

An den Grossen Gemeinderat

Worb, 3. Juni 2019

Gesamtrevision der Ortsplanung: Genehmigung

Sitzung Nr. 10	Datum 20.05.2019	Traktandum	Beschlusnummer	Geschäftsnummer 207	Archivnummer 31/0/1
-------------------	---------------------	------------	----------------	------------------------	------------------------

1. Ortsplanung in der Gemeinde Worb

Raumplanung ist das gezielte Einwirken auf die räumliche Entwicklung der Gesellschaft, der Wirtschaft und der natürlichen, gebauten und sozialen Umwelt in einem bestimmten Gebiet. Die Aufgabe der Raumplanung ist es, räumliche Anforderungen auf den unterschiedlichen Ebenen (Gemeinde, Region, Kanton, Staat) und in Bezug auf die unterschiedlichen Aspekte (Verkehr, Umwelt, Bevölkerung, Wirtschaft) abzustimmen und Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für (zukünftige) Raumfunktionen und -nutzungen zu treffen. Die wichtigste Zielsetzung der Raumplanung ist der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Verhinderung der Zersiedelung.

Auf Gemeindeebene wird für die Raumplanung der Begriff der Ortsplanung verwendet. Worb verfügt über eine im Jahr 1993 genehmigte, rechtskräftige Ortsplanung. In den vergangenen Jahren sind daran mit sogenannten Teilortsplanungsrevisionen verschiedene Änderungen vorgenommen worden. Es empfiehlt sich aber, in Abständen von rund 10 bis 15 Jahren die gesamte Ortsplanung mittels einer Gesamtrevision auf die veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie neue gesellschaftliche, wirtschaftliche und politische Zielvorstellungen anzupassen. Die letzte ausgearbeitete Ortsplanungsrevision 06+ (OP06+) ist im Juni 2011 von den Stimmberechtigten abgelehnt worden.

Mit dem Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 17. März 2014 und der Genehmigung eines Verpflichtungskredits von CHF 350'000.00 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung von Worb neu lanciert. Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses zeigte sich, dass die vorgesehene punktuelle Anpassung der OP06+ nicht zu einem genehmigungsfähigen Ergebnis führen würde. Gründe dafür sind unter anderem eine stattliche Anzahl von geänderten übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton, welche in diesem Umfang nicht zu erwarten waren. Zu nennen sind dabei zum Beispiel die neuen Vorgaben in der Landschafts- und Freiraumplanung, die neu geforderte Störfallvorsorge in der Raumplanung, die Anpassung der Plangrundlagen an LV95 (neue Landesvermessung), die Ausscheidung von Gewässerräumen, neue Vorgaben in der Energiegesetzgebung und aus dem kantonalen Richtplan 2030, neue Messweisen bei Bauvorhaben, usw.. Erschwerend kam hinzu, dass die zuständigen kantonalen Amtsstellen laufend ihre Praxis an die neuen gesetzlichen Anforderungen anpassten. Deshalb mussten grosse Teile der Ortsplanung Worb umfassend überarbeitet werden.

Um ausgewogene und breit abgestützte Ergebnisse zu erzielen, war es nötig, intensive politische und fachliche Diskussionen innerhalb von Verwaltung, Umweltkommission, Planungskommission und im Gemeinderat zu führen. Dieser Prozess benötigte Zeit und Ressourcen, welche ursprünglich nicht in diesem Umfang vorgesehen waren. Am 27. Februar 2017 hat der Grosse Gemeinderat aus diesen Gründen einen Nachkredit von CHF 175'000.00 für die Ortsplanungsrevision genehmigt.

Nach aufwändiger und langwieriger Planung kann das Dossier zur Ortsplanungsrevision nun dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

2. Das Planerlassverfahren zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Worb

Dank der öffentlichen Foren, welche im Vorfeld zur Ortsplanungsrevision durchgeführt wurden, konnten bereits viele Anliegen aus der Bevölkerung aufgenommen werden. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung im November 2015 war entsprechend ein überwiegender Teil der Rückmeldungen positiv: Die Bevölkerung von

Worb anerkennt die Bestrebungen der Planungsbehörde und unterstützt die Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision.

