

ORTSPLANUNGSREVISION WORB ERLÄUTERUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV

Genehmigungsexemplar vom 3. Februar 2022



Impressum

Arbeitsgemeinschaft

Panorama AG
Münzrain 10
3005 Bern
031 326 44 44

GWJARCHITEKTUR AG
Nordring 4A
CH-3000 Bern 25
031 340 82 22

Dieter Baumann-Stucki Projekte GmbH
Altenbergstrasse 8
3013 Bern
031 311 19 56

Kontextplan
Käfiggässchen 10
CH-3011 Bern
031 544 22 55

INES Energieplanung GmbH
Laupenstrasse 20
Postfach 6720
3001 Bern
031 305 19 70

Büro Kappeler
Dunantstrasse 4
3006 Bern
031 371 80 91

VORWORT GEMEINDEPRÄSIDENT

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Worb

Beim jährlichen Begrüssungsanlass für neu zugezogene Personen frage ich jeweils nach den Gründen, die für den Wohnort Worb entscheidend waren.

Die Antworten sind vielfältig: Die schöne Landschaft, der dörfliche Charakter in den acht Ortschaften, das gute Bildungsangebot, das umfassende Freizeitangebot mit dem Wislepark, die guten ÖV-Verbindungen und die Nähe zur Stadt Bern und schliesslich die bessere Lebensqualität in Worb Dorf, die dank der Verkehrssanierung in Kürze Realität wird. Worb ist ein attraktiver Wohnort. Dies zeigt sich auch im tiefen Leerwohnungsbestand, den unserer Gemeinde seit Jahren aufweist.

Im Vorfeld der neuen Ortsplanungsrevision haben wir als Planungsbehörde gemeinsam mit interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern an drei Foren die Weichen für die neue Ortsplanung gestellt. Wir diskutierten dabei ausführlich über Wachstumsfragen und einigten uns auf eine klare Zielsetzung: „Die Bevölkerungszahl soll mindestens gehalten werden – eine Zunahme von 50 Personen pro Jahr wird angestrebt“. Wir haben dabei zur Kenntnis genommen, dass schon das Halten der Bevölkerung zusätzlichen Wohnraum erfordert, da jeder für sich mehr Wohnraum beansprucht.

Wie kann der erforderliche Wohnraum geschaffen werden?

Während in früheren Ortsplanungsrevisionen ausgerechnet wurde, wieviel Landwirtschaftsland zur Zielerreichung einzonzont werden muss, so wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision in der Gemeinde Worb eine Wende vollzogen. «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» lautet das Motto. Die erforderliche Entwicklung der Gemeinde soll innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden. Die Einzonung von Landwirtschaftsland wird erst dann in Betracht gezogen, wenn das angestrebte Bevölkerungswachstum mit Innenentwicklung nicht erreicht wird.

Dies entspricht dem revidierten Raumplanungsgesetz, dem die Schweizer Bevölkerung im März 2013 mit grossem Mehr zugestimmt hat und welches Bund, Kantone und Gemeinden auffordert, die Zersiedlung einzudämmen und die Entwicklung nach innen zu lenken.

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird nun der erste Schritt zur Innenentwicklung gemacht.

Weshalb diese vorsichtige Äusserung: „der erste Schritt“?

Mit der Ortsplanungsrevision schaffen wird die notwendigen Handlungsspielräume für eine Innenentwicklung: Es werden höhere Gebäude und niedrigere Grenzabstände zugelassen, allerdings unter dem Vorbehalt, dass mit der Verdichtung in den Wohnquartieren Qualität und Identität geschaffen wird, beziehungsweise erhalten bleibt. Diese Aspekte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt.

Wir haben abgeschätzt, wieviel Wohnraum innerhalb der bestehenden Bauzonen zusätzlich geschaffen werden kann und dazu sämtliche Bauzonen der Gemeinde überprüft. Grundsätzlich könnte die ganze geforderte Entwicklung innerhalb der heutigen Bauzonen stattfinden. Die grosse Herausforderung liegt nun darin, dass die geschaffenen Handlungsspielräume auch genutzt werden.

Was ist daran schwierig?

Wir müssen uns von den bequemen Standardlösungen verabschieden, die das Bauen auf der grünen Wiese ermöglicht. Innenentwicklung erfordert intelligente, massgeschneiderte und ortsspezifische Lösungen. Behörden, Grundeigentümer und Architekten müssen bereit sein, die Handlungsspielräume zu nutzen und qualitätsvolle, identitätsstiftende Projekte auszuarbeiten. Gleichzeitig müssen wir akzeptieren, dass bauliche Massnahmen vermehrt in unserer Nachbarschaft stattfinden.

Eine entscheidende Rolle bei der Nutzung des Verdichtungspotenzials liegt beim Grundeigentümer. Verschiedentlich wurden bereits entsprechende Absichten kundgetan. Ein Teil dieser Projekte kann unter der geltenden Grundordnung umgesetzt werden. Ein beträchtlicher Teil erfordert aber vorgängig Anpassungen an Zonenplan und Baureglement. Diese sollen mit der Ortsplanungsrevision vorgenommen werden, so dass das Potenzial der Innenentwicklung breit genutzt werden kann.

Wie kann Innenentwicklung die erwartete Wirkung entfalten?

Als Planungsbehörde wird es in den kommenden Jahren zu unseren Aufgaben gehören, Grundeigentümer zu ermuntern und bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf ihren Liegenschaften zu unterstützen. Ich bitte gleichzeitig die Grundeigentümer, auf uns zuzukommen und mit uns einen derartigen Schritt zu prüfen.

Was passiert, wenn das angestrebte Wachstumsziel trotzdem nicht erreicht wird?

Ein moderates Wachstum ist wichtig für Worb. Wenn es uns nicht gelingt, dieses Ziel mit Innenentwicklung zu erreichen, werden wir auf die Aussenentwicklung, also auf die Einzonung von Landwirtschaftsland zurückgreifen müssen. Unter dem Gebot von Weitsicht und Transparenz haben wir als Planungsbehörde bereits mögliche «Einzonungskandidaten» im Richtplan eingetragen. Die tatsächliche Einzonung von Landwirtschaftsland erfordert aber nach wie vor ganze Planerlassverfahren samt Parlamentsbeschluss, der bekanntlich dem fakultativen Referendum untersteht.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision schafft die Grundlage für eine Entwicklung ohne Einzonungen von wertvollem Kulturland. Sie stellt gleichzeitig sicher, dass Qualität und Identität der Wohnräume mit Innenentwicklung mindestens gehalten oder gar verbessert werden. Sie stellt aber klar in Aussicht, dass die Wohnbautätigkeit in den kommenden Jahren vermehrt in den bestehenden Quartieren stattfindet. Dies ist der Preis, den wir für den Erhalt des wertvollen Kulturlandes gerne erbringen.

Der Gemeindepräsident
Niklaus Gfeller

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage	9
1.1 Ausgangslage Bund, Kanton, Region	9
1.2 Ausgangslage Gemeinde	10
2. Analyse und Zielsetzungen	11
2.1 Analyse Bevölkerung und Siedlung	11
2.2 Zielsetzung Bevölkerung und Siedlung	18
2.3 Analyse Landschaft	22
2.4 Zielsetzungen Landschaft	22
2.5 Analyse Mobilität /Verkehr	22
2.6 Zielsetzungen Mobilität/Verkehr	23
2.7 Analyse Energie	24
2.8 Zielsetzungen Energie	24
3. Ortsbild	26
3.1 Ortsentwicklung bis heute	26
3.2 Ortsbild aktuell	30
3.3 Potenzial der Innenentwicklung	33
3.4 Konfliktpotenzial	34
3.5 Umgang mit Konfliktpotenzial	35
4. Planungsinstrumente	37
5. Räumliches Entwicklungskonzept REK	38
6. Richtplan	39
6.1 Grundlegendes	39
6.2 Richtplan Siedlung	39
6.3 Richtplan Landschaft	41
6.4 Richtplan Verkehr und Naherholung	41
6.5 Richtplan Energie	42
7. Überlegungen zur baurechtlichen Grundordnung	43
7.1 Dichte und Qualität bei der Innenentwicklung	43
7.2 Der Weg zum Zonenplan	44

8.	Baurechtliche Grundordnung	46
8.1	Zonenplan Siedlung	47
8.2	Zonenplan Landschaft	59
8.3	Zonenplan Naturgefahren	60
8.4	Zonenplan Gewässerraum	61
8.5	Baureglement	64
9.	Verfahren	72
9.1	Öffentliche Mitwirkung	72
9.2	Kantonale Vorprüfung	72
9.3	1. Öffentliche Auflage	72
9.4	Genehmigung	73
9.5	2. Öffentliche Auflage	73
9.6	3. Öffentliche Auflage	73

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Ausgangslage Bund, Kanton, Region

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmberechtigten dem revidierten Raumplanungsgesetz RPG zugestimmt. Das Gesetz trat am 1. Mai 2014 in Kraft. Die Kantone sind gefordert, ihren Richtplan und die Baugesetzgebung schnellstmöglich anzupassen. Für den Kanton Bern liegen beide Instrumente vor und enthalten verschiedene neue Vorgaben. Insbesondere verfolgt der Kanton Bern den Grundsatz "Innenentwicklung vor Aussenentwicklung". Verdichtung und Verfügbarmachen von bestehenden Bauzonen hat Vorrang vor Einzonungen. Grössere Einzonungen müssen den Vorgaben des RGSK II (Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept) entsprechen. Zudem werden die Fruchtfolgeflächen möglichst geschützt.

Das RGSK II der Region Bern-Mittelland bezeichnet Worb als Zentrum der Stufe 4¹. In Rüfenacht und in Worb werden Verdichtungsgebiete festgelegt. Das Gebiet des ESP Worbboden ist als regionaler Arbeitsschwerpunkt eingetragen. Das Gebiet Hofmatt und Bächumatt in Worb sowie das Gebiet Scheyenholzstrasse in Rüfenacht sind als Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen verzeichnet.

Mit dem Gegenvorschlag zur Kulturland-Initiative hat der Grosse Rat in der Märzsession 2016 eine Änderung des Baugesetzes (BauG) beschlossen, die auf den Schutz des landwirtschaftlichen Kulturlandes ausgerichtet ist. Seit dem 1. April 2017 ist die neue kantonale Baugesetzgebung in Kraft. Wichtigste Instrumente sind die Kompensationspflicht bei Einzonungen von Fruchtfolgeflächen sowie die Vorgabe einer Mindestdichte bei Bauzonen (bestehende oder neue) mit Kulturland-Qualität. Die vorliegende Ortsplanung musste im Laufe des Verfahrens auf diese Vorgaben angepasst werden.

Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern ist seit 2011 rechtskräftig. Die Einführung der BMBV wurde durch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IHVB) von 2005 ausgelöst und hat zum Ziel, die schweizweit sehr unterschiedlich angewendeten Begriffe und Messweisen - beispielsweise die Messweise der Gebäudehöhe - zu vereinheitlichen und damit sowohl Planenden als auch Behörden und Grundeigentümern die Anwendung zu erleichtern. Der Kanton Bern hat die Frist für die Einführung der BMBV auf kommunaler Stufe auf den 31. Dezember 2020 gelegt.

Zudem müssen die Gemeinden aufgrund der neuen kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung den Raumbedarf oberirdischer Gewässer (fliessende und stehende) bis Ende

¹ Die Zentralitätsstruktur bildet die Funktion der Gemeinden in der Region ab. Der Kanton Bern ordnet die Gemeinden den fünf Raumtypen gemäss Raumkonzept Bern zu.

2018 festlegen. Der Gewässerraum dient der Biodiversität, dem Hochwasserschutz sowie der Nutzung der Gewässer (Unterhalt und Erholungsraum).

Ferner wurde auf der Grundlage der kantonalen Energiestrategie 2006 das kantonale Baugesetz (Inkraftsetzung 1. Januar 2012) und die kantonale Energieverordnung (Inkraftsetzung 1. September 2016) revidiert. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Vorgaben betreffend Energie im Baureglement der Gemeinde Worb.

1.2 Ausgangslage Gemeinde

Vorphase zur Ortsplanungsrevision

Das Ergebnis der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2011 (Ablehnung der OP 06+) motivierte die Planungsbehörden von Worb, über die Bücher zu gehen: Was ist falsch gelaufen, was müssen wir bei einem neuen Anlauf besser machen? Dies waren die Fragen, welche sich die Planungskommission und der Gemeinderat stellten.

Eine erste Erkenntnis führte zu einer Sofortmassnahme: Planungskommission/Umweltkommission und Gemeinderat müssen im "Geschäft" Ortsplanungsrevision enger zusammenarbeiten. Um dies sicherzustellen, wurde das neue Gefäss Boxenstopp (gemeinsames Zeitfenster der Gremien) installiert. Im Verlaufe der Erarbeitung der Planungsinstrumente fanden gesamthaft fünf derartige Anlässe statt.

Auch eine zweite Erkenntnis wurde zügig mit zwei Massnahmen umgesetzt: Die Bevölkerung muss stärker in die Ortsplanungsrevision eingebunden werden. Dazu fand 2012 eine Bevölkerungsumfrage statt (siehe Beilage "Schlussbericht, Worb OP Vorphase" vom 20. Januar 2014). Zudem wurde die Bevölkerung aufgerufen, zwischen Juni und November 2013 an drei Bevölkerungsforen teilzunehmen. Alle Parteien, Vereine und Organisationen wurden direkt dazu eingeladen. An den Anlässen nahmen jeweils ungefähr sechzig Personen teil. Die drei Foren führten als Ergebnis zu fünf Stossrichtungen, die im weiteren Prozess als Leitplanken dienen (siehe Beilage 1).

Leitsätze des Gemeinderates

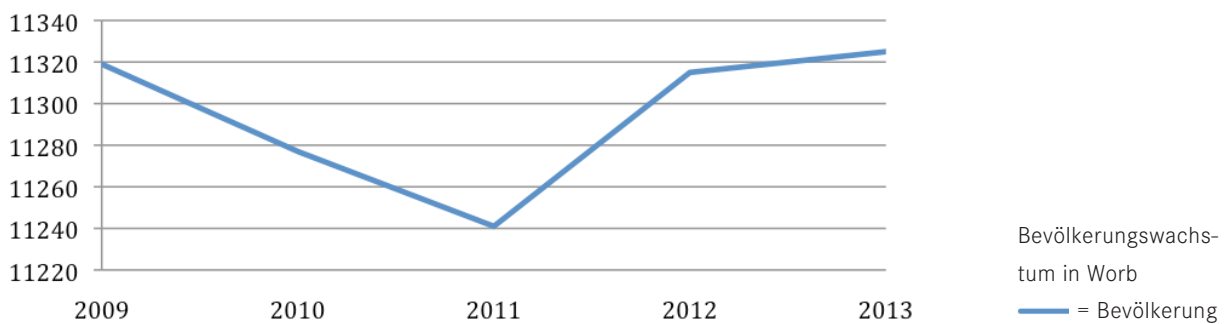
Die Leitsätze/Entwicklungsziele des Gemeinderates stellen nebst den bereits genannten Vorgaben zentrale Zielsetzungen für die Ortsplanungsrevision dar.

2. ANALYSE UND ZIELSETZUNGEN

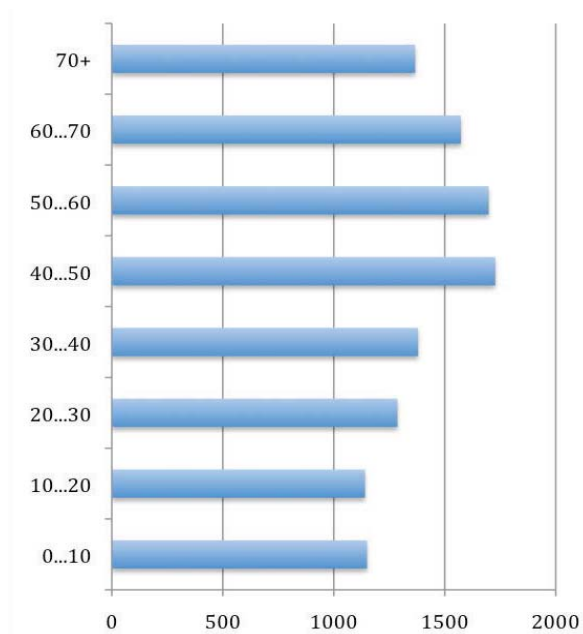
2.1 Analyse Bevölkerung und Siedlung

Analyse Bevölkerung¹

Die Gemeinde Worb zählte per 17.4.2014 eine Wohnbevölkerung von 11'325 Personen. Seit 2009 (11'320 Einwohnerinnen und Einwohner) konnte in Worb kein Bevölkerungswachstum verzeichnet werden (Stand 31. Dezember 2017: 11'281 Einwohner/innen).



Die grösste Altersgruppe stellt diejenige der "40+, 50+ und 60+ -jährigen" mit 44 % an der Gesamtbevölkerung dar (2013).



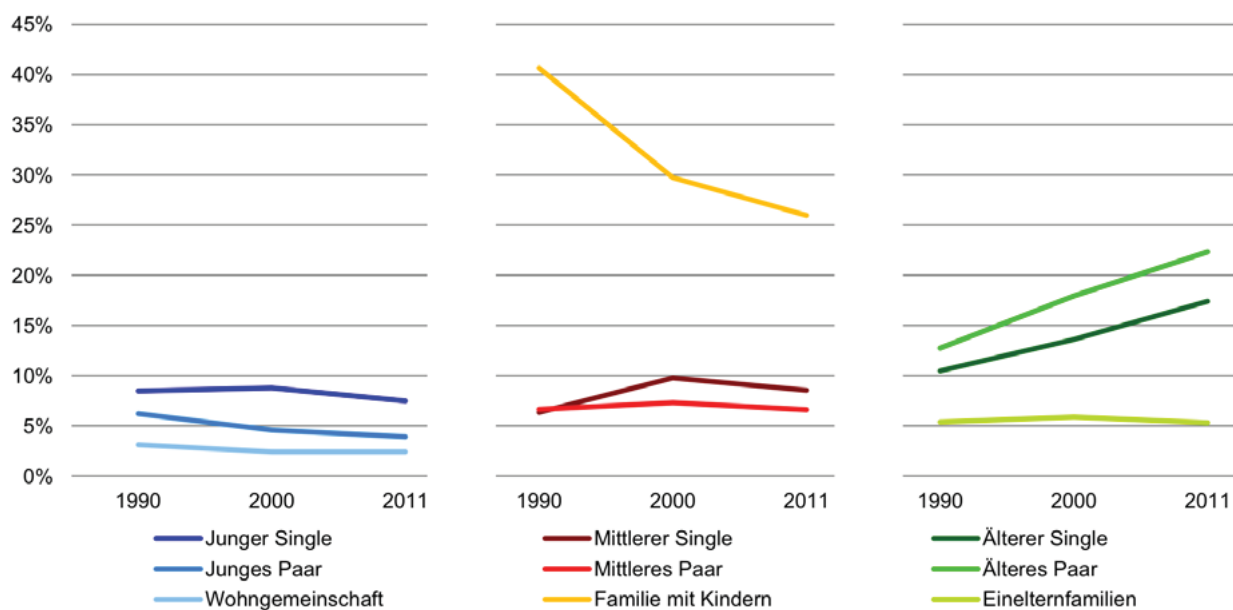
1 Analyse: Dieter Baumann-Stucki, Quellen: Worb Online, Wüest & Partner, Fahrländer & Partner, Bundesamt für Statistik

Aufgeteilt nach Lebensphasen machen ältere Singles 55+ (17.4 %), ältere Paare 55+ (22.3 %) und Familien mit Kindern (26.0 %) den grössten Anteil der Wohnbevölkerung aus (Stand 2011).

	Haushalte	Prozent	MS-Region
Junge Single (bis 34)	381	7.5	10.8
Mittlere Single (35-54)	436	8.5	12.5
Ältere Single (55+)	888	17.4	19.2
Junges Paar (bis 34)	200	3.9	4.1
Mittleres Paar (35-54)	337	6.6	6.8
Älteres Paar (55+)	1'139	22.3	17.6
Familien mit Kindern (alle)	1'324	26.0	20.3
Eielfternfamilien (alle)	270	5.3	5.0
WG (alle)	124	2.4	3.6
Total	7760	100	100

Abbildung links:
Unterteilung der
Wohnbevölkerung in
Lebensphasen (MS-
Region: Durchschnitt
der Region Bern)

Abbildung unten: Gra-
fische Darstellung der
Veränderung in Worb



Aus der oben stehenden Grafik ist ersichtlich, dass der Bevölkerungsanteil der Familien mit Kindern in Worb in den letzten Jahren stark abgenommen hat. Sie bilden aber immer noch die stärkste Gruppe. Der Anteil an Paaren 55+ und älteren Singles 55+ hat deutlich zugenommen.

Analyse Wohnen²

Worb hat einen Wohnungsbestand von 5'490 Wohnungen (2013). Das grösste Angebot liegt bei 4 - 4.5 und 5+ Zimmer-Wohnungen.

Gesamt	5'490	100%
1-1.5 Zi	136	2.5%
2-2.5 Zi	563	10.0%
3-3.5 Zi	1'460	26.7%
4-4.5 Zi	1'786	32.6%
5+ Zi	1'544	28.2%

Die Leerstandsquote beträgt 0.75 % oder 39 Wohnungen und liegt somit deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt (0.96 % per 1.6.2013). In den Jahren 2008 bis 2012 wurden in Worb 111 neue Wohnungen erstellt. Die Zuwachsrate neuer Wohnungen betrug somit 22 Wohnungen pro Jahr.

