art. 312N BR	ZPP Nr. XVI «Oberried» Die Änderung resp. Erweiterung der ZPP Nr. XVI «Oberried» erfolgt in einem separaten Verfahren unabhängig von der Ortsplanungsrevision. Die Bestimmungen im Entwurf des Baureglements entsprechen der angepassten Version, wobei die Abs. 5 ersatzlos gestrichen wird. Der Verzicht auf Abs. 5 ergibt sich aus der Entlassung des Sektors D aus der ZPP und wurde im Rahmen der separaten ZPP-Änderung entsprechend angekündigt. Eine frühere Entlassung war aus verfahrenstechnischen Gründen nicht möglich.
Art. 312O BR	ZPP Nr. XVII «Neuhus» (ehem. «Neuhus-Westteil») Die Bestimmungen wurden vereinfacht und dem Muster der übrigen ZPP angepasst.
Art. 312P BR	ZPP Nr. XVIII «Eichholzweg» Vgl. Kap. 4.2.9
Art. 312Q BR	ZPP Nr. XIX «Steinbach Ost» Vgl. Kap. 4.2.10
Art. 312R BR	ZPP Nr. XX «Steinbach West» Vgl. Kap. 4.2.10
Art. 312S BR	ZPP Nr. XXI «Amtschreibermatte» Vgl. Kap. 4.2.12

Art. 312T BR	ZPP Nr. XXII «Traube» Vgl. Kap. 4.2.1
Art. 312U BR	ZPP Nr. XXIV «Muracher» Vgl. Kap. 4.2.2
Art. 312V BR	ZPP Nr. XXV «Hohburg Ost» Vgl. Kap. 4.2.11

3.3.4 Formelle Korrekturen

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

Art. BR	Gegenstand der Anpassung
Art. 211 Abs. 2 BR	Neue Begriffe: Anstelle der Begriffe <i>Wohnnutzung</i> und <i>stille Arbeitsnutzungen</i> werden in Anlehnung an die Lärmschutzverordnung (LSV) die gebräuchlichen Ausdrücke <i>Wohnen</i> und <i>dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen</i> sowie <i>stille Gewerbe</i> verwendet.
Art. 211 Abs. 3 bis 5 BR	Neuer Begriff: Auch hier wird der etablierte Begriff <i>mässig störende Gewerbe</i> verwendet.
Art. 211 Abs. 5 BR	Neue Begriffe: Auch bei der Arbeitszone A2 wird der gängigen Begriff <i>stark störende Gewerbe</i> verwendet, zudem wird präzisiert, dass Wohnnutzung nur für das <i>betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal</i> zulässig ist.

4. Zonenplan Siedlung

4.1 Ausgangslage

4.1.1 Gegenstand

Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Belp aus dem Jahr 2008 hat sich grundsätzlich bewährt und als praxistauglich erwiesen. Verschiedene Inhalte entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Verhältnissen und Bedürfnissen.

Verbindlichkeit	Der Zonenplan ist grundeigentümergebunden und parzellenscharf. Er unterscheidet insbesondere zwischen Bauzonen, Verkehrszone (vgl. Kap. 4.6) und Landwirtschaftszone resp. übrigen Gebiet.
-----------------	--

4.1.2 Vorgehen

Generelle Überprüfung	Im Zuge der laufenden Revision wurde eine grundsätzliche Überprüfung vorgenommen und der Zonenplan wo nötig formell angepasst. Ein Besonderes Augenmerk wurde auf die Übersichtlichkeit und Handhabung des Planwerks gerichtet: Der Massstab wurde auf die üblichen 1:2'500 festgelegt, zudem wurde auf eine klare Darstellung und Lesbarkeit geachtet.
Auslagerung von Inhalten	Verschiedene grundeigentümerverbindliche Festlegungen mussten aus Gründen der Übersichtlichkeit in separate Zonenpläne ausgelagert werden, konkret die Inhalte der Landschaftsplanung mit den verschiedenen Schutzgebieten und -objekten (vgl. Kap. 5.3), die Gewässerräume und die Gefahrengebiete (vgl. Kap. 5.1 und 5.2).

4.1.3 Änderungen ohne Raumbezug

Aufhebung von Zonen	Mit der vorliegenden Revision wird die maximale Ausnützungsziffer (AZ) für Regelbauzonen ersatzlos gestrichen (vgl. Kap. 3.3.2), wodurch auch die bisherige Wohn- und Arbeitszone Viehweid (WA2-V) obsolet wird. Für die bisher der WA2-V zugeordneten Gebiete gelten neu die Vorschriften der WA2. Dasselbe gilt für die bisher der Wohn- und Gewerbezone (WG2) Belpberg zugewiesenen Parzellen.
Neue Zonen	Neu eingeführt werden neben der Verkehrszone (vgl. Kap. 4.6) und verschiedenen neuen Zonen mit Planungspflicht vier- und fünfgeschossige Wohnzonen sowie die viergeschossige Wohn- und Arbeitszone.

4.2 Bedeutende Ein-, Um- und Aufzonungen

Nachfolgenden werden die markantesten Zonenplanänderungen dokumentiert und wo nötig begründet. In den meisten Fällen basieren die Anpassungen auf Studien und Konzepten, welche im Vorfeld der Revision anhand von qualitätssichernden Verfahren erarbeitet wurden. Die wichtigsten Erkenntnisse sind in den nachfolgenden Erläuterungen enthalten, die vollständigen und teils sehr umfangreichen Dokumentationen (Studien, Zwischen- resp. Schlussberichte von Verfahren etc.) konnten im Rahmen der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage auf der Homepage der Gemeinde abgerufen werden.

Hinweis: Die erwähnten Studien und Konzepte wurden im Hinblick auf die Festlegung konkreter Nutzungsvorschriften und weiteren Bestimmungen (meist in Form von ZPP) erarbeitet. Die Inhalte der Studien und Konzepte, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision und haben keine rechtsverbindliche Wirkung.

4.2.1 Einzonung Areal Traube

Das Areal rund um den ehemaligen Gasthof Traube liegt an der Seftigenstrasse in der Gemeinde Belp und umfasst die Parz. Nrn. 1649, 2220, 2264 und 2267. Das Gasthofgebäude mit zugehörigem Schopf und dem Park-

platz sowie das oberhalb liegende zweigeschossige Wohnhaus befanden sich bisher in der Landwirtschaftszone. Auf der gegenüberliegenden Seite der Seftigenstrasse befinden sich hangabwärts mehrheitlich zweigeschossige Wohnbauten (WA2). In Bezug auf die Erschliessung und die Versorgung ist das Areal sehr gut gelegen, die S-Bahn-Haltestelle Belp-Steinbach und die Migros-/Denner-Filialen im Areal Schönenbrunnen sind in wenigen Gehminuten erreichbar (ÖV-Erschliessungsgüteklasse C resp. D). Auch die Verbindung zu den bestehenden Bildungseinrichtungen via Moosblickweg und Unterführung Steinbachstrasse ist gewährleistet.

Im Hinblick auf die Einzonung resp. die Formulierung von ZPP-Bestimmungen wurde im Zeitraum zwischen Februar und Juni 2019 ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, dessen Resultat im Zwischenbericht vom 6. September 2019 dokumentiert ist. Die Entwürfe wurden anlässlich von drei Veranstaltungen durch eine Begleitgruppe unter Einbezug von ausgewiesenen Fachleuten beurteilt. Das Verfahren wird nach erfolgter Einzonung im Hinblick auf den Erlass der Überbauungsordnung fortgesetzt.

Im Rahmen der ortsbaulichen Analyse und der darauf aufbauenden Volumenstudien wurden verschiedene Bautypen und Bebauungsmuster geprüft und bewertet. Dabei zeigte sich, dass eine dem Hangverlauf folgende, in Bezug auf die Höhenentwicklung und Geschossigkeit zurückhaltende Bebauung die weitaus beste Lösung darstellt.

Das durch das Büro GHZ Architekten AG erarbeitete Bebauungs- und Erschliessungskonzept sieht eine dem geschwungenen Strassen-/Hangverlauf folgende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor, welche strassenseitig mit kleineren Vorbauten ergänzt werden; diese Vorbauten erlauben wahlweise eine eigenständige Wohn- oder eine zu den hinterliegenden Wohnungen gehörende Ateliernutzung.



Abb. 8 Visualisierung der geplanten Bebauung: Die Siedlung orientiert sich am Strassen- resp. Hangverlauf.

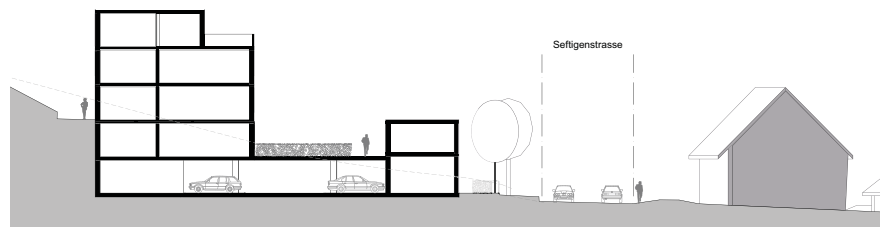


Abb. 9 Die Bebauung mit differenzierten Höhen nimmt die Hangneigung auf und gewährleistet eine optimale Einpassung ins Terrain resp. in das bauliche Umfeld.

Die Zufahrt zum Areal erfolgt über den leicht zu versetzenden bestehenden Anschluss an die Kantonsstrasse direkt in die beidseits in den Hang gebauten Einstellhallen. Sämtliche Wohnungen und weiteren Räumlichkeiten können direkt über einen Lift erreicht werden. Für Fussgänger erfolgt der Zugang über die jeweils zwischen den einzelnen Baukörpern liegenden Treppenaufgänge, welche genügend Raum für eine attraktive (Grün-) Gestaltung bieten.



Abb. 10 Die Arealzufahrt erfolgt über den bestehenden Anschluss direkt in die beiden Einstellhallen. Fussgänger erreichen das Siedlungsinne via Treppen ab der Seftigenstrasse.

Gemäss den ZPP-Bestimmungen in Art. 312T BR ist das Areal dem Wohnen und mässig störenden Gewerbe vorbehalten, in Bezug auf das Mass der Nutzung werden die minimale und maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) sowie die maximale Geschosszahl und Fassadenhöhe traufseitig definiert. Weitere Bestimmungen regeln die Bau- und Umgebungsgestaltung sowie die Arealerschliessung. Aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse wurde ein Lärmgutachten verfasst; die Beurteilung zeigt, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III an den strassenseitigen Fassaden der vorgelagerten Baukörper tagsüber um ein Dezibel überschritten werden. Entsprechend sind auf Stufe Baugesuch entsprechende Massnahmen festzulegen, denkbar ist dabei insbesondere die Festverglasung der Gebäudeöffnungen.

Dank der linearen Struktur und der Beschränkung auf eine Bauzeile kann die Beanspruchung von Kulturland minimiert werden, Fruchtfolgeflächen werden nicht tangiert. Die bestehenden Bauten und Anlagen werden rück-

gebaut, die bebaute Parz. Nr. 1649 wird neu der Wohnzone W2 zugeordnet. Im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen ist die 132-kV-Kabelleitung der BKW, welche entlang dem westlichen Rand der Seftigenstrasse führt.

4.2.2 Einzonung Areal Muracher

Das Areal Muracher liegt etwas abgesetzt von der Rubigenstrasse nördlich des Feuerwehrgebäudes und der Poststelle Belp und umfasst die Parz. Nrn. 2413 und 2414. Der südliche Teil der Parz. Nr. 2413 wird aktuell als Parkplatz für die Feuerwehr genutzt, gegen Osten wird das Grundstück minimal durch die Zufahrt zum Parkplatz des Schlössli tangiert. Die Parz. Nr. 2413 sowie Teile der Parz. Nrn. 52 (Feuerwehr) und 579 (Schlössli) befinden sich im Wirkungsbereich der UeO Nr. 9 «Wehrdienste-Schlössli» vom 31. Januar 1991. Schlössliseitig umfasst dieser Wirkungsbereich den Ökonomieteil, welcher jedoch baulich mit dem Schlössli verbunden ist. Diese unzweckmässige Planung soll mit dem Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) abgelöst werden.

Das Areal ist via die Bushaltestelle Käsestrasse (Linien 160 und 332) resp. den 8 Gehminuten entfernten Bahnhof Belp mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und ist nach Massgabe des kantonalen Richtplans den ÖV-Erschliessungsgüteklassen C zugeordnet.

Im Hinblick auf die Einzonung resp. die Formulierung von ZPP-Bestimmungen wurde im Zeitraum zwischen September und Dezember 2019 ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, dessen Resultat im Zwischenbericht vom 14. Juni 2019 dokumentiert ist. Die Entwürfe wurden anlässlich von zwei Veranstaltungen durch eine Begleitgruppe unter Einbezug von ausgewiesenen Fachleuten beurteilt. Das Verfahren wird nach erfolgter Einzonung im Hinblick auf den Erlass der Überbauungsordnung fortgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts war unter Berücksichtigung der angrenzenden Bauten und des schützenswerten Schlössli die ortsbaulich adäquate Dichte zu ermitteln. Aufgrund der Vorgaben der revidierten Baugesetzgebung gilt für das Areal eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7. Im Konzept waren zudem die konkrete Abgrenzung der künftigen Siedlung, die Volumetrie und Stellung der Bauten, die Erschliessung und die Gestaltung der Frei- und Aussenräume aufzuzeigen.

Vorab wurden durch das beauftragte Büro Bauart Architekten AG verschiedene Bebauungsmuster geprüft und bewertet. Als wichtig wurde dabei die Freihaltung des vorgelagerten Bereichs nördlich des Schlosses bezeichnet; dessen Sichtbezug zur Hofgruppe Chummeguet soll erhalten bleiben. Favorisiert wurden letztendlich zwei ähnliche Bebauungsmuster mit einer Abfolge von eher höheren Gebäuden in der ersten und etwas weniger hohen Gebäuden in der zweiten Bautiefe. Dadurch entsteht eine wellenartige Höhenentwicklung von der Rubigenstrasse auslaufend hin zum offenen

Feld, zudem kann der bestehende Geländesprung aufgenommen werden. Vier Vollgeschosse in der zweiten Bebauungstiefe werden als gut verträglich beurteilt. Ob Längs- oder Punktbauten realisiert werden ist dabei weniger entscheidend.



Abb. 11 Die beiden als favorisierten Bebauungsmuster

Die Zufahrt zum Areal erfolgt ab der Rubigenstrasse und/oder ab der Kumenstrasse, für den Langsamverkehr sind beide Verbindungen vorzusehen. Dank der unmittelbar bei der Arealzufahrt vorgesehenen Einstellhalleeneinfahrt bleibt das Areal verkehrsfrei. Bei der Gestaltung der Zugangssituation ist nach Ansicht der Begleitgruppe darauf zu achten, dass die Anhöhe des Schlosses erkennbar bleibt. Auf dem Areal ist im Hinblick auf den Zugang eine leichte Terrainerhöhung vorstellbar.

Gemäss den ZPP-Bestimmungen in Art. 312V BR ist der Sektor A des Areals der Wohnnutzung im Sinne der Wohnzonen vorbehalten, in Bezug auf das Mass der Nutzung werden die minimale und maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) sowie die maximale Geschosszahl definiert. Gegenüber der bestehenden Bebauung an der Rubigenstrasse gilt ein minimaler Grenzabstand von 6.0 m. Weitere Bestimmungen regeln die Bau- und Umgebungsgestaltung sowie die Arealerschliessung. Im Sektor B sind aufgrund der Nähe zum Schlössli keine Bauten zulässig, er dient u.a. als Standort für die grössere Spielfläche.

Die Einzonung beansprucht Fruchtfolgeflächen im Umfang von 1.55 ha, für eine flächengleiche Kompensation ist gesorgt (vgl. Kap. 6.6). Das aus Sicht des Kantons wichtige Ziel im Sinne von Art. 30 Abs. 1^{bis} Bst. a RPV besteht vorliegend in der Bezeichnung des Areals als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen als Festsetzung im Rahmen der laufenden Überarbeitung des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK).

4.2.3 Einzonung Müli

Bereits seit längerer Zeit plant der Besitzer des Hofs auf Parz. Nr. 477 eine Aussiedlung in den Raum Richtung Hangkante zum Belpberg. Die entsprechenden planerischen Voraussetzungen wurden mit der letzten Ortsplanungsrevision geschaffen, das Baugesuch musste zwischenzeitlich aufgrund von Einsprachen überarbeitet werden.

Mit dem Wegzug des Bauernbetriebs wird der Weg frei für eine Erweiterung der bestehenden Bauzone Richtung Osten bis auf Höhe der nächsten Hofgruppe. Die südliche Bauzonengrenze entspricht derjenigen der bestehenden Zonen.

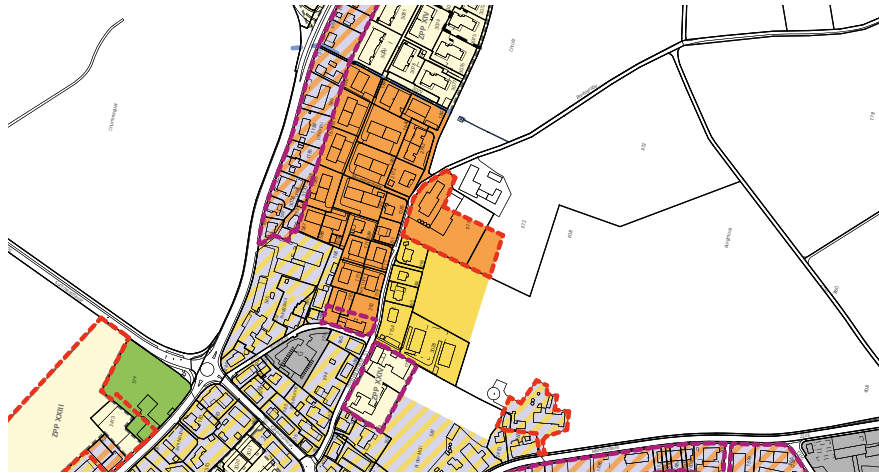


Abb. 12 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit geplanter Siedlungserweiterung in der Bildmitte

Die Einzonung beansprucht Fruchtfolgeflächen im Umfang von 3'300 m², für eine flächengleiche Kompensation ist gesorgt (vgl. Kap. 6.6). Das aus Sicht des Kantons wichtige Ziel im Sinne von Art. 30 Abs. 1^{bis} Bst. a RPV besteht vorliegend in der Bezeichnung des Areals als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen als Festsetzung im Rahmen der laufenden Überarbeitung des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK).

4.2.4 Einzonung Allmendweg

Im Gebiet unmittelbar nördlich angrenzend an die ZPP Nr. XIII «Hohllebi» liegt die unüberbaute Parz. Nr. 3266 mit einer Fläche von rund 2'300 m², welche allseitig von Hauptbauten umgeben ist. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, dieses Areal einer verdichteten Wohnüberbauung zuzuführen. Die Einzonung wird dabei auf die gegenüberliegende überbaute Parz. Nr. 820 mit einer Fläche von rund 900 m² ausgedehnt.



Abb. 13 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit geplanter Einzonung in der Bildmitte

Das Areal zählt gemäss dem Geoportal des Kantons zu den Fruchtfolgeflächen (FFF). Das Areal ist von Bauten resp. von Bauzonen umgeben, mit der Einzonung wird somit eine Baulücke gefüllt und ein kompakter Siedlungskörper im Sinne von Art. 11f Bst. d BauV geschaffen; die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen im erwähnten Rahmen ist somit zulässig (FFF-Kompensation: siehe Kap. 6.6).

Das Areal ist verfügt über eine gute ÖV-Erschliessung (EGK D) und eignet sich aufgrund der Lage abseits von Baugruppen/Inventarobjekten bestens für eine Siedlungserweiterung.

4.2.5 Einzonung Engeweg

Das Gebiet am Engeweg mit einer gesamthaften Fläche von rund 4'800 m² ist auf drei Seiten von Bauzonen umgeben, gegen Norden grenzt es an das Hofgebäude der Familie Rohrer resp. an die daneben stehenden Folientunnel. Auf dem Areal stehen einige Hochstammbstbäume, Teilflächen werden als Parkplatz, als Lager für Gemüsetransportkisten sowie als Auslaufläche für Kleintiere genutzt. Eine grössere Teilfläche dient zudem als Anbaufläche für Beeren. Die Familie Rohrer plant auf der einzuzonenden Teilfläche der Parz. Nr. 148 im Umfang von rund 1'300 m² die Erstellung eines Wohngebäudes für die saisonal beschäftigten Erntehelfer.

Der Gemüsebaubetrieb sucht seit längerer Zeit nach einer geeigneten fixen Unterbringungsmöglichkeit für die Erntehelfer. Der u.a. auf den arbeitsintensiven Spargel- und Beerenanbau spezialisierte Betrieb benötigt regelmässig eine grosse Zahl von Arbeitskräften, welche in der Regel aus dem Ausland stammen und deshalb in Belp eine Unterkunft benötigen. Die Unterkunft wird ganzjährig genutzt, mit Spitzen jeweils von Mitte März bis Ende Juni. Die bisherige Situation war sowohl für den Betreiber als auch für die Angestellten unbefriedigend, da geeignete Unterkünfte schwierig zu finden sind und oftmals weit entfernt vom Hof liegen.

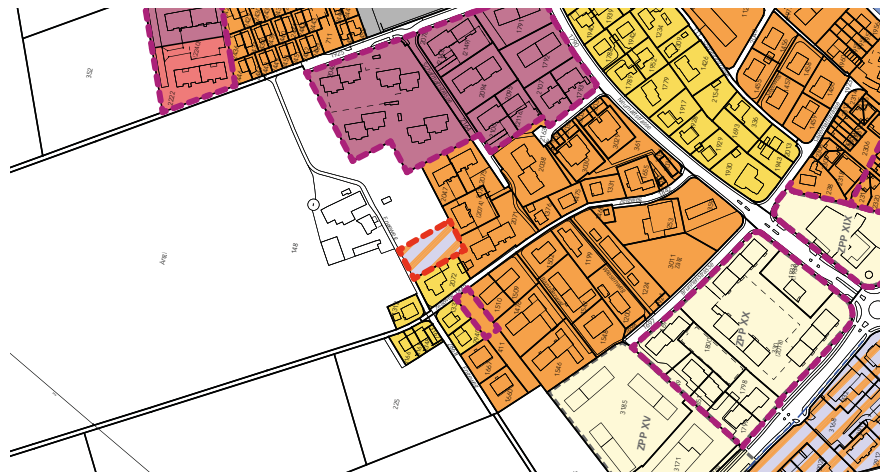


Abb. 14 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit geplanter Einzonung in der Bildmitte

Das Areal zählt gemäss dem Geoportal des Kantons trotz seiner Lage mitten im überbauten Gebiet zu den Fruchtfolgeflächen (FFF). Das aus kantonaler Sicht wichtige Ziel des «Schaffens eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken» wird mit der vorliegenden Einzonung anteilmässig erfüllt. Die restliche Fläche soll weiterhin dem Beerenanbau dienen.

Das Areal gilt gemäss der Hinweiskarte Kulturland des Kantons als landwirtschaftliche Nutzfläche, so dass gemäss Art. 8a BauG i.V.m. Art. 11c Abs. 1 BauV eine Minstdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 festgelegt werden muss. Aufgrund der Fluglärmbelastung wird das Areal der 3-geschossigen Wohn-/Arbeitszone WA3 zugeordnet.

4.2.6 Einzonung Lehnweg

Bereits als Bestandteil der letzten Ortsplanungsrevision wurde eine Erweiterung des Industriegebiets in der Viehweid Richtung Nordosten diskutiert, später jedoch zuhanden der nun laufenden Ortsplanungsrevision zurückgestellt. Das Areal mit einer Fläche von ca. 8 ha ist im RGSK als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten mit Koordinationsstand Zwischenergebnis verzeichnet, an einer Einzonung soll deshalb grundsätzlich festgehalten werden. Von besonderer Bedeutung ist an dieser Lage die Abstimmung mit dem Landschaftsschutz. Zudem muss eine Taktverdichtung der Buslinie 160 («Tangento») geprüft werden, entsprechende Arbeiten wurden inzwischen unter der Federführung der Regionalkonferenz aufgenommen. Für eine Einzonung spricht insbesondere die Lage in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss.