Die in zwei Schritten erfolgte Vorprüfung durch den Kanton zeigte, dass die vorgelegten Pläne und Vorschriften rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen übereinstimmend sind. Im Januar 2018 konnte die Vorprüfung abgeschlossen werden.

Im Rahmen der Ende 2018 durchgeführten öffentlichen Auflage sind 24 Einsprachen gegen die Ortsplanung eingegangen. In den Einspracheverhandlungen konnten 18 Einsprachen erledigt werden. 6 Einsprachen bleiben unerledigt und werden den zuständigen kantonalen Behörden zur Abweisung beantragt. Die Protokolle der Einspracheverhandlungen können bei vorgängiger Terminvereinbarung in der Bauabteilung eingesehen werden.

3. Das Genehmigungsdossier auf www.worb.ch

Die umfangreichen Unterlagen zum Genehmigungsdossier und weitere Informationen werden im Projekt Ortsplanungsrevision in der Rubrik Genehmigung auf www.worb.ch aufgeschaltet und können dort eingesehen werden. Zusätzlich können bei vorgängiger Terminvereinbarung die Akten in Papierform in der Bauabteilung eingesehen werden.

4. Vereinbarkeit mit Legislaturzielen

Die Vereinbarkeit ist gegeben.

5. Antrag und Beschluss

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat in Anwendung von Art. 47 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeverfassung vom 13. Juni 1999 folgenden

Beschluss:

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wird genehmigt.
2. Vorbehalten bleiben
 - eine fakultative Volksabstimmung gemäss Art. 33
 - ein Volksvorschlag gemäss Art. 35der Verfassung der Einwohnergemeinde Worb vom 13. Juni 1999.
3. Die Ausführung dieses Beschlusses ist Sache des Gemeinderates.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates

Niklaus Gfeller
Gemeindepräsident

Christian Reusser
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Entwurf Genehmigungsdossier auf www.worb.ch unter der Rubrik Aktuelle & Projekte /Ortsplanungsrevision/Genehmigung

Schwerpunkte der neuen Ortsplanung

Die Ortsplanungsrevision steht im Zeichen der Siedlungsentwicklung nach innen. Wichtige Anliegen sind zudem der Erhalt der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft, die Energiewende und Verbesserungen im Verkehrsbereich. All dies ist im neuen Richtplan vorgezeichnet, der der Gemeinderat in eigener Kompetenz bereits genehmigt hat.

Siedlungsentwicklung nach innen

In Worb soll auch weiterhin neuer Wohnraum entstehen, um ein **leichtes Bevölkerungswachstum** von rund 50 Personen pro Jahr zu erreichen. Dies trägt zu einer guten Auslastung der Infrastrukturen und gesunden Gemeindefinanzen bei und entspricht der kantonalen und regionalen Strategie, das Bevölkerungs- und Siedlungswachstum an gut erschlossene Standorte wie Worb zu lenken. **Neuer Wohnraum** soll aber primär **im bestehenden Siedlungsgebiet** durch das Schliessen von Baulücken, die Umnutzung gewisser Gewerbeareale und die Verdichtung bestehender Quartiere entstehen.

Der **Richtplan Siedlung** unterscheidet dazu **mehrere Gebietstypen**. Viele Einfamilienhausgebiete gehören dem Typ A an, wo etwas mehr Wohnraum durch **An- und Ausbauten** entstehen soll. Beim Gebietstyp B lassen die Parzellengrößen **Ergänzungsbauten** zu. In den Gebietstypen C sind auf Grund von Gebäudealter und Zustand **Ersatzneubauten** und in Zentrumsnähe eine höhere Geschosszahl denkbar.

Ob die Innenentwicklung gelingt, hängt stark von der **Bereitschaft der Liegenschaftseigentümer** ab, Erweiterungs- und Neubauten zu prüfen, sowie von der Akzeptanz in der Nachbarschaft. Der Gemeinde wird dabei eine wichtige Rolle als Vermittlerin zukommen. Für den Fall, dass die Entwicklungsziele längerfristig nicht erreicht werden, benennt der Richtplan **mögliche Einzonungsgebiete** in Rüfenacht (Scheyenholzstrasse, Breitfeldstrasse und Wislenstrasse) und in Worb (Hofmatt, Bächumatt und Lindhalde).