Worb konnte in den letzten 5 Jahren keinen realen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Zusätzlich erstellte Flächen wurden durch den Binnenkonsum (Mehrverbrauch) der Wohnbevölkerung konsumiert.

Analyse Arbeiten²

In Worb gibt es ca. 530 Arbeitsstätten mit ca. 3'400 Beschäftigten (2014). Dies entspricht ca. 2'700 Vollzeitstellen.

Aufgeteilt nach Sektoren zeigt sich folgendes Bild (Juni 2014):

- 18 % Arbeitsstätten im 1. Sektor (Landwirtschaft, Forstwirtschaft) mit rund 8 % der Beschäftigten. Damit liegt Worb deutlich über dem regionalen Durchschnitt und auch über dem schweizerischen Durchschnitt;
- 20 % der Arbeitsstätten im 2. Sektor (Verarbeitung, Handwerk) mit rund 25 % der Beschäftigten;
- 62 % Arbeitsstätten im 3. Sektor (Handel, Dienstleistung) mit rund 67 % der Beschäftigten.

2 Analyse: Dieter Baumann-Stucki, Quellen: Worb Online, Wüest & Partner, Fahrländer & Partner, Bundesamt für Statistik

Die Betrachtung nach Kernbranchen ergibt folgendes Bild:

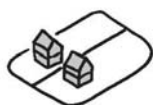
	Ø-Grösse*	Arbeitsstätten		Vollzeitäquivalente	
Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	6	51	9.6%	296	10.9%
Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	6	43	8.1%	258	9.5%
Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	11	21	3.9%	234	8.6%
Landwirtschaft, Jagd und damit verbundene Tätigkeiten	2	99	18.6%	187	6.9%

Kernbranchen in Worb
(Stand 2008)

Diese Branchen sind in Worb überproportional im Vergleich zur Agglomeration Bern oder im Vergleich zu ähnlichen Gemeindetypen (suburbane Gemeinde einer metropolitanen Region) vertreten. Die Stellung des Detailhandels zeigt, dass Worb als Einkaufsort eine wichtige Bedeutung hat. Weiter haben Handwerksbetriebe einen grossen Stellenwert.

Analyse Bauten/Bauzonen

Grössere unbebaute Bauzonen stehen in Worb keine mehr zur Verfügung. Der Fokus der zukünftigen Siedlungsentwicklung liegt auf der Innenentwicklung. Die Analyse des Siedlungsgebietes von Rüfenacht und Worb zeigt, dass die bestehenden Wohnbauten in die **Typen** "Ein-/Doppelfamilienhaus", "Reihenhaus/Zeile" und "Baublock/Mehrfamilienhaus" eingeteilt werden können.



Typ 1: Doppel- und Einfamilienhäuser



Typ 2: Reiheneinfamilienhäuser

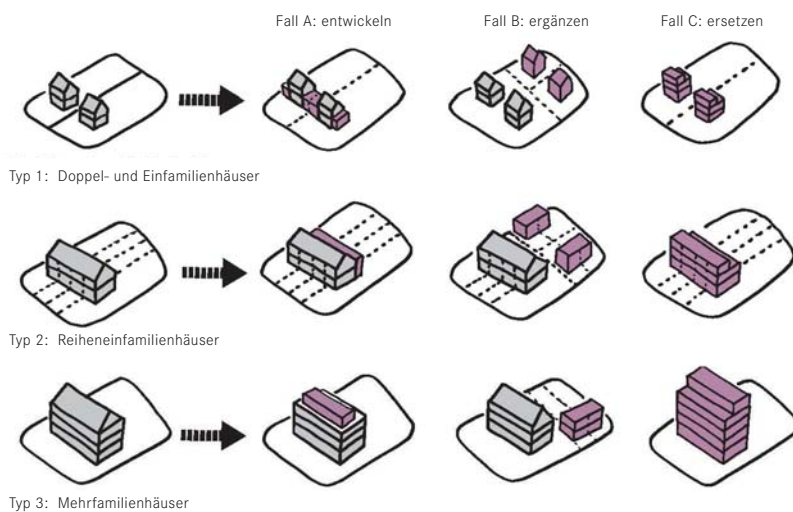


Typ 3: Mehrfamilienhäuser

Gestützt auf den neuen kantonalen Richtplan muss das Innenentwicklungspotenzial erhoben werden: In welchen Bauzonen besteht noch wie viel Entwicklungspotenzial? Zu diesem Potenzial zählen nicht nur die unbebauten Baulandparzellen, sondern auch

diejenigen, auf welchen mehr Nutzung denkbar wäre. Um dieses Potenzial einschätzen zu können wurden drei Handlungsmöglichkeiten definiert. Es sind dies die **Fälle A** (entwickeln, z.B. ein Attikageschoss anstelle eines Satteldaches), B (ergänzen, z.B. ein Ergänzungsbau) und C (ersetzen, durch einen grösseren Neubau).

Diese "Fälle" werden auf die bestehenden Gebäudetypen in der Gemeinde angewandt, was zu folgender Systematik führt:

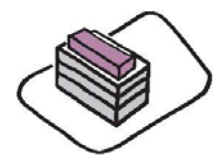


Analyse Bauten/
Bauzonen: Handlungs-
möglichkeiten für die
Innenentwicklung

Mit dieser Systematik wurde das gesamte Baugebiet von Worb analysiert. Es fanden sich gebaute Beispiele der Fälle A, B und C, womit die Systematik einen Härtestest bestanden hat.

Analysebeispiel Fall A "entwickeln":

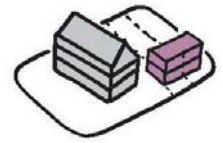
An zentralen Lagen wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne die gebauten Strukturen zu zerstören. Der Freiraumgestaltung ist dabei grosse Bedeutung beizumessen. Mit dieser Form der Innenentwicklung soll die Einwohnerzahl erhöht werden. In der baurechtlichen Grundordnung werden die baupolizeilichen Masse erhöht resp. flexibler gestaltet. In gewissen Gebieten werden Sonderbauvorschriften geprüft.



Analyse Bauten/Bau-
zonen: Beispiel Neu-
bau Attikageschoss,
Längimoosstrasse

Analysebeispiel Fall B "ergänzen":

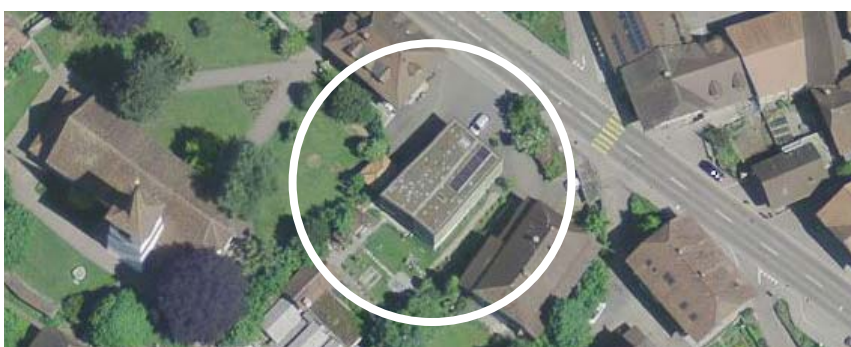
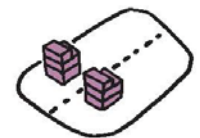
Innenentwicklung wird durch flexiblere/grosszügigere baupolizeiliche Masse ermöglicht. Die Kleinmassstäblichkeit soll erhalten werden, Anbauten vergrössern die Wohnfläche und ermöglichen eine flexiblere Nutzung (z.B. Anbau für Arbeiten, mehr Wohnraum für grössere Familien etc.).



Analyse Bauten/Bauzonen: Beispiel Alte Bernstrasse

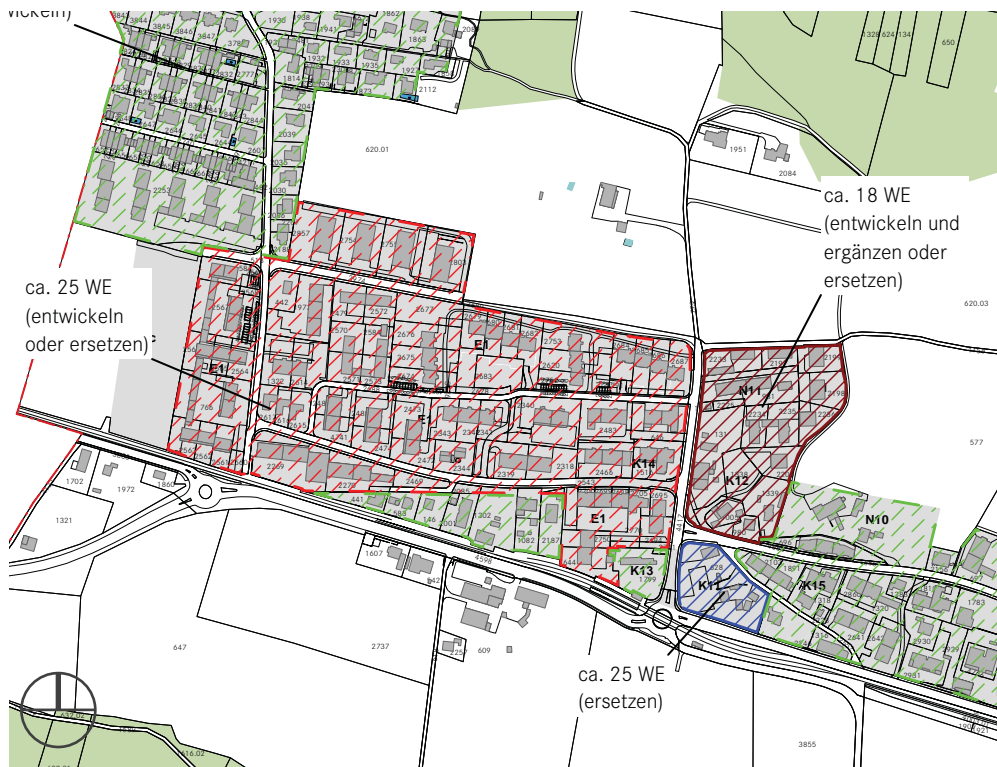
Analysebeispiel Fall C "ersetzen":

Verschiedene ältere Bebauungen entsprechen den heutigen Anforderungen nicht mehr vollumfänglich. Eine Sanierung oder eine bauliche Erweiterung ist durch ihre Struktur und ihre Substanz aber nur bedingt sinnvoll. Der Rückbau und der qualitätsvolle Neubau der Bebauung wird unter Berücksichtigung der sozialen Auswirkungen geprüft. Fallweise kann die Bereinigung der Parzellenstruktur notwendig sein. Mit dieser Form der Innenentwicklung soll die Zahl der Einwohner erhöht werden.







Analyse Bauten/Bauzonen: Beispiel Enggisteinstrasse

Die Anwendung der Systematik führte zum Potenzialplan (vgl. Beilage). Dieser Plan dient als Grundlage und Arbeitsinstrument und bildet die Basis für die Potenzialabschätzung.



Ausschnitt aus dem Potenzialplan (ohne Massstab, Originalplan in der Beilage)

mit ohne	Grundeigentümerabsicht	
	Durch Aufstockung Entwickeln	(Fall A)
	Durch Ergänzungsbauten Entwickeln	(Fall B)
	Durch Ersetzen Entwickeln	(Fall C)
	Durch Aufstockung oder Ersetzen Entwickeln	(Fall A, C)

Die geschätzten Potenziale jeder einzelnen Zone zusammengezählt ergeben ein gesamtes Innenentwicklungspotenzial von ca. 745 Wohneinheiten. Damit dieses Potenzial ausgeschöpft werden kann, sind z.T. Änderungen in der baurechtlichen Grundordnung erforderlich.

Die Zuordnung dieser Entwicklungsfälle sind für die Grundeigentümer nicht verpflichtend. Sie stellen bloss Möglichkeiten dar. Es besteht kein Zwang, diese zu nutzen. Die räumliche Zuordnung der Fälle bildet die Grundlage für die inhaltliche Überarbeitung von Richtplan, Zonenplan und Baureglement.

Dabei bilden die Bauabsichten, welche gemäss Grundeigentümeräusserungen bestehen, das Fundament der Innenentwicklung (ca. 320 Wohneinheiten). Diese Absichten wurden im Rahmen der Ortsplanung nicht systematisch erfasst. Es kann daher durchaus davon ausgegangen werden, dass weitere Grundeigentümer Bauabsichten haben und zusätzliche Wohneinheiten in den nächsten Jahren gebaut werden.

Analyse Aussenraum

Die Themen Aussen- und Freiräume wurden in einem eigenen Bericht (siehe Beilagen) behandelt.

Analyse öffentliche Einrichtungen und Zentrumsfunktionen

In Rüfenacht gruppieren sich die Zentrumsfunktionen um die Hinterhausstrasse - Dorfstrasse - alte Bernstrasse. Mit der neuen Bebauung des Sonnenareals erhält Rüfenacht einen starken Zentrumsort und die Chance, ein richtiges Dorfzentrum zu entwickeln.

Das Ortszentrum von Worb ist heute geprägt durch die vielbefahrenen Verkehrsachsen Bern- und Bahnhofstrasse. Mit der Umfahrung, dem neuen beruhigten Verkehrsregime im Ortskern und den damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten wird das Zentrum von Worb ein vollständig neues Gesicht erhalten: Beide Strassen werden vollständig umgestaltet, Projekte wie die Bebauung Dreiklang ergänzen den Zentrumsbereich gegen Süden. Mit der Ortsplanung wird diese Entwicklung unterstützt.

2.2 Zielsetzung Bevölkerung und Siedlung

Im Rahmen der Vorphase zur Ortsplanung wurden in Bezug auf die angestrebte Bevölkerungsentwicklung mit den Stossrichtungen und den Leitsätzen des Gemeinderates klare Zielsetzungen formuliert. Diese Zielsetzungen enthalten qualitative und quantitative Aspekte. Um beiden Aspekten gerecht werden zu können, müssen mindestens die drei nachfolgenden Begebenheiten erfüllt sein:

> Planerische Möglichkeiten:

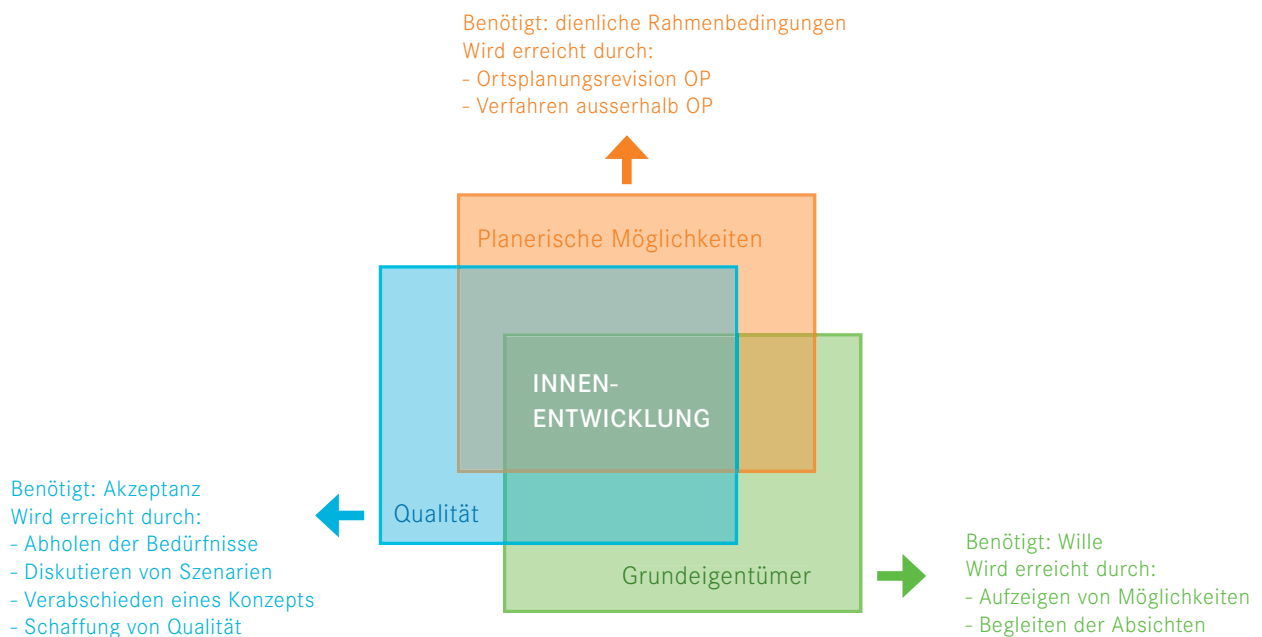
Diese werden mit der Ortsplanungsrevision geschaffen. Damit wird sichergestellt, dass das Potenzial (vgl. Potenzialplan) auch tatsächlich bau- und planungsrechtlich ausgeschöpft werden kann.

> Grundeigentümer, die umsetzen wollen:

Ohne Mitmachen der Grundeigentümer kann das Innenentwicklungspotenzial nicht ausgeschöpft werden. Die geäußerten Entwicklungsabsichten werden von der Gemeinde begleitet, damit das dort vorhandene Potenzial optimal für die räumliche Entwicklung von Worb genutzt werden kann. Gleichzeitig braucht es einen Sensibilisierungsprozess, um weiteres Innenentwicklungspotenzial zu mobilisieren.

> Schaffung von Qualität in den Quartieren:

Bauliche Entwicklungen brauchen Toleranz und eine gute Gesprächsbasis in den betroffenen Quartieren und Nachbarschaften. Die Stärkung der Qualität, insbesondere im Aussenraum, kann auch zur Stärkung der Nachbarschaft führen. Dies könnte längerfristig Verdichtungsprojekte erleichtern und hinsichtlich Alterspolitik, Integration und Schulen wertvoll sein. Diesem Aspekt kommt eine besonders hohe Bedeutung zu, wenn nach den Grundsätzen der Fairness- oder Verdichtungsregelung (vgl. Art. 2 GBR) gebaut wird.



Qualitative Ziele

Wohnangebot für die Generation 60+ schaffen:

Beim Schaffen von neuem Wohnraum ist der Fokus auf die Generation 60+ zu richten. Das heisst, eher kleinere Wohnungen an zentralen, gut erschlossenen Lagen, insbesondere in den Zentren von Worb und Rüfenacht. Dadurch soll eine Binnenwanderung in Gang gesetzt werden. In den bestehenden, leer werdenden Einfamilienhäusern entsteht Wohnraum für Familien. Die Umfrage zum Thema "Wohnen im Alter" vom Juni 2015 liefert dazu wertvolle Hinweise:

- > ca. ein Drittel beurteilt die aktuelle Wohnungs-/Hausgrösse als "eher zu gross"
- > ca. 70% können sich vorstellen, ihre Wohnsituation in den nächsten fünf bis zehn Jahren zu verändern
- > ca. 85% möchten in ihrer neuen Wohnsituation über maximal 3.5 Zimmer verfügen.

Quantitative Ziele

Angebot für eine Bevölkerungszunahme schaffen:

Um die Bevölkerungszahl zu halten wird von einem Bedarf von 400 Wohneinheiten in den nächsten 15 Jahren ausgegangen. Heute gehen sämtliche Prognosen davon aus, dass jede heute in der Gemeinde ansässige Person weiterhin zunehmend Wohnfläche beanspruchen wird.

Um den Bedarf für die wachsende Bevölkerung (+750 Personen in den nächsten 15 Jahren) abzudecken, sind zusätzlich 340 Wohneinheiten nötig (durchschnittliche Wohnungsbelegung in Worb: 2.2, Quelle: Fahrländer & Partner). Daraus ergibt sich die Zielvorgabe von rund 740 Wohneinheiten für die nächsten 15 Jahre.

