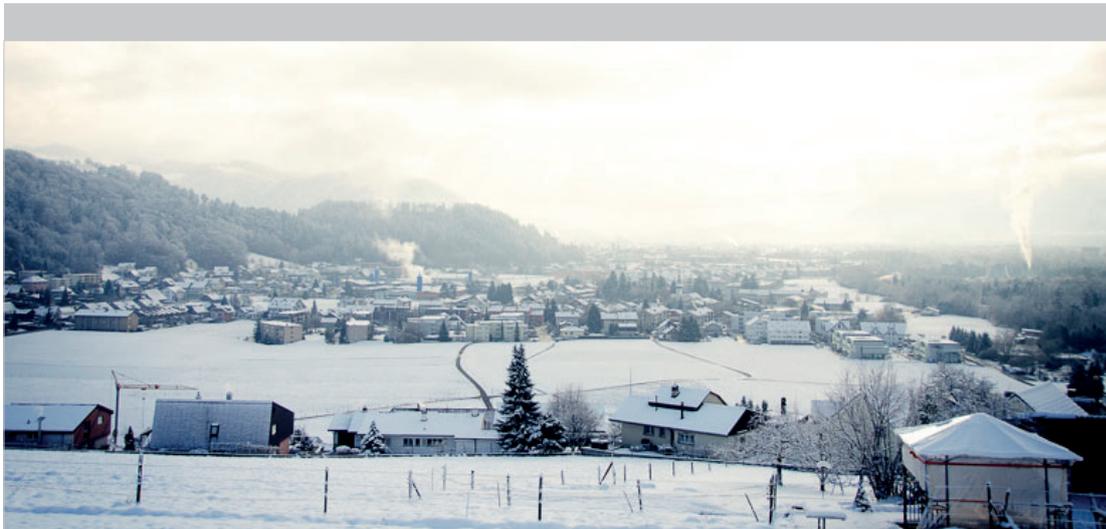


BESCHLUSSFASSUNG

## Einwohnergemeinde Heimberg

### Ortsplanungsrevision



#### Erläuterungsbericht

Die Ortsplanungsrevision besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan und Richtplan
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum
- Änderung Uferschutzplanung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Räumliches Entwicklungskonzept REK mit Mitwirkungsbericht
- Siedlungsentwicklungskonzept SEK mit Mitwirkungsbericht
- Inventarplan

Januar 2023

---

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Heimberg  
Alpenstrasse 26, 3627 Heimberg

### **Auftragnehmer:**

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

### **Bearbeitung:**

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU  
Beat Kälin, Raumplaner HTL, FSU  
Samuel Wild, Geograf MSc

## Inhalt

### A Einleitung

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>7</b>
1.1 Steckbrief der Gemeinde	7
1.2 Planungsinstrumente der Gemeinde	9
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen/Grundlagen	11
<b>2. Zielsetzungen, Vorgehen und Organisation</b>	<b>15</b>
2.1 Motivation	15
2.2 Zielsetzungen	15
2.3 Vorgehen	15
2.4 Organisation	16
2.5 Partizipation	17
<b>3. Perspektiven und Herausforderungen</b>	<b>19</b>
3.1 Orientierung	19
3.2 Räumliches Entwicklungskonzept REK	22
3.3 Siedlungsentwicklungskonzept SEK	27
3.4 Mitwirkung zum Siedlungsentwicklungskonzept SEK	29

### B Revision der Planungsinstrumente

<b>4. Übersicht Planungsinstrumente</b>	<b>31</b>
<b>5. Schlüsselthema Siedlungsentwicklung</b>	<b>32</b>
5.1 Übersicht	32
5.2 Abgrenzung	32
5.3 Innenentwicklung in bebauter Bauzone	36
5.4 Aktivierung von Baulandreserven	38
5.5 Umzonungen	42
5.6 Einzonungen	45
5.7 Baulandverfügbarkeit	47
<b>6. Neufassung Baureglement</b>	<b>48</b>
6.1 Neuer Aufbau des Baureglements	49
6.2 Neue Begriffe, Messweisen und Bezeichnungen	50
6.3 Materielle Änderungen im Baureglement	54
<b>7. Zonenplan und Schutzzoneplan</b>	<b>58</b>
7.1 Organisation der Inhalte und Hinweise	58
7.2 Änderungen Zonenplan	59
7.3 Schutzzoneplan und Richtplan	59
7.4 Änderung Perimeter Uferschutzplanung nach SFG	62
<b>8. Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum</b>	<b>64</b>
8.1 Festlegung Gewässerraum	64
8.2 Naturgefahren	67