Ausschnitt Richtplan Siedlung, Worb



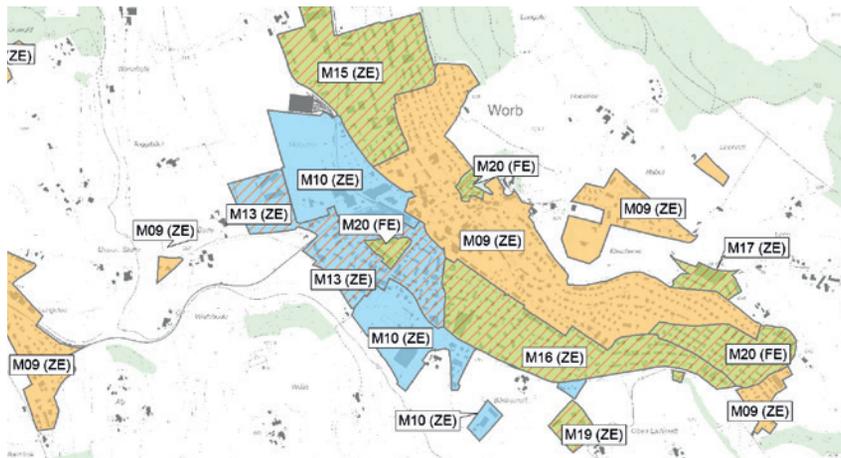
Wohnüberbauung statt Gärtnerei in Rüfenacht



Energie aus erneuerbaren Ressourcen

Energiewende

Worb ist seit 2005 **Energiestadt** und gehört zu den energierelevanten Gemeinden des Kantons Bern. Ziel ist es, den Energieverbrauch unter anderem durch **Gebäudesanierungen** deutlich zu senken und bis 2035 den Verbrauchswert von **4000 Watt** zu erreichen. Fossile Energieträger wie Heizöl, Gas und Benzin sollen in hohem Masse durch **erneuerbare Strom- und Wärmequellen** wie Sonne, Wind, Wasserkraft, Holz, Erdwärme, Biomasse und Wärmenutzung aus Grundwasser ersetzt werden. Um die steigenden kantonalen Anforderungen im Energiebereich zu erfüllen, braucht es permanente Anstrengungen. Der **Energie-richtplan** zeigt den Weg auf.



Ausschnitt Richtplan Energie, Worb

Energieträger

- Erdwärme
- Wasser
- Holz

Wärmeversorgung

- Wärmeverbund



Gute Umsteigemöglichkeiten auf den ÖV



Artenvielfalt fördern

Bis 2035 soll der Heizwärmebedarf für das Wohnen um gut 30% sinken. Die Stromversorgung soll zu 80% und die Wärmeversorgung zu 70% aus erneuerbaren Quellen stammen. Der Richtplan definiert, **wo, welche Art von Wärmeversorgung** prioritär ist. **Gemeinsame Heizwerke** und **Wärmeverbünde** gewinnen an Bedeutung, erfordern aber längerfristige Investitionen. Art. 45 und 46 des Gemeindebaureglements regeln, was bei **Um- und Neubauten** bezüglich Wärmeversorgung gilt. Die gemeindeeigenen Gebäude sollen energetisch Vorbildcharakter haben.

Verkehr

Mit der Innenentwicklung nimmt das Verkehrsaufkommen voraussichtlich zu. Allerdings verfügen Rüfenacht und Worb über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. An vielen Wohnorten kommt man gut ohne Auto zurecht. In Zukunft kommt deshalb dem **Velo- und Fussverkehr** in Kombination mit dem ÖV steigende Bedeutung zu. Mit den laufenden kantonalen Projekten zur Verkehrssanierung werden diverse Massnahmen bereits umgesetzt.