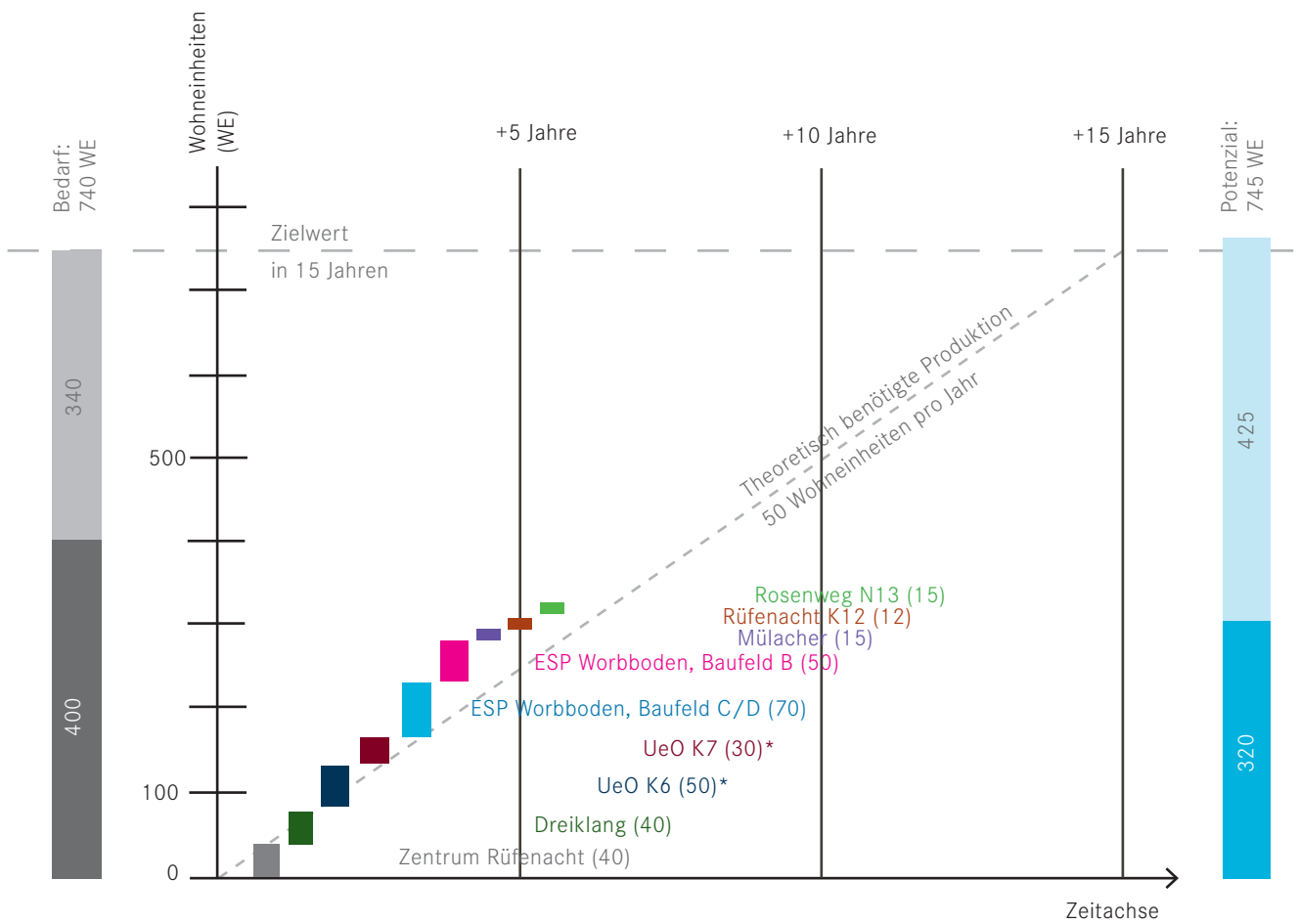
Flächen für Arbeitsplätze schaffen:

Worb profiliert sich als Wirtschaftsstandort an der Schnittstelle zwischen Agglomeration und ländlichem Raum. Bis Ende Legislatur sollen in Worb mindestens 200 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Dazu sind die nötigen Flächen zur Verfügung zu stellen, wobei ein geringerer Flächenbedarf pro Arbeitsplatz angestrebt wird.

Innenentwicklungspotenzial erkennen und nutzen:

Das Angebot wird in erster Linie innerhalb der heutigen Bauzone geschaffen. Nur falls sich zeigen würde, dass das angestrebte Wachstumsziel nicht mit der Innenentwicklung im Bestand erreicht werden kann, sollen gezielt Einzonungen geprüft werden. Dies stellt gegenüber dem Verhalten der vergangenen Jahre einen Paradigmenwechsel dar.

Die Potenzialabschätzungen der einzelnen Zonen für das Wohnen summiert haben gezeigt, dass rund 745 Wohneinheiten durch Innenentwicklung geschaffen werden können. Das bedeutet, dass die Zielgrösse der 750 Wohneinheiten rein rechnerisch durch Innenentwicklung erreicht werden kann.



- Bedarf aufgrund Wachstum (340 WE)
- Bedarf aufgrund Halten Bevölkerung (400 WE)
- Potenzial ohne geäußerte Grundeigentümerabsicht (425 WE)
- Potenzial mit geäußelter Grundeigentümerabsicht (320 WE)

* Verfahren läuft parallel zur Ortsplanungsrevision

2.3 Analyse Landschaft

Die Landschaft ist das "Kapital" einer Gemeinde. Als natürliche Ressource ist sie nicht erneuerbar. Hingegen kann sie mehr oder weniger natürlich erhalten bzw. attraktiv gestaltet werden. Nutzung, Schutz und Gestaltung der Landschaft befinden sich in einem immer wieder neu zu definierenden Gleichgewicht.

Natürliche Landschaften gibt es in Worb nicht mehr. Dafür sind attraktive Kulturlandschaften weit verbreitet. Die kompakte Siedlungsentwicklung und das Fehlen übergeordneter Verkehrsträger haben dazu beigetragen, dass weite Teile des Hinterlandes als ökologisch durchaus intakt und ästhetisch ansprechend zu bezeichnen sind. Spuren der Zersiedelung sind in Worb und Rüfenacht am ehesten sichtbar. Die Gemeinde verfügt seit etlichen Jahren über periodisch aktualisierte Planungsinstrumente.

> Der Themenbereich Landschaft wird in einem separaten Bericht vertieft erläutert.

2.4 Zielsetzungen Landschaft

Die offene Landschaft umfließt die Siedlungsgebiete von Worb und bietet der Bevölkerung eine hohe Qualität für die Naherholung. Ökologisch wertvolle Gebiete werden für die nachkommenden Generationen erhalten. Schutz und Nutzung werden optimal und zum Wohl der Bevölkerung koordiniert.

2.5 Analyse Mobilität /Verkehr

Die sich in der Ausführung befindende Verkehrssanierung Worb führt zu einer Lärmreduktion sowie zu einer Abnahme des Individualverkehrs und einer damit verbundenen höheren Aufenthaltsqualität entlang der Strassen im Zentrum.

Heute wird Rüfenacht hauptsächlich über den Sonnenkreisel bzw. die Hinterhausstrasse erschlossen. Ein zweiter Anschluss besteht im Bereich Langenloh, wobei dieser aufgrund der Lage und auch den Verkehrsbeschränkungen im Siedlungsgebiet (Fahrverbot Alte Bernstrasse) nur für einen kleinen Teil des Verkehrs nutzbar ist. Der Sonnenkreisel weist eine genügende Leistungsfähigkeit aus. Leistungseinschränkend ist das Tram, welches den Kreisel bei jeder Durchfahrt kurzzeitig blockiert. Dies führt in den Spitzenstunden zu Rückstauungen, welche sich im Normalfall innerhalb von wenigen Minuten abbauen.

Im Zusammenhang mit der Planung der Anpassung des Scheyenholzkreisels wurde erneut ein dritter Anschluss an die Bernstrasse gefordert. Aufgrund der Lage (ausserhalb Siedlungsgebiet) und der Tatsache, dass auf der gesamten Länge des Siedlungsgebietes die Tramgleise gequert werden müssen (Durchfahrt analog Sonnenkreisel jeweils kurzzeitig durch Tram unterbunden), wird ein zusätzlicher Anschluss in diesem Bereich für Rüfenacht als nicht sinnvoll/verhältnismässig eingestuft. Auch wurde die Variante mit Unterführung verworfen, da diese zu ca. 85 m langen Rampenbauwerken führen würde (Kosten versus Nutzen/Eingriffe Orts- und Landschaftsraum).

Die Aussenorte sind heute mehrheitlich gut mit den Zentren Worb und Rüfenacht verbunden. Seit langem bekannt ist, dass die Verbindung Worb SBB zum Dorf für den Langsamverkehr ungenügend ist.

Die auch vom Kanton mit dem neuen Richtplan geforderte Ausrichtung auf die Innenentwicklung führt aus verkehrlicher Sicht zu keiner neuen Lagebeurteilung. Die gewünschten neuen ca. 740 Wohneinheiten (verteilt auf die nächsten 15 Jahre) führen wohl zu Mehrverkehr. Dieser wird jedoch nur wenig spürbar sein.

Dank der Innen- (und eben nicht Aussen-) entwicklung kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Fahrtenlängen eher kurz sein werden und tendenziell mit dem Langsamverkehr zurückgelegt werden können.

2.6 Zielsetzungen Mobilität/Verkehr

- > Bestehendes Fuss- und Velowegnetz ergänzen und Verkehrssicherheit verbessern.
- > Langsamverkehrsnetz verbessern, insbesondere Verbindungen von den Aussenorten zum Zentrum (Worb SBB - Worb Dorf) und die Anbindung an das übergeordnete Netz.
- > Umfahrung inkl. flankierende Massnahmen Worb vollständig umsetzen. Gestützt auf erste Erfahrungen gezielte Anpassungen prüfen.

2.7 Analyse Energie

In Worb stehen rund 2'400 Gebäude, welche ganz oder teilweise der Wohnnutzung dienen. Mehr als 60 % dieser Wohngebäude wurden vor 1980 gebaut. 45 % der Gebäude wurden bis zum Jahr 2000 noch nie renoviert. Pro Einwohner werden durchschnittlich 48.3 m² Wohnfläche beansprucht.

Die durchschnittliche Energiekennzahl³ liegt bei 105 kWh/m² und Jahr. Die Mindestanforderung für Neubauten liegt heute bei 45 kWh/m² und Jahr. Bezüglich Wohnflächenbedarf und auch Energiekennzahl liegt Worb im schweizerischen Durchschnitt. Der Wärmebedarf für Wohnen liegt bei 43.6 %, für Dienstleistungen und Industrie zusammen bei 56.4 %. Dreiviertel des Wärmebedarfs wird heute durch Ölheizungen gedeckt. Elektroheizungen inkl. Elektroboiler tragen 11 %, Holzheizungen 10 % und Elektrowärmepumpen (EWP) 3.7 % bei.

Die Menge Heizöl, die in Worb jährlich verbraucht wird, beträgt 13.8 Mio. Liter. Diese entspricht 690 Lastwagenfahrten mit einer Kapazität von je 20'000 Litern.

Die Gemeinde Worb wird durch die BKW mit Strom versorgt. Mehr als die Hälfte des Stroms fliesst in den Sektor Wohnen, gefolgt vom Dienstleistungssektor mit 28 % und dem Sektor Industrie mit 13 % sowie der Landwirtschaft mit 4 %. Der Anteil an erneuerbarer Energie im Strommix beträgt 37 %.

Im Frühsommer 2015 wurde vom Gemeinderat gemeinsam mit der Planungs- und der Umweltkommission in einem Workshop-Verfahren ein Energieleitbild mit Leit- und Grundsätzen erarbeitet (genehmigt durch den Gemeinderat am 29. Juni 2015). Dieses dient als behördenverbindliche Richtschnur für kommunale Entscheidungen. Nebst den Grundleitsätzen sind weitere Leit- und Grundsätze analog den sechs Bereichen von Energiestadt strukturiert. In der Strategie werden nebst qualitativen auch quantitative Massstäbe gesetzt, um eine Überprüfbarkeit zu gewährleisten.

2.8 Zielsetzungen Energie

Die Zielsetzung richtet sich nach der kantonalen Energiestrategie. Mit der Ausschöpfung der Potenziale bei der Effizienz und den einheimischen erneuerbaren Energien können die Zielvorgaben des Kantons erfüllt werden. Ziel ist es, dass die Dominanz

3 Diese Kennzahl wird aus dem jährlichen Energieverbrauch für die Heizung berechnet, der durch die Brutto-Wohnfläche der Wohnung geteilt wird.

von fossilen Energieträgern durch die verstärkte Nutzung einheimischer, erneuerbarer Energieträger stark abnimmt.

In Bezug auf die Wärmeversorgung bedeutet dies: Die zukünftige Wärmeversorgung soll auf mehr Energieträger aufgeteilt werden. Der Anteil an erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung soll bis ins Jahr 2030 auf 70 % steigen.

Für Wärmeverbände besteht in Worb nur ein beschränktes Potenzial. Das Ziel muss durch individuelle Beratung mit individuellen Lösungen erreicht werden. Die Grundlage dazu wird in der baurechtlichen Grundordnung mit Vorgaben zum Thema Energie geschaffen.

Die Stromproduktion durch Sonnenenergie und auch aus Biogas soll maßgeblich zur Steigerung des erneuerbaren Energieanteils beim Strom beitragen. Der Anteil an erneuerbarer Energie bei der Stromproduktion soll von heute 37 % auf mehr als 80 % steigen.

> Der Themenbereich Energie wird in einem separaten Bericht vertieft erläutert.

3. ORTSBILD

Nachfolgend wird dargestellt, wie sich die Ortsbilder in der Gemeinde entwickelt haben und wie sie heute beurteilt werden. Zudem wird aufgezeigt, wo und wie das Spannungsfeld „Ortsbild – Innenentwicklung“ in der Gemeinde vorhanden ist und mit welcher Haltung und welchen Mitteln die Planungsbehörde sich dem Spannungsfeld stellt.

Der besondere Fokus liegt in diesem Kapitel auf der Ortschaft Worb. Dieses Dorf ist historisch am bedeutendsten, erfuhr das stärkste Wachstum und unterliegt damit auch am stärksten dem Spannungsfeld „Ortsbild – Innenentwicklung“.

Trotz des starken Wachstums, insbesondere in der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts, gehört in diesem Kontext auch Rüfenacht in die Kategorie der historischen Dörfer (wie die Weiler Bangerten, Wattenwil, Enggistein, Ried, Richigen und Vielbringen).

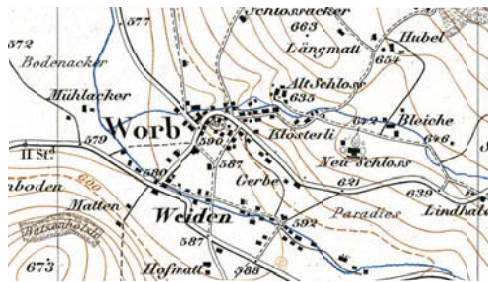
3.1 Ortsentwicklung bis heute

Worb

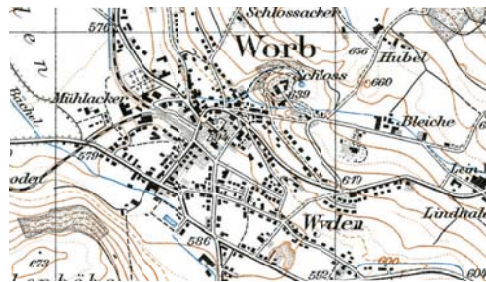
Als erste Besiedlung in der heutigen Gemeinde Worb wird im Jahr 1130 n.Chr. das Dorf Worw und 1146 n.Chr. Worwo urkundlich erwähnt. Der Ort entwickelte sich über die Jahrhunderte zu einem zweigeteilten stattlichen Bauerndorf mit Gewerbe. Der ältere Teil wurde vom alten Schloss und ab Mitte des achtzehnten Jahrhunderts auch vom neuen Schloss dominiert und umfasste insbesondere den Schlossstalden. Die Bebauung in der Ebene säumte insbesondere die Hauptstrasse, die Kreuz- und die Wydenstrasse. Sie fand ihren Abschluss in der Kirche, welche gleichzeitig auch den Übergang zum Stalden bildete. Das Gewerbe siedelte sich vor allem entlang des Enggisteinbaches und der umgeleiteten Worble an.

Mit dem Bau der beiden Schmalspurbahnen zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts setzte eine stärkere wirtschaftliche Entwicklung und ein bauliches und bevölkerungsmässiges Wachstum ein. Der grösste Entwicklungsschub, insbesondere was die Bevölkerungszahl betrifft, erfolgte in der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts.

Nachfolgend sind vier Etappen der Ortsentwicklung von Worb an Hand von Kartenausschnitten der Landestopographie dargestellt.



1900



1950



2000



2013

Weitere Orte der Gemeinde

Wattenwil und **Bangerten** (Synonym für Baumgarten) sind Strassendörfer an der Wegverzweigung nach Utzigen, welche durch überwiegend landwirtschaftliche Bauten geprägt sind. Zwischen den beiden Orten wurde in der ersten Hälfte des neunzehnten Jahrhunderts ein Schulhaus gebaut.

Der Weiler **Enggiststein** steht in engem Zusammenhang mit dem ehemaligen Bad Enggiststein (1454 erstmals urkundlich erwähnt). Der Ort weist eine stark gebogene Strassenbebauung auf. Stark geprägt wird Enggiststein durch den Graben, welcher sich vom Moos mit dem Worblenbach in die untere Gemeinde zieht. Mit der verkehrsgerechten Aufweitung der Strasse wurde das Ortsbild stark beeinträchtigt. Ausgehend von der zentralen Wegkreuzung fand insbesondere im zwanzigsten Jahrhundert eine überschaubare Siedlungsentwicklung entlang der Strassenzüge statt, vorwiegend mit Wohnbauten.

Die Bebauung **Ried** wird durch die recht stark eingeschnittene Durchgangsstrasse nach Grosshöchstetten zweigeteilt. Der Ort befindet sich auf der Hangkante, auf welcher sich auch das Dorf Schlosswil mit seiner Schlossanlage befindet. Im zwanzigsten Jahrhundert hat sich nördlich der Durchgangsstrasse ein kleineres Wohnquartier entwickelt.

Auf halbem Weg zwischen Worblen und Ried liegt die Ortschaft **Richigen**. Sie ist geprägt durch zahlreiche Weg- und Strassenkreuzungen und -verbindungen. Auslöser dieser Vielzahl war der Ausbau der Luzernstrasse. Nebst der Bauten (inkl. Gasthof) am historischen Strassenkreuz findet sich eine kleine Gebäudegruppe von Gewerbebauten am

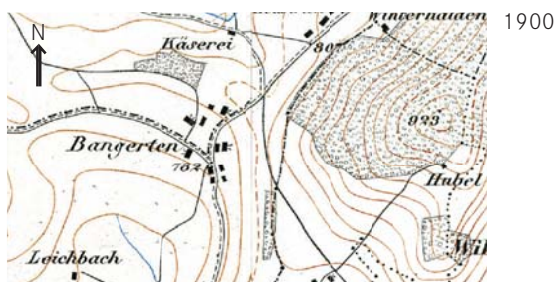
Richigenbach. Präsent im Ortsgefüge ist zudem der herrschaftliche Landsitz am nördlichen Dorfrand. Die bauliche Entwicklung fand auch hier überwiegend im zwanzigsten Jahrhundert in Form von Wohnbauten westlich der Luzernstrasse statt.

Rüfenacht ist heute der zweitgrösste Ort der Gemeinde. Die Siedlungsentwicklung fand ihren Anfang durch landwirtschaftliche Bauten. Im fünfzehnten Jahrhundert entstand ein kleines Jagdschlösschen. Nach dem Bau der neuen Worbstrasse entstand der Landgasthof „Sonne“. In der ersten Hälfte des zwanzigsten Jahrhundert fand eine erste grosse Entwicklungswelle mit Wohnbauten (Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser) in östlicher Richtung statt. Die zweite Welle erfasste auch den westlichen Teil. Nun kamen grössere Gesamtüberbauungen dazu. Im Zuge dieser Entwicklung entstanden die Schulanlage am nordwestlichen Siedlungsrand und das ökumenische Zentrum im Südwesten des Siedlungskörpers.

Abseits von wichtigen Verkehrswegen ganz im Süden der Gemeinde liegt die Ortschaft **Vielbringen**. Bis in die sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts bildete die Landwirtschaft die Haupteinverbsquelle. Ab diesem Zeitpunkt entstanden Einfamilienhäuser und Kleinsiedlungen (losgelöst vom Dorf) entlang des Strassennetzes. An der Rüfenachtstrasse nordöstlich von Vielbringen entstand im neunzehnten Jahrhundert ein kleines Schulgebäude.

Nachfolgend sind zwei Etappen der Dorfentwicklungen an Hand von Kartenausschnitten der Landestopographie dargestellt. Allen Orten gemeinsam ist, dass der Entwicklungsschritt im Wesentlichen im zwanzigsten Jahrhundert stattfand.

Bangerten

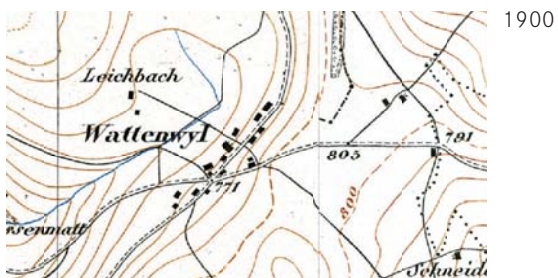


1900

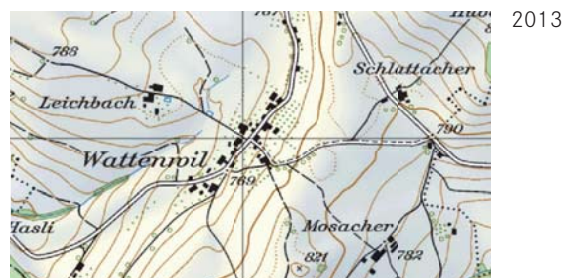


2013

Wattenwil

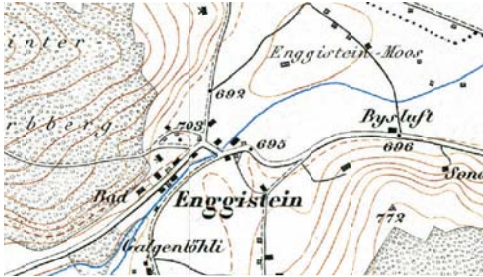


1900



2013

Enggistein

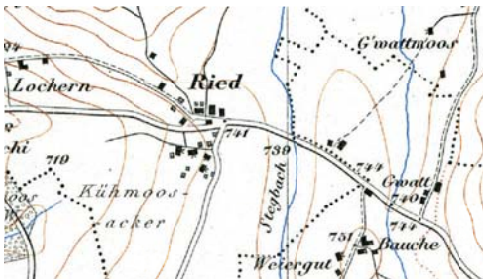


1900



2013

Ried



1900



2013

Richigen

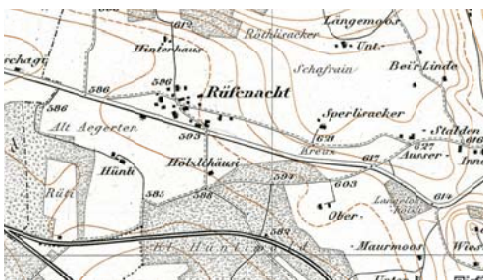


1900



2013

Rüfenacht

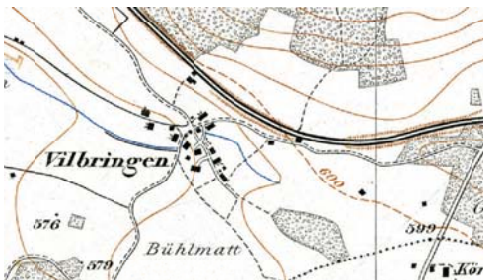


1900



2013

Vielbringen



1900



2013

3.2 Ortsbild aktuell

Die nachfolgend skizzenhaft dargestellte Situation basiert auf der Methodik der „Arbeitshilfe Ortsbild“ des AGR vom Januar 2018.