Im Hinblick auf die geplanten Einzonung wurde im Richtplan Siedlung ein eigenes Massnahmenblatt erstellt: Der weitaus grösste Teil soll zu einem späteren Zeitpunkt auf der Grundlage der entsprechenden Festlegung im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) einzont werden. Im östlichen Teil soll hingegen eine Fläche von rund 0.9 ha bereits im Rahmen der ortsplanungsrevision der Arbeitszone A1 zugeordnet werden.



Abb. 15 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit geplanter Siedlungserweiterung in der Bildmitte

Aktuell zeichnet sich ab, dass sich auf der bestehenden Baulandreserve südwestlich des Neueinzonungsgebiets eine Detailhandelseinrichtung ansiedeln könnte. Die Gemeinde behält sich in diesem Fall vor, die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens bei Bedarf in Form einer Überbauungsordnung vorzunehmen (Art. 20. Abs. 3 BauG).

Das zur Einzonung vorgesehene Gebiet zählt gemäss dem Geoportal des Kantons zu den Fruchtfolgeflächen (FFF, Kompensation: siehe Kap. 6.6). Das Areal wurde im Rahmen der inzwischen abgeschlossenen Überarbeitung des RGSK Bern-Mittelland in eine Festsetzung überführt, so dass das erforderliche wichtige Ziel aus kantonaler Sicht gegeben ist.

Gemäss dem Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung» des Kantons ist für die Einzonungen in Vorranggebieten Siedlungserweiterung Arbeiten gemäss RGSK eine Interessenabwägung inklusive Prüfung von Alternativstandorten vorzunehmen. Gemäss dem Mitbericht der Regionalkonferenz Bern-Mittelland zur abschliessenden Vorprüfung «fehlen Arbeitszonen für Industrie- und Gewerbezone, die üblicherweise eine tiefe Raumnutzerdichte verfügen und strassengebunden sind». Die regionale Bedeutung der vorliegenden Einzonung Lehnweg von lediglich 0.9 ist somit offenkundig, auch der Bedarf ist hinreichend begründet.

4.2.7 Einzonung Hargarten

Im Gebiet Hargarten, westlich der Hauptstrasse, liegt die überbaute Parz. Nr. 524 und die zur Hofgruppe gehörende Scheune auf der Parz. Nr. 2285. Es handelt sich somit um überbautes Gebiet, welches der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugeführt wird.

Das Gebiet rund um die Scheune zählt gemäss dem Geoportal des Kantons zu den Fruchtfolgeflächen (FFF). Dabei handelt es sich um weniger als 300 m²; die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen im erwähnten Rahmen ist somit zulässig (FFF-Kompensation: siehe Kap. 6.6).



Abb. 16 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit geplanter Siedlungserweiterung in der Bildmitte



Abb. 17 Auszug Hinweiskarte Kulturland, Geoportal, 13.10.2020

4.2.8 Einzonung Jägerheimweg

Mit der Einzonung am Jägerheimweg unweit der Kantonsstrasse soll ein bestehender Reitbetrieb planungsrechtlich neu geregelt werden. Das Ökonomiegebäude wird der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugeordnet, die Reitanlage einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF). Insgesamt beschränkt sich die Einzonung auf das aktuell bereits bebaute Areal resp. die zum Reitbetrieb gehörenden Anlagen.

Die Reitanlage, insb. der Longierzirkel mit Umschwung ragt im Bereich des Jägerheimwegs in als Fruchtfolgeflächen taxiertes Gebiet, die entsprechende Fläche beträgt rund 110 m². Der Parkplatz im Bereich der Zufahrt zum Betrieb gilt gemäss der Hinweiskarte des Kantons als Kulturland, ebenso ein Teil der in der heutigen Form seit rund 15 Jahren bestehenden Anlage angrenzend an den Longierzirkel. Diese Zuordnungen erweisen sich als offensichtlich unzweckmässig.



Abb. 18 Ausschnitt Zonenplan mit geplanter Siedlungserweiterung (Bildmitte)



Abb. 19 Auszug Hinweiskarte Kulturland, Geoportal, 13.10.2020



Abb. 20 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen aufgrund der bestehenden Longierzirkels.

Alternativstandorte ohne Beanspruchung weder von Fruchtfolgeflächen noch von Kulturland sind im Umfeld des Betriebs nicht vorhanden, eine Verlagerung der bestehenden Anlagen bringt keinen erkennbaren Nutzen. Der Betrieb ist insgesamt flächeneffizient organisiert, wobei die bauliche Nutzung aufgrund der Anlagen im Freien eingeschränkt ist.

4.2.9 Umzonung Areal Eichholzweg

Das Areal Eichholzweg beidseits der Stockmattstrasse ist gemäss rechtsgültiger Grundordnung der Wohnzone W3 (westlich der Strasse) resp. der Arbeitszone A1 (östlich der Strasse) zugeordnet. Neu soll das gesamte Areal für die Wohnnutzung geöffnet und in Form einer verdichteten Überbauung entwickelt werden.

Die Grundeigentümer der Areale beidseits der neuen Erschliessungsstrasse im Anschnitt zwischen Aemmenmattstrasse und Eichholzweg hatten unter Mitwirkung der Gemeinde ein qualitätssicherndes Verfahren in Form einer Parallelprojektierung veranstaltet. Jeweils ein Architektenteam pro Areal sollte unter Begutachtung durch ausgewiesene Fachleute aus den Fachdisziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur eine Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeiten, welches die spezielle ortsbauliche Situation berücksichtigt und gleichzeitig einen Bezug zum jeweils gegenüberliegenden Areal schafft. Konkret war eine verdichtete (Wohn-) Überbauung unter grösstmöglicher Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung zu entwickeln.

Der Schlussbericht des im Januar 2018 abgeschlossenen Verfahrens zeigt detailliert die in den drei Workshops zu beobachtende Entwicklung von der städtebaulichen Analyse bis zur fertigen Bebauungsstudie. Im südlichen Arealteil resultierte eine Struktur mit drei gleichartigen fünf- bis maximal siebengeschossigen Solitärbauten. Mit dem Typus Punktbauten können die Aussenräume zwischen den Gebäuden und der heute bereits bestehenden Lärmschutzwand minimiert und stattdessen mehrheitlich im Abstandsbereich zwischen den Gebäuden angelegt werden.

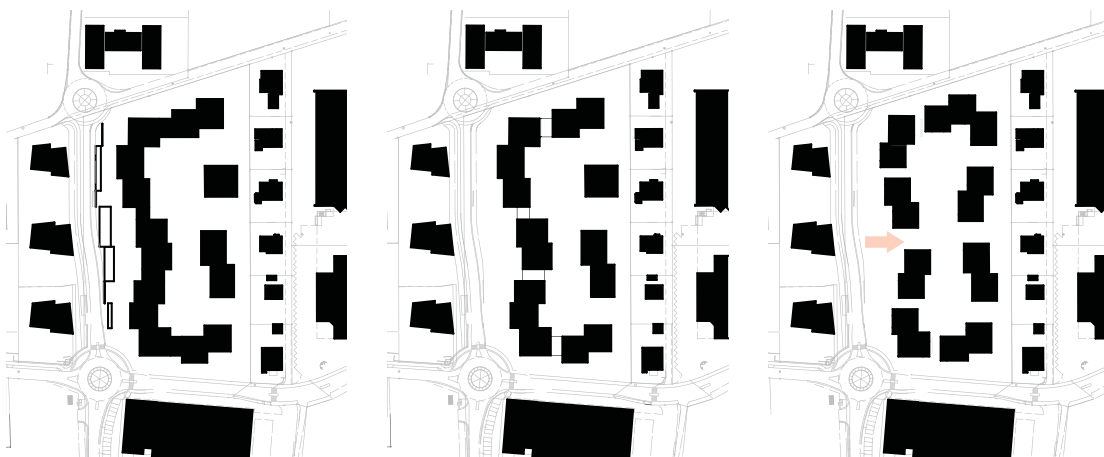


Abb. 21 Entwicklung der Grossform vom zusammenhängenden Baukörper mit ebenerdigen Durchgängen (links und Mitte) zu den ringförmig angeordneten Einzelbauten (rechts)

Auf der gegenüberliegenden Seite der Stockmattstrasse wurde anlässlich des ersten Workshops eine Grossform gezeigt, welche sich im weiteren Verlauf des Verfahrens immer mehr aufgelöst hat und letztendlich zu einer ringförmigen Anordnung von Einzelbauten geführt hat.

Für das gesamte Areal wurde eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 1.0 als verträglich erachtet und in den ZPP-Bestimmungen in Art. 312P Baureglement entsprechend verankert. Die maximal zulässige Geschosshöhe wurde den baulichen Gegebenheiten entsprechend differenziert festgelegt: westlich der Stockmattstrasse sind 6, entlang der östlichen Perimetergrenze 4 und dazwischen wahlweise 4 bis 6 Vollgeschosse zulässig. Für Attikageschosse gilt eine spezifische Regelung, welche unter Berücksichtigung der entsprechenden BMBV-Vorgaben formuliert wurde. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Aemmenmattstrasse, zulässig wäre zudem eine sekundäre Zufahrt ab dem Eichholzweg oder ab der Stockmattstrasse. Im östlichen Arealteil ist eine öffentliche Fusswegverbindung auf Stufe Überbauungsordnung mindestens zu prüfen.



Abb. 22 Modellansicht der präsentierten Studie: links die drei Punktbauten im südwestlichen Arealteil, rechts die aufgelöste Grossform

Gemäss der Hinweiskarte Kulturland des Kantons gilt das Areal trotz der bestehenden Einzonung als landwirtschaftliche Nutzfläche, so dass gemäss Art. 8a BauG i.V.m. Art. 11c Abs. 1 BauV eine Minstdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 festgelegt werden muss.

4.2.10 Umzonung Areal Steinbach

Nach Bekanntwerden des mittlerweile vollzogenen Umzugs der Filiale der Migros haben zwei Grundeigentümerinnen im Areal Steinbach eine Studie zur zukünftigen baulichen Nutzung in Auftrag gegeben. Die beauftragten Architekten kamen zum Schluss, dass im gesamten Areal eine bauliche Verdichtung möglich ist. Im Areal westlich der Neumattstrasse stehen Aufstockungen, im hinteren Teil allenfalls ein Ersatzneubau im Zentrum der Überlegungen, auf dem Areal neben dem bestehenden Hochhaus

wurde neben einer Variante mit einem konventionellen Riegelbau auch die Möglichkeit eines zusätzlichen Hochhauses aufgezeigt. Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wurde das Areal Steinbach als möglicher Hochhausstandort bezeichnet.

Im Herbst 2017 konnte ein qualitätssicherndes Verfahren im Hinblick auf die Entwicklung des Areals Steinbach Ost gestartet werden. Das Architekturbüro Graber Pulver wurde mit der Aufgabe betraut, für das frei werdende Areal ein adäquates Bebauungsmuster zu entwickeln und die ortsverträgliche Dichte zu ermitteln. Dabei wurde auch eine Variante mit einem zusätzlichen Hochhaus in die Untersuchungen einbezogen.

Der Schlussbericht des im Februar 2018 abgeschlossenen Gutachterverfahrens präsentiert ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept mit wahlweise zwei oder drei Punktbauten, welche das bestehende 13-geschossige Hochhaus ergänzen sollen. Die gewählte Variante ermöglicht eine gesamtheitliche Lesart der baulichen Situation auf dem Steinbach-Areal. Das bestehende Hochhaus wird geschickt in die Gesamtsituation eingebunden, indem durch den Rückbau des eingeschossigen Flachdachbaus gewissermassen nachträglich der notwendige Raum dafür geschaffen wird. Die Punktbauten erzeugen allseitig räumliche Qualitäten und gewährleisten die für wichtig empfundene Durchlässigkeit auf dem Areal. Die Bebauung auf dem Areal besetzt diese wichtige städtebauliche Gelenksituation mit der notwendigen Kraft, stellt dabei aber auch die Bezüge zu den unterschiedlichen baulichen Strukturen im Umfeld her.

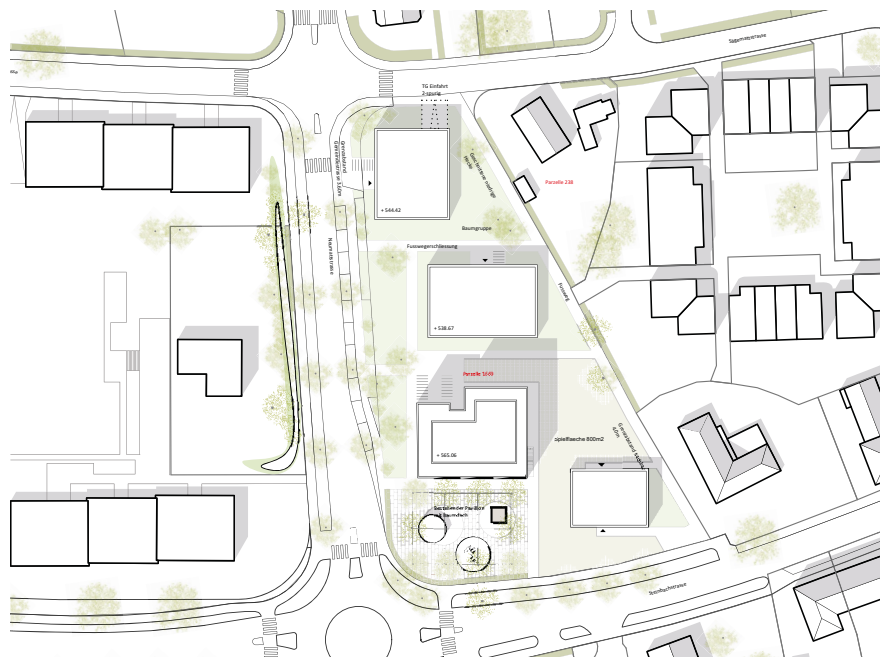


Abb. 23 Das bestehende Hochhaus soll durch zwei max. 5- resp. 7-geschossige Solitärbauten ergänzt werden. Im Bereich der Steinbachstrasse könnte das Ensemble durch einen kleineren Baukörper ergänzt werden.

Die übergeordneten funktional-räumlichen Bezüge werden durch den Aussenraum respektiert und durch dessen Gestaltung unterstützt. Die bereits heute bestehende Fussgängerverbindung entlang der östlichen Arealgrenze wird in die Planung einbezogen. Einen hohen Stellenwert hat auch die angedachte halböffentliche Programmierung der Aussenräume entlang der Steinbachstrasse. Die vorgeschlagene flächige Ausgestaltung der Freiräume mit einem grünen Teppich, Plätzen und einzelnen Baumgruppen schafft vielfältige Potenziale.



Abb. 24 Modellansicht aus westlicher Richtung: Ursprünglich waren für die drei möglichen Neubauten bis zu 7 Vollgeschosse vorgesehen, später wurden die Geschosshöhen auf 5, 4 resp. 3 reduziert (rote Markierungen).

Für das gesamte Areal Steinbach Ost inkl. dem bestehenden Hochhaus wird eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) zwischen 1.7 und 2.3 festgelegt (Art. 312Q BR). Die maximal zulässige Geschosshöhe wurde den baulichen Gegebenheiten resp. der Bebauungsstudie entsprechend differenziert festgelegt: für die beiden Sektoren im nördlichen Arealteil sind 5 resp. 4 Geschosse möglich, an der Steinbachstrasse deren 3; für das Hochhaus wurden die bestehenden 13 Geschosse festgelegt. Für das bestehende Hochhaus ist der Nachweis des übermässigen Schattenwurfs nicht notwendig. Die geplanten Neubauten gelten gemäss Baugesetzgebung nicht als Hochhäuser, da die Gesamthöhe von 30 m nicht überschritten wird. Entlang der östlichen Parzellengrenze gilt ein minimaler Grenzabstand von 6.0 m. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Sägemattstrasse, eine zweite Zufahrtsmöglichkeit für Anlieferung und Notfälle ohne permanente Parkierungsmöglichkeit besteht ab der Neumattstrasse. Im östlichen Arealteil ist eine öffentliche Fusswegverbindung vorzusehen. Im Unterschied zur aktuellen Situation erfolgt die Parkierung für die Bewohner des gesamten Areals ausschliesslich unterirdisch.

Die Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach» wird aufgehoben und durch die beiden ZPP XIX «Steinbach Ost» und XX «Steinbach West» abgelöst. Die ZPP XX «Steinbach West» entspricht im Wesentlichen dem Bestand resp. der bestehenden Regelung in der Überbauungsordnung, wobei neu 5 statt bisher 4 Vollgeschosse zulässig sind.

4.2.11 Umzonung Areal Hohburg Ost

Das Areal Hohburg Ost umfasst das ehemalige gleichnamige Schulhaus im Eigentum der Gemeinde (Parz. Nr. 44, bisher ZÖN D «Hohburg») sowie ein Schreinereibetrieb im Privatbesitz (Parz. Nr. 179, bisher WA2). Die Grundeigentümer der beiden Teilgebiete haben anhand eines qualitätssichernden Verfahrens die Möglichkeiten für die künftige Entwicklung des am Bauzonenrand liegenden Areals ermittelt. Konkret war im Rahmen des Workshopverfahrens eine verdichtete (Wohn-)Überbauung unter grösstmöglicher Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung zu entwickeln.

Der Zwischenbericht vom Juni 2018 zeigt detailliert die in den beiden Workshops zu beobachtende Entwicklung von der städtebaulichen Analyse bis zum Bebauungs- und Erschliessungskonzept.

Das Konzept sieht eine 3-geschossige Bebauung mit Satteldach vor: zwei zur Hohburgstrasse giebelständige Längsbauten und ein kleineres traufständiges Volumen schaffen zusammen einen grosszügigen südorientierten und begrünten Innenhof. Bei der Entwicklung zu berücksichtigen waren der durch die bestehende angrenzende Bebauung vergleichsweise enge Strassenraum sowie die vorhandene Verzahnung gegenüber dem südlich angrenzenden Grünraum. Den verschiedenen durch das orthogonale Muster entstehenden Freiräumen werden jeweils eine Qualität und Nutzung zugewiesen: Brunnen, Platanen, Spielfeld, Pergola, Spielplätze, Schrebergarten und private Grünräume.

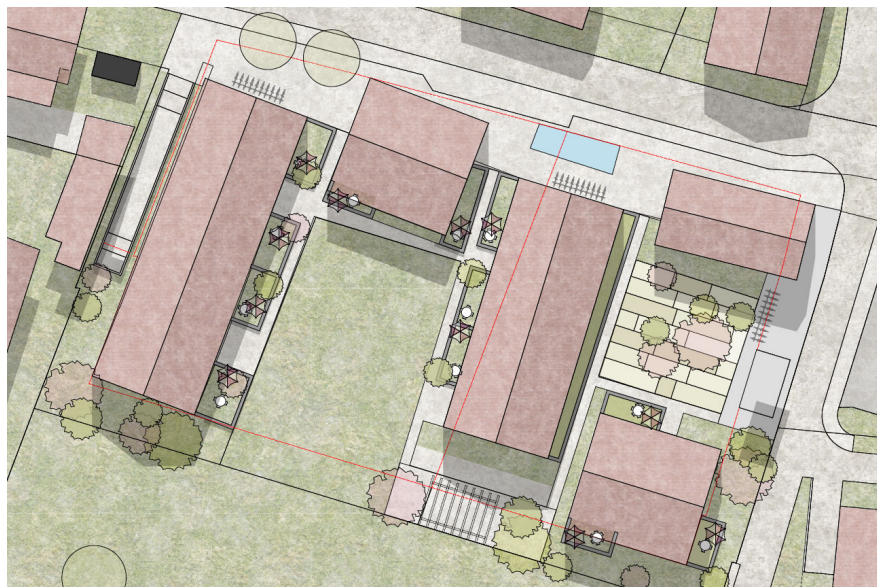


Abb. 25 Das Bebauungskonzept sieht eine 3-geschossige Bauweise mit Satteldächern vor

Für das Areal wurde eine maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 1.4 als verträglich erachtet und in den ZPP-Bestimmungen in Art. 312W BR entsprechend verankert; für das minimale Nutzungsmass wurde eine GFZo von 1.1 festgelegt. Die maximal zulässige Geschosszahl

wurde auf 3 beschränkt. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Hohburgstrasse, die Parkierung für die Bewohner ist unterirdisch vorzusehen.

Im Hinblick auf die spätere Überbauungsordnung wird das Verfahren zu gegebener Zeit mit einem zusätzlichen Workshop fortgesetzt (Art. 312W Abs. 4 BR).

4.2.12 Umzonung Amtschreibermatte

Bereits in den Jahren 2014 bis 2016 wurde das Areal rund um das Schloss Belp im Rahmen der Testplanung Dorfkern 2020 untersucht und konzeptuell beplant. Drei interdisziplinär zusammengesetzte Teams entwickelten Ideen und Massnahmen zur Entwicklung des Areals, wobei neben der künftigen Überbauung der Amtschreibermatte der Neubau einer Turnhalle und eines Kindergartens sowie ein neuer Standort für die Gemeindeverwaltung im Zentrum der Überlegungen stand. Begleitet wurden die Arbeiten von einem Gremium mit Vertretern der Gemeinde und der weiteren Grundeigentümer, der kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege, Tiefbauamt) sowie von Experten aus den Disziplinen Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur. Der Schlussbericht des Verfahrens datiert vom 5. April 2016.

Die drei eingeladenen Teams verfolgten von Beginn weg sehr unterschiedliche Ansätze: Die Spannweite reichte von einem minimalistischen Bebauungsmuster mit starker Betonung der Freiräume bis hin zu einer baulichen Verdichtung des gesamten Areals inkl. der bestehenden Freiflächen im Umfeld des Schlosses.



Abb. 26 Projektstudie der Bachelard Wagner Architekten, Basel

Das Beurteilungsgremium empfahl schliesslich die Projektstudie des Teams um das Büro Schär Buri Architekten, welche in Bezug auf die Dichte einen Mittelweg darstellt. Eine zu starke bauliche Verdichtung im historischen Zentrum würde nach Ansicht der Verfasser die historischen Bauten zu stark beeinträchtigen und vor allem auch die Einzigartigkeit der bestehenden Anlage zerstören. Ihr Konzept basiert deshalb einerseits auf einer ortsverträglichen, massvollen Bebauung und andererseits auf möglichen Nutzungen der wertvollen Freiräume. Bauten sind primär im Bereich des bestehenden Schulhauses, der Turnhalle, entlang der Mittelstrasse und auf dem hinteren Bereich der Amtsschreibermatte vorgesehen.

Für die heute unbebaute und als Brachfläche daherkommende Amtsschreibermatte (Wohn- und Arbeitszone WA2) wurde eine maximale oberirdische Geschossfläche (Gf_o) von 3'200 m² als verträglich beurteilt, verteilt auf insgesamt vier max. viergeschossige – entlang des Kefigässli max. dreigeschossige – Punktbauten. Zur Qualitätssicherung wird für die Entwicklung des Areals ein qualifiziertes Verfahren vorgeschrieben. Die ZPP-Bestimmungen in Art. 312S wurden diesen Erkenntnissen entsprechend ausgestaltet.



Abb. 27 Die weiterbearbeitete Projektstudie der Schär Buri Architekten, Bern: Links das Schloss mit baumbestandenem Park dahinter, oberhalb der Bildmitte die neue Turnhalle, im Hintergrund die geplante Siedlung Amtsschreibermatte.