Landschaftserhalt und Artenvielfalt

Worb und Rüfenacht liegen in einer relativ intakten, landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft. Die bisherigen **Massnahmen zum Schutz der Landschaft** haben sich bewährt und werden weiterverfolgt. Der **Erholungswert** soll mit gezielten Massnahmen zusätzlich erhöht werden.

Ein wichtiges Anliegen ist die **Schaffung naturnaher Lebensräume** und damit verbunden der Erhalt bedrohter Pflanzen- und Tierarten. Dazu sollen Bäche und Waldränder aufgewertet werden und durch die Schaffung zusätzlicher Hecken, temporärer Gewässer und weiterer Naturelemente neue Lebensräume und Wanderkorridore entstehen. Mit dem Hochwasserschutzprojekt der Worble konnten bereits diverse Massnahmen umgesetzt werden. Auch im Siedlungsgebiet bieten sich viele Möglichkeiten, die Natur und die **Artenvielfalt** zu fördern, etwa bei der Gestaltung öffentlicher Anlagen oder durch die **Sensibilisierung** der Bevölkerung. Generell soll die Innenentwicklung einhergehen mit mehr Grün- und Naturelementen in der Siedlung und mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Die wichtigsten Änderungen in den Zonenplänen

Der neue Zonenplan sieht keine Einzonungen von unüberbautem Landwirtschaftsland vor. Die Darstellung der Zonenplaninhalte ist auf mehrere Pläne und Ausschnitte verteilt. Dies entspricht den kantonalen Vorgaben und erleichtert die Lesbarkeit.



Vereinfachte Verfahren in der neuen Kernzone

Vier statt wie bisher zwei Zonenpläne

Worb verfügt neu über vier Zonenpläne:

- Der **Zonenplan Siedlung** bildet hauptsächlich die Zonenzuteilung des Baugebiets ab. Zur besseren Lesbarkeit wird er durch die drei «Lupen» Worb, Rüfenacht und Aussenorte ergänzt.
- Der **Zonenplan Landschaft** zeigt die Landschaftsschutz- und Landschaftschongebiete sowie die auf Gemeindeebene, Kantons- oder Bundesebene geschützten Lebensräume und Objekte.
- Der **Zonenplan Naturgefahren** bezeichnet diejenigen Gemeindegebiete, welche einer Gefährdung ausgesetzt sind und unterscheidet dazu verschiedene Gefährdungsstufen.
- Der Zonenplan Gewässerraum zeigt die neu zu berücksichtigenden Gewässer-raumlinien.



Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Worb

Änderungen im Zonenplan Siedlung

Die Änderungen im Zonenplan Siedlung erleichtern die Siedlungsentwicklung nach innen und vereinfachen für gewisse Gebiete die Planungsverfahren. Einzelne Parzellen werden geeigneteren Bauzonen zugeteilt.

- Der bisherige Zonenplan Siedlung bezeichnete in den Kern- und Neubaugebieten 33 **Zonen mit Planungspflicht** (ZPP). Vieles wurde seither realisiert und die ZPP hinfällig. Auch wurden verschiedene ZPP in den Ortskernen in die neue **Kernzone** umgezont. Deren Vorschriften und der zwingende Beizug des neuen Fachausschusses garantieren eine vergleichbare Qualität wie eine ZPP, vereinfachen aber die Vorgehensweise.
- Diverse W3-Zonen mit bisher dreigeschossiger Bauweise plus Attika wurden zu **W4-Zonen** aufgezont, wo vier Voll-

geschosse zulässig sind, aber ohne zusätzliche Attika.

- Wertvolle Häusergruppen in den alten Ortskernen wurden der neuen **Strukturerhaltungszone für historische Ortskerne** zugewiesen.
- Die Aussenorte Bangerten und Wattenwil liegen neu in einer **Weilerzone**. Dies erleichtert den Erhalt und die Umnutzung der Bauernhäuser.
- Die neuen **Zentrumsentwicklungs- und Freiraumgebiete** bezeichnen wichtige Entwicklungsgebiete der Ortskerne. Neben einer verdichteten Bauweise muss auf eine hohe Qualität der öffentlichen und privaten Aussen- und Grünräume geachtet werden.
- Für **Gebiete mit bekannten Projekten** gelten weiterhin die **bisherigen Vorschriften**. So können diese Vorhaben relativ rasch ausserhalb der Ortsplanungsrevision bewilligt werden.
- Das neue Baugesetz verlangt, dass auch bereits **eingezontes Kulturland** mit einer **Minstdichte** überbaut wird.