Worb



Siedlungsstruktur

Heute zeichnet sich die Siedlungsstruktur von Worb nach wie vor durch die dominante Schlossgruppe mit dem Schlosstalden aus. Bemerkenswert ist zudem die Ablesbarkeit der Entwicklungsstufen der Dorfanlage. Besondere räumliche Qualitäten weisen die Bebauung der Hauptstrasse und der Kreuzgasse aus. Auch erwähnenswert sind einzelne nach einheitlichen Gestaltungsmerkmalen gebaute Siedlungen aus unterschiedlichen Zeitepochen (Bsp: Arbeiterhäuser Schulhausstrasse).

Die übrigen Bereiche des Dorfes sind weitgehend aufgebrochen und weisen aus ortsbaulicher Sicht keine besonderen Qualitäten auf.



Gebäude

Das Inventar der Kantonalen Denkmalpflege weist recht viele schützens- und erhaltenswerte Gebäude in Worb aus. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) finden sich gesamthaft zehn Gebäude mit dem Erhaltensziel A (Ziel: Erhalten der Substanz). Nebst den beiden Schlössern und der Kirche sind es der Arztstock, das alte Schulhaus, die Leinenweberei und die Gasthöfe Brauerei, Sternen, Bären (abgebrochen) und Löwen.



Strassen- und Verkehrsräume

Für die Identität und damit auch für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind die das Zentrum von Worb bildenden und im Plan dargestellten Strassenabschnitte.

Im Zusammenhang mit der Umfahrungsstrasse werden aktuell die beiden Abschnitte Bern- und Bahnhofstrasse umgestaltet. Nach Inbetriebnahme wird die Erfolgskontrolle zeigen, ob überhaupt noch ein ortsbaulicher Handlungsbedarf besteht.



Frei- und Grünräume

In der vorgängigen Skizze sind die öffentlichen Frei- und Grünräume dargestellt. Durch die tendenziell zentrische Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte kann festgehalten werden, dass die freie Landschaft oft recht nahe an der Siedlung beginnt. Dadurch kann in kurzer Distanz aus dem Dorfgefüge ausgebrochen und in die freie Landschaft resp. Natur eingetaucht werden. Das Angebot an öffentlichen Frei- und Grünflächen ist gemessen an der dörflichen Struktur von Worb angemessen. Die räumlichen und funktionalen Bereiche können jedoch verbessert werden.

Siedlungsränder

Mit Ausnahme der auf das Worbletal ausgerichteten Siedlungsgrenze werden die Siedlungsränder recht stark durch die Topographie geprägt.

Der nördliche Siedlungsrand ist geprägt durch grossmassstäbliche „Industriebauten“ und durch die Schulanlage Worboden. Im Südosten wird der Siedlungsrand nebst der Wohnüberbauung beidseits der Wydenstrasse durch die sich verengende und stärker strukturierte Topographie gestaltet. Gegen Westen prägen nebst der Topographie

die Umfahrungsstrasse und die offene, landwirtschaftlich genutzte Landschaft den Siedlungsrand. Im Osten bilden die beiden Schlossanlagen, die alte Weberei und die Wohnüberbauung „Bleichi“ die siedlungsrandprägenden Elemente.



Nutzung und Infrastrukturbauten

Eine starke Konzentration an Dienstleistungsangeboten (food und non food) in Erdgeschossen findet sich im Strassengebiet Haupt-, Bern- und Bahnhofstrasse.

Die besonders ortsbildprägenden öffentlichen Bauten und Anlagen sind in der Skizze dargestellt. Meist sind diese Orte Merkpunkte des öffentlichen Lebens. Ortsbildprägend ist zudem die Umfahrungsstrasse.



Weitere Orte der Gemeinde

Die historischen Ortsbilder der anderen Ortschaften der Gemeinde Worb können im Wesentlichen als recht intakt bezeichnet werden. Natürlich werden sie teilweise durch Neubauquartiere bedrängt. Auch wenn im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine Einzonungen vorgesehen sind, finden sich mehrheitlich auf der Grundlage des ISOS Hinweise, wo gegebenenfalls eine bauliche Entwicklung stattfinden könnte, ohne dadurch das Ortsbild nachteilig zu beeinflussen:

- > Bangerten – ausschliessen, dass die Dorfansicht im Südwesten verbaut wird.
- > Wattenwil – ausschliessen, dass die Dorfansicht im Nordwesten verbaut wird.
- > Enggistein – bauliche Entwicklung gegen Norden entlang der Rütihubelstrasse.
- > Ried – bauliche Entwicklung nordwestlich angrenzend ans bestehende Wohnquartier.
- > Richigen – bauliche Entwicklung im Grundsatz gegen die Schulanlage.
- > Rüfenacht – keine besonderen Hinweise.
- > Vielbringen – bauliche Entwicklung nördlich des Ortskerns und südwestlich angrenzend an das Kleinquartier im offenen Land.

3.3 Potenzial der Innenentwicklung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das Potenzial der Innenentwicklung systematisch erhoben (vgl. Kapitel 3.2). Die Innenentwicklung macht grundsätzlich auch aus Sicht des Ortsbildes Sinn. Denn dank dieser Entwicklungsrichtung üfern die Siedlungen nicht weiter in die offene Landschaft aus und verunklären dadurch das äussere Ortsbild. Zur Wahrung der inneren Ortsbildqualität bedarf es der detaillierten Auseinandersetzung mit den Gefahren der Innenentwicklung aus Sicht des Ortsbildes und den Möglichkeiten, dieselben gegebenenfalls einzuschränken.

Im nachfolgend dargestellten Strategieplan ist das Gebiet mit dem aus Sicht der „Innenentwicklung“ grössten Potenzial ersichtlich. Dieses befindet sich mengenmässig in den Ortschaften Worb und Rüfenacht. In den Aussenorten ist das Potenzial geringer. Trotz des grossen Potenzials für die Innenentwicklung in Rüfenacht zeichnet sich für das historische Ortsbild (da räumlich stark eingeschränkt) kein Konfliktfeld ab.

Der Strategieplan unterscheidet drei Strategieräume:

- = Strategieraum "bewahren"
- = Strategieraum "entwickeln light"
- = Strategieraum "entwickeln voll"
- = Umfahrungsstrasse

Worb



Auszug Strategieplan
Einwohnergemeinde-
Worb, 2015

3.4 Konfliktpotenzial

Zur Erurierung des Konfliktpotenzials werden folgende Layer übereinandergelegt (vgl. untenstehende Darstellung):

- > Strategieplan (zeigt Innenentwicklungspotenzial)
- > Bauinventar des Kantons Bern mit Ortsbildschutzperimeter und schützens- resp. erhaltenswerten Objekten

Worb

Gestützt auf die Überlagerung der beiden Layer entsteht folgendes Bild:



Legende: siehe vorhergehende Planausschnitte

Das grösste Spannungsfeld zwischen den Anliegen „Innenentwicklung“ respektive „Ortsbild“ liegt zwischen dem Kirchengewiert, der RBS- Linie nach Rüfenacht, der Migros und dem südlichen Siedlungsrand. Hier besteht aus raumplanerischer (und wohl auch aus ökonomischer) Sicht das grösste Innenentwicklungspotenzial („entwickeln voll“ bedeutet Ersatz von Gebäuden möglich). Dieser Perimeter weist auch eine Mehr-

zahl an verschiedenen Ortsbildschutzgebieten und eine grössere Anzahl schutz- resp. erhaltenswerter Gebäude auf.

3.5 Umgang mit Konfliktpotenzial

Wie reagiert nun die Ortsplanung auf das erkannte „Konfliktpotenzial“?

Inhaltlich sind insbesondere zwei Themen zu unterscheiden: Strassenräume und der gesamte „Rest“. Aus Sicht der Planungsbehörde sind die für das Ortsempfinden wichtigsten Strassenräume im nachfolgenden Plan eingetragen. Mit der Verkehrssanierung werden aktuell die Bern- und die Bahnhofstrasse neu gestaltet. Dabei werden auch zwei neue Platzbereiche geschaffen. Der Bereich vor dem Dorfschulhaus ist zurzeit noch zurückgestellt. Weitere Massnahmen (Bsp: Strassenraumzone) sind aufgrund dieser Ausgangslage nicht notwendig.

Der gesamte „Rest“ lässt sich zweiteilen: Die in der nachfolgenden Darstellung blau schraffierten Flächen sind Bauzonen mit ortsspezifischen Regelungen (Bsp: ZPP, UeO, ZöN). Zudem liegt ein wesentlicher Teil in Ortsbildschutzgebieten. Hier besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Der zweite Teil (hellbraun schraffiert) umfasst Gebiete, welche Regelbauzonen aufweisen. Zusätzlich sind mit der neu definierten Kernzone (vgl. Art. 4 GBR) präzise rechtliche Vorgaben zum Erhalt des Ortsbildes für Bauwillige definiert. Ein Zwischenfazit: Fast der gesamte als „gefährdet“ taxierte Bereich liegt in der Kernzone oder in einer Bauzone mit ortsspezifischer Regelung. In den restlichen Gebieten wird die ortsbau-liche Qualität im Baureglement mit Kapitel b des Einstieges gesichert.

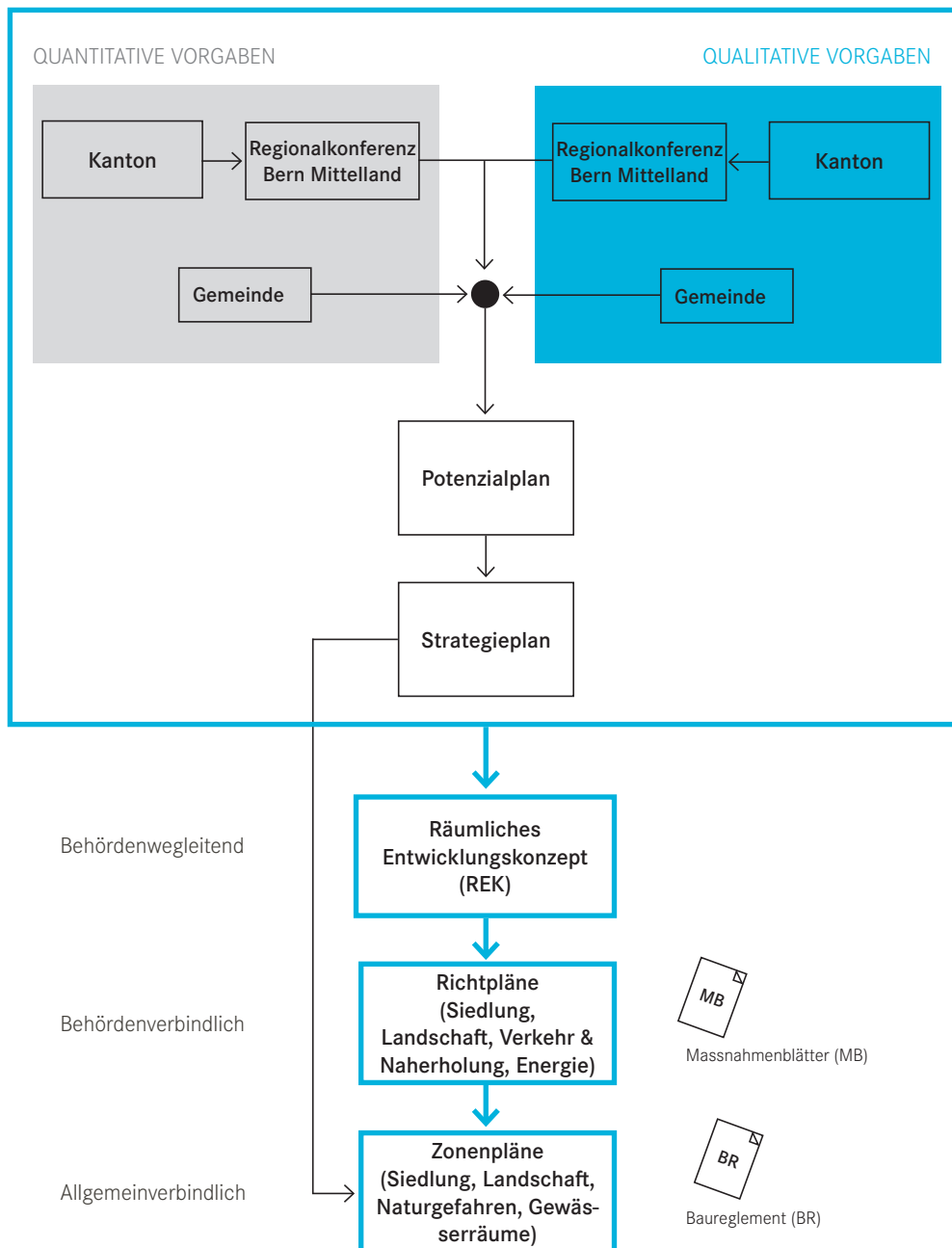


- Kerngebiet
- ▨ Bauzone ohne ortsspezifischer Regelung (Wohn-, Misch-, Kernzone)
- ▨ Bauzone mit ortsspezifischer Regelung (ZPP, UeO, ZöN, SEZ, Bauinventar)
- Schützenswertes Objekt im Bauinventar
- Erhaltenswertes Objekt im Bauinventar
- Objekt im Anhang des Bauinventars
- - - Ortsbildschutzgebiet
- ▨ Strukturgruppe
- ▨ Gebietsentwicklung aktuell in Planung resp. im Bau
- ▨ Für Ortsempfinden besonders wichtige Strassenräume (unabhängig von ihrer jeweiligen Qualität)
- Perimeter Umgestaltung "Verkehrssanierung Worb"
- ▨ Neu Platzbereiche im Kontext "Verkehrssanierung Worb"
- ▨ Konkurrenzverfahren, Umsetzung aus Geldmangel zurückgestellt
- ▨ Strassenraum Qualitätsicherung erledigt oder stabil
- ▨ Strassenraum Qualitätsicherung mit Planung am laufen

4. PLANUNGSINSTRUMENTE

Der Planungsprozess führte zu verschiedenen Instrumenten, deren Hierarchie und Verbindlichkeit nachfolgend aufgeführt werden.

Grundlagen, Analysen



5. RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT REK

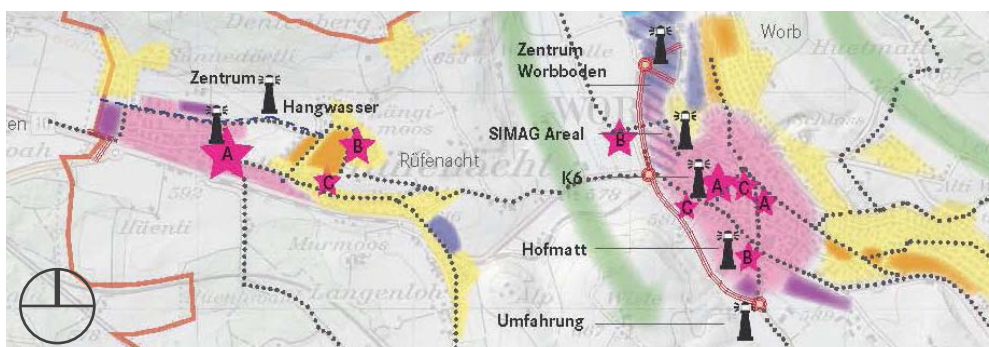
Das Räumliche Entwicklungskonzept REK fasst die strategischen Aussagen zu den Themen Wohnen, Arbeiten, Verkehr/Mobilität, Landschaft und Energie zusammen.

Das REK dient als Richtschnur für die Ortsentwicklung, die Umsetzung der Leuchtturmprojekte und für allfällige weitere Teilortsplanungsrevisionen zu einem späteren Zeitpunkt. Das REK setzt zentrale Themen der räumlichen Entwicklung in Verbindung zueinander:

- Siedlung: Wohnen, Arbeiten, Innenentwicklung - Aussenentwicklung
- Verkehr (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr)
- Landschaft (Naherholung, Ökologie)
- Energie

Das REK dient für die nächsten 10 - 15 Jahre und soll in den Grundzügen stabil bleiben. Nur über diesen langen Zeitraum ist es möglich, gezielt Veränderungen in die Wege zu leiten und umzusetzen. Das REK läutet den Paradigmenwechsel ein: Innenentwicklung vor Aussenentwicklung. Zur Unterstützung dieses Paradigmenwechsels dienen die Leuchtturmprojekte. Bei den Leuchtturmprojekten handelt es sich um zentrale Projekte für die Umsetzung der Strategie und damit für die Raumentwicklung:

- 1) Entwicklung Worboden
- 2) SIMAG Areal
- 3) Hofmatt
- 4) Teil-UeO K6
- 5) Zentrum Rüfenacht
- 6) Umfahrung Worb
- 7) Hangwasser Rüfenacht



Ausschnitt REK
(ohne Massstab)

Der Gemeinderat hat das Räumliche Entwicklungskonzept am 1. September 2014 verabschiedet. Es ist nicht Teil des Planerlassverfahrens.

6. RICHTPLAN

6.1 Grundlegendes

Die Anliegen aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept werden in den Richtplan vertieft und mit Massnahmenblättern operationalisiert und behördenverbindlich festgelegt. Der Richtplan besteht aus drei Plänen und Massnahmenblättern (1 Dossier). Thematisch umfasst der Richtplan die Bereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr und Naherholung. Der Themenbereich Energie wird in einem separaten Richtplan behandelt. Der Richtplan bildet die Grundlage für alle strategischen raumrelevanten Handlungen im gesamten Gemeindegebiet. Er ist für Behörden und Verwaltung bindend, enthält jedoch in der Regel keine parzellenscharfen Aussagen. Der Richtplan bildet die Grundlage zur Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung. Wo möglich, wurde der Richtplan mit der Ortsplanungsrevision direkt umgesetzt. Gewisse Themen (z. B. Einzonungen) sind jedoch erst auf Richtplanstufe fixiert. Dies bedeutet, dass diese Gegenstände nur via ordentlichem Planerlassverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage) in den Zonenplan oder das Baureglement überführt werden können.

6.2 Richtplan Siedlung

Innenentwicklung

Im Richtplan wird behördenverbindlich festgelegt, in welchem Gebiet welcher Fall resp. welche Fälle der Innenentwicklung angewendet werden sollen. Den Grundeigentümern werden so Möglichkeiten der baulichen Entwicklung aufgezeigt.

Aktive Förderung der Innenentwicklung

Die Gemeinde Worb fördert die Innenentwicklung aktiv: Eigentümer in Gebieten mit Verdichtungspotenzial werden identifiziert und die nötigen Kontakte geknüpft. Die Gemeinde will aktiv an Liegenschaftseigentümer herantreten, allfällige Realisierungshindernisse identifizieren, Unterstützung bieten oder, wo nötig, vermitteln. Je nach Gröszenordnung des Vorhabens bietet die Gemeinde Unterstützung im Entwicklungsprozess.

Mögliche Siedlungsentwicklungsgebiete Wohnen und Arbeiten

Die von der Gemeinde angestrebte Entwicklung kann theoretisch durch innere Entwicklung gedeckt werden. Neueinzonungen sind das letzte Mittel, um das Entwicklungsziel von rund 740 Wohneinheiten in den nächsten 15 Jahren zu erreichen. Erst

wenn sich zeigt, dass die angestrebte Bevölkerungsentwicklung nicht allein durch Innenentwicklung erreicht werden kann, sind - frühestens in 5 Jahren ab Genehmigung der Ortsplanungsrevision - zusätzliche Einzonungen innerhalb der im vorliegenden Richtplan bezeichneten Siedlungsentwicklungsgebiete für Wohnen möglich. Eine Einzonung dieser Gebiete bedingt jedoch den Ersatz der Fruchtfolgefläche an anderen Standorten.