<b>9.</b>	<b>Mehrwertabschöpfung und Baulandverfügbarkeit</b>	<b>70</b>
-----------	---	-----------

## **C Auswirkungen auf die Umwelt**

<b>10.</b>	<b>Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht</b>	<b>73</b>
------------	---	-----------

10.1	Bund	73
------	------	----

10.2	Kanton	73
------	--------	----

10.3	Region	74
------	--------	----

<b>11.</b>	<b>Bilanz der Siedlungsentwicklung</b>	<b>74</b>
------------	--	-----------

<b>12.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>79</b>
------------	----------------	-----------

<b>13.</b>	<b>Umwelthemen</b>	<b>81</b>
------------	--------------------	-----------

13.1	Naturgefahren	81
------	---------------	----

13.2	Ortsbildschutz, Denkmalpflege und Archäologie	82
------	---	----

13.3	Lärmbelastung	82
------	---------------	----

13.4	Luftbelastung	82
------	---------------	----

13.5	Energie	83
------	---------	----

13.6	Haushälterischer Umgang mit dem Boden	83
------	---------------------------------------	----

13.7	Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen	89
------	--------------------------------------	----

13.8	Belastete Standorte	89
------	---------------------	----

13.9	Störfallvorsorge	90
------	------------------	----

13.10	Weitere Themen	99
-------	----------------	----

## **D Verfahren**

<b>14.</b>	<b>Termine</b>	<b>101</b>
------------	----------------	------------

<b>15.</b>	<b>Ablauf</b>	<b>101</b>
------------	---------------	------------

15.1	Konzeptphase	101
------	--------------	-----

15.2	Mitwirkung	101
------	------------	-----

15.3	Vorprüfung	102
------	------------	-----

15.4	Abschliessende Vorprüfung	106
------	---------------------------	-----

15.5	Öffentliche Auflage	107
------	---------------------	-----

15.6	Beschlussfassung	108
------	------------------	-----

15.7	Nachträgliche Auflage und Genehmigung	108
------	---------------------------------------	-----

<b>Anhang</b>		<b>109</b>
---------------	--	------------

Anhang 1	Konkordanztabelle	109
----------	-------------------	-----

Anhang 2	Bestimmung der dicht überbauten Gebiete	117
----------	---	-----

Anhang 3	Hochwasserschutzkonzept 2014: Gesamtübersicht der Massnahmen	124
----------	--	-----

Anhang 4	Arrondierung Bauzonen gemäss Neuparzellierung Bahnanlagen BLS	125
----------	---	-----

Anhang 5	Übersichtsliste Naturinventar	126
----------	-------------------------------	-----

Anhang 6	Lärmgutachten Einzonung Haslikehr	130
----------	-----------------------------------	-----

<b>Beilagen</b>		<b>136</b>
-----------------	--	------------

## Abkürzungen

### Gesetze (Auswahl)

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BSG 721.3)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
KEnG	Kantonales Energiegesetz
KEnV	Kantonale Energieverordnung
SFG	Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (BSG 704.1)

### Planungsinstrumente der Gemeinde (Auswahl)

BR	Baureglement
ZP	Zonenplan
SZP	Schutzzonenplan
ZPP	Zone mit Planungspflicht
UeO	Überbauungsordnung (Sondernutzungsplanung)
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
VRiP	Verkehrsrichtplan

### Planungsinstrumente anderer Gebietskörperschaften (Auswahl)

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung (Kanton)
ERT	Entwicklungsregion Thun
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (des ERT)
AP	Agglomerationsprogramm (Thun)
ESP	Entwicklungsschwerpunkte (im kantonalen Richtplan)
AHOP	Arbeitshilfe für die Ortsplanung (des AGR)