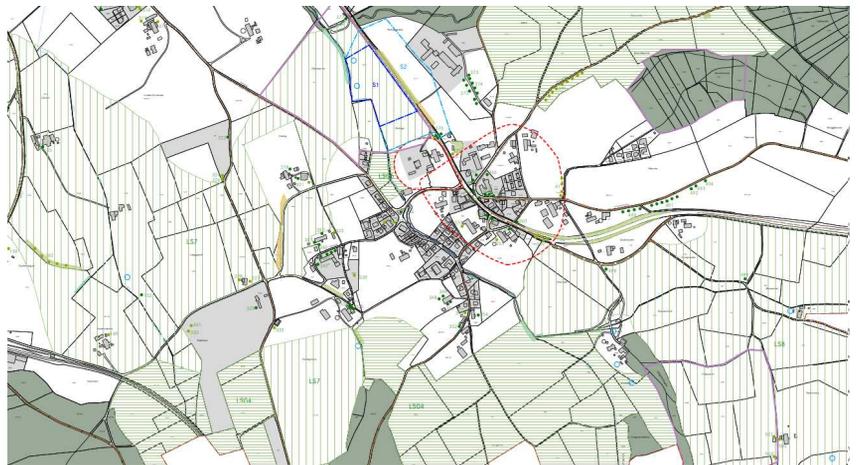
Viertes Vollgeschoss statt Attika

Änderung im Zonenplan Landschaft

Die bisherigen **Landschaftsschutz- und -schongebiete** haben sich bewährt. Sie bleiben grösstenteils unverändert bestehen. Der Zonenplan Landschaft zeigt zudem die kommunal geschützten Bäume und Trockenstandorte und beinhaltet auch kantonale und nationale **Naturschutzobjekte** sowie archäologische Fundstellen, geologische Objekte und historische Wege.



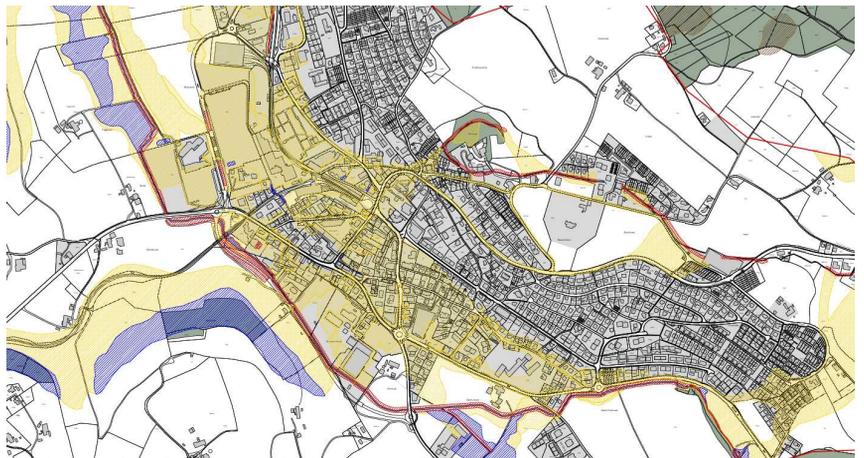
Rüfenacht Moos: Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung



Ausschnitt Zonenplan Landschaft, Richigen

Neuer Zonenplan Naturgefahren

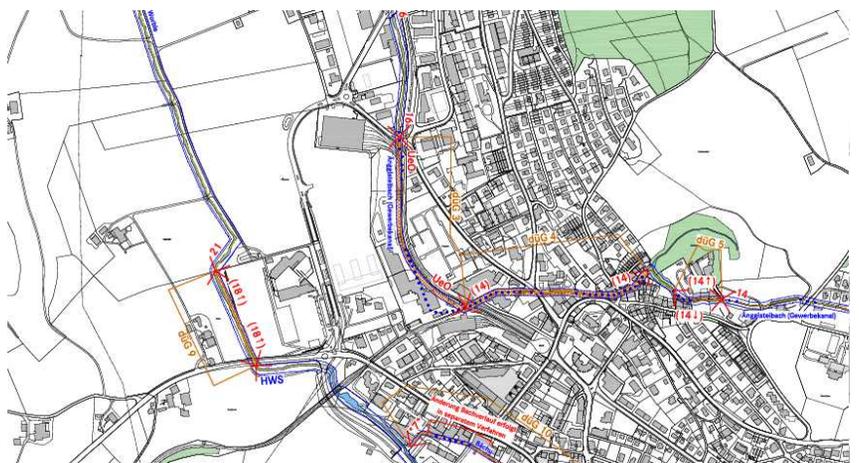
Das Baugesetz verpflichtet die Gemeinden, Gefahrenkarten zu erstellen und im Zonenplan diejenigen Gebiete zu bezeichnen, die einer Gefahr ausgesetzt sind. Der Zonenplan unterscheidet die **drei Gefahrenstufen** «gering», «mittel» und «erheblich», welche unterschiedliche **Einschränkungen für Bauten** beinhalten. Da die Umgestaltung der Worble und des Bächu die Gefährdung in Worb deutlich verringert hat, wurde die Gefahrenkarte angepasst.



Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren, Worb

Neuer Zonenplan Gewässerraum

Die Gewässerschutzverordnung des Bundes verpflichtet die Gemeinden, den **Gewässerraum aller fließenden und stehenden Gewässer** festzulegen. In dicht überbauten Gebieten sind die Gewässerräume schmäler ausgeschieden als ausserhalb. Im Gewässerraum gilt ein Bauverbot für alle nicht standortgebundenen Bauten. Entlang nicht eingedolter Gewässer ist eine extensive Nutzung ohne Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngern vorgeschrieben. Dies gilt auch für private Gärten.



Ausschnitt Zonenplan Gewässerräume Änggistebach, Worb

Die wichtigsten Änderungen im Baureglement

Das neue Baureglement erleichtert die Innenentwicklung. Es beinhaltet neue Vorschriften, die sich aus übergeordneten Vorgaben z.B. betreffend Energieversorgung, Gewässerabständen, etc. ergeben. Die Begriffe und Messweisen wurden an die neue kantonale Verordnung (BMBV) angepasst.

Der Aufbau des Baureglements folgt den Fragen, wo (Zone), was (Nutzung), in welchem Masse (baupolizeiliche Vorschriften) und unter welchen Bedingungen (Gestaltungsvorschriften, Baubeschränkungen, etc.) gebaut werden darf. Die neuen Begriffe und Messweisen sind im letzten Kapitel erklärt.

Auswirkungen der BMBV

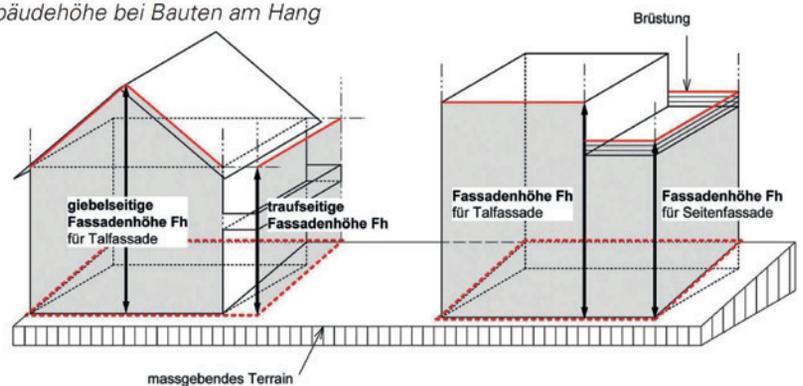
Das neue Baureglement kennt auf Grund der BMBV weder **Ausnützungsziffer** noch **Grünflächenziffer**. Wo keine Geschossflächenziffer vorgegeben ist, ergibt sich die Ausnutzung aus der zulässigen Geschosszahl, Gebäudehöhe und -länge sowie den Grenzabständen. In den bestehenden Zonen mit Planungspflicht gelten weiterhin die bisherigen Bestimmungen. Für die maximale **Gebäudehöhe** gilt eine **neue Messweise** (Art. 70, Fassadenhöhe).