Auch für Arbeitsnutzung gilt der Paradigmenwechsel "Innen- vor Aussenentwicklung". Im ESP (kantonaler Entwicklungsschwerpunkt) und in der Arbeitszone Worbboden sollen weiterhin Betriebe aus dem 2. Sektor (wie bisher) angesiedelt werden. Zeigt sich, dass die Nachfrage und die veränderten Voraussetzungen das Angebot übersteigen, können sowohl im Worbboden als auch in Worb SBB im Rahmen der im Richtplan festgelegten Gebiete Arbeitszonenerweiterungen vorgenommen werden.

Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Die im Richtplan Siedlung festgehaltenen möglichen Siedlungsentwicklungsgebiete Wohnen und Arbeiten entsprechen den Festlegungen für Siedlungserweiterungsgebiete des RGSK II. Allerdings lässt das RGSK II nur ein Verkehrswachstum von unter 10% bei allen Verkehrsarten zu. Gemäss dem im November 2017 zur Mitwirkung aufgelegten Grundlagenbericht «Oberes Worblental, Abstimmung Siedlung und Verkehr» der RKBM ist die Diskrepanz gross: Bei vollständiger Realisierung des Potenzials und unverändertem Verkehrsverhalten nimmt der Verkehr in Worb bis 2030 gegenüber heute um 28.4% (MIV) resp. 21.6% (öV) zu.

Das Szenario des RGSK II sieht jedoch nur eine Zunahme um 7.6% (MIV) resp. 6% (öV) vor. In diesem Sinn sind die im Richtplan Siedlung vorgesehenen weiteren Einzonungen nur mit flankierenden Verkehrsmassnahmen möglich.

Idee der Potenzialgebiete (verworfen)

In den ersten Entwürfen der Richtplanung war die Festlegung von Potenzialgebieten vorgesehen gewesen. Dabei handelte es sich um Gebiete in Worb und Rüfenacht, die sich aufgrund ihrer hohen Zentralität und Erschliessungsgunst sowie durch ihre Topographie allenfalls für eine höhere Innenentwicklung eignen. Die Idee war, dass die baurechtliche Grundordnung weitergehend angepasst werden kann, wenn sich Grundeigentümer und Gemeinde in einem gemeinsamen Entwicklungsprozess finden. Da rechtlich eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung innerhalb der Planbeständigkeit nicht möglich ist, wurde die Idee der Potenzialgebiete nach der kantonalen Vorprüfung fallen gelassen.

6.3 Richtplan Landschaft

Thematisch liegt der Schwerpunkt des Richtplans in der Landschaftsentwicklung und -pflege ausserhalb aber auch innerhalb des Siedlungsgebietes: Die Qualität der Freiräume und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebietes spielen im Zusammenhang mit der Innenentwicklung eine entscheidende Rolle. Dazu wurden im Richtplan Landschaft mehrere Massnahmen verankert. In diesen für die Behörden verbindlichen Massnahmenblättern ist die jeweilige Zielsetzung konkretisiert und das Vorgehen festgeschrieben.

Die Trägerschaft der Vernetzungsplanung ist per 1.1.2017 an den Kanton übergegangen. Dennoch bleibt der Plan des "alten" Teilrichtplans Vernetzung bestehen und dient zur Lokalisierung der Aufwertungsmassnahmen des neuen Massnahmenblatts Nr. 17. Das Umsetzungsprogramm zum alten Teilrichtplan aber wird ausser Kraft gesetzt.
> Der Themenbereich Landschaft ist in einem separaten Bericht vertieft erläutert.

6.4 Richtplan Verkehr und Naherholung

Fusswegverbindungen

Das bestehende Netz soll so ergänzt werden, dass direkte, den Wunschlinien entsprechende Verbindungen (funktional gestaltet) entstehen. Dabei entspricht der Ausbaustandard den Bedürfnissen des Fussverkehrs (schlechtwettertauglich, Beleuchtung, soziale Sicherheit). Beispiel: Ein Trottoir entlang einer befahrenen Strasse ist tagsüber nicht sehr attraktiv, in der Nacht hingegen kann dieses einen attraktiveren Weg darstellen. Dadurch sind teilweise Doppelangebote notwendig.

Weiter ist die Verkehrssicherheit an den kritischen Stellen durch Fussgängerquerungen mit Mittelinsel oder Versatz (horizontal) und gesicherten Warteräumen zu verbessern.

Veloverbindungen

Für den Veloverkehr gelten bezüglich Netz und Standard die gleichen Gedanken wie beim Fussverkehr. Zusätzlich sind genügend und teilweise gedeckte Abstellplätze an den verschiedenen Orten (Einkauf, Bahnhof, öffentliche Einrichtungen) anzubieten.

Die Massnahmen zum Thema Verkehr konzentrieren sich im vorliegenden Richtplan daher auf die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Langsamverkehr, insbesondere auf denjenigen Achsen, auf welchen eine Verkehrszunahme zu erwarten ist. Die Verbindungen von den Aussenorten zu den Zentren Rüfenacht und Worb, aber auch die Anbindung an das übergeordnete Netz spielen dabei eine zentrale Rolle.

6.5 Richtplan Energie

Für die Umsetzung des Richtplans Energie werden Massnahmenblätter erstellt. Sie bestehen aus einem Mix von Aktivitäten, Anreizen und zwingenden Vorgaben. Damit die Ziele erreicht werden können, müssen alle Massnahmen umgesetzt werden.

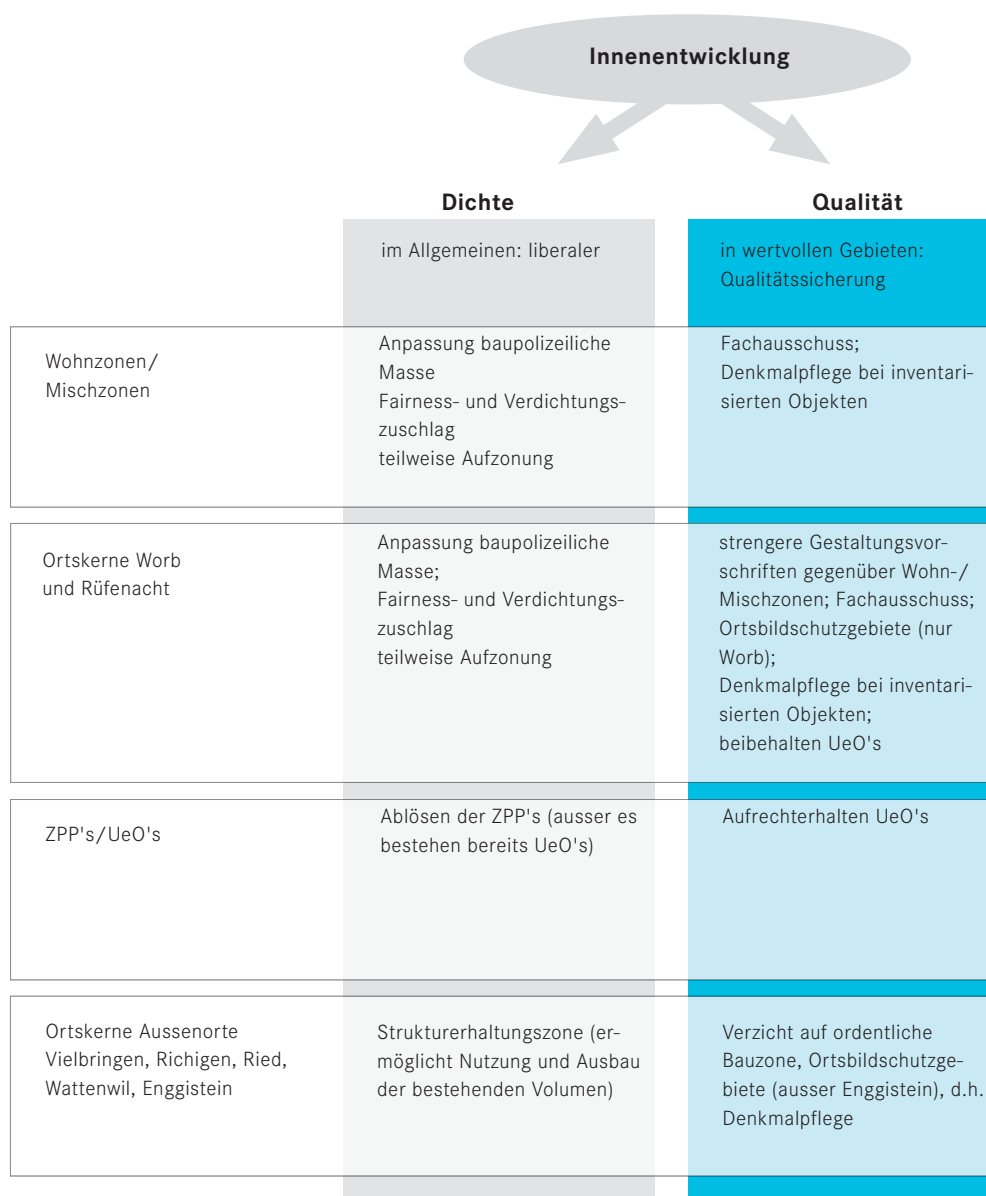
Die einzelnen Massnahmen stehen untereinander in Wechselwirkung. Einzelne wirken sich direkt auf die messbare Energieeffizienz oder auf die Nutzung von erneuerbarer Energie aus, andere wiederum sind eher für raumplanerische und organisatorische Zwecke oder beinhalten die projektbegleitende Kommunikation.

> Der Richtplan Energie stellt ein separates Dossier dar.

7. ÜBERLEGUNGEN ZUR BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG

7.1 Dichte und Qualität bei der Innenentwicklung

Innenentwicklung erzeugt eine höhere Dichte. Dadurch kommt der Qualitätssicherung eine höhere Bedeutung zu. Beide Anliegen werden in der baurechtlichen Grundordnung umgesetzt. Die nachfolgende Darstellung zeigt auf, wie dies geschieht:



7.2 Der Weg zum Zonenplan

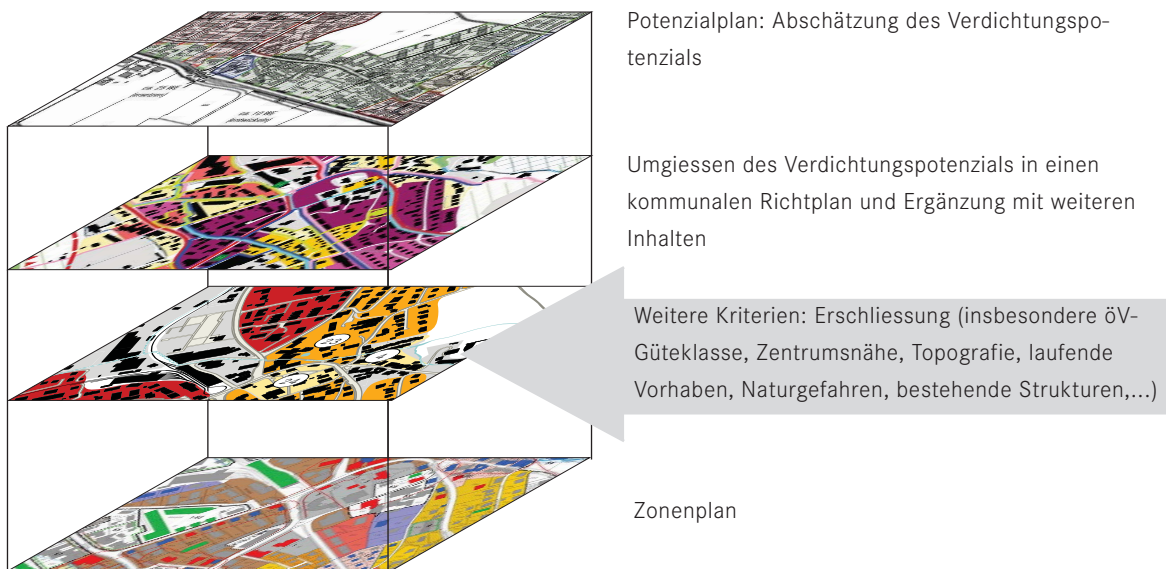
Mit dem Potenzialplan wurden die quantitativen Zielsetzungen ein erstes Mal räumlich grob zugeordnet. Dieser Plan zeigt auf, welche Innenentwicklungsfälle für Wohnen aufgrund der baulichen Struktur möglich sind und wie viele Wohnungen vorsichtig geschätzt entstehen können.

Der Richtplan giesst dieses Verdichtungsziel in behördenverbindlichen Strukturen um und fügt weitere Inhalte wie z.B. die Siedlungsbegrenzungen hinzu.

Als Zwischenschritt vom Richtplan zum Zonenplan wurden ein "Strategieplan" erarbeitet. Dieser überlagert die Verdichtungspotenziale mit verschiedenen raumwirksamen Kriterien: Schutzwürdigkeit gemäss Bauinventar der kant. Denkmalpflege und gemäss ICOMOS-Inventar der schützenswerten Gartenanlagen, Naturgefahren, Erschliessungsgüte, Topografie, Zentrumsnähe, bestehende Strukturen und laufende Vorhaben.

Aufgrund der unterschiedlichen Strategien (siehe folgende Seite) erfolgt die Zuordnung im Zonenplan. Dies bedeutet, dass beispielsweise nicht jedes gelbe Gebiet aus dem Richtplan die gleiche Grundnutzungszone im Zonenplan erhält.

Der Potenzialplan und der Strategieplan sind keine öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente.



Folgende Strategien wurden entwickelt:

> **Strategie "bewahren":**

Die räumlichen, gestalterischen und funktionalen Beziehungen der Bauten und Aussenräume prägen das innere Ortsbild, welches in seiner Gesamtheit erhalten wird. Umsetzung in Strukturhaltungszonen oder durch Ortsbildschutzgebiete.

> **Strategie "entwickeln light":**

Die weitgehend heterogene Siedlungsstruktur wird situativ weiterentwickelt, die Innenentwicklung angestrebt. Eine Erhöhung um ein Geschoss wird **nicht** angestrebt. Umsetzung in ordentlichen Bauzonen.

> **Strategie "entwickeln":**

Wie "entwickeln light", aber mit Erhöhung um ein Geschoss.

> **Strategie "neu prägen":**

Das Zusammenwirken von Bauten und Aussenräumen prägen das Ortsbild. Mit jedem Neubau verändert sich dieses Zusammenspiel. Diese Veränderungen erfolgen mit Blick auf das Ganze, bewusst und mit hoher Qualität.

8. BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG

Mit der baurechtlichen Grundordnung werden die Erkenntnisse aus den vorherigen Planungsschritten allgemeinverbindlich umgesetzt. Leitthema der Analyse war die Frage der Innenentwicklung: Kann die gewünschte bauliche Entwicklung (insbesondere Wohnnutzung) ohne die Schaffung von neuem Bauland sichergestellt werden? Hält sich die Realität an das vorsichtig gezeichnete Zukunftsbild, scheint dies aus heutiger Perspektive möglich zu sein. Eine Voraussetzung ist jedoch die konsequente Sicherstellung der im Potenzial-, Strategie- und Richtplan dargestellten Möglichkeiten im Zonenplan und Baureglement (baurechtliche Grundordnung). Wie dies geschieht ist in diesem Kapitel dargestellt.

Im Weiteren wird dargelegt, wie die anderen Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden.

8.1 Zonenplan Siedlung

Zonenplan Siedlung, Worb

- Vollgeschoss statt Attika

In den bisherigen 3-geschossigen Wohn- resp. Mischzonen war es möglich, ein Flachdach mit einem zusätzlichen Attikageschoss zu erstellen. Neu kann anstelle des Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. Das bedeutet, dass an ausgewählten Orten eine 4-geschossige Bauweise (ohne zusätzliches Attikageschoss) zugelassen ist.

- Umgang mit ZPPs im Kern von Worb

Die Zonen mit Planungspflicht (ZPPs) im Ortskern von Worb sind kompliziert und unübersichtlich. Die Tatsache, dass praktisch nur Teil-Überbauungen erstellt wurden, deutet darauf hin, dass die ZPPs nicht zweckdienlich sind und - wegen der Pflicht zur Erarbeitung einer UeO - Entwicklungen eher behindern. Die ZPPs im Ortskern von Worb werden daher grösstenteils abgelöst und grösstenteils einer neu definierten Kernzone zugeordnet. Ausnahme: Wo rechtsgültige Überbauungsordnungen bestehen, wird die "darunterliegende" ZPP - mit angepasstem Perimeter und allenfalls angepassten Vorschriften - aufrechterhalten. Dies aus Gründen der Zuständigkeit: Änderungen an den rechtsgültigen Überbauungsordnungen sind damit in der Kompetenz des Gemeinderates und können deutlich rascher umgesetzt werden.

Die neue Kernzone umfasst weitgehend die Anliegen aus den ZPPs (z. B. Berücksichtigung der Zentrumslage, hohe Bedeutung der Gestaltung des Umfeldes, Optimierung von Erschliessung und Parkierung, Rücksicht auf ortsbildprägende Bebauungsstrukturen etc.). Für die Qualitätssicherung ist bei Vorhaben in der Kernzone der neu vorgeschlagene Fachausschuss beizuziehen. Teile des Ortskerns liegen zudem in Ortsbildschutzgebieten (Baugruppen nach Denkmalpflege), für die erhöhte Anforderungen gelten.

- Strukturhaltungszonen:

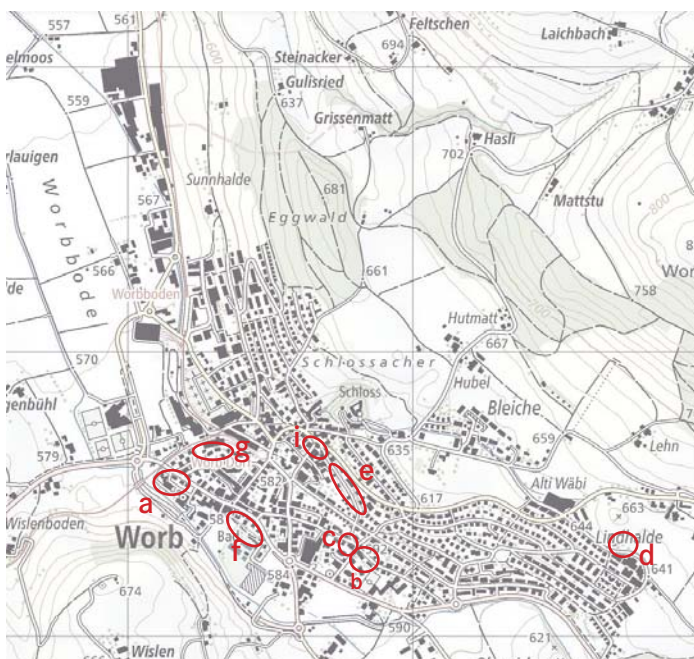
Die Strukturhaltungszonen E1 (Mehrfamilien- und Reihenhaussiedlungen), E2 (Eisenbahnersiedlung) und E3 (Wohnsiedlung Bleiche) werden aus der rechtsgültigen Ortsplanung übernommen und es werden nur punktuelle Anpassungen vorgenommen. Ergänzend wird für die historischen Ortskerne eine vierte Kategorie der Strukturhaltungszonen geschaffen.

Wie unterscheidet sich die Strukturerhaltungzone von der Kernzone, von der Weilerzone und von der Landwirtschaftszone?

	Kernzone	Strukturerhaltungszone	Weilerzone	Landwirtschaftszone
Bauzone im Sinne Raumplanungsgesetz RPG?	ja	ja	"beschränkt": Weilerzonen nach Art.33 RPV sind beschränkte Bauzonen, welche eine gegenüber Art.24ff RPG grosszügigere Nutzung der bestehenden Gebäude zulassen.	nein
Dürfen neue (nicht landwirtschaftliche) Hauptbauten erstellt werden?	ja Art und Mass der Nutzung gemäss Art. 1 und 2 GBR.	nein Umbau, Erweiterungen und Ersatz sind möglich, jedoch keine "frei gestalteten" Neubauten. Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend (Richtlinien des Gemeinderates).	nein Die Erneuerung, der vollständige Aus- und Umbau und der Wiederaufbau sowie Umnutzungen (Zweckänderungen) sind erlaubt.	nein Hauptbauten dürfen nur erstellt werden, falls sie zonenkonform gemäss Art. 16a RPG sind (landwirtschaftliche Nutzung) oder Art. 24 RPG (Ausnahmen für Bauten ausserhalb der Bauzone) entsprechen.
Ist (nicht landwirtschaftliches) Wohnen in Hauptbauten zugelassen?	ja	ja	ja Bauernhäuser können vollständig zu nichtlandwirtschaftlichem Wohnen umgenutzt werden.	nur für landwirtschaftliche Nutzung gemäss Art. 16 RPG (oder Ausnahme gemäss Art. 24 RPG).
Ist (nicht landwirtschaftliches) Wohnen in Ökonomiebauten zugelassen?	ja	ja	nein Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist nur in Gebäuden zugelassen, welche schon eine Wohnnutzung aufweisen.	nein
Ist Gewerbenutzung in Ökonomiebauten zugelassen?	ja	ja	ja Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude oder Nebenbauten können für nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe umgenutzt werden.	ja, falls sie Art. 24b RPG (nichtlandwirtschaftlicher Nebenerwerb) entsprechen.
Ist die Gemeinde erschliessungspflichtig?	ja	ja	Grundsätzlich nein, für Wasser und Abwasser besteht jedoch bei geschlossenen grösseren Siedlungen oder Gruppen von mindestens fünf ständig bewohnten Gebäuden ungeachtet von der Bezeichnung einer Weilerzone Erschliessungspflicht.	nein

- Weitere punktuelle Anpassungen

- Umzonung der Parzellen Nrn. 2915, 526 (Comat AG) und Nr. 1807 in Mischzone M3. Alle drei Parzellen sind gemäss "altem" rechtskräftigem Zonenplan der Arbeitszone zugeteilt.
- Parzellen Nrn. 1418 und 1639 von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4, Parzelle.
- Nr. 941 von der Mischzone M2 in die Mischzone M4. Die Parzelle Nr. 1583 wird in die W3 aufgezont.
- Einzonung des bebauten Teilareals der Parzelle Nr. 946 an der Lindhaldenstrasse.
- Umzonung der (Teil-)Parzellen Nrn. 524, 527, 1756 und 525 von der Mischzone in die Wohnzone (Zelgweg).
- Umzonung der Parzellen Nrn. 1007, 1058, 1413 und 1584 (Bernstrasse) von der ZPP K7 in die Mischzone M3.
- Umzonung der Parzellen Nrn. 1692, 938, 939 und 447 (Zossmatte) von der Mischzone in die Kernzone.
- Einführung eines neuen Perimeters "Zentrumsentwicklungsgebiete / Freiraumgebiete" (ohne Eintrag im untenstehenden Plan).
- Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 8 wird an den Perimeter der rechtsgültigen Überbauungsordnung UeO angepasst und die Parzelle Nr. 1523 in die Mischzone umgeteilt.