### Wichtige Fachbegriffe

UZ	Gebietstyp «Urbane Zentren» gemäss kantonalem Richtplan (südlicher Ortsteil Obere Au/Lädeli)
AE	Gebietstyp «Agglomerationen und Entwicklungsachsen» gemäss kantonalem Richtplan (nördlicher Ortsteil Untere Au/Dornhalde)
SEin	Siedlungsentwicklung nach innen
WMK	Wohn-, Misch- und Kernzonen
RN	Raumnutzer (Anzahl Bewohner und Arbeitsplätze in den WMK)
RND	Raumnutzerdichte (RN/ha)
BGF	Bruttogeschossfläche, Mass für die Nutzfläche eines Gebäudes
GFo	Geschossfläche oberirdisch (vergleichbar mit BGF)
GFZo	Nutzungsmass, Verhältnis zwischen GFo und Grundstücksfläche



## A Einleitung

### 1. Ausgangslage

#### 1.1 Steckbrief der Gemeinde

Die Gemeinde Heimberg mit ca. 7'100 (Stand Mitte 2020) EinwohnerInnen und ca. 400 ansässigen Unternehmen liegt nördlich von Thun zwischen der Aare im Westen und dem Höhenzug Ängirain–Heimbergfluh im Osten. Die ca. 5.4 km<sup>2</sup> grosse Gemeinde liegt grösstenteils im Talboden (ca. 550 m ü. M.) und erstreckt sich von der Zulg im Süden bis zur Rotache im Norden. Das Siedlungsgebiet entwickelte sich als Strassenzeilendorf mit vielen Einzelbauten entlang der «Bernstrasse» Thun–Münsingen und ab 1899 auch entlang der Bahnlinie Thun–Burgdorf. Mit dem steten Wachstum seit 1960 (damals ca. 2'000 Einwohner) entwickelten sich die beiden Ortsteile Untere Au–Dornhalde/Bümberg und Lädeli–Obere Au, welche erst in den letzten Jahrzehnten mehr und mehr zusammenwuchsen.

Entstanden ist eine wenig differenzierte Siedlungsstruktur, die kein klar erkennbares Ortszentrum aufweist (vgl. Abb. 1). Die Wohnquartiere breiteten sich grossflächig mit Einfamilienhäusern und kleinen bis mittleren Wohnblöcken aus. An verschiedenen Standorten entlang der Bahn resp. der Strasse siedelten sich gewerblich-industrielle Betriebe an. Bei der Station Lädeli dominieren Verkaufsgeschäfte und Fachmärkte mit regionaler Ausstrahlung.

Direkt neben den Bahnstationen befinden sich Landwirtschaftsflächen, welche ein grosses Potenzial für die Bildung künftiger Ortszentren bieten. Mit der Arealentwicklung «Untere Bernstrasse» (UeO 2017) bei der Station Lädeli und der ZPP «Bir Underfüerig» beim Bahnhof Heimberg sind die ersten Schritte zur Entwicklung dieser Areale gemacht.

Beide Ortsteile weisen eine umfassende Schulinfrastruktur aus und mit dem «Sportzentrum Heimberg» im Nordwesten besteht eine regional bedeutende Freizeiteinrichtung.

Von den Hängen im Osten (Ängirain, Riedere, Buechwald, Heimbergflue) fliessen zahlreiche kleine Gewässer westwärts zur Aare und durchqueren dabei das Siedlungsgebiet. Im südlichen Ortsteil ist der Toggelisgrabe über weite Strecken eingedolt, im nördlichen Ortsteil verlaufen Grabehüsibach, Loueligrabe und Chrebsbach weitgehend offen, sind jedoch im Baugebiet in ihrer Naturnähe meist stark beeinträchtigt oder gar als «künstlich» eingestuft. Die Rotache und ihre Nebengewässer im Nordosten der Gemeinde verlaufen überwiegend im Wald.