Unterdessen hat das ausgewählte Team das Projekt weiterbearbeitet, wobei das Beurteilungsgremium anhand des konkretisierten Projektvorschlags die verträgliche Dichte und die Geschosshöhen noch leicht höher festlegen konnte. Das Richtprojekt sieht den Bau von vier Gebäuden mit

unterschiedlicher Volumetrie vor. Die Gebäude lehnen sich in ihrem architektonischen Ausdruck an das bestehende Amtschreiberhaus und dessen Fassadengestaltung an.



Abb. 28 Modellansicht der geplanten Überbauung Amtschreibermatte; unten rechts das Dorfschulhaus, darüber die neue Turnhalle, oben links der Chefiturm.

4.2.13 Aufzonung Scheuermatt

Gemäss den bisher gültigen Bestimmungen zur mit 9.6 ha Fläche eher unüblich grossen ZPP Nr. IV «Scheuermatt/Sägwest» sind im gesamten Areal ausschliesslich max. dreigeschossige Wohngebäude zulässig, die maximale Ausnützungsziffer (AZ) ist auf 0.5 festgelegt. In der zugehörigen Überbauungsordnung von 1996 wurde die Fläche zwar in insgesamt zehn verschiedene Sektoren mit differenzierten Nutzungsvorschriften eingeteilt, die Beschränkung auf max. drei Geschosse blieb jedoch bestehen.

Im Sektor 7 im Kreuzungsbereich der Sägetstrasse mit der Bahnlinie ist gemäss der Überbauungsordnung eine Nutzung im Sinne der damaligen Gewerbezone (heute Arbeitszone A1) zulässig. Die östliche Hälfte des Sektors (Parz. Nr. 566) wird seit jeher durch das Wyhus Belp beansprucht, die restliche Fläche (Teilparz. Nr. 2894 im Eigentum der Pensionskasse des Bundes, PUBLICA) blieb jedoch unüberbaut und dient aktuell als befestigte Parkierungsfläche.

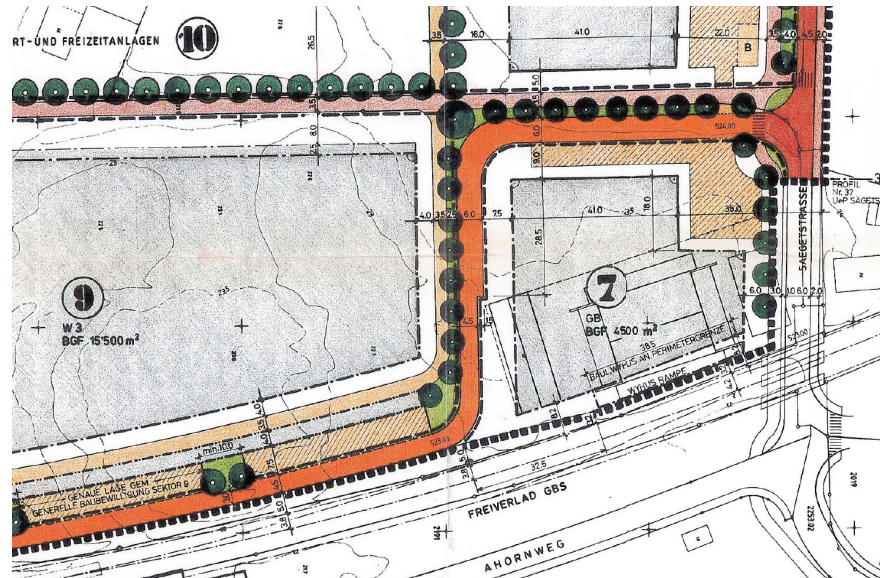


Abb. 29 Ausschnitt aus dem Überbauungsplan von 1996

Im April 2016 beantragte die PUBLICA bei der Gemeinde eine verdichtete Nutzung für die unüberbaute Fläche. In der Folge wurde das Büro Rykart Architekten mit einer Machbarkeitsstudie und städtebaulichen Untersuchung beauftragt. Im Hinblick auf die künftigen Nutzungsvorschriften galt es zu untersuchen, welche Dichte resp. Höhenentwicklung an dieser Lage ortsbaulich begründet und als verträglich beurteilt werden kann.

Die Studie vom 23. Februar 2018 kommt zum Schluss, dass entlang der Bahnlinie im Bereich des Wyhus eine fünfgeschossige Bebauung mit Attika möglich ist, weiter südlich werden vier Geschosse mit Attika als verträglich erachtet. Im hinteren, aktuell noch unbebauten Teil des Areals sind ebenfalls vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss möglich. Durch die höhenmässige Abstufung wird ein sanfter Übergang zur bestehenden dreigeschossigen Überbauung (mit Attika) der PUBLICA am Kastanienweg geschaffen.

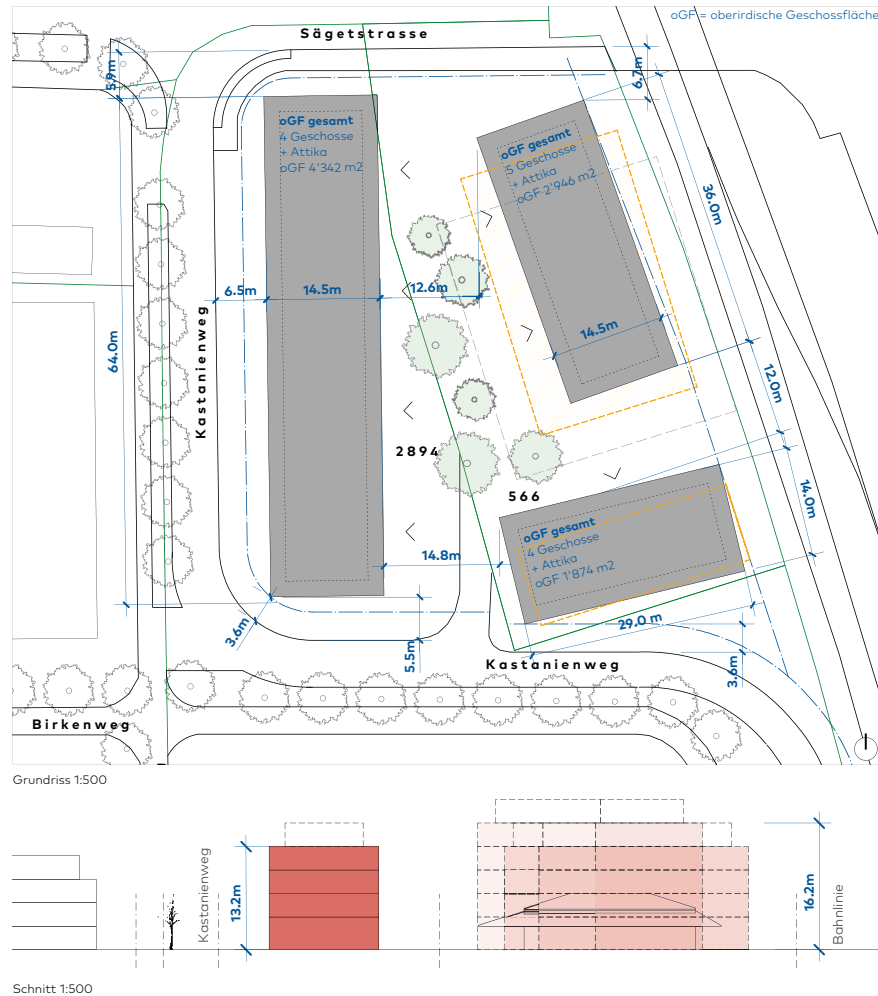


Abb. 30 Bebauungsvorschlag, Aufsicht und Schnitt (gelb schraffiert: bestehende Gebäude)

Verworfen wurden Varianten mit einem durchlaufenden vier- oder fünfgeschossigen Riegel entlang der Bahnlinie, sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aufgrund der fehlenden Etappierbarkeit. Ebenfalls nicht weiterverfolgt wurden Varianten mit verwinkelten Gebäuden oder Akzentsetzungen durch sechs- oder mehrgeschossige Bauteile.

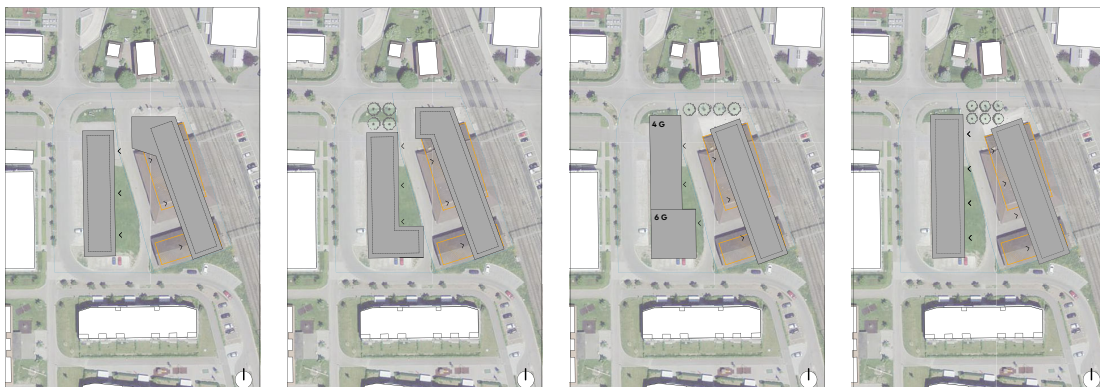


Abb. 31 Verworfenen Varianten

An dieser zentralen Lage unmittelbar angrenzend an das Bahnhofareal ist eine verdichtete Bauweise grundsätzlich erwünscht, zudem gilt es im Rahmen der Revision die gewerbliche Nutzung auch auf Stufe Grundordnung als zonenkonform zu erklären. Die ZPP-Bestimmungen in Art. 312C BR wurden entsprechend angepasst (vgl. Kap. 3.3.3).

4.2.14 Aufzonung Areal Schafmatt

Das Areal Schafmatt ist gemäss bisheriger Zonenordnung der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeordnet und entsprechend mehrheitlich durch dreigeschossige Gebäude geprägt. Im Hinblick auf eine mögliche bauliche Verdichtung und die Prüfung entsprechender Synergien und Potenziale haben die Grundeigentümer eine gemeinsame Studie erarbeiten lassen. Das Konzept soll die städtebaulich verträgliche Dichte nachweisen und insbesondere aufzeigen, wie sich eine Erhöhung der zulässigen Geschosshöhen auswirken würde.



Abb. 32 Die heutige Situation mit dem Areal Schafmatt in der Bildmitte

Die Studie vom Februar 2018 zeigt auf, dass eine fünfgeschossige Zone am Standort Schafmatt gut begründet werden kann. Das Areal befindet sich bereits heute in einem Umfeld eher grossvolumiger Bauten und vergleichsweise dichter Siedlungen. Untersucht wurde insbesondere der Einfluss einer höheren Geschosshöhe auf die nordöstlich angrenzende Siedlung mit eher kleineren Bauten. In der weiteren Entwicklung ist dieser Nachbarschaft besondere Beachtung zu schenken, als mögliche Reaktion bietet sich eine Abstufung der Geschosshöhe sowie eine verträgliche Setzung der zukünftigen Gebäudekörper an.



Abb. 33 Mögliche Variante der zukünftigen Bebauung; durch eine geschickte Setzung der Baukörper kann die Beeinträchtigung der Nachbarschaft minimiert werden.

Im Zuge der Ortsplanungsrevision wird das Areal der neu geschaffenen fünfgeschossigen Wohnzone W5 zu geordnet. Das südöstlich an den untersuchten Perimeter angrenzende Areal Schafmattstrasse 1 bis 3 resp. Neumattstrasse 19 bis 25 (Parz. Nrn. 1791, 1792, 1793 und 2107) wurde ebenfalls der Wohnzone W5 zugeordnet.

4.2.15 Aufzonung Areal Neumatt/Hühnerhubel

Für das Areal Neumatt liegen vereinzelte Begehren für eine Aufzonung resp. Mehrnutzung vor. Die Siedlung an der Hühnerhubelstrasse stammt aus den 1970er- und 1980er-Jahren, so dass mittelfristig ein grösserer Sanierungsbedarf besteht.

Aufgrund von einzelnen Begehren wurden sämtliche Grund- resp. Stockwerkeigentümer angefragt, ob das Bedürfnis für eine Aufstockung oder eine Ersatzbebauung mit erhöhter baulicher Nutzung besteht. Erwartungsgemäss stehen die institutionellen Anleger und Immobiliengesellschaften, welche die Wohnungen weitervermieten, dem Vorschlag positiv gegenüber, während die privaten Stockwerkeigentümer kein Interesse zeigen.

Die Gemeinde hat deshalb entschieden, die Mehrnutzung lediglich für die Areale mit Mietwohnungen zu gewähren und bei den drei Parzellen mit Eigentumswohnungen die bisherige Geschosszahl beizubehalten. Somit wird die bestehende Überbauungsordnung Nr. 6 «Stockmatten-Ankenmatt-Neumatt» aufgehoben und das Areal der vier- resp. der fünfgeschossigen Wohnzone W4/W5 zugeordnet.

4.2.16 Umzonung Areal Seftigenstrasse

Das Wohnheim Belp (Parz. Nrn. 93 und 3022) liegt in direkter Nachbarschaft zum neuen Spitalgebäude an der Seftigenstrasse. Das ehemalige Spital wird aktuell als Wohnheim für betagte Menschen genutzt. Die Parz. Nrn. 93 und 3022 befinden sich im Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. I «Altes Spital» (neu «Seftigenstrasse») und der gleichnamigen Überbauungsordnung (UeO) vom 7. Mai 2009. Innerhalb dieses Perimeters befindet sich zusätzlich eine vor ein paar Jahren erstellte Wohnüberbauung. Die Stiftung Wohnheim Belp (SWB) beabsichtigt, auf dem Areal einen Ersatzbau zu realisieren.

Im Rahmen eines Studienauftrags wurden Lösungen für eine qualitativ hochwertige Entwicklung resp. Neuüberbauung des Areals gesucht. Gefordert waren eine überzeugende ortsbauliche und architektonische Gestaltung, eine gute Einbindung in das bestehende Ortsbild resp. die bestehenden Freiräume im Umfeld des Areals. In betrieblicher Hinsicht wurde eine hohe Funktionalität und möglichst grosse Flexibilität unter Berücksichtigung einer auf die Bedürfnisse von betagten und dementen Menschen ausgerichteten Bauweise erwartet.

Das im Schlussbericht vom 6. September 2019 dokumentierte Projekt der Matti Ragaz Hitz Architekten mit Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten zeigt eine orthogonale Struktur mit einem Querriegel und jeweils rechtwinklig abzweigenden Flügeln Richtung Seftigenstrasse resp. Richtung Hangkante. Daraus ergeben sich vier gleichwertige Fassaden mit vier verschiedenen Aussenräumen. Durch die Aufschüttung im Osten wirkt das Gebäude an der Hangkante 3-geschossig. Das Gebäude vermag sich durch die orthogonale Form und die Aufschüttung im Osten optisch gut in die Umgebung einzupassen.



Abb. 34 Visualisierung (Blickrichtung Ost)

Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss (Ver- und Entsorgung, Infrastruktur), Erdgeschoss (öffentliche Räume, Verwaltung) und zwei Obergeschossen mit jeweils zwei Wohngruppen und zugehörigen Räumlichkeiten. Die Funktionsräume sind zentral angeordnet und die internen Betriebswege möglichst kurz konzipiert.



Abb. 35 Schnitt durch das Gebäude in Ost-West-Richtung

Ein Fusswegnetz führt um das Gebäude herum, wobei teilweise die bestehenden Wege genutzt werden. Das Terrain wird durch eine Aufschüttung im Osten ausgeglichen, so dass der Aussenraum um das Gebäude mindestens teilweise eben und gut begehbar wird; stellenweise sind jedoch steilere Abschnitte oder Treppen zu überwinden. Die Bepflanzung erfolgt durch einzelne Hochstämme und Sträucher, die Grünflächen sind mit Staudenbepflanzungen oder als Blumenwiesen ausgebildet. Der bestehende Spielplatz auf der Südseite wird attraktiver und vielseitiger gestaltet.



Abb. 36 Situation mit Aussenraum

Im Hinblick auf der planungsrechtliche Verankerung des Projekts wurde die ZPP analog zur rechtsgültigen Überbauungsordnung in zwei Sektoren aufgeteilt. Gemäss den ZPP-Bestimmungen in Art. 312A BR ist der Sektor 1 des Areals Nutzungen im Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des Wohnheims vorbehalten, in Bezug auf das Mass der Nutzung werden die minimale und maximale Geschossflächenziffer oberirdisch

(GFZo), die maximale Anzahl Vollgeschosse sowie eine maximale Höhenkote definiert. Weitere Bestimmungen regeln die Bau- und Umgebungsgestaltung sowie die Arealerschliessung. Im Sektor 2 bleiben die Bestimmungen weitgehend unverändert bestehen.

4.2.17 Aufzonung entlang der Rubigen-/Viehweidstrasse

Ausgelöst durch ein Begehren und gestützt auf die mehrheitlich positiven Rückmeldungen der angefragten Grundeigentümer werden die Grundstücke entlang der Rubigenstrasse (Nrn. 56 bis 68) resp. der Viehweidstrasse (Nrn. 2 bis 14) von der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA2 in die dreigeschossige WA3 aufgezont. Das gut erschlossene, zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzte Areal im Umfeld von verdichteten Überbauungen neueren Datums eignet sich gut für eine Aufzonung. Im Hinblick auf mutmasslich anstehende Sanierungen oder Ersatzneubauten kann dadurch ein etwas grösserer Spielraum geboten werden.

4.3 Kleinere Zonenplanänderungen und Einzonungen

Nachfolgend eine Aufstellung von Anpassungen von untergeordneter Bedeutung. Dabei handelt es sich entweder um kleinere Areale oder um geringfügige Abweichungen zu den heute bestehenden Vorschriften.

Ort	(Teil-)Parz. Nrn.	Zone bisher	Zone neu	Bemerkungen
Burggässli/ Hohburgstrasse	292, 293	WA2, W3	W3	Umzonung von weitgehend überbauten Grundstücksteilen
Mühlestrasse	408	LWZ	WA2	Einzonung eines weitgehend überbauten Grundstücksteils
Mühlestrasse	208, 600, 866, 1018, 1220, 1484, 1485, 1599, 1608-1612, 2014	W2, WA2, A1	WA3	Um-/Aufzonung einer Bautiefe entlang der Strasse.
Bahnhofstrasse	220	W2	K	Umzonung einer Parzelle am Bahnhofplatz
Aemmenmatt	442, 1944-1947	W3	W4	Anpassung der Zonenzuordnung an die bestehende Bebauung
Muristrasse	263, 1598, 1632-1635, 1656-1658, 1663, 1664	W3	W4	Anpassung der Zonenzuordnung an die bestehende Bebauung
Sägemattstrasse	403, 2306, 2317, 2319-2327	W3, WA3	W3	Korrektur einer unzweckmässigen Zonengrenze
Gürbeweg	2213-2216, 2758-2761	W2, WA3	W2	Korrektur einer unzweckmässigen Zonengrenze
Steinbachstr./ Schützenweg	2385, 2915, 2919, 2920	K, W3	W3	Korrektur einer unzweckmässigen Zonengrenze

Steinbachstrasse	1486	W2, WA2	WA2	Korrektur einer unzweckmässigen Zonen- grenze
Flughafen (Sektor A Ost)	3162	LWZ	FZ	Anpassung gemäss Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)
Zelgweg	411	W2, W3	W3	Korrektur einer unzweckmässigen Zonen- grenze
Oberriedweg	839	WA2	WA3	Umzonung eines überbauten Grundstücks
Seftigenstrasse	446	ZPP	WA2	Umzonung eines überbauten Grundstücks- teils
Finkenweg	1591, 1613	W2	W3	Teilweise Anpassung der Zonenzuordnung an die bestehende Bebauung
Heitern	223	LWZ	WA2	Einzonung eines weitgehend überbauten Grundstücks unter Berücksichtigung des Wasserbauplans Ölibach
Eichholzweg	1116	W3	W4	Anpassung der Zonenzuordnung an die bestehende Bebauung
Eisselweg	131, 252, 374, 452, 1544, 1545, 1670, 1813	W2	W3	Anpassung der Zonenzuordnung an die bestehende Bebauung
Aemmenmatt- strasse	379, 2114, 2146, 2179, 2180, 2199	A1	WA3	Anpassung der Zonenzuordnung an die bestehende Bebauung (Wohn- und Ar- beitszone aufgrund der Nachbarschaft zur Arbeitszone A2)
Muristrasse	1592, 1607	W3	W4	Anpassung der Zonenzuordnung an die bestehende Bebauung
Steinbachstrasse	1151	WA2	WA3	Umzonung einer teilweise überbauten Parzelle
Rubigenstrasse	605, 1042	W3	WA2	Korrektur einer unzweckmässigen Zonen- grenze

4.4 Wohnbaulandreserven

Nach Massgabe des kantonalen Richtplans, Massnahmenblatt A_01 wird der Gemeinde Belp ein 15-jähriges Wohnbaulandkontingent von 23.7 ha zugestanden. Demgegenüber verfügt die Gemeinde aktuell über unüberbaute Reserven im Umfang von 4.0 ha.⁸

Gemäss dem Massnahmenblatt A_01 wird der Baulandbedarf Wohnen in drei Schritten bestimmt:

8 Eine detaillierte Auflistung aller Reserven ist in Anhang 2 ersichtlich.

1. Theoretischer 15-jähriger Baulandbedarf Wohnen

Der theoretische Baulandbedarf Wohnen wird aus der Anzahl der zusätzlichen Raumnutzer⁹ (10 % Wachstum resp. 1'350 zusätzliche Raumnutzer) und dem Richtwert für die Raumnutzerdichte (57 Raumnutzer/ha) berechnet. Dies ergibt für Belp einen Wert von **23.7 ha**.

2. Tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen

Vom theoretischen Bedarf werden die bestehenden Reserven an unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (4.0 ha) abgezogen. Es verbleibt als tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen von **19.7 ha**.

3. Korrektur Raumnutzerdichte

Wenn eine Gemeinde die angestrebte RND nicht erreicht, muss zusätzlich 1/3 der Reserven in den überbauten Bauzonen berücksichtigt werden. In Belp liegt die effektive Raumnutzerdichte mit 92 Raumnutzern/ha weit über dem Zielwert, so dass dieser Abzug nicht zu berücksichtigen ist.

Im Zuge der Ortsplanungsrevision werden an verschiedenen Stellen Neueinzonungen mit anrechenbaren Wohnbaulandflächen vorgenommen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die betroffenen Areale.

Areal	Fläche [m ²]	Wohnanteil	Anteil überbaut [m ²]	Anrechenbare Fläche [m ²]
Müli	6'000	100 %	2'100	3'900
Traube	14'100	100 %	6'500	7'600
Muracher	15'500	100 %	–	15'500
Engeweg	1'300	100 %	–	1'300
Allmendweg	3'200	100 %	–	3'200
Anrechenbare Fläche Siedlungserweiterungsgebiete total				31'500

Zusätzlich wird im Areal Eichholzweg eine Fläche im Umfang von rund 1.7 ha von der Arbeitszone A1 in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit gemischter Nutzung umgezont.

Die gesamthaft 3.1 ha Neueinzonungen und die Umzonungsfläche von 1.7 ha stehen dem tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von 19.7 ha gegenüber. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans sind somit erfüllt.

9 Als Raumnutzer werden alle Einwohner und Beschäftigten in den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen der Gemeinde gezählt.

4.5 Bauinventar

4.5.1 Ausgangslage

Das aktuelle Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP) für die Gemeinde Belp stammt aus dem Jahr 2005. Das Inventar umfasst die Baugruppen, die schützens- und erhaltenswerten Bauten oder Objekte sowie einige so genannte Anhangobjekte.

4.5.2 Umsetzung in die baurechtliche Grundordnung

Wie bis anhin erfolgt die Umsetzung des Bauinventars in behördenverbindlicher Form, d.h. die Überprüfung der jeweiligen Schutzvermutung erfolgt im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens, wenn am Baudenkmal bedeutende Änderungen vorgenommen werden sollen.