Schematische Darstellung ohne Massstab zum Auffinden der oben genannten Änderungen

- Sistierte Gebiete in Worb

Die nachfolgend aufgelisteten Gebiete werden aus der laufenden Ortsplanungsrevision herausgelöst und zeitnah oder bereits laufend in einem separaten Verfahren behandelt. Für die im Zonenplan Siedlung mit der entsprechenden Signatur belegten Gebiete gelten die rechtskräftigen Vorschriften aus dem Jahr 1993 (inkl. Änderungen).

- a) UeO N9 (Parz. Nrn. 4190, 1837, 1926, 2146, 566) + Mühlacherheimet (Parz. Nr. 4757): Die Planung in diesem Gebiet läuft, die Behandlung von verschiedenen Fragen benötigt mehr Zeit.
- b) ZöN Nr. 1 (Parzelle Nr. 147, heutige Zweckbestimmung "Schule, Kurs- und Therapiezentrum") wird auf Antrag der Oekonomischen Gemeinnützigen Gesellschaft Bern (OGG) aus der laufenden Ortsplanungs sistiert. Die OGG Bern hat Ende 2017 eine Studie zur Areal- und Projektentwicklung bezüglich der weiteren Nutzung der Gebäude sowie des Areals in Auftrag gegeben. Dazu wird in einem ersten Schritt eine Standort- und Marktanalyse erstellt, gestützt darauf wird über die zukünftige Nutzung von Gebäuden und Areal entschieden.
- c) ZPP K1 (ohne UeO K1a / KA 1-81): Sowohl im Bereich nördlich der Kreuzgasse wie auch südlich davon laufen verschiedene Grundeigentümer- und Investorengespräche. Eine weitere Planung soll unabhängig vom Zeitplan der Ortsplanung erfolgen.
- d) Teilbereich der ZPP K7: Während von der "alten" ZPP verschiedene Parzellen im östlichen Bereich (Nrn. 1584, 1413, 1058, 1007, 4262, 4261, 1460) mit der Ortsplanungsrevision in die ordentliche Bauzone umgeteilt werden, wird der westliche Teil (Parzellen Nrn. 4318, 4001, 692, 1919, 1806, 1816, 1920, 1078) sistiert. In diesem westlichen Teilbereich soll ein Grossteil des Areals in eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit einer entsprechenden Überbauungsordnung (UeO) eingeteilt werden. Die notwendige Zonenplanänderung läuft (Stand Anfang Mai 2019: Vorprüfung ist erfolgt).
- e) Parzelle Nr. 4263 (teilweise ZöN Regionale Sport- und Freizeitanlage, teilweise Grünzone): Die Parzelle gehört der Gemeinde. Erste Ideen und Absichten für die weitere Nutzung dieser Parzelle laufen, können aber zeitlich nicht mit der Ortsplanung koordiniert werden.
- f) Parzellen Nr. 4768, 1787 (Fissco): Zum Zeitpunkt der OPR ist noch nicht bekannt, was für dieses Gebiet geplant ist. Deshalb wurden die Parzellen per Oktober 2019 von der Ortsplanungsrevision ausgenommen.
- g) Parzelle Nr. 181: zum Zeitpunkt der OPR ist noch nicht bekannt, wie die Entwicklung auf der genannten Parzelle weitergeht. Die Vorbereitungsarbeiten dazu laufen, weshalb die Parzelle von der Ortsplanungsrevision ausgenommen wird.

Zonenplan Siedlung, Rüfenacht

- Vollgeschoss statt Attika:

Auch in Rüfenacht wird - wie in Worb Dorf - an ausgewählten Orten eine 4-geschossige Bauweise (ohne zusätzliches Attikageschoss) zugelassen.

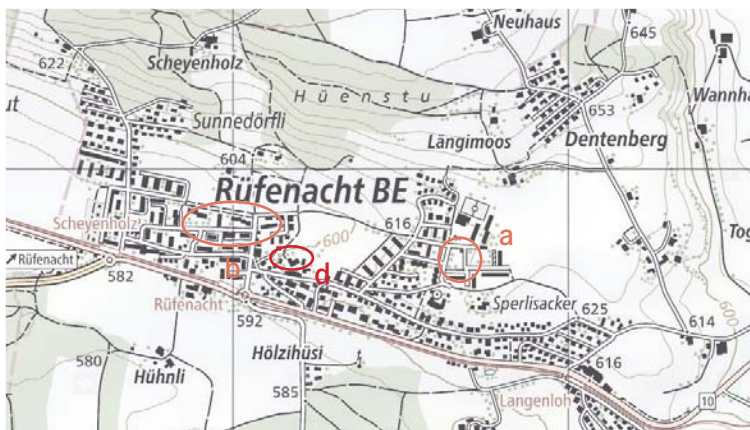
- Umgang mit ZPPs im Kern von Rüfenacht:

Auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes wurde die alte ZPP K11 in einem separaten Verfahren durch eine neu formulierte ZPP K20 mit leicht angepasstem Perimeter ersetzt. In der laufenden Ortsplanungsrevision wird nun auch die alte ZPP K12 (nördlich der alten Bernstrasse) durch eine Kern- und Wohnzone ersetzt.

Die ZPPs im Zentrum von Rüfenacht werden - analog zu Worb - durch die Kernzone ersetzt. Die UeOs bleiben bestehen.

- Weitere punktuelle Anpassungen

- (a) Der nordwestliche Bereich der ZPP N13 ist unbebaut und wird von der ZPP N13 in die Wohnzone W3 umgeteilt - ganz im Sinne der Innenentwicklung. Der bebaute Teil der ZPP N13 wurde als Gesamtprojekt entwickelt und wird nicht umgeteilt.
- (b) Strukturierungszone E1: Die SEZ wird verkleinert und ein Teil des Gebietes einer Wohnzone zugeführt. Für das Areal an der Bächimattstrasse wird eine neue ZPP geschaffen, die einen grösseren Ausbauspielraum ermöglichen soll (z.B. Erhöhung um ein Geschoss).
- (c) Einführung eines neuen Perimeters "Zentrumsentwicklungsgebiete / Freiraumgebiete" (ohne Eintrag im untenstehenden Plan).
- (d) Verzicht auf ZPP N10: Aktiver Landwirtschaftsbetrieb ohne Absichten, die eine ZPP benötigen



Schematische Darstellung ohne Massstab zum Auffinden der oben genannten Änderungen

- Sistierte Gebiete in Rüfenacht:

ZöN Nr. 17 (Parzellen Nrn. 2325 und 2914) "Reformierte Kirche Rüfenacht ": Die Planung der Reformierte Kirchgemeinde läuft, ein erstes Konzept liegt vor. Die Umsetzung ist noch offen (voraussichtlich ZPP und Architekturwettbewerb). Der Zeitplan kann nicht mit der Ortsplanungsrevision koordiniert werden. Mit der Sistierung soll verhindert werden, dass die Planbeständigkeit (welche 8 Jahre ab Genehmigung der Ortsplanung läuft) eine sinnvolle Planung in diesem Gebiet verhindert.

Zonenplan Siedlung, Aussenorte

In den Aussenorten Vielbringen und Enggiststein werden die Vereinfachung der planerischen Vorgaben, die sinnvolle Nutzung und gleichzeitig der Schutz der ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen angestrebt. Die Zonen mit Planungspflicht werden daher grösstenteils der neu geschaffenen Strukturhaltungszone E4 zugeteilt (historische Ortskerne, punktuell Zuordnung zu einer ordentlichen Bauzone). In dieser Zone können die bestehenden Volumen voll ausgebaut werden, die Erstellung neuer Hauptbauten ist jedoch ausgeschlossen.

In Vielbringen und Enggiststein werden zudem Gebiete aus der Landwirtschaftszone in die Strukturhaltungszone überführt, um die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude besser nutzen zu können.

Richigen: Ablösen der ZPP durch Kernzone; Einzonen des Jugendheims Viktoria in eine massgeschneiderte Zone für öffentliche Nutzungen.

Ried: Einzonen der bebauten Parzellen Nrn. 1753 und 2012 in eine Wohnzone 2

Worb SBB: Zusammenführen von der Gewerbezone 2 und der Industriezone zu einer Arbeitszone.

Zonenplan Siedlung, Bangerten - Wattenwil

Die beiden Weiler Bangerten und Wattenwil werden einer Weilerzone zugeteilt. Dazu sind die Kriterien gemäss Massnahmenblatt A_03 des kantonalen Richtplans zu überprüfen (siehe Anhang).

Beide Weiler haben einen traditionellen, geschlossenen und zweifelsfrei ablesbaren Siedlungsansatz. Beide besitzen mindestens fünf nicht landwirtschaftliche Wohngebäude, die Distanz zwischen den Bauten ist mit 43 m gegenüber dem im kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_03) empfohlenen Regelabstand von 30 m nur leicht überschritten. Alle Gebäude, die einer Weilerzone zugeordnet werden sollen, sind eindeutig Teil des Siedlungsansatzes.

Wattenwil ist ein ISOS-Gebiet von nationaler Bedeutung, weshalb dem Schutz eine grosse Bedeutung zukommt. Durch die Festsetzung von Wattenwil als ISOS-Gebiet von nationaler Bedeutung wird bei Bautätigkeiten nebst der kantonalen Denkmalpflege auch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) als unabhängige ausserparlamentarische Kommission des Bundes einbezogen.

Das ehemalige Schulhaus Wattenwil steht zum Verkauf. Die "alten" Regelungen für das alte Schulhaus (Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN) können nur solange gelten, wie das Schulhaus auch als solches genutzt wird. Mit der Aufgabe des Schulbetriebs muss auch die ZÖN aufgehoben werden. Aufgrund der grossen Abstände zu den Nachbarbauten kann das ehemalige Schulhaus nicht der Weilerzone zugeordnet werden. Eine Wohnzone wird als "Inselzone" vom Bundesrecht nicht zugelassen. Das Schulhaus muss daher der Landwirtschaftszone zugeordnet werden.

Weitere Themen betreffend Zonenplan Siedlung:

> Wald:

Verschiedene Waldgrenzen mussten neu festgesetzt werden. Für die Wald-Baulinien hingegen gilt der Waldabstandslinienplan von 1974. Betreffend alte und neue Waldgrenze wird sich nichts verändern, denn es handelt sich um eine formelle Übertragung der Waldgrenzen und Wald-Baulinien vom alten, gültigen Waldabstandslinienplan von 1974 auf den neuen Zonenplan. Erst mit dem Waldgesetz von 1991 wurde das Instrument für die verbindliche Waldgrenzen entlang von Bauzonen geschaffen. Somit sind die "neuen" Waldgrenzen nochmals zu genehmigen, damit sie rechtsverbindlich werden.

> Störfall in der Raumplanung:

Verschiedene von der Gemeinde geplante Auf- und Umzonungen liegen im Perimeter von ABC-Konsultationsbereichen. Die Freisetzung von gefährlichen atomaren (A), biologischen (B) oder chemischen (C) Substanzen wird als ABC-Ereignis bezeichnet. Es muss beurteilt werden, ob mit den beabsichtigten Anpassungen die Risiken für die Bevölkerung übermässig erhöht werden.

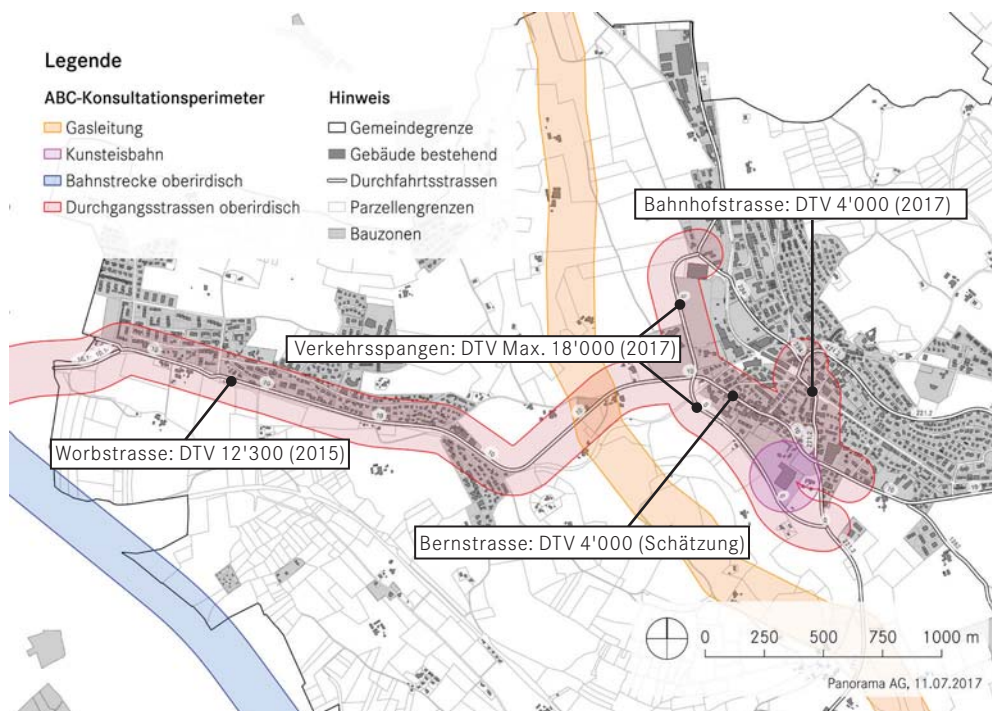
In der Gemeinde Worb sind die nachfolgenden ABC-Konsultationsbereiche aufgrund von chemischen Gefahrenpotenzialen im Kataster des Kantons Bern eingetragen:

- > Durchgangsstrassen
- > Kunsteisbahn des Sportzentrums Worb AG
- > Gasleitung
- > Bahnstrecke

Triage aufgrund des Standortes

Auf der Basis des ABC-Konsultationskatasters des Kantons Bern tangieren einzelne Bereiche der Ortsplanung den Konsultationsbereich von Anlagen wie folgt:

- > Betriebe: Sportzentrum Worb AG (ZPP N14)
- > Eisenbahn, Erdgashochdruckleitung: Konsultationsbereich nicht durch die Ortsplanung betroffen
- > Übrige Durchgangsstrassen:
 - Kantonale Autostrasse A10 (Ende der A10 von Gemeindegrenze Rüfenacht bis Kreisel Worbstrasse): Konsultationsbereich durch Ortsplanung nicht betroffen, nur bestehende Bauzonen
 - Hauptstrassen: Konsultationsbereich durch Ortsplanungsrevision nicht betroffen bzw. entsprechende Strassenabschnitte Worbstrasse (Rüfenacht), Bernstrasse, Bahnhofstrasse, Verkehrsspange weisen DTV-Werte von weniger als 20'000 Fahrzeuge pro Tag auf.



Triage aufgrund der Risikorelevanz

Für den Betrieb der "Kältezentrale Sportzentrum Wislepark" der Sportzentrum Worb AG ist Folgendes festzuhalten: Bereits im Ist-Zustand (ohne Ortsplanungsrevision) ist der Referenzwert Bevölkerung im Konsultationsbereich durch die Personenbelegung der umgebenden Parzellen überschritten - insbesondere Parzellen Nrn. 1823, 1824, 1826, 1764, 1036, 1596 und Bereich Schwimmbad. Aufgrund der Ortsplanungsrevision

sowie der Überbauung "Dreiklang" kommen zusätzliche Personen hinzu. Da der Referenzwert Bevölkerung überschritten ist, ist die Risikorelevanz gegeben und die Koordination mit der Störfallvorsorge ist notwendig.

Die Gemeinde Worb ist der Empfehlung der kantonalen Laboratorium (KL) für die gemeinsame Besprechung KL – Gde. Worb - Sportzentrum Worb AG nachgekommen.

Mit der Umsetzung der oben genannten Sofortmassnahmen (Regenhaube entfernen, Mündung Fortluftkamin weiter nach oben) ist die geforderte Koordination mit der Störfallvorsorge erfüllt.

Für die übrigen Durchgangsstrassen, Eisenbahnen, Erdgashochdruckleitungen ist die Risikorelevanz nicht gegeben, somit ist keine Koordination mit der Störfallvorsorge notwendig.

Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Gefängnisanstalten etc., sind besonders empfindlich auf Störfälle. Sie sollten deshalb grundsätzlich nicht im Konsultationsbereich neu geplant werden.

> Kulturland / Fruchtfolgeflächen:

Landwirtschaftlich nutzbarer Boden (Kulturland) ist eine unserer wichtigsten Lebensgrundlagen. Er ist ein unvermehrbares Gut, zu dem Sorge getragen werden muss. Das gilt ganz besonders für die Fruchtfolgeflächen, die ertragreichsten Teile des Kulturlandes. Mit der Änderung des Baugesetzes vom 16. März 2016 hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt. Der Regierungsrat hat in der Folge in der Bauverordnung die nötigen Ausführungsbestimmungen erlassen.

Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und insbesondere die Fruchtfolgeflächen in ihrem Bestand zu schützen (Auszug aus der Arbeitshilfe "Umgang mit Kulturland", Amt für Gemeinden und Raumordnung, April 2017).

Die kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets im Rahmen der Nutzungsplanung sowie eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität innerhalb und ausserhalb der Bauzonen sind sicherzustellen (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Landwirtschaftsflächen sollen möglichst zusammenhängend erhalten bleiben. Auch soll das Kulturland ausserhalb der Bauzonen nicht von hineinragenden Ausstülpungen der Siedlung oder durch Zerschneidungen beeinträchtigt werden.

Für Kulturland innerhalb der Wohn-, Misch- oder Kernzone ist in der Nutzungsplanung ein minimales Nutzungsmass festzulegen, welches mindestens den Vorgaben von Art. 11c Abs. 1 BauV entspricht. Worb wird gemäss Kantonalem Richtplan der Kategorie "Zentrum 3./4. Stufe" zugeordnet. Das bedeutet, dass bei bestehenden unbebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen, die Kulturlandqualität aufweisen, eine Mindestdichte von 0.7 GFZo (Geschossflächenziffer oberirdisch) angewendet werden muss. Für diese Parzellen wird im Zonenplan Siedlung ein Perimeter mit der Vorgabe der Mindestdichte im Baureglement festgelegt.

Für Kulturland innerhalb der Arbeitsgebiete muss die besonders hohe Nutzungsdichte nach Art. 11c Abs. 5 BauV qualitativ nachgewiesen werden. Dieser Nachweis kann im Einzelfall beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, durch die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen, eine flächensparende Erschliessung oder die Erstellung von unterirdischen oder gebäudeintegrierten Parkieranlagen erbracht werden. In jedem Fall ist aufzuzeigen, dass die zumutbaren Massnahmen getroffen wurden, um die Beanspruchung des Kulturlandes zu minimieren. Nicht (mehr) zulässig sind insbesondere Einzonungen für grossflächige oberirdische Parkieranlagen. Für die unbebauten Arbeitszonen mit Kulturlandqualität gemäss Geoportal wird die Vorgabe einer besonders hohen Nutzungsdichte ebenfalls im Zonenplan Siedlung resp. im Baureglement festgehalten.

Die Schonung des Kulturlands wird in Art. 8a Abs. 2 BauG an zwei – kumulativ zu erfüllende – Voraussetzungen geknüpft:

- a) Der Nachweis, dass der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Standortnachweis).
- b) Es muss sicher gestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Nutzungsdichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind).

Nachfolgend sind diese beiden Bedingungen für die neuen **Einzonungen** aufgelistet:

1. Neue Strukturerhaltungszone E3 Historische Ortskerne

a) In Richigen und in Vielbringen sind durch die Einzonung in eine Strukturerhaltungszone Fruchtfolgeflächen betroffen. Die Zone umfasst die alten, historisch gewachsenen Dorfkerne und bezweckt im Grundsatz die Erhaltung der bestehenden Volumen und Aussenräume sowie die Erhaltung der bäuerlich geprägten Dorfstruktur. Der Standortnachweis ist für diese Zonen daher hinfällig.

b) Die Einzonungen umfassen nur die bereits bebauten Gebiete mit den direkt angrenzenden, zugehörigen Aussenräumen. In den Strukturerhaltungszonen E3 ist der Neubau von Hauptbauten ausgeschlossen und Erweiterungen sind nur in sehr beschränktem Mass möglich. Für die betroffenen Kulturlandflächen werden keine "Gebiete mit Mindestdichte" ausgewiesen, da aufgrund von Geometrie, Grösse und Lage keine Bauten erstellt werden können.