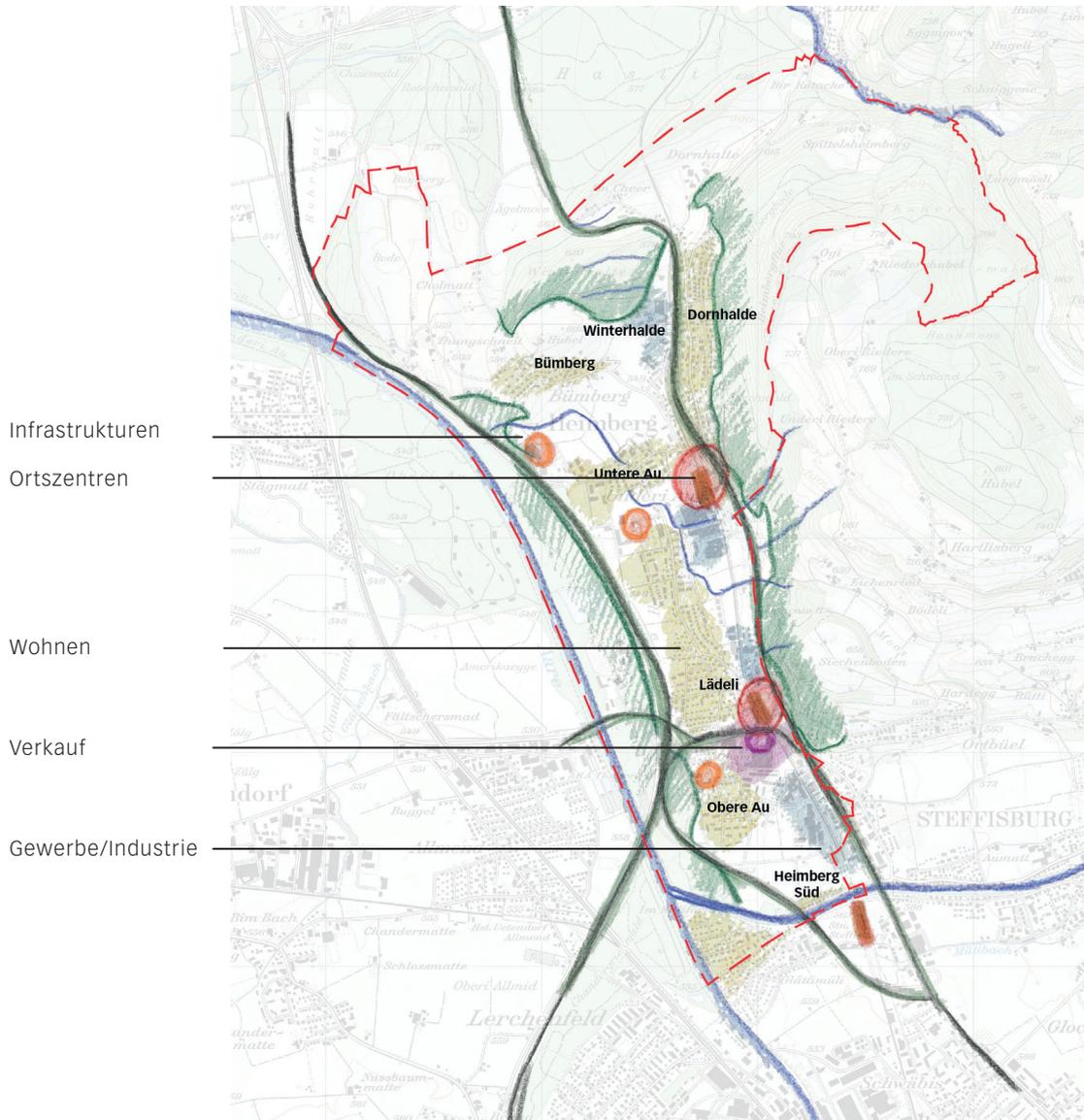


Abb. 1 Skizze der Gemeindestruktur

Das noch verbleibende Kulturland ist weitgehend als Fruchtfolgefläche oder als unbereinigte (provisorische) Fruchtfolgeflächen klassiert. Für die Naherholung bieten sich die Ufer von Aare und Zug sowie die Höhen im Osten an. Deren Erreichbarkeit ist jedoch von vielen Ortsteilen aus durch fehlende oder unattraktive Verbindungen erschwert.