Die Baugruppen aus dem Bauinventar werden den kantonalen Vorgaben entsprechend als so genannte Ortsbildschutzperimeter grundeigentümerverbindlich verankert. Gemäss Art. 10c BauG ist bei Planungen und Bewilligungsverfahren, welche schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler innerhalb von Baugruppen resp. Ortsbildschutzperimetern betreffen, die kantonale Denkmalpflege in das Verfahren einzubeziehen.

4.5.3 Laufende Überarbeitung des Bauinventars

Aktuell werden im Rahmen des Projekts «Bauinventar 2020» die Inventare sämtlicher Gemeinden des Kantons Bern überarbeitet, um der Vorgabe in Art. 10d Abs. 2a BauG zu entsprechen.¹⁰

Die Resultate der Arbeiten im Zusammenhang mit dem Projekt «Bauinventar 2020» dürften frühestens im Jahr 2021 vorliegen. Bereits bekannt sind jedoch die Anpassungen im Bereich der Baugruppen, die Festlegungen im Zonenplan erfolgten unter Berücksichtigung dieser Korrekturen. Durch die behördenverbindliche Verankerung des Bauinventars in die Ortsplanung ist im Übrigen sichergestellt, dass das dereinst revidierte Inventar ohne erneute Anpassung des Zonenplans umgesetzt werden kann.

¹⁰ Gemäss der per 1. April 2017 in Kraft getretenen Bestimmungen darf der Bestand der schützenswerten und der erhaltenswerten Baudenkmäler im Bauinventar darf sieben Prozent des Gesamtgebäudebestandes des Kantons nicht überschreiten.

4.6 Verkehrszone

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

Rechtlich gesehen galt bereits bisher, dass die Strassen je hälftig den jeweils anstossenden Bauzonen zuzurechnen sind. Die nun durch den Kanton empfohlene Darstellung mit einer Erweiterung der Bauzonen bis in die Strassenmitte ist nach Ansicht der Gemeinde v.a. in Bezug auf die Handhabung und die Lesbarkeit unzweckmässig.¹¹ Stattdessen wird mit der Schaffung einer neuen Verkehrszone eine zusätzliche Grundnutzung geschaffen, welche der bisherigen gewohnten Darstellung entspricht und zudem die Berechnung der Baulandflächen vereinfacht. Der Kanton lässt diese Variante explizit zu und hat das Datenmodell DM.16 entsprechend erweitert.

Die neue Verkehrszone ist in Art. 231 BR geregelt und umfasst sowohl Flächen für den Strassen- als auch für den Bahnverkehr; es gelten die Bestimmungen der Strassen- resp. der Eisenbahngesetzgebung. Innerhalb der dem Bahnverkehr gewidmeten Flächen gelten für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten und Anlagen¹² die Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA4.

4.7 Waldfeststellung

Die Waldfeststellung ist im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen Belp und Belpberg von 2008 resp. von 2002 vollständig erfolgt, die entsprechenden verbindlichen Waldgrenzen wurden mit Verfügung vom 4. Oktober 2007 resp. vom 4. Juni 2002 durch das Kantonale Amt für Wald (KAWA) genehmigt. Die rechtsgültigen verbindlichen Waldgrenzen werden im Zonenplan praxisgemäss als Hinweis dargestellt.

Die anlässlich der vorliegenden Revision getroffenen Massnahmen lösen keine zusätzlichen Waldfeststellungsverfahren aus. Hingegen war gemäss Vorabklärung mit der Waldabteilung Voralpen im Ortsteil Hartgarten eine Anpassung der verbindlichen Waldgrenze notwendig. Die Anpassungen sind von der Waldabteilung Voralpen im Genehmigungsverfahren zu verfügen.

11 V.a. im Fall von ZPP oder UeO führt die vom Kanton empfohlene Darstellung zu – kartografisch und rechtlich – unzweckmässigen Resultaten, indem die an solche besondere baurechtliche Ordnungen grenzende Strasse halbseitig mit der Farbe der Grundnutzung gemäss innerer Nutzung einzufärben ist.

12 Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen im Sinne von Art. 18 Abs. 1 EBG)

5. Weitere Zonenpläne

5.1 Festlegung der Gewässerräume

5.1.1 Grundlagen

Gewässerräume statt –abstände	Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherigen geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Anstelle von Gewässerabständen wird der Gewässerraum neu als Korridor festgelegt. Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwasser. Er dient aber auch dem Unterhalt der Gewässer und als Erholungsraum für die Bevölkerung. Zudem verringert ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen.
Auswirkungen auf die Nutzung	Die Gewässerschutzverordnung (GschV) regelt in den Artikeln 41a bis 41c die Breite des Gewässerraums für Fliess- und stehende Gewässer sowie dessen Nutzung. Der Kanton verweist in der Wasserbaugesetzgebung auf diese Regelung. Der Gewässerraum ist grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten und nur extensiv zu bewirtschaften. Ausnahmen sind in Art. 41c GschV resp. in Art. 526 BR geregelt. Auch nach bisherigem gültigen kommunalen Recht waren innerhalb des Bauabstands zum Gewässer lediglich standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten (Art. 15 Abs. 2 aBR) zulässig. Für Bauten und Anlagen, welche aufgrund bisherigen Rechts bewilligt wurden, gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG.
Berechnung	Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB), welche sich aus der effektiven Gerinnesohlenbreite (eGSB), multipliziert mit einem je nach Natürlichkeitsgrad des Gewässerabschnitts zu bestimmenden Korrekturfaktor¹³ errechnet. Aus dieser nGSB wird der Gewässerraum für jedes einzelne Gewässer unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzzielen ermittelt. Der Gewässerraum beträgt bei kleinen Gewässern mit einer nGSB < 2 m mindestens 11 m, für Gewässer mit einer nGSB zwischen 2 und 15 m gilt die Formel Gewässerraum = $2.5 * nGSB + 7$ m (Art. 41a Abs. 2 GSchV). Für Gewässer mit mehr als 15 m Breite, wozu in Belp die Aare und abschnittsweise die Gürbe zählen, beträgt der Gewässerraum 30 m plus die effektive Gerinnesohlenbreite, insgesamt jedoch mindestens 45 m (Art. 5b Abs. 2 WBG). In Gebieten mit besonderen Naturwerten (z.B. Auenlandschaften von nationaler Bedeutung, kantonale Naturschutzgebiete) gelten die grosszügigeren Gewässerräume gemäss der so genannten Biodiversitätskurve (Art. 41a Abs. 1 GSchV).

13 Der Faktor 1.0 steht für eine ausgeprägte, der Faktor 1.5 für eine eingeschränkte und der Faktor 2.0 für eine nicht vorhandene Breitenvariabilität des Fliessgewässers.

Dicht überbautes Gebiet	In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst resp. reduziert werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist (Art. 41a Abs. 4 GSchV). Es handelt sich dabei um die einzige Möglichkeit, von den gemäss den Vorgaben im Bundesrecht auszuscheidenden Gewässerraumbreiten abzuweichen.
-------------------------	---

Ausnahmen	In bestimmten Ausnahmefällen kann auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen wie beispielsweise Hochwasserschutz, Revitalisierungs- oder Naturschutzprojekte entgegenstehen (Art. 41a Abs. 5 GSchV). Dies ist namentlich bei Gewässern im Wald, bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen, bei künstlich angelegten Gewässern sowie bei sehr kleinen, nicht in der Landeskarte 1:25'000 eingetragenen Gewässern der Fall.
-----------	---

5.1.2 Festlegungen

Grundlagen und Vorgehen	Bisher galten in der Gemeinde Belp Gewässerabstände gemäss Art. 15 aBR Belp resp. Art. 19 aBR Belpberg. In Belp war entlang der Gürbe und der Giesse ein generellen Gewässerabstand von 10 m, für alle übrigen Gewässer ein solcher von 4 m einzuhalten. Im Baureglement von Belpberg war ein allgemeingültiger Gewässerabstand von 10 m festgelegt. Gemessen wurde jeweils ab der oberen Böschungskante.
-------------------------	---

Zur Festlegung der Gewässerräume wird mit dem «Zonenplan Gewässerräume» ein neues Planungsinstrument geschaffen, welches die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festlegt.

Die Festlegungen sind auf Basis der vom Kanton zur Verfügung gestellten Geodaten «Gewässernetz GNBE», «Gewässerentwicklung – Gerechnete natürliche Sohlenbreite», «Ökomorphologie der Fliessgewässer» und sowie digitalen Daten der kommunalen Wasserversorgung erfolgt. Auf der Grundlage des bereinigten Gewässernetzes wurden die Gewässerraumbreiten für die einzelnen Gewässer berechnet. Die Details dazu können der Tabelle im Anhang 4 entnommen werden.

Gewässernetz	Das kantonale Gewässernetz gemäss Geoportal wurde überprüft und wo nötig angepasst. Bei der Überprüfung stützte man sich auf die aktuellen Grundlagen der Gemeinde sowie teilweise auf Ortskenntnisse und Begehungen von Fachleuten.
--------------	--

In den vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten zum Gewässernetz (GNBE) treten teilweise Gewässer auf, welche in der Gewässernetzkarte im Geoportal nicht dargestellt sind und die gemäss den weiteren Grundlagen nicht existieren. Diese Abweichungen werden nachfolgend nicht ausführlich erläutert.

Der Verlauf der folgenden Gewässerverläufe wurde aufgrund der aktuellen verfügbaren Grundlagen und Daten der Gemeinde angepasst:

Hübeligrabe, Hofmattgrabe

Der im GNBE eingetragene Hofmattgrabe existiert in dieser Form nicht (mehr), vor unbestimmter Zeit wurde dieser im Bereich des Zimmerwaldwegs in den Hübeligrabe eingeleitet. Im besiedelten Gebiet im Bereich oberhalb und unterhalb der Seftigenstrasse sowie entlang der Hohlestrasse handelt sich um eine reine Meteorwasserleitung ohne natürlichen Zufluss.



Abb. 37 Durchlass unter dem Zimmerwaldweg (Einleitung des Hofmattgrabe in den Hübeligrabe)

Breitegrabe

Der Breitegrabe versickert bei der Viehweidstrasse in einem Sickerschacht und läuft nicht weiter Richtung Gürbe, wie dies die Daten des Kantons suggerieren.

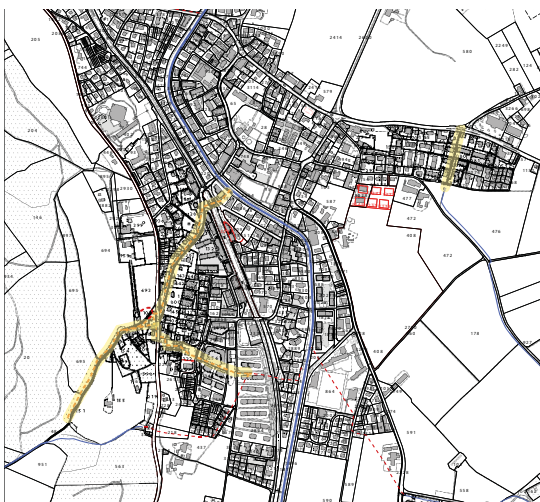


Abb. 38 Auszug Gewässernetzkarte Geoportal mit Hofmattgrabe und Breitegrabe

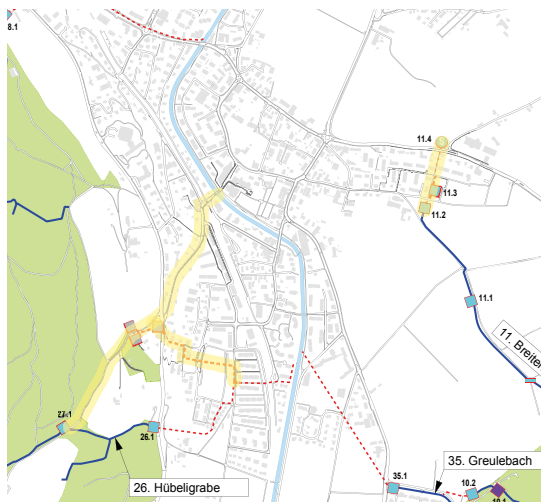


Abb. 39 Auszug Übersichtsplan Gewässerunterhalt der Gemeinde mit Hofmattgrabe und Breitegrabe

Der eingedolte Unterlauf des Weierbodenbachs mündet im Vergleich zur Darstellung im Geoportal des Kantons weiter südlich in die Gürbe. Der Verlauf wird entsprechend korrigiert.

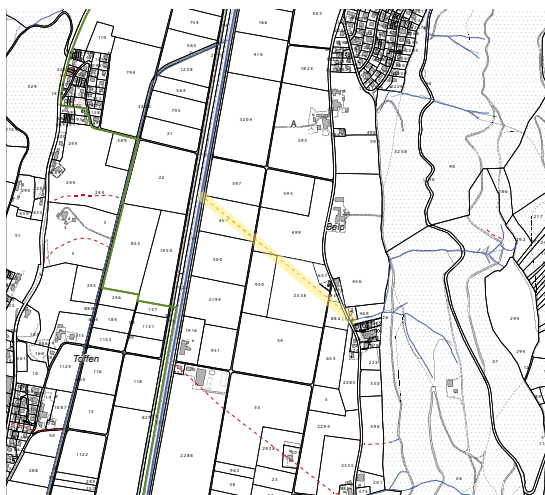


Abb. 40 Auszug Gewässernetzkarte Geoportal mit Weierbodenbach

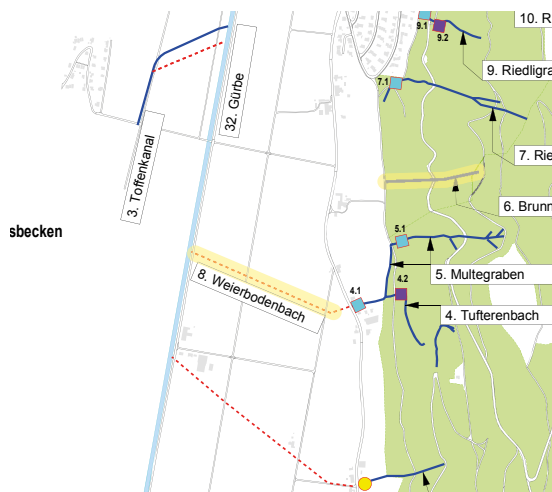


Abb. 41 Auszug Übersichtsplan Gewässerunterhalt der Gemeinde mit Weierbodenbach

Der Aebnitgrabe verläuft entlang des Flurwegs direkt in den Falkenhusgrabe und nicht in einem separaten Gerinne hangabwärts. Das Gewässer auf Parz. Nr. 160 existiert gemäss Unterhaltsplan der Gemeinde nicht, ebenso der mittlere Oberlauf des Aarbachs.

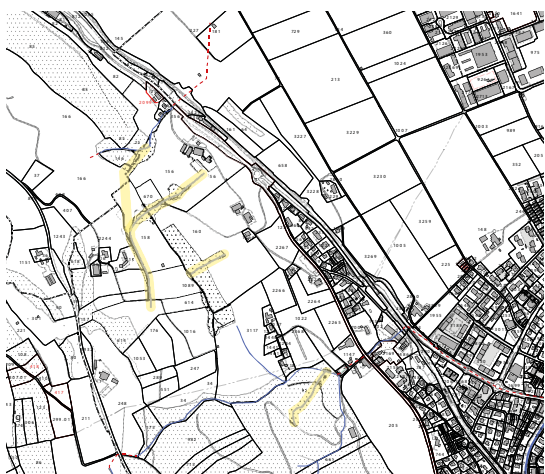


Abb. 42 Auszug Gewässernetzkarte Geoportal mit Aebnitgrube, Falkenhusgrube und Aarbach

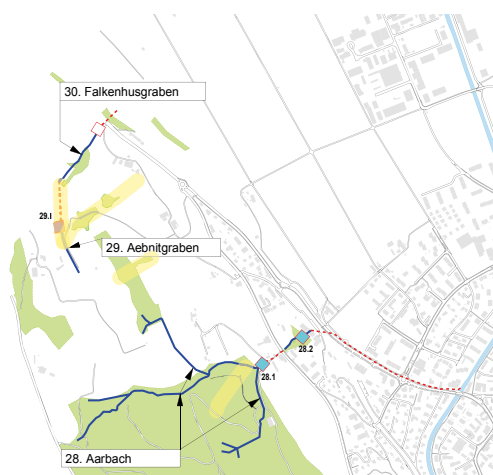


Abb. 43 Auszug Übersichtsplan Gewässerunterhalt mit Aebnitgrabe, Falkenhusgrabe und Aarbach

Für die beiden Gewässer läuft aktuell ein Wasserbauvorhaben. Für die künftigen Gewässerräume wurden entsprechende Freihaltebereiche festgelegt.

Nicht existierende Gewässer

Die nachfolgend aufgeführten Gewässer werden nicht unterhalten bzw. existieren gemäss den Grundlagen der Gemeinde nicht:

- Bifangwasser
- Seitenbäche Schmittebach
- Springhuswasser
- Furewasser
- Eisselgrabe
- Giessmattgrabe (Oberlauf)

Zusätzliches Gewässer

Der Brunnengrabe wird ergänzend zum Gewässernetz des Kantons aufgenommen.

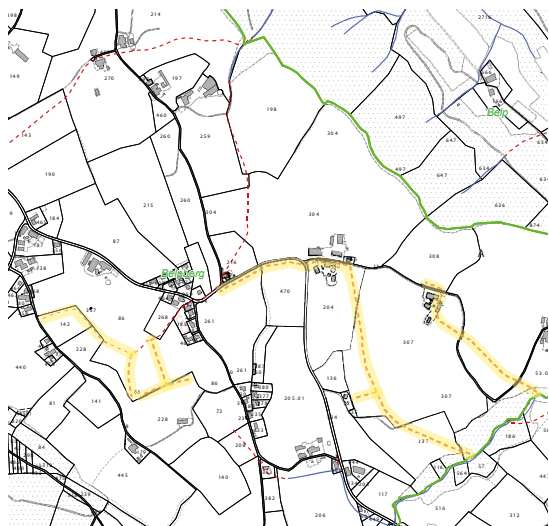


Abb. 44 Auszug Gewässernetzkarte Geoportal Kanton Bern, 19.08.2020



Abb. 45 Auszug Luftbild Swisstopo, 19.08.2020

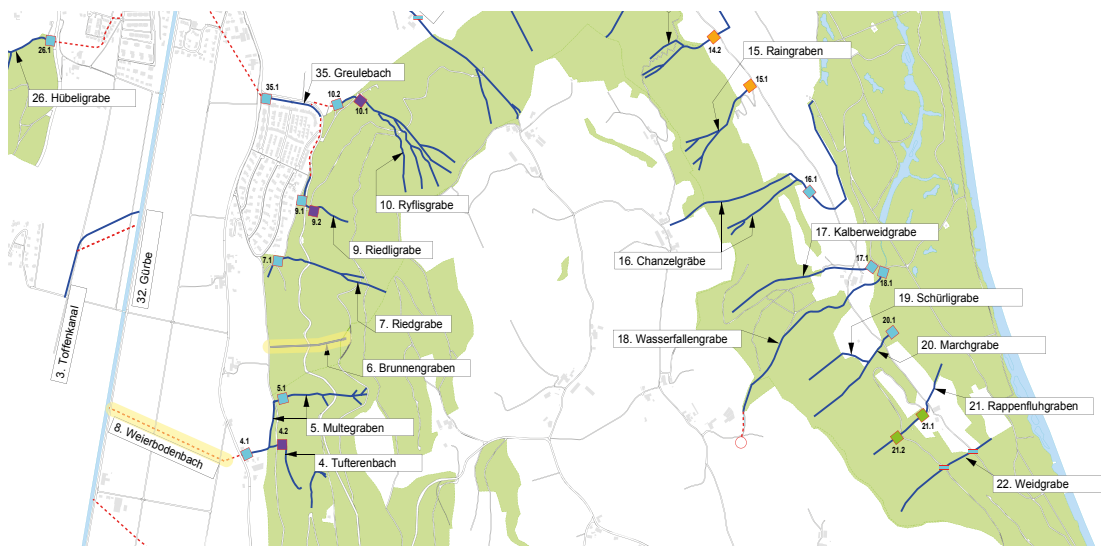


Abb. 46 Auszug Übersichtsplan Gewässerunterhalt der Gemeinde mit Brunnengrabe (gelb markiert links der Bildmitte)

Gewässerraum
innerhalb der
Bauzonen

Für offen verlaufende Gewässerabschnitte im Bereich der Bauzonen werden die Gewässerräume anhand eines überlagernden Korridors festgelegt. Der Gewässerraum wird je hälftig ab der anhand der verfügbaren Daten konstruierten Gewässermittelachse gemessen.

Im Siedlungsgebiet wurden die Gewässerräume differenziert nach Lage «im Bereich der Bauzone (nicht dicht überbaut)» oder «im dicht überbauten Gebiet» festgelegt (siehe nachfolgend).

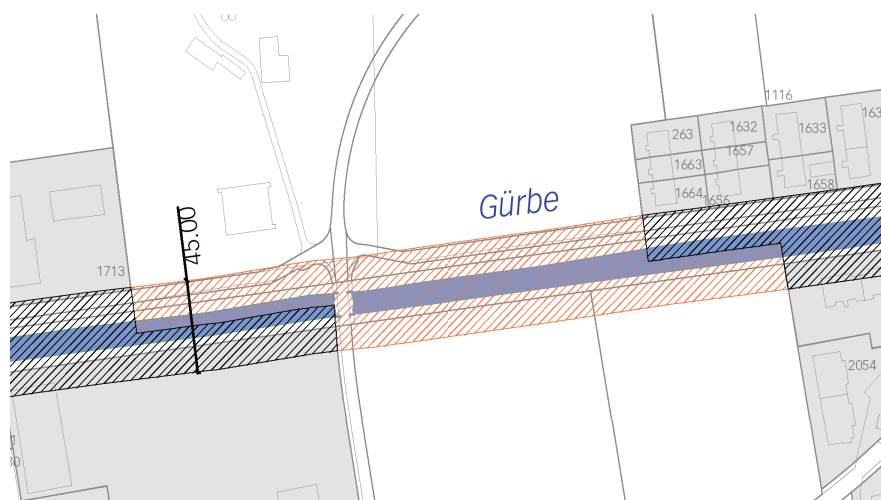


Abb. 47 Im Bereich von Bauzonen wird der Gewässerraum als Korridor festgelegt. Es wird unterschieden zwischen Gewässerräumen innerhalb der Bauzone (rot) und Gewässerräumen im dicht überbauten Gebiet (schwarz).

Dicht überbautes
Gebiet

Insbesondere entlang der Gürbe, aber auch entlang von weiteren offen geführten Gewässern gibt es Areale, welche auf der Grundlage des Gewässerschutzverordnung (Art. 41a GSchV) resp. der entsprechenden Praxishilfe des Kantons als dicht überbaut bezeichnet werden können. In diesen Gebieten besteht bei Bauvorhaben die Möglichkeit, den Bauabstand zum Gewässer in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt abweichend festzulegen.

Weitere dicht überbaute Abschnitte wurden in Gebieten mit eingedolten Gewässern im Siedlungsgebiet bezeichnet. Dies betrifft das Gebiet entlang des Aarbachs im Bereich der Garage Steinbach und entlang der Steinbachstrasse im Bereich der S-Bahn-Haltestelle, das Gebiet entlang des Greulebachs im Bereich des Schulhauses Mühlematt sowie das Gebiet entlang des Hübeligrabe im Bereich des Quartiers am Birkenweg bis oberhalb der Seftigenstrasse. Eine detaillierte Aufstellung und Begründung findet sich in Anhang 5.