In Vielbringen werden für die Einzonung auf Parzelle Nr. 361 25.9 m² und für die Einzonung auf Parzelle Nr. 2054 72.7m² Fruchtfolgefläche gebraucht. In Richigen werden für die Einzonung auf Parzelle Nr. 4171 noch 53.1 m² FFF benötigt. Sämtliche benötigten FFF liegen innerhalb der kleinen Grenzabstände zu den betroffenen Gebäuden.

2. Weilerzone

a) Durch die Einzonung in eine Weilerzone sind am Zonenrand sehr geringe Flächen von Fruchtfolgefläche betroffen. Diese liegen innerhalb der kleinen Grenzabstände der neu eingezonten Gebäude. Die Zone umfasst die bestehenden Bauten der Weiler und dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur der bestehenden Volumen und Aussenräume sowie der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen. Der Standortnachweis ist für diese Zonen daher hinfällig.

b) Die Einzonungen umfassen nur die bereits bebauten Gebiete mit den direkt angrenzenden, zugehörigen Aussenräumen. Neue Hauptbauten sind nicht zugelassen und Erweiterungen sind nur in sehr beschränktem Mass möglich. Für die betroffenen Kulturlandflächen werden keine "Gebiete mit Mindestdichte" ausgewiesen, da aufgrund von Geometrie, Grösse und Lage keine Bauten erstellt werden können.

Insgesamt werden 136.7 m² Fruchtfolgefläche gebraucht.

4. Einzonung Worb

Für die Einzonung in Worb an der Lindhaldenstrasse (Parzelle Nr. 946) wird im südöstlichen Bereich eine Fläche von 94.6m² FFF benötigt. Diese Fläche ergibt sich aus dem Grenzabstand zum bestehenden Gebäude.

Für das Kulturland **innerhalb der rechtsgültigen Bauzone** wurde anlässlich einer Be-
reinigungssitzung mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 7. Mai 2018 fol-
gende Punkte festgehalten:

- > An verschiedenen Orten macht die Vorgabe einer Mindestdichte keinen Sinn: Grün-
zone, verschiedene ZöNs, Strukturhaltungszonen, kleine Randgebiete um beste-
hende Bauten herum, Gebiete innerhalb des Waldabstands. Auf die Mindestdichte
wird in diesen Fällen verzichtet.
- > Im Gebiet der UeO N9 ergibt sich ein Widerspruch zur rechtsgültigen UeO/ZPP. Die
Abklärungen mit dem LANAT ergaben, dass es sich bei den Baufeldern A1 und A2
der UeO N9 auch nach dem Bau der neuen Erschliessungsstrasse um Kulturland
handelt. Dieses Gebiet muss aufgrund der Vorgaben aus der kantonalen Baugesetz-
gebung mit einer Mindestdichte belegt werden (ohne Strasse, Parkplätze, Ruderal-
flächen). Die Grünfläche um die sich im Bau befindlichen Neubauten herum ist
gemäss AGR nicht zum Kulturland zu zählen.

> Baulandmobilisierung:

Sämtliche grösseren zusammenhängenden Baulandreserven sind in Entwicklung be-
griffen:

- Hofmatt Dreiklang: im Bau
- Sternenmatt (bei Sportanlage Hofmatt): Planung in den Anfängen, gehört der Ge-
meinde
- UeO N9: Planung läuft
- Teilgebiete in der Arbeitszone Worbboden: Nachfrage und Verhandlungen laufend
- Zentrum Rüfenacht: Baugesuchsphase läuft

Auf das damit zusammenhängende Innenentwicklungspotenzial wird im Kapitel 3.2
eingegangen.

Da in der laufenden Ortsplanungsrevision keine neuen Baulandreserven geschaffen
werden, ist eine vertragliche Bauverpflichtung nicht möglich.

> Mehrwertabschöpfung:

Die Gemeinde verfügt über ein Mehrwertabgabe-Reglement vom 26. Juni 2017. Sofern
bei Ein- und Umzonungen ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grund-

eigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40% des Mehrwerts, ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 45% des Mehrwerts und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts, bei Umzonungen 40 % des Mehrwerts.

8.2 Zonenplan Landschaft

Der Zonenplan Landschaft ist grundeigentümergebunden und beinhaltet Themen, die vom übergeordneten Recht vorgegeben sind (z.B. Heckenschutz), kantonale Festlegungen (z.B. kantonale Naturschutzgebiete) und Themen, die in der Gemeinde von öffentlichem Interesse sind (z.B. Schutz prägnanter Bäume oder der offenen Landschaft).

> Der Themenbereich Landschaft ist in einem separaten Bericht vertieft erläutert. Speziell erwähnt werden soll hier das im Vorprüfungsverfahren mehrfach aufgeworfene Thema der ungenutzten Quellen. Es wird verlangt, im Zonenplan Landschaft die natürlichen (d.h. ungenutzten und intakten) Quellen mit den entsprechenden Uferbereichen und Quellfluren als Lebensraum zu schützen und zu erhalten. Im Zonenplan Landschaft problemlos eingetragen werden können die genutzten Quellen. Dazu ist ein Datensatz im kantonalen Geoportal erhältlich. Für die ungenutzten Quellen können gemäss Angaben aus dem Fachbericht Naturschutz vom 13. November 2017 entsprechende digitale Daten beim Gewässerschutzlabor des Kantons Bern bezogen werden. Die Informationen stammen alle aus einem Kartierungsprojekt von Pronatura Bern mit freiwilligen Kartierenden. Die so erhaltenen ungenutzten Quellen überschneiden sich mit den "genutzten Quellen" gemäss Geoportal. Die Quellen wurden im Zonenplan Landschaft entsprechend in genutzte und ungenutzte Quellen unterschieden. Die gewünschte Kartierung der "entsprechenden Uferbereiche und Quellfluren" benötigt die Arbeit eines Spezialisten, denn diese Angaben sind auch von der Fachstelle nicht erhältlich. Auf diese Kartierung wird - mindestens im Rahmen der Ortsplanungsrevision - verzichtet.

8.3 Zonenplan Naturgefahren

Die Pflicht zur Bezeichnung und damit zur Festsetzung der Gefahrengebiete im Zonenplan ergibt sich explizit aus Art. 71 Baugesetz. Gefahrengebiete sind im Zonenplan als grundeigentümergebundene Gefahrenzone festzulegen (Gefahrenzonenmodell). Bei einer Änderung der Gefahrenkarte ist der Zonenplan anzupassen.

Damit wird für die Betroffenen und die Gemeinden Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen. Die rechtskräftige Naturgefahrenkarte wird in einem neuen Zonenplan Landschaft und Naturgefahren integriert. In diesem werden die Baugebiete (Zonen aus dem Zonenplan Siedlung) grau dargestellt. Zudem werden der Wald, die Gewässer sowie die Gemeindegrenze als Hinweise aufgeführt. Die Gefahrengebiete werden unter den Festlegungen grundeigentümergebunden definiert.

Innerhalb des Siedlungsgebietes treten verschiedene Gefahrenstufen auf, sie werden in der Planung unterschiedlich behandelt:

- > Gefahrenstufe rot (erhebliche Gefährdung):
Nicht überbaute Grundstücke werden in die Nichtbauzone umgezont, für bereits bestehende Bauten gelten beschränkte Ausbaumöglichkeiten. Bei einer Änderung von Art und Mass der zulässigen Nutzung darf das Risiko nicht erhöht werden.
- > Gefahrenstufe blau (mittlere Gefährdung):
In der Regel sollen nicht überbaute Grundstücke nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden. Ausnahmen dürfen nur mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung vorgesehen werden.
- > Gefahrenstufe gelb (geringe Gefährdung):
Bauten mit sensiblen Nutzungen sollen mit Zurückhaltung bewilligt werden.

In den letzten Jahren kam es immer wieder zu Überflutungen durch die Worble und den Bächu. Durch die Neugestaltung der beiden Fliessgewässer wird sich die Situation aber deutlich verbessern. Die Naturgefahrenkarte wurde parallel zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision der neuen Situation angepasst und wiederum im Zonenplan Naturgefahren verankert werden.

In das neue Baureglement wird, gestützt auf das Musterbaureglement des Kantons, ein neuer Artikel "Bauen in Gefahrengebieten" eingeführt.

8.4 Zonenplan Gewässerraum

Der Bund verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der Gewässer gemäss Artikel 36a des Gewässerschutzgesetzes GSchG in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihren übrigen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen (Art. 21 Wasserbauverordnung, WBV).

Die Festlegung des Gewässerraums für sämtliche Fliessgewässer sowie der stehenden Gewässer in der Gemeinde Worb erfolgte mit dem TBA/OIK II. Die Gewässerräume sind im separaten Zonenplan "Gewässerräume" festgehalten. Die Gemeinde wählt die Variante "Festlegung der dicht überbauten Gebiete mit teilweiser Darstellung des reduzierten Gewässerraums". Die Gewässerräume werden im Sinne eines Korridors entlang der Gewässer festgelegt. Diese Korridore sind massgebend und georeferenziert. Für bestehende Bauten innerhalb des Gewässerraums gilt die Besitzstandsgarantie.

Die Breite des Gewässerraums kann nach Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Das Ziel dieser Ausnahme ist, dass bestehende Siedlungen verdichtet und Baulücken genutzt werden können (Siedlungsentwicklung nach innen). Gemäss Art. 5b Abs. 3 des Gesetzes über den Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG; BSG 751.11) können die Gemeinden in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen festlegen, welche Teile des Gewässerraums im Sinne des Bundesrechts dicht überbaut sind.

Der Begriff «dicht überbaut» wurde mit dem GSchG eingeführt, aber nicht im Detail erklärt. Nicht zuletzt aufgrund dieser Unbestimmtheit wurde bereits eine Anpassung der Gewässerschutzverordnung notwendig, welche auch Ausnahmen ausserhalb von dicht überbautem Gebiet zulässt. Konsens besteht in der Tatsache, dass der Begriff «dicht überbaut» strenger auszulegen ist als «überbaute» (Art. 37 Abs. 3 GSchG) und «weitgehend überbaute Gebiete» (Art. 36 Abs. 3 RPG).

Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich eine Anwendungspraxis entwickelt, die jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Massgebend für die Beurteilung dicht überbauter Gebiete sind die bisherigen Leitentscheide des Bundesgerichts. Das Bundesgericht berücksichtigt in der Beurteilung „dicht überbaut“ nicht das konkrete Bauvorhaben, sondern nur den heutigen Stand der Überbauung und die Lage im Siedlungsgebiet. Eine Interessenabwägung in Bezug auf die angestrebte Siedlungsentwicklung ist somit auf der Stufe der Beurteilung „dicht überbaut“ noch nicht vorgesehen. Diese Interes-

senabwägung kann aber bei der anschliessenden Festlegung der tatsächlich nötigen Gewässerraumbreite in dicht überbauten Gebieten erfolgen.

Auch aus dem allgemeinen Interesse an einer Verdichtung darf nicht auf das Vorliegen eines dicht überbauten Gebietes geschlossen werden. Planungsabsichten, Sondernutzungsplanungen oder die Lage eines Gebietes in der Bauzone reichen nicht für die Annahme eines dicht überbauten Gebietes aus. Massgebend sind daher lediglich die konkrete Bebauungssituation und die Lage im Verhältnis zum gesamten Siedlungsgebiet. Kein massgebliches Kriterium zur Begründung einer dichten Überbauung bildet beispielsweise auch der Umstand, dass der Gewässerabschnitt mit Ufermauern verbaut ist.

Mit der Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 22. März 2017 wurde in Art. 41c Abs. 1abis GSchV eine Ausnahmemöglichkeit für zonenkonforme Bauten ausserhalb vom dicht überbauten Gebiet ermöglicht. In einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen können Bauten und Anlagen auf einzelnen unüberbauten Parzellen bewilligt werden. Mit dieser Ausnahmemöglichkeit entfällt der Druck auf die Beurteilungsbehörde, bisher objektiv betrachtet nicht dicht überbaute Gebiete aus einem allgemeinen Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen als «dicht überbaut» zu beurteilen.

Diese Ausnahmemöglichkeit bezieht sich allerdings nur auf die Bebaubarkeit von unüberbauten Parzellen. Die weitere Bebauung von bereits bebauten Parzellen, die heute schon im Gewässerraum liegen, wird damit weiterhin nicht möglich sein.

In den im Plan "Gewässerräume" festgehaltenen dicht bebauten Gebieten nach GSchG ist für zonenkonforme Bauten kein Amtsbericht beim AGR betreffend "dicht bebaut", sondern lediglich die Zustimmung gemäss Art. 48 WBG (Wasserbaupolizeibewilligung) einzuholen. Es kann in der Gemeinde ausser diesen bezeichneten Gebieten weitere Ausnahmen geben. Für zonenkonforme Bauten ist dazu die der Amtsbericht des AGR betreffend "dicht bebaut" notwendig (Auszug aus der Arbeitshilfe "Bestimmung dicht überbauter Gebiete", Amt für Gemeinden und Raumordnung, Oktober 2017).

Dicht überbaute Gebiete (düG) nach GSchG:

düG 1: Änggisteibach, Einfahrt Gewerbehäus Worbboden (Bollstrasse 59) bis Breichenmattweg (Begrenzung Bauzone)

Der Bach folgt dem Rand der Arbeitszone und gilt daher einseitig als dicht überbaut.

Im eingedolten Abschnitt auf Parzelle Nr. 637.1 gilt ein reduzierter Gewässerraum in Anlehnung an das Projekt Hochwasserschutz Worble. Im Baugesuchsverfahren können reduzierte Gewässerabstände festgelegt werden.

düG 2: Änggisteibach, Kreisel Bollstrasse bis Einfahrt Gewerbehaus Worboden (Bollstrasse 59)

Auf der Westseite ist das Gebiet mit Gewerbebauten dicht überbaut. Im Baugesuchsverfahren können reduzierte Gewässerabstände festgelegt werden.

düG 3: Änggisteibach in UeO N9

Die bestehende bauliche Situation führt zur Beurteilung, dass das Gebiet als dicht überbaut taxiert werden kann. Im Baugesuchsverfahren können reduzierte Gewässerabstände festgelegt werden.

düG 4: Änggisteibach, Bebauung Schlossgraben bis Bahnhof Worb

Der Änggisteibach fliesst durch das Zentrum von Worb mit seiner dichten Bebauung. Ein Teil der Bebauung ist im Inventar der Denkmalpflege erwähnt. Mit Blick auf die innere Entwicklung soll die Bebauung noch weiter verdichtet werden können. Im Baugesuchsverfahren können reduzierte Gewässerabstände festgelegt werden.

düG 5: Änggisteibach, unterhalb dem alten Schloss

Teilweise eingedolt. Dort, wo der Änggisteibach offen verläuft, wird er von der Schlossanlage begrenzt. Im Baugesuchsverfahren können reduzierte Gewässerabstände festgelegt werden.

düG 6: Änggisteibach, Farbstrasse (Bebauung Bleiche)

Der Änggisteibach läuft eingedolt unter den bestehenden Bauten an der Farbstrasse hindurch. Im Baugesuchsverfahren können reduzierte Gewässerabstände festgelegt werden.

düG 7: Änggisteibach unter der Alten Wäbi (Parzelle Nr. 1063)

Der Änggisteibach fliesst eingedolt unter dem Gebäude durch. Die alte Wäbi ist geschützt nach Denkmalpflege und wird heute von verschiedenen Gewerbetreibenden genutzt. Im Baugesuchsverfahren können reduzierte Gewässerabstände festgelegt werden.

düG 8: Änggisteibach, Enggistein (teilweise einseitig gemäss Zonenplan Gewässerräume)

Der Änggisteibach durchquert das Zentrum von Enggistein. Das Ortszentrum mit stattlichen Bauten und verschiedenen Zentrums- und gewerblichen Nutzungen (Strukturerhaltungszone, ZPP, Mischzone M2 und M3, Wohnzone W2) soll auch weiterhin dicht überbaut und genutzt werden können. Im Baugesuchsverfahren können reduzierte Gewässerabstände festgelegt werden.

düG 9: Bächu, Sportanlage Hofmatt

Der Bächu verläuft der Sportanlage (Rasenplätze) im neu gestalteten Bett entlang. Im Baugesuchsverfahren können reduzierte Gewässerabstände festgelegt werden.

düG 10: Bächu, Hofmatt (Beginn Bauzone) bis katholische Kirche

Der Bächu fliesst durch das dicht bebaute Zentrum von Worble in das neue Gerinne der Worble. Das Gewässer hat hier die Rolle eines Siedlungsgestaltungselement mit reduziertem Durchfluss und ist von öffentlichem Interesse. Wo Teile der ZöN 12 und der Zugangsbereich der öffentlichen Anlagen betroffen ist, verlangt das öffentliche Interesse aufgrund der knappen Platzverhältnisse eine Reduzierung des Gewässerraums auf 6m. In diesem Abschnitt wird der Gewässerraum nicht erst im Baugesuchsverfahren, sondern bereits mit der Ortsplanungsrevision auf 6 resp. 7m resp. 9m festgelegt. Die Änderung des Gewässers Bächu im Bereich des von der Ortsplanungsrevision ausgestanzten Gebietes gemäss Zonenplan Siedlung erfolgt in separatem Verfahren.

düG 11: Worble, Richigen

Das zentrale Siedlungsgebiet von Richigen mit seiner Wohnzone und der Bachstrasse entlang des Gewässers gilt als dicht überbaut. Die Renaturierung ist bereits erfolgt. Der Gewässerraum entspricht weitgehend dem Wasserbauplan Worble.

8.5 Baureglement

Baureglement der neuen Art

Das Baureglement wurde überarbeitet und folgt dem neuen Musterbaureglement des Kantons.

Folgende Leitgedanken bestimmen den Inhalt des neuen Baureglements:

- > Vorschriften des übergeordneten Rechts werden grundsätzlich nicht wiederholt (z.B. Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren).
- > Auf Regelungen im übergeordneten Recht wird an geeigneter Stelle in der Kommentarspalte hingewiesen.

- > Zuständigkeitsvorschriften sind im Funktionendiagramm der Gemeinde geregelt.
- > Aufnahme in das neue Baureglement finden folglich nur Inhalte
 - deren Regelung auf kommunaler Ebene vom übergeordneten Recht vorgeschrieben sind,
 - die von einem hinreichenden öffentlichen Interesse gedeckt sind,
 - die nicht zweckmässigerweise in einem anderen Erlass geregelt sind.
- > Der Aufbau des neuen Baureglements folgt der Reihenfolge der raumplanerischen Grundfragen: Wo darf was (Nutzung), in welchem Mass und wie (Baupolizeivorschriften), unter welchen Bedingungen (Gestaltungsvorschriften und Baubeschränkungen) gebaut werden. Begriffe und Messweisen inkl. grafische Darstellung befinden sich im letzten Kapitel.
- > Die Masse und Messweisen werden an die Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst (siehe folgendes Kapitel).

Das neue Baureglement ist zweispaltig gegliedert:

- > Artikel (normativer Inhalt, durch das für den Erlass der baurechtlichen Grundordnung zuständige Organ zu beschliessen)
- > Hinweis und Kommentarspalte (erklärender Inhalt des Gemeinderats, periodisch zu prüfen und anzupassen, insbesondere die Verweise).

Harmonisierte Masse und Messweisen

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gibt den beigetretenen Kantonen bis Ende 2020 Zeit, die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Recht zu überführen.

Mit der auf den 1. August 2011 in Kraft getretenen kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) kommt der Kanton dieser Verpflichtung nach.

Den Gemeinden wird für die Anpassung ihrer baurechtlichen Grundordnung an die BMBV eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt. Diese Vorschrift verfolgt den Zweck, dass die Gemeinden anlässlich einer Überarbeitung ihrer baurechtlichen Grundordnung ihre Vorschriften gleichzeitig den Bestimmungen der BMBV anpassen. Dabei ist davon auszugehen, dass die neuen Begriffe und Messweisen in den meisten Fällen zu einer Überprüfung und Anpassung der einzelnen Nutzungsziffern sowie (Neu-) Festsetzung von Mindest- bzw. Höchstmassen (Gebäudelänge, Höhenmasse, Mindestabstände) führen werden.

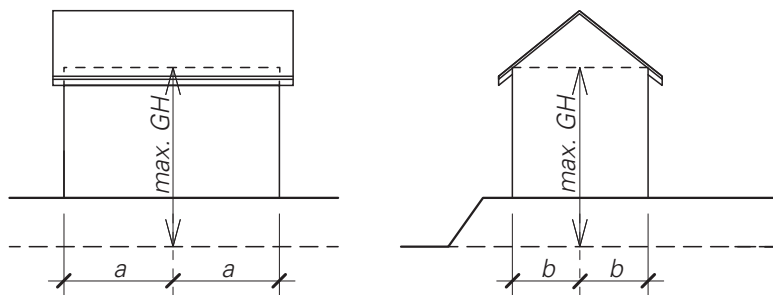
Spätestens ab dem 1. Januar 2021 gelten die Bestimmungen in allen Gemeinden, d.h., für alle Baugesuche, welche ab diesem Zeitpunkt eingereicht werden. Die Bestimmungen der BMBV sind auch dann uneingeschränkt anwendbar, wenn die Gemeinden ihre Vorschriften nicht angepasst haben.