Siedlungsentwicklung nach innen

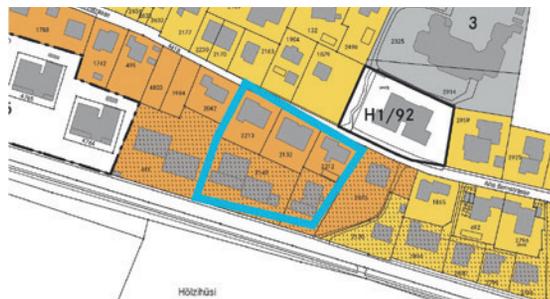
Das neue Baureglement enthält verschiedene Bestimmungen, um die Innenentwicklung zu fördern:

- Der Verzicht auf die Ausnützungsziffer und **etwas kleinere Bauabstände** für die meisten Wohnzonen erleichtern Aus- und Anbauten.
- Neue Gebäude dürfen **höchstens ein Geschoss weniger** als die zulässige Geschosszahl aufweisen.
- Sofern eine vertragliche Regelung mit den Nachbarn vorliegt, kann von den baupolizeilichen Massen abgewichen wer-

Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Neu: Fassadenhöhe als massgebende Gebäudehöhe



Vorzugsbedingungen für gemeinsames Planen



Erleichterung von Aus- und Anbauten

den (**Fairnessregel**). Allerdings gelten die Vorschriften zur Gebäudehöhe, zur Lärmempfindlichkeitsstufe und zur Dachgestaltung weiterhin. Der neu geschaffene Fachausschuss hat das Vorhaben zu beurteilen.

- Planen mehrere benachbarte Eigentümer eine gemeinsame Neuüberbauung, sind die Gebäudelänge und -breite frei wählbar, sofern zusätzliche Wohnungen geschaffen und die Qualität der Aufenthaltsbereiche verbessert wird (**Verdichtungsregel**). Auch hier ist der Fachausschuss einzubeziehen. Übersteigt die Grundfläche 5000 m², braucht es ein qualitätssicherndes Verfahren.



Sorgfältige Aussenräume



Bessere Umnutzungsmöglichkeiten in der Weilerzone Bangerten

Qualität von Bauten und Freiräumen

Die Verdichtung des Baugebiets und die angestrebte Energiewende stellen erhöhte Anforderungen an die Qualität von Bauten und Aussenräumen.

- Ein neu vom Gemeinderat eingesetzter **Fachausschuss** mit mindestens drei unabhängigen Fachleuten beurteilt alle Bauvorhaben in Gebieten mit erhöhten Schutz- und Qualitätsanforderungen und äussert sich zu ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben. Der Fachausschuss verfasst dazu einen Mitbericht zuhanden der Baubewilligungsbehörde.
- Die **Qualitätsanforderungen an die Aussenraumgestaltung** wird in den Artikeln 39 und 40 präzisiert.
- Artikel 45 und 46 beinhalten die neuen **Vorschriften betreffend Energie- und Wärmeversorgung**.
- Das Baureglement enthält neu einen Artikel zu den **Antennen**.



Naturnahe Gärten



Einheimische Holzwärme

Schutzanliegen

Das neue Baureglement enthält **zusätzliche Schutzbestimmungen**:

- Die Liste der Schutzgebiete und -objekte wurde ergänzt und beinhaltet unter anderem auch die historischen Verkehrswege (Art. 51), die archäologischen Schutzgebiete (Art. 54) und die geologischen Schutzobjekte (Art. 61).
- Im Anhang des Baureglements sind zudem alle geschützten Bäume, Baumreihen und Hecken aufgeführt.
- Art. 50 befasst sich mit dem Bauen in Gefahrengeländen.
- Art. 74 regelt die Mindestabstände zum Gewässerraum.