Die Abschnitte im dicht überbauten Gebiet werden im Zonenplan Gewässerräume mit einem schwarz schraffierten Korridor dargestellt. Gestützt auf Art. 41a Abs. 4 GschV kann die Breite des Gewässerräume in diesen Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Festlegung

des verminderten Abstands erfolgt im Rahmen von konkreten Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der Belange des Gewässerunterhalts, des Hochwasser- und des Naturschutzes.

Die Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete erfolgte nicht abschliessend. Es ist daher möglich, im Rahmen von Baubewilligungsverfahren weitere Gebiete als dicht überbaut zu bezeichnen (Art. 41c Abs. 1 Bst. a GSchV).

Gewässerraum
ausserhalb der
Bauzonen

Für die offen verlaufenden Gewässerabschnitte ausserhalb der Bauzonen wurde jeweils die Gewässerachse konstruiert und im Zonenplan Gewässerräume eingetragen. Die Differenzierung nach Gewässerraumbreiten erfolgt hier in der Regel mittels farbcodierter Achsen, das konkrete Mass ist aus der Planlegende ersichtlich.

Für die eingedolten Gewässer ausserhalb der Bauzonen wurde auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet, insbesondere da die exakte Lage der Leitungen meist nicht bekannt ist.



Abb. 48 Ausserhalb der Bauzonen wird der Gewässerraum mittels farbcodierter Achsen festgelegt. Hier beispielhaft gelb (11.0 m).

Erhöhung der Gewässerraumbreite

Die kantonale strategische Revitalisierungsplanung 2016 bis 2035 sieht für die Gemeinde Belp Massnahmen entlang der Aare und am Oberlauf der Gürbe vor (Priorität 20, d.h. umzusetzen bis 2035).

Dank der grossflächigen Festlegung des Gewässerraums entlang der Aare wird der für Revitalisierungsmassnahmen benötigte Raum freigehalten. Entlang der Gürbe wurden gemäss den Vorgaben grosszügige Gewässerräume von durchgehend 45 m Breite festgelegt, eine zusätzliche Erhöhung wird hier nicht als notwendig erachtet. Zusätzlich wurden in verschiedenen Gebieten Ufergehölze inkl. Pufferstreifen sowie wasserbauliche Anlagen in den Gewässerraum aufgenommen.

5.1.3 Sonderfälle

Gewässerraum
entlang der Aare

Für die Aare ist der Gewässerraum gestützt auf Art. 5b Abs. 2 WBG festzulegen (eGSB + 30 m). Gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV muss die gemäss diesen Vorgaben berechnete Breite des Gewässerraums erhöht werden, soweit dies zur Gewährleistung beispielsweise des Schutzes vor Hochwasser oder der Schutzziele von übergeordnet geschützten Objekten des Natur- und Landschaftsschutzes notwendig ist. Der Kanton interpretiert diese Bestimmung im vorliegenden Fall dahingehend, dass der Gewässerraum das gesamte Auengebiet von nationaler Bedeutung (gleichzeitig kant. Naturschutzgebiet, BLN-Gebiet etc.) umfassen muss. Ausnahmen werden explizit für die Landwirtschaftsflächen Fahrhubel und Fahreggen gewährt.

Gebiet Hintere Au

Im Rahmen der ersten Auflage der Ortsplanungsrevision haben sich verschiedene Bewirtschafter von Flächen im Gebiet Hintere Au gegen die Gewässerraumfestlegung gewehrt und ebenfalls eine Sonderlösung für dieses rund 10 ha grosse Landwirtschaftsgebiet gefordert. Die Gemeinde stützt dieses Ansinnen und beruft sich dabei insbesondere auf den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 634/2017, welcher entlang der Aare differenzierte Gewässerräume vorsieht.¹⁴

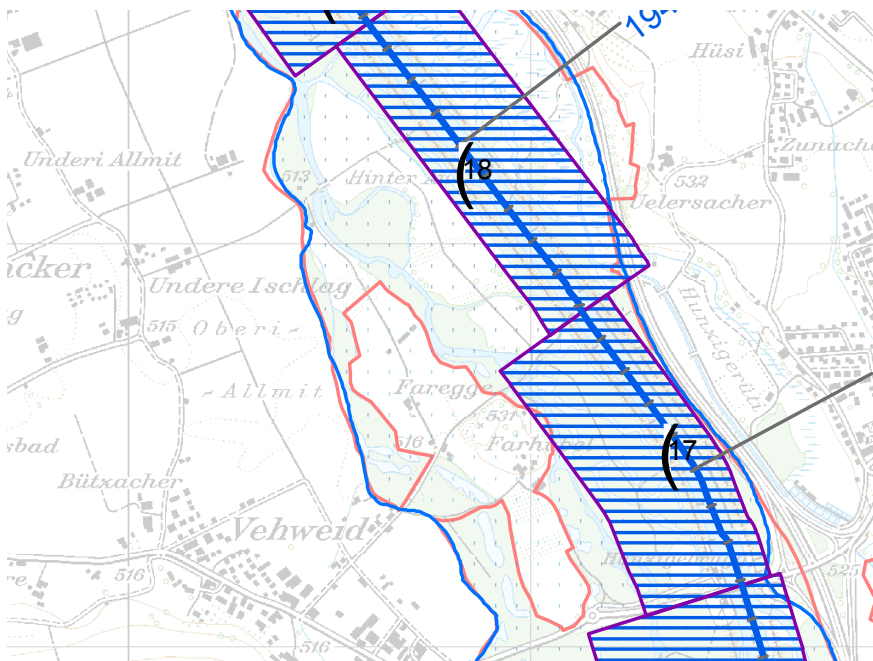


Abb. 49 Planbeilage zum RRB 634/2017: Sowohl für das Gebiet Fahreggen/Fahrhubel als auch für die Hintere Au ist ein reduzierter resp. asymmetrisch verlaufender Gewässerraum vorgesehen.

14 Grundsatzbeschluss zu den Zielsetzungen für die Nachfolgeprojekte zum abgeschriebenen Verfahren betr. Kantonalen Wasserbauplan nachhaltiger Hochwasserschutz Aare Thun-Bern (aarewasser) vom 21. Juni 2017

Im Abschnitt Hintere Au wird gemäss der Planbeilage zum RRB ein Gewässerraum von rund 100 m, gemessen ab der Gewässerachse festgelegt. Somit kann der Grossteil der Fläche in der Hintere Au wie bisher bewirtschaftet werden.



Abb. 50 Ausschnitt aus dem Zonenplan Gewässerräume, Abschnitt Hintere Au

Gebiet Obere Belpau

Im Gebiet der Oberen Belpau sieht der erwähnte Regierungsratsbeschluss einen vergleichsweise grosszügigen Gewässerraum von 400 m ab Gewässerachse vor, was in etwa dem Perimeter des Auengebiets von nationaler Bedeutung entspricht. Gegen die entsprechende Festlegung hat sich der Wasserverbund Region Bern (WVRB) mit einer Einsprache gewehrt. Der WVRB betreibt in der Oberen Belpau eine Wasserleitung von überregionaler Bedeutung sowie entsprechende Wasserfassungen. Ursprünglich war geplant, diese Wasserfassungen bis 2036 stillzulegen; mittlerweile wird jedoch davon ausgegangen, dass sie auch nach diesem Termin noch benötigt werden. Der WVRB verlangt, dass die Festlegung des Gewässerraums in der Oberen Belpau mit seinen eigenen Planungsabsichten sowie mit dem Wasserbauplan «Obere Belpau» inhaltlich koordiniert wird. Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, die Gewässerraumfestlegung innerhalb des Projektperimeters des Wasserbauplans vorderhand zu sistieren. Er ist sich dabei bewusst, dass die Mitfinanzierung künftiger Hochwasserschutzmassnahmen durch Bund und Kanton aller Voraussicht nach von einer vorgängigen oder mindestens gleichzeitigen Gewässerraumfestlegung abhängig ist.

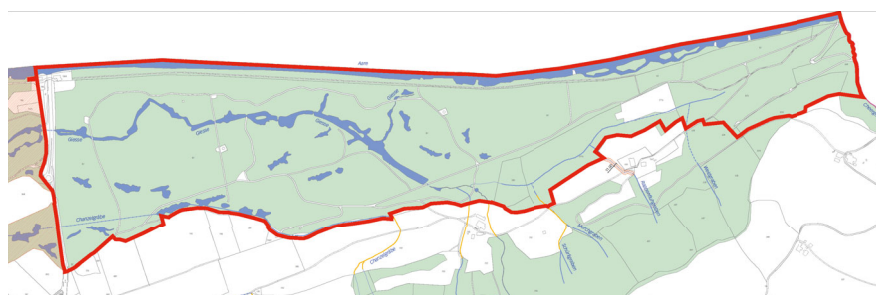


Abb. 51 Ausschnitt aus dem Zonenplan Gewässerräume, Abschnitt Obere Belpau; im rot eingerahmten Gebiet wird Gewässerraumfestlegung sistiert.

Gewässerraum entlang der Gürbe, Abschnitt Süd

Für die Gürbe ergibt die Berechnung nach GSchV einen Gewässerraum von 45 m, wobei es sich innerhalb der Siedlung mehrheitlich um dicht überbautes Gebiet handelt und somit im Einzelfall Abweichungen möglich sind (vgl. Kap. 5.1.2). Im Oberlauf zwischen der Gemeindegrenze zu Toffen und der südlichen Bauzonengrenze führt diese Festlegung dazu, dass entlang des rechten Gürbeufers zusätzlich zur Uferböschung und zum Bewirtschaftungsweg auch ein ca. 5 bis 6 m breiter Streifen Ackerland durch den Gewässerraum überlagert wird und folglich künftig extensiv zu bewirtschaften wäre. Für solche Situation sieht die Gewässerschutzgesetzgebung unter gewissen Bedingungen Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen vor (Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV). Die Gemeinde hat den betroffenen Landwirten im Rahmen der Einspracheverhandlungen in Aussicht gestellt, solche Ausnahmen zu beantragen, wobei die genauen Modalitäten noch festzulegen sind. Solche Ausnahmen haben jedoch keine Reduktion des Gewässerraums zur Folge, weshalb die entsprechende Festlegung (Gewässerraumbreite 45 m) unverändert bestehen bleibt.

Gewässerraum entlang der Gürbe, Abschnitt Nord

Für den Unterlauf der Gürbe zwischen der Bauzonengrenze im Industriegebiet Hühnerhubel und der Gemeindegrenze zu Kehrsatz liegt eine ähnliche Situation vor, wobei hier der Bewirtschaftungsweg nicht die erforderlichen Unterbau aufweist und zudem der (in diesem Fall linksseitige) Ackerstreifen breiter als 6 m ausfällt. Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen sind hier in Anwendung der Kriterien des Kantons nicht möglich, weshalb in diesem Abschnitt eine asymmetrische Festlegung des Gewässerraums erfolgt: Der Gewässerraum von 45 m Breite wird ab dem landseitigen Rand des Bewirtschaftungswegs gemessen und ragt so um einige Meter in das Areal des Flugplatzes hinein.

Gewässerraum Giessmattgrabe

Einen Spezialfall stellt der Giessmattgrabe dar, welcher von einigen Jahren ausgebaggert wurde. Es handelt sich hier um eine Art «Totarm», wobei gegen Norden eine Verbindung besteht und das Wasser somit «zurückfließen» kann. Faktisch handelt es sich jedoch um ein stilles Gewässer ohne Strömung. Da die effektive Sohlenbreite hier grösser ist als die natürliche, wurde in Absprache mit den zuständigen Fachstellen ein Gewässerraum Breite von 24 m festgelegt. Dies entspricht im Fall eines Gewässers mit eingeschränkter Breitenvariabilität in etwa einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 3.5 m.

5.2 Umsetzung der Gefahrenkarte

5.2.1 Grundlagen

Die Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung («rote», «blaue» und «gelbe Gefahrengebiete») sowie Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe werden im Zonenplan Naturgefahren im

Massstab 1:5'000 dargestellt und grundeigentümerverbindlich verankert.¹⁵ Die Bezeichnung der Gefahrengebiete basiert auf der Grundlage der aktuellen Gefahrenkarte der Gemeinde Belp vom März 2018.

5.2.2 Überprüfung der Bauzonen in Gefahrengebieten

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

Die Bauzonen gemäss dem revidierten Zonenplan liegen grossmehrheitlich entweder in einem Gebiet mit geringer Gefährdung oder ausserhalb eines Gefahrengebiets. Die von Gebieten mittlerer Gefährdung betroffenen Baulandreserven liegen innerhalb des überbauten Gebiets und sind von Bauzonen umgeben; Auszonungen sind an solchen Lagen nicht möglich.

In der nachfolgenden Tabelle werden die von Gebieten mittlerer Gefährdung betroffenen unüberbauten Bauzonenflächen aufgeführt und kommentiert. Auf Zonenplananpassungen aufgrund von Gefahrengebieten kann vorliegend verzichtet werden.

Standort	Parzellen	Beurteilung
Toffenholz	3092	Die Gefährdung durch Rutschung muss auf Stufe Baubewilligungsverfahren genauer untersucht werden. In der Regel hat eine Bebauung hangstabilisierende Wirkung. Eine Auszonung ist an dieser Stelle keine Option.
Seftigenstrasse	2279 (Teil)	Der Bereich mittlerer Gefährdung liegt in einer ZPP; die zugehörige UeO sieht auf dieser Teilfläche keine Baumöglichkeiten vor.
Hübeliweg	1129, 1524	Mit dem laufenden Hochwasserschutzprojekt «Obere Belpau» kann die Gefährdung reduziert resp. eliminiert werden; eine Auszonung ist deshalb keine Option.
Viehweid	309	Mit dem Hochwasserschutzprojekt «Obere Belpau» kann die Gefährdung reduziert resp. eliminiert werden; eine Einzonung des bestehenden Gebäudes (ausserhalb des gefährdeten Bereichs) ist somit zulässig.
Jägerheimweg	755	Das gefährdete Teilgebiet innerhalb der ZSF dient lediglich als Weidefläche. Mit dem Hochwasserschutzprojekt «Obere Belpau» kann die Gefährdung reduziert resp. eliminiert werden; eine Einzonung des bestehenden Gebäudes (ausserhalb des gefährdeten Bereichs) ist somit zulässig.
Rubigenstrasse	601, 870, 1084	Mit dem Hochwasserschutzprojekt «Obere Belpau» kann die Gefährdung reduziert resp. eliminiert werden; eine Auszonung ist deshalb keine Option. Die betroffenen Flächen auf Parz. Nr. 870 werden als Reitplatz genutzt.

¹⁵ Zur Erläuterung der verschiedenen Gefährdungsstufen wird auf die Arbeitshilfe «Naturgefahren» verwiesen, verfügbar unter www.be.ch/ahop; die übergeordneten Bestimmungen dazu sind in Art. 6 BauG enthalten.

5.3 Landschaftsschutz

Die Anliegen des Landschaftsschutzes werden mit drei verschiedenen Planungsinstrumenten berücksichtigt:

- Der *Inventarplan* lokalisiert auf der Grundlage eines Orthofotos die Gebiete und Objekte des besonderen Landschaftsschutzes. Darunter fallen beispielsweise Fliessgewässer, besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, bedeutende Aussichtspunkte, für die Landschaft und Siedlung typische Baumbestände und Gehölze sowie die für Pflanzen und Tiere besonders wertvollen Lebensräume und Naturschutzobjekte. Ein Grossteil dieser Landschaften und Objekte, wie Gewässer, Hecken oder Moorlandschaften, sind durch eidgenössisches oder kantonales Recht geschützt. Die Aufnahme von Gebieten und Objekten von lokaler Bedeutung liegt teilweise im Ermessen der Gemeinde (z.B. bei Einzelbäumen oder Baumgruppen). Der Plan gilt als Grundlage und entfaltet demzufolge keine rechtsverbindliche Wirkung.
- Der *Zonenplan Landschaft* übernimmt aus dem Inventarplan insbesondere diejenigen Gebiete und Objekte, welche die Gemeinde zusätzlich schützen will. Die übergeordnet geschützten Gebiete und Objekte werden hinweisend dargestellt. Auf die Festlegung weiterer kommunaler Landschaftsschutzgebiete in der Ebene des Gürbetal wird bewusst verzichtet. Die Qualifikation des Gürbetalbodens unmittelbar südlich von Belp als Landschaftsraum von besonderer Qualität ist aus Sicht der Gemeinde Belp nicht nachvollziehbar. Dies im Unterschied zu den Flanken des Längenbergs, welche im RGSK jedoch derselben Kategorie zugewiesen sind. Entgegen der Forderung im RGSK soll die Ebene nicht konsequent von landwirtschaftlichen Bauten freigehalten werden, sondern mindestens potenziell für Aussiedlungen zur Verfügung stehen; entsprechende Gesuche oder Ideen sind jedoch aktuell nicht bekannt. Die Schutz- und Nutzungsbestimmungen zu den kommunalen Inhalten sind im Baureglement enthalten. Der Zonenplan Landschaft ist Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung und somit grundeigentümerverbindlich.
- Der *Richtplan Landschaft* dient der Gemeinde als Koordinationsinstrument für alle Belange, welche die Natur und Landschaft betreffen. Er konkretisiert die Vorstellungen der Gemeinde zur Landschaftsentwicklung in Form einer Richtplankarte und von Massnahmenblättern. Wichtige Themen sind etwa die Pflege und Aufwertung der Landschaft, z.B. in Form von Renaturierungen von Fliessgewässern, sowie die Steuerung der Siedlungsentwicklung als landschaftlicher Sicht anhand von langfristigen Siedlungsändern.

Die Inhalte des bisherigen Zonenplans Landschaft wurden anhand des neu erstellten Inventarplans überprüft und wo nötig angepasst. Ein Schwerpunkt der Überarbeitung wurde auf das Gebiet auf dem Belpberg gelegt,

wo u.a. schützenswerte Einzelbäume bezeichnet wurden. Auch das bewährte System mit den roten «B» wurde auf das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Belpberg ausgedehnt.

Ausführliche Informationen zum Richtplan Landschaft sind im zugehörigen Erläuterungsbericht zu finden.

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

6.1 Ortsbildschutz

Das Ortsbild von Belp ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nicht verzeichnet. Es handelt sich um ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (Aufnahme 1988), welches keine Rechtswirkung im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzgebung entwickelt. U.a. diente die Aufnahme gemäss der ISOS-Methode als Grundlage für die inzwischen abgeschlossene Überprüfung der Baugruppen gemäss Bauinventar.

Massgebend ist das Bauinventar, das durch die kantonale Denkmalpflege erstellt und mit den vorangegangenen Revisionen bereits umgesetzt wurde. Die Umsetzung des Bauinventars erfolgt unverändert in behördenverbindlicher Form, d.h. die Einstufung der inventarisierten Objekte kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren überprüft werden.

Aktuell werden im Rahmen des Projekts «Bauinventar 2020» die Inventare sämtlicher Gemeinden des Kantons Bern überarbeitet, um der Vorgabe in Art. 10d Abs. 2a BauG zu entsprechen (vgl. dazu Kap. 4.5).

Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Ein- und Umzonungen betreffen mit Ausnahme der ZPP Amtschreibermatte keine Baugruppen gemäss dem revidierten Bauinventar betroffen. Dasselbe gilt für schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler, welche bloss in Einzelfällen betroffen sind (z.B. Einzonung Müli). Ein Spezialfall stellt die Aufzonung im Bereich der Kernzone dar, wo verschiedentlich inventarisierte Gebiete oder Objekte betroffen sind. In diesen Fällen gilt es die Regelung in der kant. Baugesetzgebung zu beachten, wonach die Denkmalpflege einzubeziehen ist, sobald Planungen schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler innerhalb von Baugruppen betreffen. Im Fall der Verfahren zur Amtschreibermatte (Testplanung Dorfkern 2020) sowie zum Areal Muracher war die Denkmalpflege bereits im Beurteilungsgremium vertreten.

In den im Richtplan Siedlung aufgenommenen Gebieten wird die Denkmalpflege als beteiligte Stelle aufgeführt, falls Gebiete oder Objekte des Bauinventars betroffen sind.

6.2 Verkehr

Die Auswirkungen der angestrebten Entwicklung auf die Verkehrssituation wurden im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Richtplans Verkehr detailliert untersucht.

Die mit der Entwicklung der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze verbundene Zunahme der Mobilitätsbedürfnisse soll durch eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens der daraus resultierenden Verlagerung des Modalsplits aufgefangen werden. Die absolute Verkehrsmenge des motorisierten Verkehrs (MIV) soll aufgrund der heute bereits stark ausgelasteten Ortsdurchfahrt zukünftig nicht weiter zunehmen.

Die Verlagerung des Modalsplits wird durch entsprechende Massnahmen (z.B. Attraktivierung des Fuss- und Veloverkehrs) unterstützt. Um den zusätzlichen Bedarf an MIV-Fahrten pro Tag ohne Wachstum der MIV-Verkehrsmenge aufnehmen zu können, muss der MIV-Anteil am Modalsplit der heutigen Bevölkerung um 7 % auf 43 % und damit auf das Niveau von Gemeinden wie Köniz (Kerngebiet), Muri oder Ostermundigen sinken. Die Modalsplitverlagerung erfolgt sowohl auf den öffentlichen Verkehr als auch auf den Fuss- und Veloverkehr.

Wie stark das Massnahmenkonzept das Verkehrsverhalten tatsächlich beeinflusst und eine Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr (MIV) auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Fuss- und Veloverkehr (LV) stattfindet, ist nicht exakt vorhersehbar. Der Richtplan Verkehr zeigt jedoch deutlich auf, dass die durch die angestrebte Entwicklung generierte zusätzliche Verkehrsmenge bewältigt werden kann.

Gemäss dem Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans müssen mindestens 80 % der neuen Wohngebiete folgende Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufweisen:¹⁶

- Mindestens ÖV-Güteklasse F
- Einzonungen zwischen 0.5 und 1 ha mindestens ÖV-Güteklasse E
- Einzonungen grösser als 1 ha mindestens ÖV-Güteklasse D

16 Im Fall von Kulturlandbeanspruchung gelten strengere Vorschriften (Art. 11d BauV)

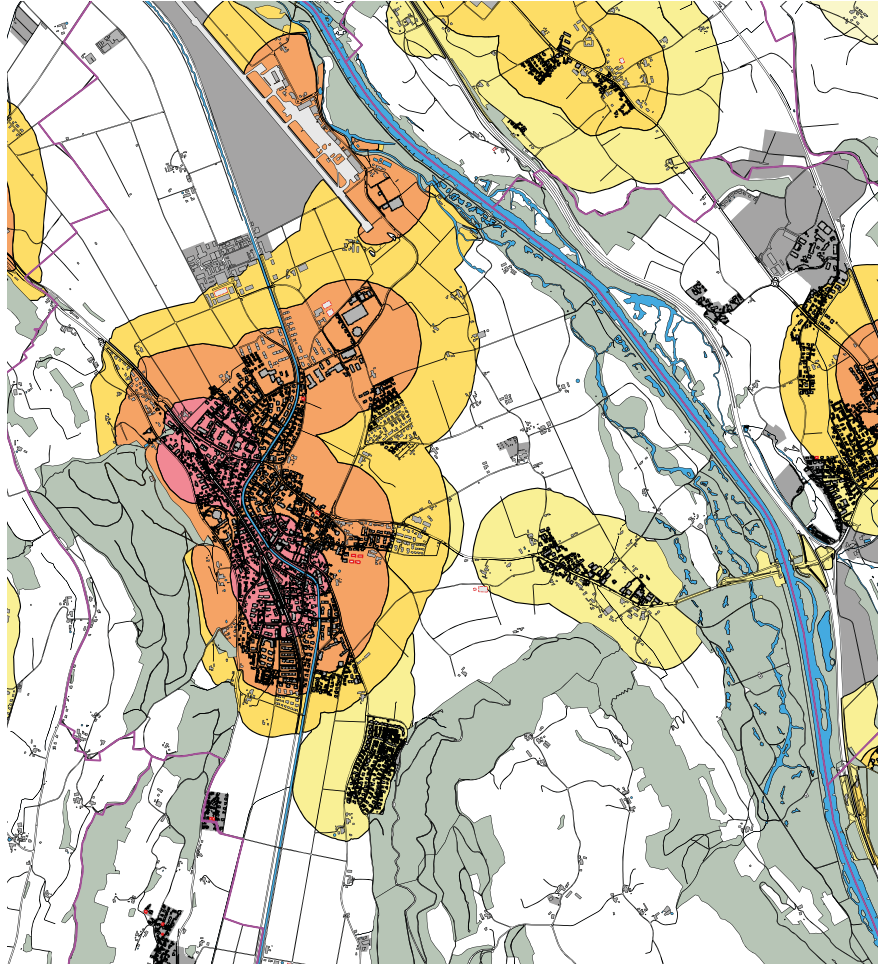


Abb. 52 ÖV-Güteklassen Belp (eigene Darstellung mit Daten des Kantons, Stand April 2021)

Die ÖV-Erschliessung wird in Belp durch die S-Bahn (überregionale Erschliessung), durch das regionale Busnetz (regionale Erschliessung) sowie durch den Ortsbus (lokale Erschliessung) gewährleistet. Wie die oben stehende Abbildung zeigt, verfügt Belp über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Mit Ausnahme des Belpbergs, des Quartiers Toffenholz, der Arbeitszone Moos sowie Teilen des Industriegebiets Hühnerhubel gelten die Bauzonenflächen als ÖV-erschlossen.

