

Geschäft: 32269
Archiv: 31/1

Worb, 14. Februar 2023 kj

Merkblatt für das Planen / Bauen in Schutzgebieten (Herangehensweise)

In der Gemeinde Worb werden sogenannte Schutzgebiete im Sinne von Artikel 86 BauG ausgedehnt. Es bestehen unterschiedliche, gebiets- oder themenspezifische Arten von Schutzgebieten; dazu gehören in Worb Kernzonen, Ortsbildschutzgebiete, Strukturhaltungszonen, Landschaftsschongebiete, Landschaftsschutzgebiete. Bauvorhaben in diesen Gebieten werden durch einen externen Fachausschuss geprüft. Diese Gebiete werden im Baureglement beschrieben und sind im Zonenplan vermerkt.

Bei den bezeichneten Gebieten von besonderem städtebaulichem, ortsbildlichem oder bauhistorischem Wert sind nur Bauvorhaben gestattet, welche die sogenannten Schutzziele oder Gebietsmerkmale nicht beeinträchtigen. In den Kernzonen und Ortsbildschutzgebieten gilt dabei grundsätzlich der höchste Schutz, während in den Strukturhaltungszonen etwas mehr Spielraum besteht, sofern sich ein Bau an der vorherrschenden Bebauung und Struktur orientiert sowie eine gute Gestaltung bezüglich der Bau- und Aussenräume nachweisen kann. Im Landschaftsschutzgebiet sind neue Bauten und Anlage grundsätzlich nicht zugelassen, der Unterhalt der bestehenden Infrastruktur ist aber gewährleistet. In den Landschaftsschongebieten sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen in begründeten Fällen möglich.

Grundlagen

- Baureglement der Gemeinde Worb, Stand Genehmigung 3. Februar 2022,
- Im Speziellen die Artikel 3-, 4-, 5-, 7, 39, 40, 41, 45, 50, 56 - 60.
- Kantonales Baugesetz (BauG), Artikel 86 (Kanton Bern - Erlass-Sammlung; 721.0).

Überlagerung von Grundnutzung (Zonen)

- Die Schutzgebiete überlagern jeweils die Zonen der Grundnutzungen. Im Siedlungsgebiet handelt es sich dabei üblicherweise um Bauzonen, ausserhalb der Siedlung betrifft dies meist die Landwirtschaftszone.
- Die zugrundeliegenden Zonen definieren in diesen Schutzgebieten die Grundnutzung wie die Art der Nutzung (Beispielsweise «Wohnen» oder «Landwirtschaft»).
- Bezüglich der vorherrschenden bestehenden Bebauung sind Art. 3, 4, 50, 58 und 59 des Baureglements mit den Angaben zu den prägenden Elementen und Merkmalen des jeweiligen Gebietes zu beachten.
- Bestehende, strukturfremde Masse werden dabei nicht als massgebend erachtet (Beispielsweise ein bestehendes sehr hohes Gebäude kann nicht als Referenz hinzugezogen werden).
- In den Schutzgebieten bestehen einerseits Pflichten bezüglich der Baugestaltung und andererseits gewisse Freiheiten bezüglich der Baumasse.

Herangehensweise

- Bei grösseren Vorhaben (Beispielsweise ein Anbau, eine Aufstockung, ein Ersatzneubau u.ä.) empfehlen wir dringend seitens Gesuchsteller/-in erfahrene Fachpersonen für die Erarbeitung der Unterlagen beizuziehen (Planungs- und/oder Architekturbüro mit grosser Erfahrung / Kompetenz mit Projektwettbewerben oder qualifizierten Verfahren).
- Vor der Erarbeitung insbesondere eines grösseren Bauvorhabens sind folgende Schritte und Produkte wichtig:
 - Analyse der Beschriebe im Baureglement. Weitere Bestimmungen können sich mit den Schutzgebieten überlagern (Bauinventar, etc.) und deshalb eine relevante Bearbeitungsgrundlage darstellen.
 - Analyse der prägenden Elemente und Merkmale im Kontext des Gebiets und der unmittelbaren Nachbarschaft. Dokumentation der Erkenntnisse zu der vorherrschenden Bebauung (Pläne, Fotos, Schlüsse für das eigene Vorhaben).
 - Volumenmodell der Umgebung und des Bauvorhabens, relevanter Ausschnitt.
 - Fotomontagen vom Bauvorhaben inkl. angrenzender Bauten.
 - Ansichten des Bauvorhabens auch im Kontext der bestehenden benachbarten Bebauung.

- Aussagen zu Architektur, Tektonik, Struktur und Materialisierung.
 - Grundrisse
 - Schnitte
 - Umgebungsgestaltungsplan
- Die Unterlagen sind im Rahmen einer Bauvoranfrage bei der Bauabteilung Worb einzureichen und werden durch den Fachausschuss (Art. 45 GBR) bezüglich Berücksichtigung der Schutzziele sowie der Bau- und Aussenraumgestaltung beurteilt. Weitere Fachstellen (Denkmalpflege, Amt für Gemeinden und Raumordnung etc.) werden bei Bedarf hinzugezogen.

Wichtige Inhalte der Analyse

Wichtige Themen und Elemente, welche in Bezug auf das Bauvorhaben berücksichtigt werden müssen und die in engem Zusammenhang mit der vorherrschenden Bebauung stehen:

- Fussabdruck, Bebauungsdichte: das Verhältnis von bebautem zu unbebautem Raum.
- Platzierung von Bauten und deren Ausrichtung.
- Umgebungsgestaltung: Art und Anteil Grünflächen, prägende Elemente (beispielsweise Bäume, parzellenübergreifend zusammenhängende Freiflächen).
- Umfriedungen im Zusammenhang mit einer angemessenen Strassenraumgestaltung.
- Erschliessung, insbesondere die Lage und Grösse einer zurückhaltenden Parkierung (allenfalls ist ein Mobilitätskonzept nötig).
- Umgang mit An-, Neben- und Kleinbauten.
- Architektursprache, Volumetrie, Dachformen und Höhenentwicklung der Gebäude.
- Fassadengestaltung (Sockelausbildung, Öffnungsverhältnisse, Farbgebung, Gestaltung der Fassadenelemente, ...).

Beurteilung

- Vorhaben in den erwähnten Gebieten werden bezüglich Gestaltung/Ortsbild/Städtebau durch den extern besetzten Fachausschuss (Art. 45 GBR) beurteilt.
- Die Erfahrung zeigt, dass der Weg zum Erreichen der Schutzziele und somit zu einer positiven Beurteilung durch den Fachausschuss häufig in mehreren Beurteilungsrunden erfolgen muss. Gerade bei anspruchsvollen Aufgaben ist in der Regel ein iterativer Prozess über mehrere Sitzungen erforderlich.
- Abhängig von Schutzstatus des jeweiligen Bauwerks (schützenswerte Objekte, K-Objekte gemäss Bauinventar) muss auch die kantonale Denkmalpflege frühzeitig einbezogen werden.