Was bedeutet das für Worb?

Die bisher im Baureglement Worb definierte Gebäudehöhe ist in der BMBV nicht mehr vorgesehen. Die Vorgaben zur Höhe von Gebäuden wird neu gestützt auf die Fassadenhöhe geregelt.

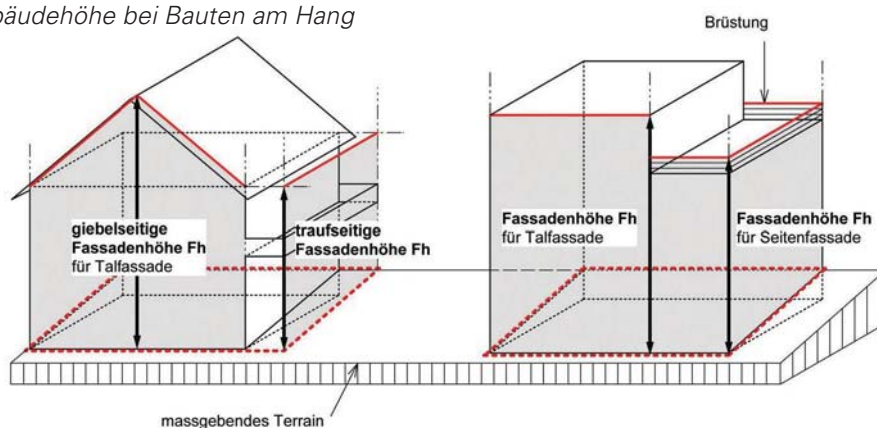
Messweise "alte" Gebäudehöhe: Wird in der Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Die "alte" Gebäudehöhe entspricht wesensmässig am ehesten der "neuen" Fassadenhöhe. Ihre Messweise ist allerdings verschieden: Die Gebäudehöhe mass einen mittleren Höhenunterschied, während die Fassadenhöhe den grössten Höhenunterschied misst. Während die alte Gebäudehöhe damit einigermaßen unabhängig vom Terrain war (gemittelt), beeinflusst das Terrain die Fassadenhöhe sehr direkt - ein steiles Terrain führt schnell zu grossen Fassadenhöhen.

Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Die Gemeinde Worb hat sich entschieden, die traufseitige und die giebelseitige Fassadenhöhe (talseitig) vorzugeben. Die maximale Dachneigung wird durch die giebelseitige Fassadenhöhe limitiert. Auf eine zusätzliche Beschränkung der Dachneigung kann daher verzichtet werden.

Die BMBV kennt die heute bestehende Ausnützungsziffer (AZ) nicht mehr. Diese stellt das Verhältnis zwischen der Bruttogeschoss- zur anrechenbaren Landfläche dar. Die Planungsbehörde Worb verzichtet auf die Einführung einer neuen Nutzungsziffer (z. B. Geschossflächenziffer).

In der Beilage sind die bestehenden und die neuen baupolizeilichen Masse einander gegenübergestellt.

Bezüglich der rechtsgültigen Überbauungsordnungen gilt die Anpassungspflicht an die BMBV nur für diejenigen Planungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der BMBV noch nicht beschlossen waren. Die bestehenden Planungen geniessen eine Besitzstandsgarantie. Damit bleibt die Rechtssicherheit gewährleistet.

Neuerungen im Baureglement

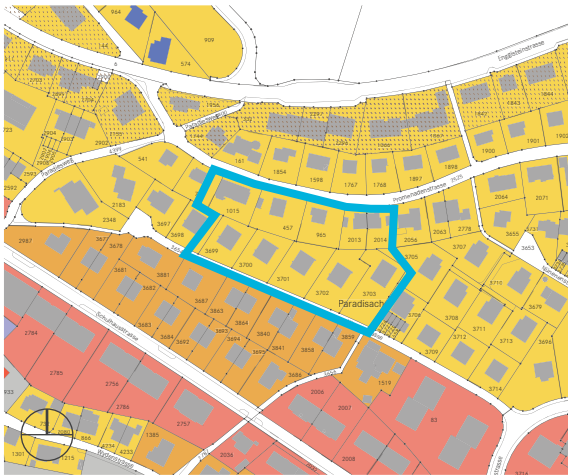
Viele Neuerungen sind die Folge von geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen (Bund, Kanton). Nachfolgend sind materielle Änderungen erläutert, welche nicht in diesem Kontext stehen.

Um die Innenentwicklung zu fördern, dem Gebot nach Innenentwicklung Folge zu leisten und gleichzeitig die Qualität zu sichern, werden in den Bauzonen folgende Regelungen vorgegeben:

- > Neue Hauptbauten dürfen höchstens ein Geschoss weniger als die vorgegebene Geschosszahl aufweisen. In diesem Fall müssen die Grenz- und Gebäudeabstände der Zone gleichwohl eingehalten werden. Die Bewilligungsbehörde ist befugt, in begründeten Fällen Abweichungen von dieser Regelung zu gestatten.
- > Fairnessregelung: Gestützt auf eine vertragliche Regelung der benachbarten Grundeigentümer zur Erschliessung, architektonischen Gestaltung, Bepflanzung und zum Eigentum kann mit Ausnahme der Gebäudehöhe und der Lärmempfindlich-

keitsstufe von den baupolizeilichen Massnahmen der jeweiligen Zone abgewichen werden. Die Dachgestaltung der Hauptbauten hat nach den Vorgaben des Baureglements zu erfolgen. Die Fachberatung beurteilt die Vorhaben, die sich auf diese Regel berufen.

- > Verdichtungsregelung: Bei gemeinsamer Projektierung mit mehreren Bauten sind die Gebäudelänge und -breite frei, wenn dadurch zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden und die Qualität der Aufenthaltsbereiche verbessert wird. Der Fachausschuss beurteilt diese Baugesuche. Sind mehr als 5'000 m² Grundfläche betroffen, ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführen.



Beispiel für ca. 5'000 m² Grundfläche in Worb (ohne Massstab)



Beispiel für ca. 5'000 m² Grundfläche in Rüfenacht (ohne Massstab)

- > Fachliche Beratung: Der Fachausschuss ist durch den Gemeinderat einzusetzen und muss mindestens drei Fachleute (Architekten, Landschaftsarchitekten, Raumplaner) umfassen.

Der Fachausschuss ist in folgenden Fällen beizuziehen:

- bei Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten, welche nicht das kantonale Inventar betreffen
- bei Bauten und Anlagen von erhaltenswerten Bauten ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete
- bei Bauten und Anlagen in Strukturhaltungszonen
- bei Bauten und Anlagen in der Kernzone

- bei Bauten und Anlagen, die sich auf die Fairness- oder Verdichtungsregelung gemäss Art. 2 GBR berufen
- bei Bauten und Anlagen in Landschaftsschutz- und -schongebieten
- bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben.

Der Fachausschuss prüft, ob der Grundsatzartikel zur Qualität gemäss Baureglement eingehalten ist. Im genannten Artikel werden die zu beachtenden Kriterien aufgelistet. Der Fachausschuss verfasst einen Mitbericht, der von der Baubewilligungsbehörde (meist Bauabteilung Worb) als Fachbericht in der Interessenabwägung berücksichtigt wird. In dem Sinn ist der Fachausschuss beispielsweise dem Fachbereich Tief- oder Hochbau gleichgestellt. Der Entscheid der Baubewilligungsbehörde kann durchaus auch gegen die Meinung des Fachausschusses ausfallen.

Die Einrichtung eines Fachausschusses stellt eine Vereinfachung gegenüber der bestehenden Regelungen dar. Bis anhin wurden viele Zonen mit Planungspflicht erlassen, was im "Regelfall" die Erarbeitung einer Überbauungsordnung bedingte. Damit sollte eine hohe Qualität angestrebt werden. Die Realität hat gezeigt, dass dieser Weg zwar lange Verfahren mit sich bringt, aber nicht zwingend zu einer besseren Qualität führt.

Einsatz, Verfahrensablauf, Kompetenzen und Kosten zum Fachausschuss werden vom Gemeinderat in einer Verordnung oder in einem ähnlichen Instrument geregelt. Da der Fachausschuss einen möglichst neutralen Blick auf die zu prüfenden Dossiers haben soll, wird er in der Regel mit auswärtigen Fachleuten besetzt. Die Fachberatung kann aber auch durch die Planungskommission wahrgenommen werden, sofern sie mind. 3 Fachleute umfasst. Erfahrungen aus anderen Gemeinden mit einem vergleichbaren Gremium haben gezeigt, dass die personelle Besetzung des Fachausschusses für dessen Erfolg entscheidend ist.

> Grünflächenziffer

Bis anhin galten für die ordentlichen Bauzonen eine Grünflächenziffer. Diese beschreibt den Anteil der begrünteten und/oder bepflanzten Bodenflächen eines Grundstücks. Im Sinne der Innenentwicklung wird im neuen Baureglement auf diese Ziffer verzichtet, gute architektonische resp. bauliche Lösungen sollen nicht durch die Grünflächenziffer eingeschränkt werden.

Gerade im Zusammenhang mit der Innenentwicklung spielen die siedlungsinternen Grünräume aber eine wichtige Rolle. Dabei steht aber nicht deren Quantität, sondern deren Qualität im Vordergrund. Die Anforderungen an den Aussenraum werden im Baureglement wie folgt formuliert: "Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Besondere Aufmerksamkeit ist der Gestal-

tung von Gärten, Vorgärten, Hausvorplätzen und Hauseingangsbereichen zu schenken. Die Bodenversiegelung von Aussenräumen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken". In den Baugesuchsunterlagen sind die Überlegungen zum Aussenraum auszuweisen.

> Förderungsmassnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft

Gemäss dem rechtsgültigen Baureglement leistete die Gemeinde Grundeigentümern oder Pächtern, die im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbringen, Entschädigung. Die neue Formulierung im Baureglement ist offener gehalten: "Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen)." Die im Baureglement verankerten Förderungsmassnahmen müssen durch ein weiterführendes Instrument konkretisiert und detailliert werden. Dies wird nachgelagert zur Ortsplanungsrevision erfolgen.

Zusammenstellung der Änderungen im Baureglement mit dem Ziel der inneren Entwicklung

	Wohnen Wohnzone W1 (Einfamilien- häuser)	Wohnen Wohnzone W2 / 3 / 4 (Mehr- familienhäuser)	Kernzone (Mischnutzung)	Mischzone M2 / 3 / 4	Arbeitszone
Grenzabstände	alt: grosser Grenzabstand: 9 m kleiner Grenzabstand: 3 m neu: grosser Grenzabstand: 6 m kleiner Grenzabstand: 3 m	W2 keine Änderung grosser Grenzabstand: 8 m kleiner Grenzabstand: 4 m W3: alt: grosser Grenzabstand: 12 m kleiner Grenzabstand: 6 m neu: grosser Grenzabstand: 10 m kleiner Grenzabstand: 5 m W4: neu geschaffene Zone neu: grosser Grenzabstand: 10 m kleiner Grenzabstand: 5 m	neu: grosser Grenzabstand: 6 m kleiner Grenzabstand: 3 m	M2: alt: grosser Grenzabstand: 8 m kleiner Grenzabstand: 4 m neu: grosser Grenzabstand: 6 m kleiner Grenzabstand: 3 m M3: alt: grosser Grenzabstand: 12 m kleiner Grenzabstand: 6 m neu: grosser Grenzabstand: 8 m kleiner Grenzabstand: 4 m M4: neu geschaffene Zone neu: grosser Grenzabstand: 8 m kleiner Grenzabstand: 4 m	GG1 / GG2 / G11 / G12: alt: grosser Grenzabstand: 4 m kleiner Grenzabstand: 4 m Aa / Ab: neu: grosser Grenzabstand: 4 m kleiner Grenzabstand: 4 m
Gebäudelänge		W4: neu geschaffene Zone neu: 50 m	neu geschaffene Zone neu: 50 m	M2: alt: 25 m neu: 30 m M2: alt: 50 m neu: 60 m	
Geschossigkeit		neue W4 (Vollgeschoss statt Attika)		neue M4 (Vollgeschoss statt Attika)	
Ausnützungsziffer		aufheben / verzichten			
Grünflächenziffer		aufheben / verzichten			
Minimale Geschosszahl		max. 1 Geschoss weniger als vorgegebene Geschosszahl			
Fairnessregelung		Abweichen von den baupol. Massen möglich (Ausnahme Höhe)			
Verdichtungsregelung		Bei gemeinsamer Projektierung freie Gebäudelänge, falls zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, ab 5000 m ² qualitäts- sicherndes Verfahren			

9. VERFAHREN

9.1 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung dauerte vom 21. Oktober 2015 bis zum 21. November 2015. Am 3. und 4. November 2015 fanden in Worb resp. Rüfenacht gut besuchte Informationsveranstaltungen statt. Die Beteiligung an der Mitwirkung war erfreulich hoch. Insgesamt gingen 145 Stellungnahmen ein. Ein Grossteil der Mitwirkenden (125 Personen) benützten den Fragebogen, die übrigen Eingaben erfolgten per Brief oder Mail.

Die Auswertung und Beantwortung der Eingaben erfolgt mittels eines separaten detaillierten Mitwirkungsberichts.

9.2 Kantonale Vorprüfung

Das gesamte Dossier wurde im April 2016 in die kantonale Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Prüfung durch die kantonalen Ämter und Fachstellen ergaben sich verschiedene Themen und Fragestellungen, die gemeinsam besprochen wurden ("Themenliste"). Das ergänzte Dossier wurde im Oktober 2017 zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht vom 17. Januar 2018 bezeichnet die vorgelegten Pläne, Vorschriften, Massnahmen und Erläuterungen als genehmigungsfähig, nachdem die im Vorprüfungsbericht verbleibenden Vorbehalte ausgeräumt sind und die nötigen Nachweise erbracht werden.

Der vorliegende Bericht erläutert die aktuelle Fassung der Ortsplanungsunterlagen. Die erfolgten Abklärungen beim OIK II, KAWA und KL resp. die entsprechenden Anpassungen sind direkt in den Bericht eingebaut worden.

9.3 1. Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat am 5. November 2018 die Ortsplanungsrevision zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Diese fand vom 15. November bis zum 7. Januar 2019 statt. Es gingen fristgerecht 24 Einsprachen ein, wovon 18 bereinigt werden konnten.

9.4 Genehmigung

Am 24. Juni 2019 wurde die Ortsplanungsrevision vom Grossen Gemeinderat genehmigt und zuhanden der kantonalen Genehmigung verabschiedet.

9.5 2. Öffentliche Auflage

Aufgrund der Anpassungen seit der 1. öffentlichen Auflage wird die Ortsplanungsrevision ein zweites Mal im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV öffentlich aufgelegt. Nur diese Anpassungen sind Gegenstand der 2. Auflage vom 5. September 2019 bis zum 5. Oktober 2019.

9.6 3. Öffentliche Auflage

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision wurde festgestellt, dass die Unterlagen grossmehrheitlich mit der Vorprüfung übereinstimmen und vorbehältlich der Behandlung der Einsprachen genehmigt werden kann. Wie es bei derart grossen und komplexen Planungsgeschäften durchaus üblich ist, erweisen sich dennoch einige Punkte als problematisch. Diese werden im gemischt-geringfügigen Planerlassverfahren nach Art. 122 Abs. 7 bereinigt.

a) Anpassungen im Baureglement:

Thema	Vorbehalt AGR
Art. 1, Abs. 4; Gebiet mit Mindestdichte	Die vorgeschlagene Regelung für die Arbeitszone ist nicht zulässig. Die Gemeinde muss auch hier konkrete Vorgaben machen.
Art. 2 Abs. 4 Bst. E; vorspringende Gebäudeteile	Der zulässige Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes darf max. 50 % betragen. Zudem werden Skizzen dazu im Anhang ergänzt.
Art. 5 Abs. 8 Lemma 4 (SEZ Bleiche); Begriff "Raumtiefe"	"Raumtiefe" ist kein BMBV-konformer Begriff. Daher ist unklar, was gemeint ist.
Art. 10, ZöN 39, Jugendheim Viktoria	Im Bereich der neuen ZöN 39 befinden sich Fruchtfolgefleichen. Die Beanspruchung dieser Flächen ist nicht zulässig und wurde korrigiert. Bei der Einzonung der bestehenden Gebäude und Anlagen müssen die Vorschriften dahingehend angepasst werden, dass nur eine massvolle Erweiterung des Bestehenden (30%) aber keine Neubauten zulässig sind.

Art. 32; ZPP N14 Hofmatt Worb	Die ZPP N14 befindet sich im Konsultationsbereich der Kunsteisbahn. Die Vorschriften sind daher entsprechend zu ergänzen.
Art. 43 Abs. 3 und 4; Fassaden Attika und Dachaufbauten	Die Bestimmung von Art. 43 Abs. 3 GBR bedarf einer Anpassung an die Vorgaben der BMBV. Abs. 4 steht ebenfalls im Widerspruch zu den Vorgaben der BMBV. Für die technisch bedingten Dachaufbauten muss zwingend das zulässige Mass definiert werden.
Art. 73 Abs. 3; Fassadenhöhe / Abgrabungen	Die vorliegende Regelung steht im Widerspruch zur Definition des Untergeschosses nach Art. 19 BMBV.
Anhang	Inventar Einzelbäume und Baumreihen, diverse Anpassungen aufgrund der Überprüfung

b) Anpassungen im Zonenplan Siedlung (die Nummerierung bezieht sich auf die Darstellung der Anpassungen im Zonenplan):

Nr. 1, ZöN 39, Jugendheim Viktoria Richigen: Kann aufgrund der Fruchtfolgeflächen (FFF) nur teilweise umgesetzt werden. Der Perimeter wird verkleinert, so dass keine FFF mehr benötigt werden.

Nr. 2 / 3 / 4, Vielbringen: Gewisse Bereiche der Erhaltungszone überlagern Fruchtfolgeflächen und sind daher nicht genehmigungsfähig. Die betroffenen Perimeter werden verkleinert.

Nr. 5, Richigen: Ein Bereich der Erhaltungszone überlagert Fruchtfolgeflächen und ist daher nicht genehmigungsfähig. Der betroffene Perimeter wird angepasst.

Nr. 6, Weilerzone Wattenwil: Ein Bereich der Erhaltungszone überlagert Fruchtfolgeflächen und ist daher nicht genehmigungsfähig. Der betroffene Perimeter wird angepasst.

Eine Zusammenstellung dieser Fruchtfolgeflächen, welche alle innerhalb der Grenzabstände der neu eingezonten Gebäude liegen, findet sich im Kapitel 8.1 des vorliegenden Erläuterungsberichtes.

c) Anpassungen im Zonenplan Landschaft:

Nr. 7, Ehemaliges Schulhaus Wattenwil: Wurde fälschlicherweise einem Landschaftsschutzgebiet zugeordnet. Wurde korrigiert in Landwirtschaftszone.

Einzelbäume und Baumreihen: Wurden gemäss der korrigierten Liste (Anhang zum Baureglement) angepasst.

Die Anpassungen in den Zonenplänen sind farbig gekennzeichnet und mit der entsprechenden Nummer versehen.

d) Erläuterungsbericht:

Detaillierte Abrechnung der Fruchtfolgeflächen (Kapitel 8.1).

e) Beilagen:

Weilerzone Wattenwil: Nachweis von mindestens 5 ganzjährig bewohnten, nicht landwirtschaftlichen oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Dafür ist eine Liste einzureichen mit den Personen, die in den jeweiligen ganzjährig bewohnten, nicht landwirtschaftlichen Gebäuden ihren Wohnsitz haben.

Zudem werden in der Nutzungsplanung einige Korrekturen von Amtes wegen umgesetzt. Diese sind in blau markiert und **nicht** Teil der öffentlichen Auflage.

Die Anpassungen von Amtes wegen in der Richtplanung sind ebenfalls nicht Teil der öffentlichen Auflage, sondern werden erst in den Genehmigungsexemplaren ergänzt.

Während der 3. öffentlichen Auflage ging eine Einsprache ein, die sich gegen den Artikel 44 GBR (Antennen) richtet. Dieser ist jedoch nicht Gegenstand der 3. öffentlichen Auflage.

Obwohl nicht auf die Einsprache eingetreten wird, ist für die Gemeinde klar, dass der Amateurfunk in Wohnzonen nicht verboten werden soll.

BEILAGEN

- Beilage 1: Bericht Vorphase zur Ortsplanungsrevision
- Beilage 2: Analyse Wohnimmobilien Worb (dbs)
- Beilage 3: Skizze Situation Geschäftsflächen Worb (dbs)
- Beilage 4: Strategieplan als Vorlage zum Zonenplan, Potenzialplan Wohnen
- Beilage 5: Baulandkontingent
- Beilage 6: Abschätzung des Innenentwicklungspotenzials
- Beilage 7: Gegenüberstellung bestehende - neue baupolizeiliche Masse
- Beilage 8: Energieleitbild
- Beilage 9: Gebiete mit ortsspezifischen Regelungen in den Kerngebieten von Worb und Rüfenacht
- Beilage 10: Wohn- und Lebensraum für ältere Menschen
- Beilage 11: Weilerzone Wattenwil und Bangerten