Mit Ausnahme der beiden Einzonungen Lehnweg und Heitern (siehe nachfolgend) erfüllen sämtliche Zonenplanänderungen die Mindestanforderungen des Kantons (vgl. Tabelle).

Einzonung Lehnweg

Die Einzonung der Arbeitszone am Lehnweg erfolgt innerhalb des Vorranggebiets Siedlungserweiterung Arbeiten gemäss RGSK der Regionalkonferenz Bern-Mittelland. Die RKBM hat ihre Unterstützung im Hinblick auf die Bezeichnung des Vorranggebiets mit Koordinationsstand Festsetzung frühzeitig angekündigt und mittlerweile auch umgesetzt. Aktuell verfügt der Ortsteil Viehweid über eine Erschliessungsgüteklasse (EGK) E: konkret werden die drei Bushaltestellen Lehn, Fahrhubelweg und Bützacker

werktags zwischen 6 und 20 Uhr von 42 Kursen (je 21 Abfahrten) bedient. In den Stosszeiten morgens und abends fährt der Bus im Halbstundentakt, in den Randzeiten dazwischen im Stundentakt. Die Zuweisung zur EGK E ist durch diese Ausdünnung tagsüber bedingt. Für die vorgesehene Arbeitsnutzung sind jedoch primär die Stosszeiten mit dem bestehenden Halbstundentakt relevant. Würde man bloss diese Zeitabschnitte beachten, würde eine EGK D resultieren. Gemäss dem Regionalen Angebotskonzept öffentlicher Verkehr 2022–2025, Zusatzbericht Prüfaufträge vom 24. September 2019 wird eine Taktverdichtung zum durchgehenden 30'-Takt als zweckmässig beurteilt, entsprechend hat die Regionalversammlung inzwischen eine Konzeptstudie ausgelöst.

Einzonung Hargarten	Die Einzonung ist aufgrund der 80/20-Prozent-Regel im kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01 zulässig. ¹⁷
Einzonung Heitern	Die Einzonung wurde abgestimmt auf das laufende Wasserbaubewilligungsverfahren zum Ölibach vorgenommen. Die Einzonungsfläche wird entlang der Heiternstrasse gelegt, damit keine Fruchtfolgeflächen oder Kulturland betroffen sind. Damit ist die Einzonung aufgrund der 80/20-Prozent-Regel im kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01 möglich. Der Abstand zur nächsten ÖV-Haltestelle beträgt rund 700 m, was gemäss dem Massnahmenblatt B_10 in gewissen Situationen sogar ausreichend wäre, vorliegend jedoch als zu gross erachtet wird.

Nachfolgend eine Auflistung der Zonenplanänderungen mit Beurteilung der ÖV-Erschliessung:

Massnahme	Parzelle(n) Nrn.	Vorgabe	EGK
Einzonung Muracher	2414	Kulturland > 1.0 ha --> EGK D	C
Einzonung Traube		Kulturland > 1.0 ha --> EGK D	C/D
Einzonung Müli	472, 477	Kulturland < 0.5 ha --> EGK F	C
Einzonung Allmendweg	820, 3266	Kulturland < 0.5 ha --> EGK F	D
Einzonung Engeweg	148	Kulturland < 0.5 ha --> EGK F	C
Einzonung Lehnweg	601, 900	Kulturland (Arbeiten) < 1.0 ha --> EGK D	E
Einzonung Hargarten	524, 2285	Nichtkulturland < 0.5 ha --> EGK F	–
Einzonung Heitern	223	Nichtkulturland < 0.5 ha --> EGK F	–
Einzonung Jägerheimweg	735	Kulturland < 0.5 ha --> EGK F	E
Umzonung Eichholzweg	341, 432, 940	Kulturland (Umzonung) --> keine	C

17 Gemäss kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01 sind 20% der Ein- und Umzonungen bei Nichtkulturland zulässig, auch wenn keine ausreichende ÖV-Erschliessung vorhanden ist.

Umzonung Steinbach	diverse	Nichtkulturland > 1.0 ha --> EGK D	B
Umzonung Hohburg Ost	44, 179	Nichtkulturland < 0.5 ha --> EGK F	C
Umzonung Amtschreibermatte	813, 3114	Nichtkulturland < 0.5 ha --> EGK F	C
Umzonung Scheuermatt	566, 2894	Nichtkulturland < 1.0 ha --> EGK E	B
Umzonung Schafmatt	diverse	Nichtkulturland < 1.0 ha --> EGK E	C

6.3 Lärm- und Luftbelastung

6.3.1 Lärmbelastung

Die meisten Einzonungs- sowie Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete mit Schwerpunkt Wohnen liegen im Umfeld bestehender Wohnquartiere sowie abseits von Strassen mit hoher Verkehrsbelastung. Die massgebenden Planungs- resp. Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II können ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden. Die Lärmbelastung der bestehenden Quartiere durch die Umstrukturierung und Verdichtung wird sich nicht massgeblich verändern.

Neueinzonungen an Hauptstrassen oder in Gebieten mit bestehender Fluglärmbelastung wurden einer Wohn- und Arbeitszone WA resp. einer entsprechenden ZPP zugeordnet und die zulässigen Nutzungen entsprechend geregelt. Hinsichtlich der Fluglärmbelastung sind die Planungswerte der ES III in sämtlichen bestehenden und neu geschaffenen Bauzonen mit Wohnanteil eingehalten.

Für bestehende Bauzonen gelten die einschlägigen Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung, insb. der Lärmschutzverordnung (LSV).

6.3.2 Luftbelastung

Hauptverursacher der Belastungen von Stickstoffdioxid (NO₂), lungengängigem Feinstaub (PM₁₀) und Ozon (O₃) ist der strassengebundene Verkehr. Dank den gesamtschweizerischen Massnahmen hat sich die Luftqualität in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich verbessert. Die Auswirkungen durch die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete sowie durch die Neueinzonungen sind vergleichsweise unbedeutend. Zudem kann die Luftbelastung mit gezielten Massnahmen in den Bereichen Verkehrsberuhigung, Wärmedämmung, Heizung und Warmwasseraufbereitung weiter reduziert werden.

In Bezug auf die Geruchsbelastung sind die getroffenen Massnahmen unproblematisch.

6.4 Energie

Mit der am 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Revision der kantonalen Energiegesetzgebung und den nachfolgenden Anpassungen wurden die Anforderungen an die deutlich verschärft. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden zusätzliche grundeigentümergebundene Vorgaben auf kommunaler Stufe diskutiert, letztendlich aber verworfen.

Die Gemeinde vertritt die Ansicht, dass die übergeordneten Vorgaben den Rahmen setzen und zusätzliche Massnahmen auf freiwilliger Basis ergriffen werden sollen. Mit der gut funktionierenden regionalen Energieberatungsstelle steht dazu geeignete Unterstützung bereit. Zudem zeigen verschiedene laufende Grossprojekte in der Gemeinde, dass dem Thema Energie durch die Investoren ein hohes Gewicht beigemessen wird und entsprechende über die Minimalanforderungen hinaus gehende Massnahmen ohne weiteres Zutun der Gemeinde ergriffen werden.

Gemäss dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt C_08 gilt die Gemeinde Belp als *Gemeinde, die aufgrund ihrer Grösse energierelevant sind und in denen der konkrete Handlungsbedarf näher abgeklärt werden soll*. Gemeinden dieser Kategorie zählen zu den Grösseren Gemeinden im Sinne von Art. 10 Abs. 2 KEnG und sind somit verpflichtet, einen Richtplan Energie auszuarbeiten. Ausführliche Informationen zu diesem neuen behördenverbindlichen Instrument sind im entsprechenden Erläuterungsbericht enthalten.

6.5 Gewässerschutz

Die Gemeinde Belp befindet sich je ca. hälftig im Gewässerschutzbereich Au (v.a. besiedeltes Gebiet) sowie im so genannten übrigen Bereich üB (v.a. erhöhte Lagen und südwestliches Gemeindegebiet); der Gürberaum südlich des Dorfes befindet sich im Gewässerschutzbereich A₀. Im Gewässerschutzbereich A₀ dürfen somit keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei Ausnahmen bewilligt werden können, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV).

Die Grundwasserschutzzonen sind Zonenplan Landschaft hinweisend dargestellt, die entsprechenden Schutzbestimmungen sind in Anhang 4 Ziff. 22 GSchV enthalten.

6.6 Kulturland, Fruchtfolgeflächen

Gemäss Art. 8b Abs. 2 BauG dürfen Fruchtfolgeflächen unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden. Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV wird vorausgesetzt, dass «ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann». Die Konkretisierung erfolgt wiederum auf kantonaler Stufe in der Bauverordnung: Gemäss Art. 11f Bst. d BauV gelten als aus kantonaler Sicht wichtiges Ziel u.a. «das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken» sowie die Siedlungsentwicklung in den prioritären Siedlungsentwicklungsgebieten, insbesondere in den als Festsetzung genehmigten Vorranggebieten Siedlungsentwicklung gemäss den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK).

Die nachfolgenden Erläuterungen orientieren sich an der Arbeitshilfe «Kulturland» vom April 2017.

Bezifferung und
räumliche Be-
zeichnung

Fruchtfolgeflächen (FFF) werden durch die folgenden Planungsmassnahmen beansprucht:

Massnahme	Parzelle(n) Nrn.	beanspruchte FFF
Einzonung Muracher	2414	15'500 m ²
Einzonung Müli	472, 477	3'300 m ²
Einzonung Allmendweg	820, 3266	2'300 m ²
Einzonung Engeweg	148	1'300 m ²
Einzonung Lehnweg	601, 900	9'100 m ²
Total		31'500 m²

Geprüfte Alternativen

Im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) und bei der Neufassung des Zonenplans wurden verschiedene Einzonungsvarianten geprüft. Wie die vorstehende Abbildung aufzeigt, gibt es in Belp keine zur Einzonung geeigneten Areale, welche nicht von Fruchtfolgeflächen betroffen wären. Die grössere Fläche oberhalb der Seftigenstrasse (in der Abbildung ganz links zu erkennen) dient vorliegend als Kompensationsfläche; sie eignet sich u.a. aufgrund der Siedlungsgrenze von regionaler Bedeutung nicht zur Siedlungserweiterung. Zum Thema Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) sei auf den Richtplan Siedlung verwiesen, welcher gleichzeitig mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung erlassen wird.

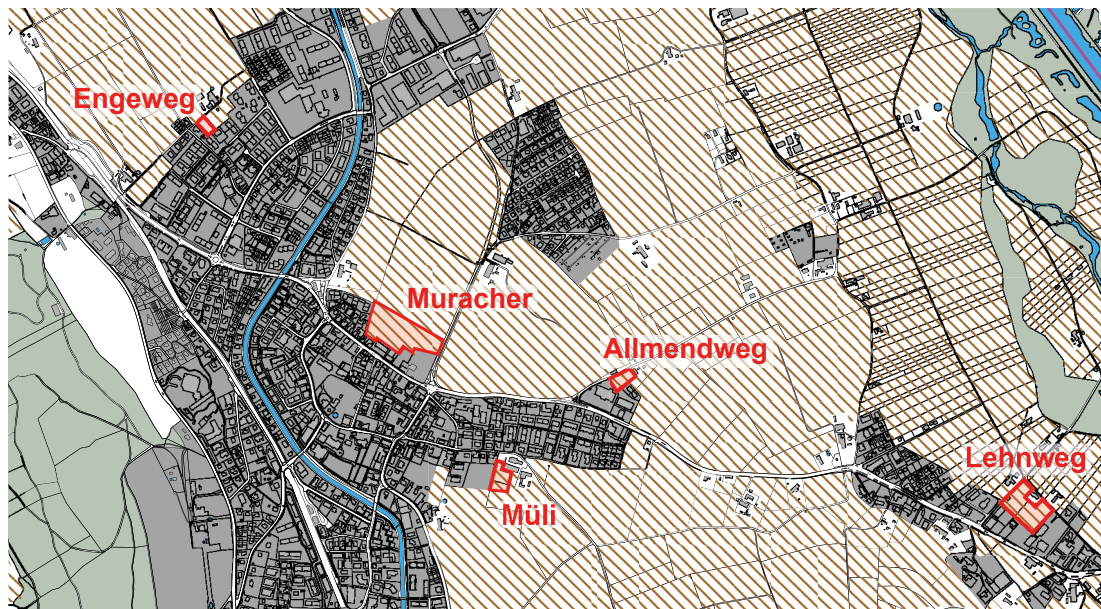


Abb. 53 Lage der sechs zu kompensierenden Flächen gemäss vorstehender Tabelle

Wichtiges Ziel des Kantons

Im Fall der Areale Allmendweg und Engeweg handelt es sich um Massnahmen, mit welchen ein kompakter Siedlungskörper geschaffen wird resp. Baulücken aufgefüllt werden (Art. 11f Abs. 1 Bst. d BauV).

Die Areale Muracher, Müli und Lehnweg liegen innerhalb von Vorranggebieten zur Siedlungserweiterung Wohnen resp. Arbeiten gemäss dem rechtskräftigen RGSK der 2. Generation. Für alle drei Gebiete gilt der Vorbehalt, dass die Vorranggebiete gemäss Art. 11f Abs. 1 Bst. c BauV den Koordinationsstand Festsetzung aufweisen müssen.¹⁸

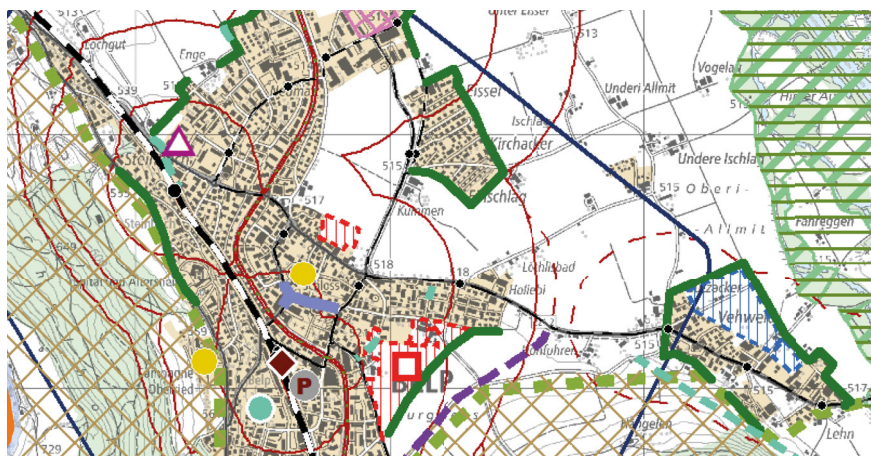


Abb. 54 Ausschnitt aus der RGSK-Karte (Stand Genehmigung) mit den drei Vorranggebieten Chrütz/Müli, Muracher und Viehweid.

18 Für die Areale Muracher, Müli und Lehnweg sieht das am 17. Juni 2021 durch die Regionalversammlung beschlossene RGSK 2021 Festsetzungen vor.

Optimale Bodennutzung

Die Festlegung des minimalen und allenfalls des maximalen Nutzungsmasses erfolgte im Fall des Areals Muracher auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens. Für die übrigen Areale mit Wohnanteil gilt gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 (Art. 212 Abs. 2 BR).

Kompensation

Die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen (FFF) erfolgt durch die Erhebung von nicht inventarisierten FFF gemäss Art. 8b Abs. 5 BauG. Als Kompensationsfläche dient dabei die Parz. Nr. 205 oberhalb der Seftigenstrasse. Das Grundstück umfasst eine Fläche von rund 7 ha, wovon 6.76 ha unüberbaut sind. Innerhalb dieser Fläche verfügen gemäss nachfolgender Karte und basierend auf dem zugehörigen Objektprotokoll aus der amtlichen Bewertung (vgl. Anhang 3) insgesamt 46'540 m² über eine pflanzennutzbare Gründigkeit von 50 bis 70 cm. Unter Berücksichtigung weiterer Kriterien (Klimazonen A3 resp. B3/B4, Hangneigung < 18 %) erfüllt diese Teilfläche somit die Minimalanforderungen an Fruchtfolgeflächen gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes. Der zuständige Fachmann der Abteilung Strukturverbesserung und Produktion des LANAT hat diesen Befund am 19. Februar 2018 gegenüber der Gemeinde bestätigt.

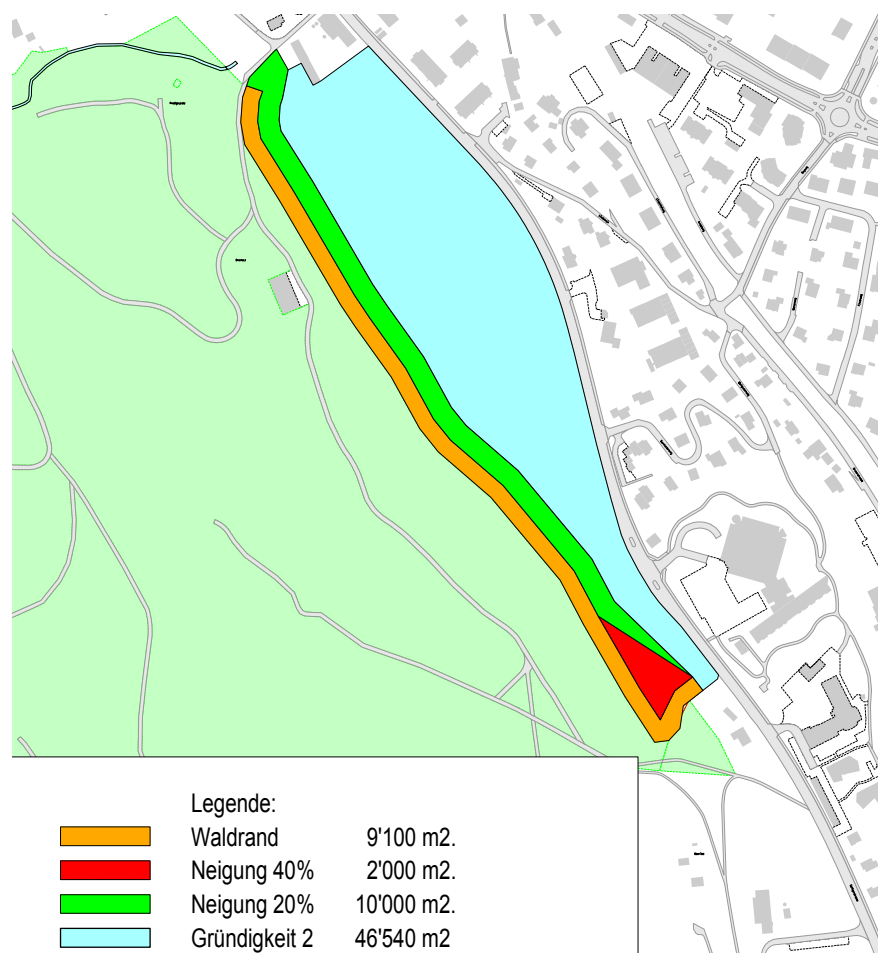


Abb. 55 Ausschnitt aus der Bodenbewertungskarte mit Flächenaufteilung nach Bodeneignung.

6.7 Weitere Umweltthemen

Ver- und Entsorgung	Die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen der Gemeinde genügen den zukünftigen Anforderungen. Im Rahmen der Revision entsteht nach heutigem Kenntnisstand kein Ausbaubedarf.
Altlasten	In Belp sind nur wenige Verdachtsflächen für Altlasten bekannt. Die mit der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Anpassungen betreffen keine am Kataster der belasteten Standorte bezeichneten Flächen.
Störfallvorsorge	In Belp bestehen mit Ausnahme des Giessenbads keine Störfallrisiken. Die Viehweidstrasse im Abschnitt zwischen Lindenkreisel und Gemeindegrenze (Aare) gilt aufgrund der Fahrtenzahl von weniger als 20'000 Fahrzeugen pro Tag (DTV) nicht als risikorelevant, so dass keine Koordination Raumplanung-Störfallvorsorge nötig ist. ¹⁹

7. Verfahren

7.1 Vorgehen

Die Revision der Ortsplanung erfolgt in folgenden Schritten:

Zeitraum	Schritt
bis November 2017	Räumliches Entwicklungskonzept REK (Phase 1)
Januar 2017 bis März 2018	Entwurf Planungsunterlagen
13. April bis 28. Mai 2018	Öffentliche Mitwirkung
November 2018 bis April 2019	Vorprüfung
November 2019 bis Juli 2020	abschliessende Vorprüfung
9. April bis 10. Mai 2021	Öffentliche Auflage
Mai/Juni 2021	Einspracheverhandlungen
26. September 2021	Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten
Oktober 2021	Zweite öffentliche Auflage
November 2021	evtl. Einspracheverhandlungen
anschliessend	Genehmigung durch das AGR

¹⁹ Gemäss der Planungshilfe des Bundes sind übrige Durchgangsstrassen erst ab einem DTV von 20'000 Fahrzeugen pro Tag mit einem Konsultationsbereich zu versehen.

7.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde anhand einer öffentlichen Auflage und einer Infoveranstaltung gewährt. Zudem wurden an vier Abenden während der Mitwirkungsfrist Sprechstunden angeboten. Im Rahmen der Mitwirkung konnte jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung wurden im Mitwirkungsbericht festgehalten.

7.3 Vorprüfung und Bereinigung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR angepasst und zu einer abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

7.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der abschliessenden Vorprüfung wurden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente – Zonenpläne und Baureglement – publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage konnten Personen, die von der Planung betroffen sind und berechnigte Organisationen Einsprache erheben. Insgesamt gingen 116 Einsprachen sowie 4 Rechtsverwahrungen ein.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte in verschiedenen Fällen ein Rückzug vereinbart werden. Als unerledigt gelten insgesamt 103 Einsprachen, wobei mehrere davon aufgrund von nachträglichen Anpassungen teilweise oder vollumfänglich gegenstandslos geworden sind.

Nachfolgend eine Auflistung der vorgenommenen Anpassungen:

Baureglement

- Verzicht auf Artikel zur Spezialzone Güter-/Sägetstrasse (inkl. Verzicht auf Baulinienplan und Spezialzone im Zonenplan Siedlung)
- ZPP Nr. I «Seftigenstrasse»: In Sektor 1 wird eine maximale Höhenkote festgelegt. Ein Attikageschoss ist unzulässig.
- ZPP Nr. XIX «Steinbach Ost»: Auf dem Areal sind neu folgende Nutzungsmasse und Geschossigkeiten zugelassen:
 - GFZo (min./max.): 1.7 / 2.3
 - Sektor A: 13 Geschosse / 42.0 m (bestehendes Hochhaus)
 - Sektor B: 4 Geschosse / 15.0 m
 - Sektor C: 5 Geschosse / 18.0 m
 - Sektor D: 3 Geschosse / 12.0 m

Es wird eine zusätzliche Zufahrt für Anlieferung und Notfälle ab der Neumattstrasse aufgenommen. Gegen die Ostseite wird ein Grenzabstand von 6.0 m festgelegt.

- ZPP Nr. XXI «Amtschreibermatte»: Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über das Kefigässli.
- ZPP Nr. XXIII «Muracher»: Es wird eine zusätzliche optionale Erschliessung ab der Kummenstrasse aufgenommen. Gegen Südwesten und Nordwesten gilt ein minimaler Grenzabstand von 6.0 m.

Zonenplan Siedlung

- Verzicht auf eine Einzonung von Gbbl.-Nr. 1472 und 1604 (Arbeitszone im Moos) in eine Arbeitszone A3.
- Verzicht auf eine Aufzonung von Gbbl.-Nr. 1467 (Post) von einer Wohn- und Arbeitszone zweigeschossig WA2 in eine Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig WA3.
- Verzicht auf eine Aufzonung von Gbbl.-Nr. 1930 (Café Steibach) von einer zweigeschossigen Wohnzone W2 in eine viergeschossige Wohnzone W4.
- Aufnahme einer Aufzonung entlang der Viehweid- und Rubigenstrasse zwischen Gasthof Linde und Siedlungsrand von einer zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA2 in eine dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone WA3.
- Die Festlegung für die Areale mit einer minimalen GFZo resp. mit einem qualitativen Nachweis der haushälterischen Bodennutzung wird korrekt eingetragen (inkl. Anpassung Art. 212 Abs. 2 bis 4 BR).
- Anpassung der Einzonungsfläche auf Parz. Nr. 223 (Heitern) mit Anpassung Gewässerraum.

Zonenplan Landschaft

- Der kommunale Trockenstandort auf Gbbl.-Nr. 702 wird gestrichen.
- Beim Wasserfallgrabe auf Gbbl.-Nr. 702 wird die Hecke gelöscht (Gartenpflanzen).
- Auf Gbbl.-Nr. 702 wird die Lage des zu schützenden Baumes korrigiert (Ersatz für kranken Baum).
- Am Rappenfluhgrabe wird das Ufergehölz gelöscht (Einzelbäume).

Zonenplan Gewässerräume

- Im Gebiet «Hintere Au» wird der Gewässerraum Richtung Aare reduziert.
- Bei der Gürbe wird im Abschnitt Industrie Hühnerhubel – Gemeindegrenze Kehrsatz der Gewässerraum asymmetrisch Richtung Osten verschoben.
- Der Gewässerraum beim Greulebach wird mit Blick auf eine Offenlegung für die zukünftige Bewirtschaftung des Landes verschoben.
- Das gesamte Gebiet der Oberen Belpau (Perimeter Hochwasserschutzprojekt) wird aufgrund der laufenden Arbeiten beim Hochwasserschutzprojekt und wegen der Interessen der Trinkwasserfassung des Wasserverbunds Region Bern (WVRB) AG sistiert.
- Der Gewässerraum am Lehngrabe (rechtes Ufer) auf Gbbl.-Nr. 197 wird auf 5.5 m reduziert.

- Bei den Chanzelgräbe auf Gbbl.-Nr. 702 (bis Auwald) wird ein Gewässerraum von 11 m festgelegt.
- Der Gewässerraum bei Gbbl.-Nr. 275 wird im Hofbereich leicht reduziert.
- Beim Giessmattgrabe wird der Gewässerraum auf 22 m reduziert (ausgebagerte Sohle entspricht nicht der natürlichen Gerinnebreite). Auch beim Verbindungsarm neben Gbbl.-Nrn. 242 und 317 wird der Gewässerraum reduziert.
- Der Eisselgrabe und der Giessmattgrabe werden aus dem Zonenplan Gewässerräume gestrichen (Gewässer existieren nicht).
- Der Hofmattgrabe wird aus dem Zonenplan Gewässerräume gestrichen (Gewässer existiert nicht mehr).
- Entlang des Waldrandes beim Auengebiet wird der Gewässerraum wo möglich auf den Waldrand zurückgenommen.

Zonenplan Naturgefahren

- Auf der Ostseite des Belpbergs werden die Gebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe nachgetragen.
- Im ganzen Gemeindegebiet werden die Gebiete mit Restgefährdung gelöscht.

7.5 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung erfolgt am 26. September 2021 in Form einer Urnenabstimmung. Die Einzonungen Muracher und Traube sowie die Umzonung Eichholzweg werden den Stimmbürger/-innen als separate Geschäfte zum Beschluss vorgelegt.

7.6 Zweite öffentliche Auflage

Aufgrund von verschiedenen nach der ersten öffentlichen Auflage vorgenommenen Anpassungen muss die revidierte baurechtliche Grundordnung ein zweites Mal öffentlich aufgelegt werden.

7.7 Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Stimmbürger/-innen und die zweite öffentliche Auflage wird das AGR im Genehmigungsverfahren über die unerledigten Einsprachen befinden.

7.8 Mehrwertabgabe

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

Mit der Neuregelung der Mehrwertabschöpfung in den Artikeln 142 bis 142f BauG hat der Gesetzgeber die bundesrechtlichen Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen umgesetzt. Sofern die Gemeinden über die Minimalvorgaben hinausgehen, d.h. einen höheren Satz für Einzonungen und/oder Abgaben für Um-/Aufzonungen verlangen wollen, müssen sie dies in einem Reglement regeln (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Die Gemeindeversammlung von Belp hat dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten am 15. Juni 2017 zugestimmt. Im Sommer 2020 musste das Reglement aufgrund der Anpassungen im übergeordneten Recht angepasst werden, der zugehörige Beschluss datiert vom 3. September 2020. Gemäss Art. 3 des Reglements gilt als Planungsvorteil gemäss Art. 142a BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). In Art. 4 sind die entsprechenden Abgabesätze festgelegt: Bei Einzonungen beträgt der Mehrwert während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30 %, ab dem sechsten bis zehnten Jahr 40 % und ab dem elften Jahr 50 % des Mehrwerts. Bei Einzonungen in Arbeitszonen beträgt die Abgabe fix 30 %. Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30 % des Mehrwerts. Im Fall von Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften oder der zulässigen Nutzung, welche das ganze Gemeindegebiet betreffen, wird auf eine Abgabe verzichtet.

Im Zusammenhang mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung werden an verschiedenen Stellen planungsbedingte Mehrwerte geschaffen. Die betroffenen Grundeigentümer/-innen werden im Rahmen der öffentlichen Auflage(n) der Ortsplanung schriftlich über die zu erwartende Mehrwertabgabe informiert (Art. 142d Abs. 2 BauG). Das weitere Verfahren richtet sich nach Art. 142d BauG.

7.9 Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des RPG wurden zudem Vorschriften erlassen, um die Verfügbarkeit von Bauland zu sichern und die so genannte Baulandhortung zu verhindern. Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gilt seither als Voraussetzung für Neueinzonungen (Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG). Der Kanton Bern hat mit den am 1. April 2017 in Kraft getretenen Bestimmungen im Baugesetz (Art. 126a bis 126d BauG) die entsprechenden Regelungen getroffen. Als Mittel zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gelten demnach die vertragliche Bauverpflichtung, die bedingte Einzonung sowie die angeordnete Bauverpflichtung.

Die Gemeinde Belp hat vor Beginn der Auflage der Ortsplanungsrevision mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sämtlicher Einzonungsflächen von (weitgehend) unüberbautem Land vertragliche Bauverpflichtungen abgeschlossen. Die Grundeigentümer/-innen verpflichten sich darin, ihr der Bauzone zugewiesenes Areal binnen 15 Jahren nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision der Überbauung resp. der zonenkonformen Nutzung zuzuführen. Zur Sicherung dieser Bauverpflichtung räumen die Grundeigentümer/-innen der Gemeinde am entsprechenden Grundstück ein übertragbares, unbefristetes Kaufrecht zum Verkehrswert ein, wobei der entsprechende Betrag im Rahmen der Vereinbarung und auf der Grundlage der Mehrwertschätzung festgelegt wurde. Dieses Kaufrecht kann von der Einwohnergemeinde Belp frühestens nach Ablauf der Frist ausgeübt werden und gilt nur für Grundstücksteile, welche zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Sinne der Bauverpflichtung überbaut resp. zonenkonform genutzt sind. Das Kaufrecht zugunsten der Gemeinde wird im Grundbuch nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision angemerkt.

Anhang

Anhang

Anhang 1 Konkordanztabelle

Die Konkordanztabelle zeigt, wie die Bestimmungen aus den bisherigen Baureglementen in die Struktur des neuen Baureglements überführt wurden.

BR Belp (2008)	BR Belpberg (2002)	Neues BR
Art. 1 (Geltungsbereich)	Art. 1 (Geltungsbereich)	Abs. 1, 1. Satzteil: Art. 102 Abs. 1 Abs. 1, 2. Satzteil: Art. 101 Abs. 2, 1. und 2. Satz: Lesehilfe Abs. 2, 3. und 4. Satz: Aufgehoben Abs. 3: Lesehilfe
Art. 2 (Wasserbau)		Abs. 1: Aufgehoben (übergeordnetes Recht) Abs. 2: Aufgehoben (unnötig)
Art. 3 (Gebäudenummern)		Aufgehoben
Art. 4 (Baudenkmäler)	Art. 44; Art. 46; Art. 47 (Übergangsregelung; Bautenschutz; Verbindlichkeit der Inventare)	Art. 521
Art. 5 (Beizug der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes)	Art. 46 (Bautenschutz)	Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 6 (Umgebungsgestaltung: Grundsatz)	Art. 11 (Umgebungsgestaltung)	Abs. 1: Art. 414 Abs. 1 Abs. 2 und 3: Art. 414 Abs. 3 Abs. 4: Art. 414 Abs. 6 Abs. 5: Art. 414 Abs. 4 Abs. 6: Art. 414 Abs. 5
Art. 7 (Grünbereiche)		Aufgehoben (unnötig)
Art. 8 (Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern)	Art. 12 (Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern)	Abs. 1 und 2: Art. 415 Abs. 1 Abs. 3 bis 4: Art. 415 Abs. 2 bis 3 Abs. 5: Aufgehoben
Art. 9 (Autoabstellplätze, Ersatzabgabe)	Art. 9 (Parkierung)	Abs. 1: Art. 612 Abs. 1 Abs. 2, 1. Satz: Art. 612 Abs. 2 Abs. 2, 2. Satz: Art. 612 Abs. 5 Abs. 3, 1. Satz: Art. 612 Abs. 3 Abs. 3, Rest: Aufgehoben Abs. 4: Art. 612 Abs. 4
Art. 10 (Ausnützungsziffer)		Aufgehoben (resp. ersetzt mit GFZo, Art. A111)
Art. 11 (Grünflächenziffer)		Art. A112 (neue Regelung)

Anhang

BR Belp (2008)	BR Belpberg (2002)	Neues BR
Art. 12 (Überbauungsziffer)		Aufgehoben
Art. 13 (Gebäudeabmessungen, Geschosszahl)	Art. 37 (Bauzone: Bedeutung)	Aufgehoben (unnötig)
Art. 14 (Bauabstände)	Art. 18; Art. 20 (Bauabstand von öffentlichen Strassen und Fusswegen; Bauabstand vom Wald)	Art. 213 Abs. 2 (Strassenabstände) resp. aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 15 (Bauabstände von Gewässern)	Art. 19 (Bauabstand von Gewässern)	Art. 525
Art. 16 (Bauabstand von Zonen- grenzen)		Abs. 1: Aufgehoben Abs. 2: Art. 213 Abs. 1
Art. 17 (Bauabstände gegen nachbarlichen Grund)	Art. 22 (Allgemeines zu Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund)	Abs. 1: Aufgehoben, unnötig Abs. 2, 1. Satz: Art. A132 Abs. 1 / Art. A133 Abs. 1 Abs. 2, 2. Satz: Art. A132 Abs. 3 / Art. A133 Abs. 3 Abs. 3, 1. Satz: Art. 132 Abs. 2 Abs. 3, 2. Satz: Art. 212 Abs. 1 (Fussnote 1) Abs. 4: Art. 133 Abs. 2 Abs. 5: Art. 212 Abs. 1 (Fussnote 3)
Art. 18 (Bauabstände für An- und Nebenbauten)	Art. 23 (Bauabstände für An- und Nebenbauten)	Abs. 1: Art. 214 Abs. 2 Abs. 2, 1. Satz: Art. 214 Abs. 3 Abs. 2, 2. Satz: Art. 214 Abs. 2
Art. 19 (Bauabstände für unterirdische Bauten)	Art. 22 (Allgemeines zu Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund)	Art. 214 Abs. 4 (neue Regelung)
Art. 20 (Bauabstände für Tiefbauten)		Aufgehoben
Art. 21 (Näherbau)	Art. 25 (Näherbau)	Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 22 (Anlagen und Bauteile im Grenzabstand)	Art. 24 (Anlagen und Bauteile im Grenzabstand)	Abs. 1 und 2: Art. 214 Abs. 7 (neue Regelung) Abs. 3: Art. 213 Abs. 3
Art. 23 (Gebäudeabstand)	Art. 26 (Gebäudeabstand)	Abs. 1: Art. A134 Abs. 2 Abs. 2: Art. A134 Abs. 3 Abs. 3: Art. A134 Abs. 4 Abs. 4: Art. A134 Abs. 5 Abs. 5: Art. 212 Abs. 1 (Fussnote 3)

Anhang

BR Belp (2008)	BR Belpberg (2002)	Neues BR
Art. 24 (Qualität des Bauens)	Art. 14; Art. 27; Art. 34 (Gebäudestellung, Firststrich- tung; Grundsätze zur Baugestaltung; Fassaden- gestaltung)	Abs. 1: Art. 411 Abs. 1 und 2 Abs. 2: Art. 411 Abs. 2
Art. 25 (Gebäudelänge)		Abs. 1: Aufgehoben (unnötig) Abs. 2: Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 26 (Gebäudehöhe, gestaffelte Gebäude)	Art. 29; Art. 30 (Gebäudehöhe; gestaffel- te Gebäudehöhe)	Abs. 1, 1. Satz: Aufgehoben (Vorgabe BMBV) Abs. 1, 2. Satz: Art. 214 Abs. 9 Abs. 2 und 3: Aufgehoben (übergeordnetes Recht) Abs. 4: Art. 214 Abs. 1 (Belpberg 1.5 m!) Abs. 5: Art. 214 Abs. 8 Abs. 6: Aufgehoben Abs. 7: Art. 214 Abs. 8
Art. 27 (Geschosse)	Art. 28 (Geschosse)	Abs. 1: Art. 214 Abs. 10 Abs. 2, 1. Abschnitt: Art. 214 Abs. 10 Bst. a Abs. 2, 2. Abschnitt: Aufgehoben (nicht BMBV- kompatibel) Abs. 3: Art. 214 Abs. 10 Bst. b Abs. 4: Aufgehoben (nicht BMBV-kompatibel)
Art. 28 (Dachausbau, Dachgestal- tung)	Art. 31; 32 (Dachausbau; Dachgestal- tung)	Abs. 1: Art. 411 Abs. 1 Abs. 2, 1. Satz: Art. 412 Abs. 2 Abs. 2, 2. Satz: Art. 412 Abs. 2 Abs. 2, 3. und 4. Satz: Art. 413 Abs. 1 Abs. 2, 5. und 6. Satz: Art. 413 Abs. 3 Abs. 2, 7. Satz: Art. 413 Abs. 4 Abs. 2, 8. Satz: Aufgehoben (übergeordnetes Recht) Abs. 3, 1. Satz: Aufgehoben (unnötig) Abs. 3, 2. bis 4. Satz: Art. 214 Abs. 10 Bst. c Abs. 3, 4. Satz: Art. 412 Abs. 6 Abs. 4, 1. Satz: Art. 214 Abs. 10 Bst. c Abs. 4, 2. Satz: Art. A121 Abs. 1 Abs. 4, 3. Satz: Art. 412 Abs. 3 resp. Art. 413 Abs. 5 Abs. 5: Art. 412 Abs. 4
Art. 29 (Energie)		Art. 431
Art. 30 (Zone für öffentliche Nut- zungen ZöN)	Art. 40 (Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN)	Art. 221
Art. 31 (Zone für Sport- und Frei- zeitanlagen ZSF)		Art. 222
Art. 32 (Grünzone GR)		Art. 233
Art. 33 (Bauten auf Bahnareal)		Art. 231

Anhang

BR Belp (2008)	BR Belpberg (2002)	Neues BR
Art. 34 (Art und Mass der Nutzung)	Art. 15; Art. 38; Art. 39 (Mass der Nutzung; Wohnzone W1 und W2; Wohn-/Gewerbezone WG2)	Art. 212 Abs. 1
Art. 35 (Flugplatzzone F)		Art. 232
Art. 36 (Landwirtschaftszone LWZ)	Art. 43 (Landwirtschaftszone LZ)	1. und 2. Satz: Aufgehoben (unnötig) Rest: Art. 212 Abs. 1 resp. Art. 241
Art. 37 (Landschaftsschutzgebiete)	Art. 49 (Landschaftsschutzgebiet)	Art. 531
Art. 38 (Inventar historischer Verkehrswege)	Art. 58 (Historische Verkehrswege)	Art. 522
Art. 39 (Naturgebiete und -objekte)	Art. 50; Art. 52; Art. 53; Art. 54 (Hecken; Markante Einzelbäume, Obstbäume; Gewässer, Uferschutz; Waldweiher Tuftere)	Abs. 1: Art. 532 Abs. 1 Abs. 2: 1. und 2. Satz: Art. 533 Abs. 2: 3. Satz: Aufgehoben Abs. 3: Art. 532 Abs. 3 Abs. 4: Aufgehoben (übergeordnetes Recht) Abs. 5: Aufgehoben Abs. 6: Art. 524 Abs. 7: Art. 532 Abs. 3 Abs. 8: Aufgehoben
Art. 40 (Ortsbilderhaltung)	Art. 45 (Ortsbildschutzgebiete)	Art. 511 (neue Formulierung)
Art. 41 (Archäologische Schutzgebiete)	Art. 57 (Archäologische Fundstellen)	Art. 523
Art. 41.1 (Gefahrengebiete)	Art. 59 (Gefahrengebiete)	Art. 541
Art. 42 (Bau- und Ausnahmebewilligungsverfahren: Baueingabe, allgemeine Anforderungen)	Art. 62 (Baueingabe)	Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 43 (Bau- und Ausnahmebewilligungsverfahren: Zuständigkeiten im Bau- und Reklamebewilligungsverfahren)		Aufgehoben (a.a.O. geregelt)
Art. 44 (Bau- und Ausnahmebewilligungsverfahren: Gemeinderat)	Art. 64 (Zuständigkeiten Gemeinderat)	Aufgehoben (a.a.O. geregelt)

Anhang

BR Belp (2008)	BR Belpberg (2002)	Neues BR
Art. 45 (Bau- und Ausnahme- bewilligungsverfahren: Baukommission)		Aufgehoben (a.a.O. geregelt)
Art. 46 (Bau- und Ausnahme- bewilligungsverfahren: Bauabteilung)		Aufgehoben (a.a.O. geregelt)
Art. 47 (Planerlassverfahren: Stimmberechtigte)		Aufgehoben (a.a.O. geregelt)
Art. 48 (Planerlassverfahren: Gemeinderat)		Aufgehoben (a.a.O. geregelt)
Art. 49 (Planerlassverfahren: Planungs- und Umwelt- kommission)		Aufgehoben (a.a.O. geregelt)
Art. 50 (Baupolizei: Gemeinderat)	Art. 64 (Zuständigkeiten Gemein- derat)	Aufgehoben (a.a.O. geregelt)
Art. 51 (Baupolizei: Baukommis- sion)		Aufgehoben (a.a.O. geregelt)
Art. 52 (Baupolizei: Bauabteilung)		Aufgehoben (a.a.O. geregelt)
Art. 53 (Widerhandlungen, Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften)	Art. 65 bis 67 (Widerhandlungen; Aufhebung bestehender Pläne und Vorschriften; Inkrafttreten)	Abs. 1: Art. 701 Abs. 2: Art. 702 Abs. 3: Art. 703
Anhang 1 (Grafische Darstellungen)	Anhang (Messweise)	Anhang A1
Anhang 2 (Zonen mit bestehender Überbauungsordnung ZUO, Zonen mit Planungs- pflicht ZPP)	Art. 41 (Zone mit Planungspflicht «ZPP Neuhaus»)	Art. 311 ff.
	Art. 2 (Vorbehalt übergeord- neten Rechts, Verhältnis zum Privatrecht)	Lesehilfe
	Art. 3 (Besitzstandsgarantie)	Lesehilfe

Anhang

BR Belp (2008)	BR Belpberg (2002)	Neues BR
	Art. 4 (Baubewilligungspflicht, Baubeginn)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
	Art. 5 (Baubewilligung: Voraus- setzung der Erteilung)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
	Art. 6 (Ausnahmen)	Abs. 1: Aufgehoben, übergeordnetes Recht Abs. 2: Art. 421
	Art. 7 (Hinreichende Erschlie- ssung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung)	Abs. 1: Aufgehoben, übergeordnetes Recht Abs. 2: Art. 611
	Art. 8 (Strassenunterhalt)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
	Art. 10 (Gestaltung der Erschlie- ssungsanlagen)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
	Art. 13 (Offene Bauweise)	Abs. 1: Aufgehoben Abs. 2: Aufgehoben, nicht BMBV-kompatibel Abs. 3: Aufgehoben, unnötig
	Art. 16 (Haushälterische Boden- nutzung)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht / unnötig
	Art. 17 (Bauabstände: Allge- meines, Verhältnis zu Baulinien)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht / unnötig
	Art. 21 (Bauabstand von Hoch- spannungsleitungen)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
	Art. 33 (Energiegewinnungsan- lagen)	Art. 412 Abs. 6
	Art. 35 (Besonnung, Belichtung)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
	Art. 36 (Lärmschutz)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
	Art. 42 (Materialabbau und – ablagerung)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
	Art. 48 (Zonen- und Richtplan Landschaft: Inhalt, Ver- bindlichkeit)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht

Anhang

BR Belp (2008)	BR Belpberg (2002)	Neues BR
	Art 51 (Waldrand-Vorland)	Aufgehoben
	Art. 55 (Steinmauern)	Art. 522 Abs. 3
	Art. 56 (Kantonales Naturschutz- gebiet)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
	Art. 60 (Anwendung der LKV)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
	Art. 61 (Aufsicht Natur- und Land- schaftsschutz)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
	Art. 63 (Zustimmung der Stras- senaufsichtsbehörde)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht

Anhang

Anhang 2 Aufstellung der Wohnbaulandreserven

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Baulandreserven, Grundlage dazu bildet die entsprechenden Daten des Kantons vom 1. Mai 2017. Die Tabelle zeigt die Nutzungsart gemäss bisheriger Zonenzuordnung. Stichtag ist der 1. Oktober 2018.

Baulandreserven

Stand 13. November 2019

ecoptima

RAUM · VERKEHR · UMWELT · RECHT

Nr.	Ort	Parz. Nr.	Zone	(Teil-)Parzellen- fläche [m2]	Fläche un- überbaut [m2]	Wohnanteil	Fläche an- rechenbar [m2]	Bemerkungen
1	Toffenholz	1531	W2	550	550	100%	550	
2	Einschlagweg	3164	W2	654	654	100%	654	
3	Toffenholz	1584	W2	820	820	100%	820	
4	Hohlestrasse	143	W2	1'818	0	100%	0	teilweise überbaut, Rest Gartenanlage
5	Toffenholz	1806	W2	939	0	100%	0	überbaut
6	Toffenholz	3092	W2	1'100	1'100	100%	1'100	
7	Seftigenstrasse	744	W2	3'465	1'335	100%	1'335	teilweise überbaut
8	Hohlestrasse	2867	W2	1'812	1'812	100%	1'812	
9	Linderhofweg	787	W2	4'800	2'053	100%	2'053	teilweise überbaut
10	Müll	408	W2	5'408	0	100%	0	überbaut
11	Sägetstrasse	162	W3	850	850	100%	850	
12	Hohburgstrasse	292	W3	658	658	100%	0	Spielplatz
13	Mühlestrasse	2023	W3	825	825	100%	0	Garten
14	Thalgutstrasse	203	W3	976	976	100%	0	nicht bebaubar
15	Birkenweg	322	W3	3'619	1'918	100%	1'918	teilweise überbaut
16	Brunnenstrasse	3011	W3	2'111	2'111	100%	2'111	
17	Sägetstrasse	2894	W3	2'653	1'918	100%	1'918	
18	Eichholzweg	341	W3	6'014	3'587	100%	3'587	teilweise überbaut
19	Eichholzweg	1116	W3	4'061	4'061	100%	4'061	
20	Viehweidstrasse	976	WA2	410	410	100%	410	ehem. WA2-V
21	Mattenweg	2791	WA2	431	431	100%	431	ehem. WA2-V
22	Mattenweg	2790	WA2	450	450	100%	450	ehem. WA2-V
23	Viehweidstrasse	1222	WA2	590	590	100%	590	ehem. WA2-V
24	Mattenweg	2644	WA2	590	590	100%	590	ehem. WA2-V
25	Viehweidstrasse	3159	WA2	900	0	100%	0	ehem. WA2-V, überbaut
26	Hübeli	1129	WA2	2'030	1'157	100%	1'157	ehem. WA2-V, teilweise überbaut
27	Belpberg	268	WA2	2'499	1'017	100%	1'017	ehem. WG2, teilweise überbaut
28	Viehweidstrasse	770	WA2	3'026	1'275	100%	1'275	ehem. WA2-V, teilweise überbaut
29	Seftigenstrasse	660	WA2	3'295	1'418	100%	1'418	teilweise überbaut
30	Amtschreibermatte	3114	ZPP (WA)	2'725	2'725	100%	2'725	
31	Belpberg	185	WA2	2'112	1'944	100%	1'944	ehem. WG2, teilweise überbaut
32	Müll	587	WA2	8'634	5'199	100%	5'199	teilweise überbaut
33	Eichholzweg	2061	A2	4'570	4'570	0%	0	
34	Aemmenmattstrasse	1694	A2	7'415	7'415	0%	0	
35	Eichholzweg	2060	A2	8'265	8'265	0%	0	
36	Hühnerhubel	1641	A2	9'797	7'414	0%	0	teilweise überbaut
37	Hühnerhubel	975	A2	20'564	8'248	0%	0	teilweise überbaut
38	Mühlestrasse	1485	A1	590	590	0%	0	
39	Seftigenstrasse	1429	A1	1'176	1'176	0%	0	
40	Viehweid	601	A1	2'979	2'979	0%	0	
41	Viehweid	601	A1	3'654	3'654	0%	0	
42	Aemmenmattstrasse	940	ZPP (WA)	6'731	5'339	100%	5'339	Umzonung im Rahmen der OPR
43	Aemmenmattstrasse	432	ZPP (WA)	11'574	11'574	100%	11'574	Umzonung im Rahmen der OPR
44	Rubigenstrasse	2413	ZON	1'705	1'705	0%	0	
45	Jägerheimweg	977	ZON	3'935	2'155	0%	0	teilweise überbaut
46	Traube	2220, 2267	ZPP (WA)	5'500	5'500	100%	5'500	Einzonung im Rahmen der OPR
47	Traube	2220, 2264	ZPP (WA)	2'100	2'100	100%	2'100	Einzonung im Rahmen der OPR
48	Ankenmatt	352, 2055	ZPP (W)	16'000	16'000	100%	16'000	Einzonung im Rahmen der OPR
49	Muracher	2414	ZPP (W)	14'000	14'000	100%	14'000	Einzonung im Rahmen der OPR
50	Müll	472, 477	W3	3'900	3'900	100%	3'900	Einzonung im Rahmen der OPR
51	Heitern	3049	WA2	900	900	100%	900	Einzonung im Rahmen der OPR
52	Ängi Nord	148	WA3	1'300	1'300	100%	1'300	Einzonung im Rahmen der OPR
53	Allmendingerweg	820	WA3	2'300	2'300	100%	2'300	Einzonung im Rahmen der OPR
54	Lehnweg	601, 900	A1	9'400	9'400	0%	0	Einzonung im Rahmen der OPR

Total vor OPR	m2	105'362	39'975
	ha	10.54	4.00
Total nach OPR	m2	162'917	102'888
	ha	16.29	10.29

Belp: OP-Revision								ecoptima ag, 01.09.2021
Gewässerraum Fließgewässer								
Gewässer	Gewässerabschnitt	eGSB	Faktor	gerechn .nGSB	GWR berechnet	GWR festgelegt	Bemerkungen	
Grössere Gewässer (Aare, Giesse, Gürbe)								
Aare *							Sonderregelung u.a. Aufgrund RRB Nr. 634/2017 (teilw. sistiert)	
Giesse *	Fahreggen/Fahrhubel bis Flughafen	6.0	1.0-1.5	9.0	39.0	39.0	Die übrigen Abschnitte liegen innerhalb des Auengebiets von nat. Bedeutung / des Gewässerraums der Aare (teilw. sitiert).	
	Fischzucht und Unterlauf	6.0	1.5	9.0	39.0	39.0		
Gürbe		6.0-9.0	2	12.0-18.0	37.0-45.0	45.0	im Unterlauf teilweise asymmetrisch	
Gewässer	Gewässeraabschnitt			gerechn .nGSB	GWR berechnet	GWR festgelegt	Bemerkungen	
Seitengewässer Gürbe								
Falkenhusgrabe	Oberlauf ausserhalb Wald	0.8-1.0	1.0-1.5	1.5	11.0	11.0		
Äbnitgrabe	Oberlauf	0.7	1.5	1.1	11.0	11.0		
Aarbach	Oberlauf ausserhalb Wald	0.5	1.5	0.8	11.0	11.0		
	offener Unterlauf	3.0	2.0	6.0	22.0	22.0		
Hübeligrabe	Mittellauf Waldrand & ausserh. Wald	0.5-1.5	1.0-1.5	1.5	11.0	11.0		
	Unterlauf Siedlungsgebiet					11.0	eingedolt	
Toffenkanal		3.0	2.0	6.0	22.0	22.0	Ufervegetation vollst. innerhalb des Gewässerraums	
Breitengrabe		0.8-1.2	2.0	2.0	12.0	12.0	Versickert in Sickerschacht Viehweidstrasse	
Riedligrabe/Greulebach		0.5-2.0	1.0-2.0	2.0	12.0	12.0	Freihaltebereich von 12.0 m Breite festgelegt	
Weierbodebach		1.0	1.0-2.0	1.5	11.0	17.0	Erhöhung aufgrund Uferveregation	
Amselerbach		1.0	1.0-2.0	1.5	11.0	11.0		
Chiefferewasser		0.4	1.5-2.0	0.7	11.0	11.0		
Öligrabe		1.0	1.5	1.5	11.0	11.0	Freihaltebereich von 11.0 m Breite festgelegt	
Gewässer	Gewässerabschnitt			gerechn .nGSB	GWR berechnet	GWR festgelegt	Bemerkungen	
Seitengewässer Aare und Giesse **								
Giessmättgrabe						24.0	Spezialfall (ausgebagertes Gerinne)	
Lehngrabe	Oberlauf ausserhalb Siedlungsgebiet	0.4-0.6	1.5-2.0	1.2	11.0	11.0		
	Mittellauf Siedlungsgebiet	0.4-0.8	2.0	1.6	11.0	11.0		
	Unterlauf ausserhalb Siedlungsgebiet	0.4-0.8	2.0	1.6	11.0	11.0		
Raingrabe	ausserhalb Wald	0.4-0.6	2.0	1.2	11.0	11.0		
Chanzelgräbe	Oberlauf ausserhalb Auenwald	0.4-0.6	1.5-2.0	1.2	11.0	11.0		
	Waldrand (Auengebiet) *	0.4-0.6	1.0-1.5	0.9	11.0	11.0	sisiert	
Chalberweidgrabe		0.6-0.9	1.5-2.0	1.8	11.0	11.0		
Wasserfallengrabe	Unterlauf ausserhalb Siedlungsgebiet	0.6-0.9	1.5-2.0	1.8	11.0	11.0		
Höchibach						11.0	für Abschnitte im Bereich von Infrastrukturen (eingedolt)	
Schmittebach						11.0	für Abschnitte im Bereich von Infrastrukturen (eingedolt)	
Schürligrabe		0.4-0.6	1.0-1.5	0.9	11.0	11.0		
Marchgrabe	ausserhalb Wald	0.6-0.8	1.5-2.0	1.6	11.0	11.0		
Rappenfluhgrabe	ausserhalb Wald	0.6-0.8	1.0-1.5	1.2	11.0	11.0		
Cheergrabe	oberhalb Cheerweg	2.0	1.0	2.0	12.0	12.0		
	unterhalb Cheerweg *	2.0	1.0	2.0	17.0	17.0	teilw. sistiert	
Zufluss Giesse 2606754/1193848 *		3.0	1.0	3.0	23.0	23.0		
Zufluss Giesse 2608487/1194133 *		3.0	1.0	3.0	23.0	23.0		
Zufluss Giesse 2606484/1194411 *		3.0	1.0	3.0	23.0	23.0		
Zufluss Lehngrabe 2606531/1193656 *		1.0	1.0	1.0	11.0	11.0		
Zufluss Lehngrabe 2606508/1193840 *		1.0	1.0	1.0	11.0	11.0		
* Berechnung nach Biodiversitätskurve (Art. 41a Abs. 1 GSchV)								
** Sistiert innerhalb Projektperimeter WRP Obere Belnau								

Anhang

Anhang 5 Dicht überbaute Gebiete

Grundsätze

Der Betrachtungsperimeter wurde jeweils so gewählt, dass einseitig des Gewässers ein Korridor von minimal ca. 100 m Länge und 50 m Breite betrachtet wurde. Die Längsbegrenzung des Betrachtungsperimeters erfolgte in zweckmässiger Weise. Bebaute oder befestigte Flächen sind grün markiert.

Öligrabe (Ortsteil Heitern)

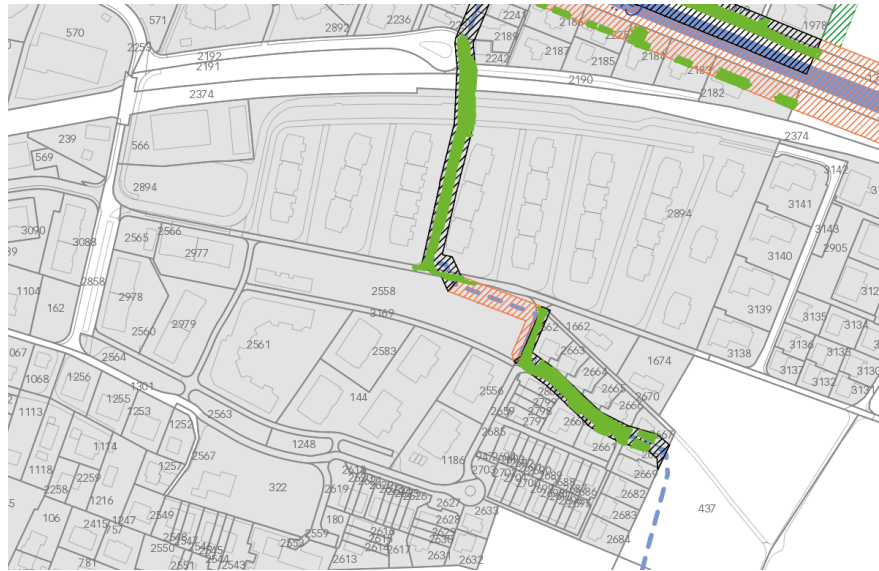


Beurteilung:

- Der Gewässerraum ist weitgehend von Bauten und Anlagen betroffen (mehr als 50% befestigte Strukturen).
- Die Grundstücke innerhalb des Abschnitts sind baulich weitgehend ausgenützt.
- Der Abschnitt tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- oder Freiräume.
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.

Anhang

Hübeligrabe

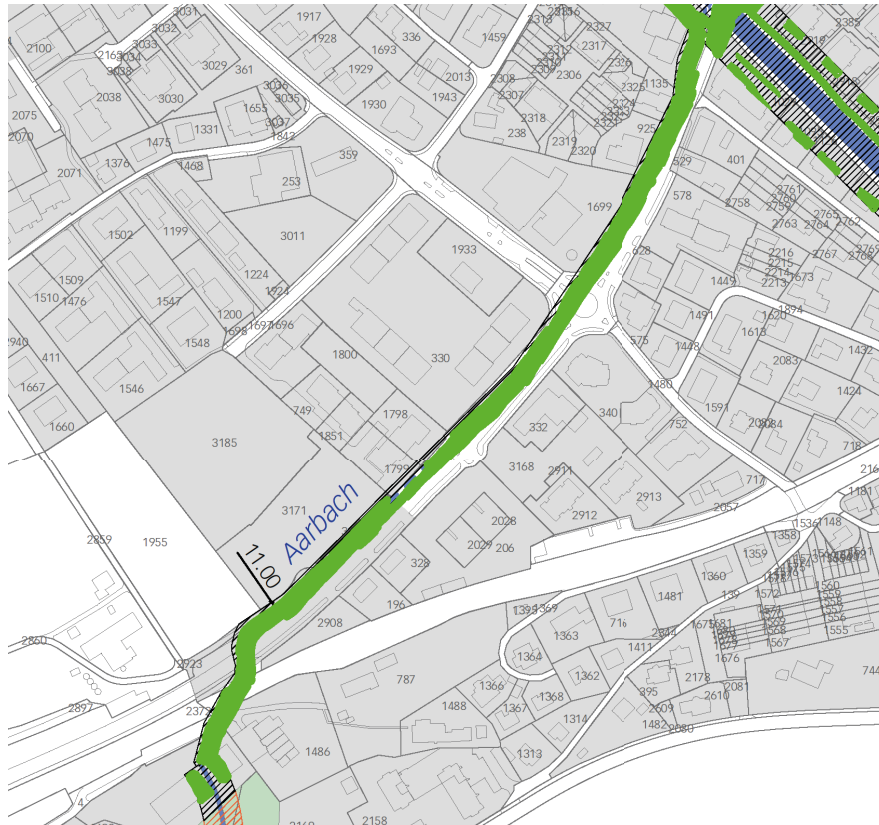


Beurteilung:

- Der Gewässerraum ist weitgehend von Bauten und Anlagen betroffen (mehr als 50% befestigte Strukturen).
- Die Grundstücke innerhalb des Abschnitts sind baulich weitgehend ausgenützt.
- Der Abschnitt tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- oder Freiräume.
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.

Anhang

Aarbach



Beurteilung:

- Der Gewässerraum ist weitgehend von Bauten und Anlagen betroffen (mehr als 50% befestigte Strukturen).
- Die Grundstücke innerhalb des Abschnitts sind baulich weitgehend ausgenutzt.
- Der Abschnitt tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- oder Freiräume.
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.

Anhang

Lehngrabe

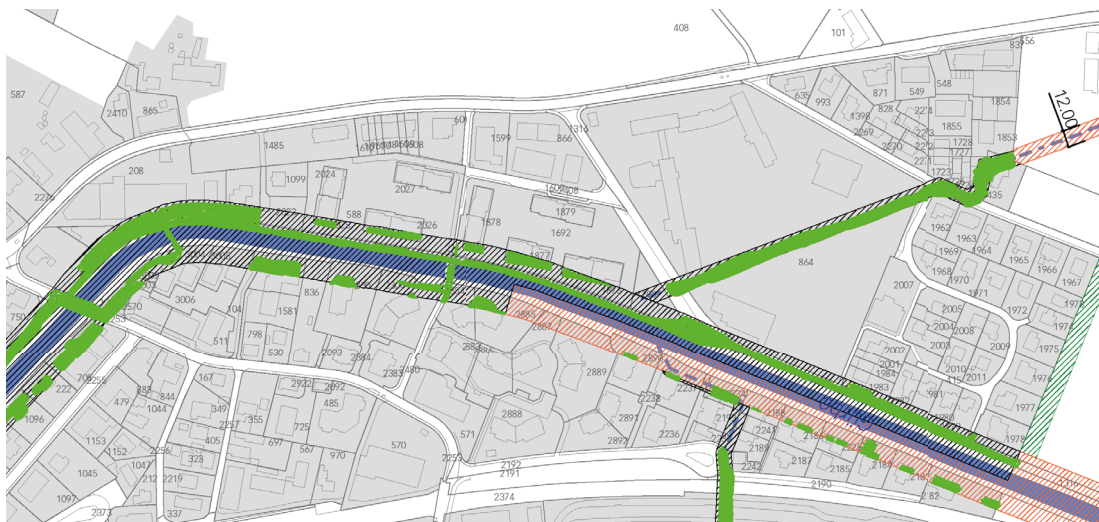


Beurteilung:

- Der Gewässerraum ist weitgehend von Bauten und Anlagen betroffen (mehr als 50% befestigte Strukturen).
- Die Grundstücke innerhalb des Abschnitts sind baulich weitgehend ausgenützt.
- Der Abschnitt tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- oder Freiräume.
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.

Anhang

Gürbe (Ortseingang bis Sägetstrasse) inkl. Greulebach

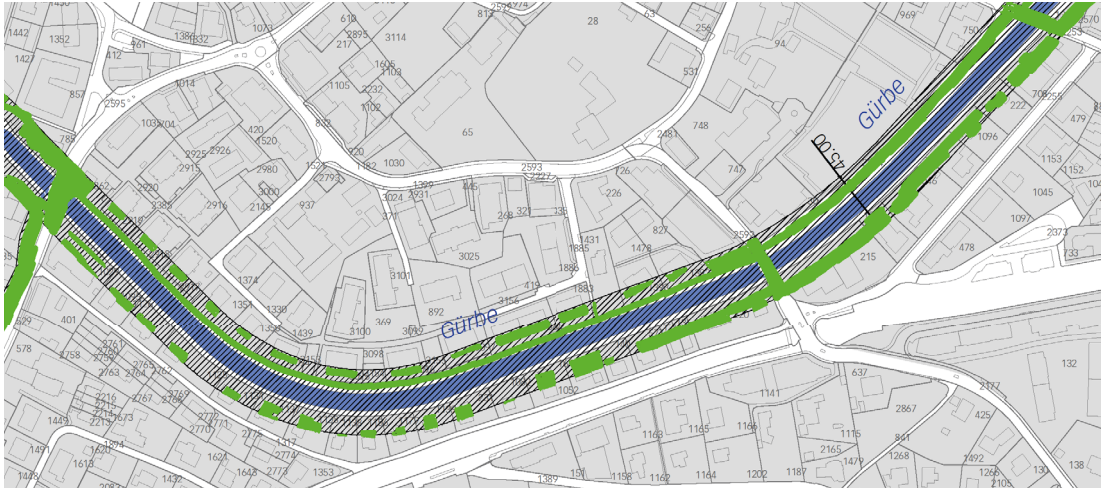


Beurteilung:

- Der Gewässerraum ist weitgehend von Bauten und Anlagen betroffen (mehr als 50% befestigte Strukturen).
- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Ortskern).
- Die Grundstücke innerhalb des Abschnitts sind baulich weitgehend ausgenützt.
- Der Abschnitt tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- oder Freiräume.
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.

Anhang

Gürbe (Sägetstrasse bis Steinbachstrasse)

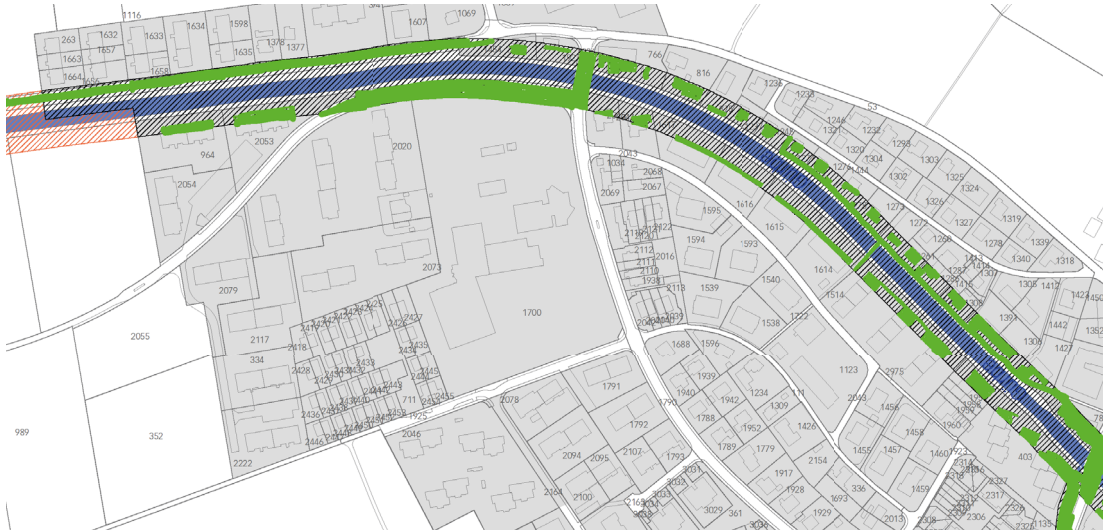


Beurteilung:

- Der Gewässerraum ist weitgehend von Bauten und Anlagen betroffen (mehr als 50% befestigte Strukturen).
- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Ortskern).
- Der Standort ist Teil des Ortszentrums, resp. Kerngebiets mit einer dichten Bebauungsstruktur und hohen Ausnützung.
- Die Grundstücke innerhalb des Abschnitts sind baulich weitgehend ausgenützt.
- Der Abschnitt tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- oder Freiräume.
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.

Anhang

Gürbe (Steinbachstrasse bis Muristrasse)

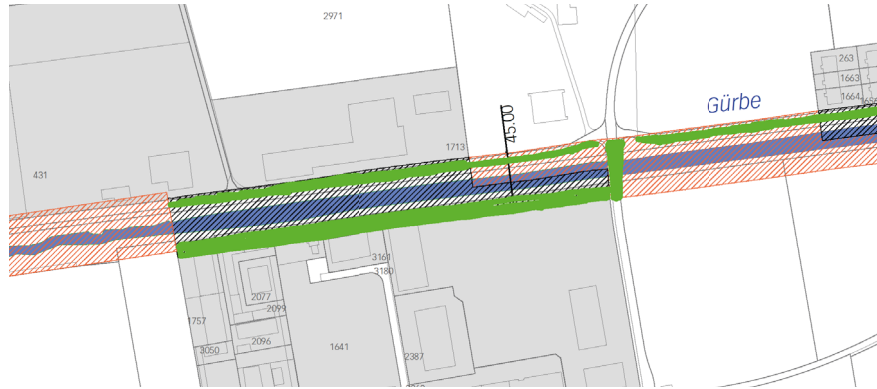


Beurteilung:

- Der Gewässerraum ist weitgehend von Bauten und Anlagen betroffen (mehr als 50% befestigte Strukturen).
- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Ortskern).
- Der Standort ist Teil des Ortszentrums, resp. Kerngebiets mit einer dichten Bebauungsstruktur und hohen Ausnützung.
- Die Grundstücke innerhalb des Abschnitts sind baulich weitgehend ausgenutzt.
- Der Abschnitt tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- oder Freiräume.
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.

Anhang

Gürbe (Hühnerhubel)



Beurteilung:

- Der Gewässerraum ist weitgehend von Bauten und Anlagen betroffen (mehr als 50% befestigte Strukturen).
- Die Grundstücke innerhalb des Abschnitts sind baulich weitgehend ausgenützt.
- Der Abschnitt tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- oder Freiräume.
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.