## 1.2 Planungsinstrumente der Gemeinde

**Grundordnung** Die rechtsgültige Grundordnung der Gemeinde Heimberg besteht aus Bau-  
reglement, Zonenplan und Schutzzonenplan sowie der Uferschutzplanung.  
Die letzte Revision wurde 2008 genehmigt. Die Grundordnung beinhaltet  
bisher drei Zonen mit Planungspflicht (ZPP). Die Grundordnung ist der  
Hauptgegenstand dieser Ortsplanungsrevision. Zudem ist mit der vorlie-  
genden Revision die Umsetzung der Gefahrenkarte vorzunehmen.

**Überbauungsord-  
nungen** Es bestehen resp. bestanden einige Überbauungsordnungen (UeO) und  
Detailerschliessungspläne.  
Folgende Überbauungsordnungen bleiben unverändert in Kraft:

- Überbauungsordnung Detailerschliessungsstrasse Alpenstrasse Ost  
(Auweg) vom 8. März 1999
- Detailerschliessungsplan Aarhölzliweg vom 7. Mai 2002
- Detailerschliessung Buechwald (UeO) vom 1. November 2004
- Überbauungsordnung Abbau und Auffüllung Bümberg vom 7. April 2005  
mit Änderungen vom 19. Mai 2010 und vom 10. Oktober 2013
- Überbauungsordnung Buechwald (Terrassenhaussiedlung) vom 28. Feb-  
ruar 2012
- Detailerschliessung Bürglenweg (Überbauungsordnung, Landerwerb  
läuft) vom 9. Januar 1998
- Die Überbauungsordnung Jumbo-Süd, Obere Au (ZPP Nr. 5) vom 29. Juni  
1994 mit Änderung vom 23. Juni 2004 ist im Zusammenhang mit der  
Anpassung der zu Grunde liegenden Zone mit Planungspflicht (ZPP)  
Nr. 5 zu überprüfen.

Folgende Überbauungsordnungen resp. Detailerschliessungsplanungen  
haben Detailerschliessungen zum Gegenstand, die inzwischen realisiert  
und eigentumsrechtlich gesichert sind. Sie können deshalb aufgehoben  
werden:

- Detailerschliessung Gewerbezone Mitte (UeO) vom 4. März 1994 mit  
Änderung vom 21. Juli 1994
- Überbauungsordnung Detailerschliessungsstrasse Bir Underfüehrig vom  
8. Juni 1993
- Überbauungsplan Käsereiweg vom 23. April 1974 mit Änderung vom  
31. Oktober 1979
- Detailerschliessungsplan Winterhalde vom 23. Oktober 1974
- Detailerschliessungsplan Schwalbenweg vom 20. Januar 1975

	<p>Alle weiteren, in der Regel älteren Detailerschliessungspläne und Überbauungsordnungen wurden bereits aufgehoben<sup>1</sup>, namentlich:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Alignementsplan mit Sonderbauvorschriften, Bäumberg – Hubel vom 08. März 1957</li><li>– Baulinienplan, Schützenstrasse Nr. 1 vom 26. Mai 1961</li><li>– Baulinienplan, Alpenstrasse Nr. 2 vom 26. Mai 1961</li><li>– Baulinienplan, Aarestrasse Nr. 3 vom 26. Mai 1961</li><li>– Baulinienplan, Blümlisalp- und Niesenstrasse Nr. 4 vom 26. Mai 1961</li><li>– Baulinienplan, Bäumberg – Hubel Nr. 6 vom 31. Mai 1966</li><li>– Überbauungsplan Nr. 1, Schützenstrasse vom 29. April 1977</li><li>– Überbauungsordnung, Detailerschliessung: Industriegebiet südlich Gurnigelstrasse vom 10. Juli 1986</li><li>– Detailerschliessungsplan Jägerweg vom 17. März 1975</li><li>– Detailerschliessungsplan Dornhalde vom 03. Februar 1975</li><li>– Überbauungsplan Nr. 9, Gurnigelstrasse Sanierung EBT Lädeli vom 16. September 1975 mit Aufhebung vom 24. April 1986</li></ul>
Uferschutzplanung	<p>Für die Uferbereiche von Aare und Zulg besteht eine Uferschutzplanung nach dem Gesetz über See- und Flussufer (SFG) vom 13. April 1992 mit Änderungen vom 27. Juni 2008.</p> <p>⇒ Die Uferschutzplanung (UeO) bleibt im Prinzip unverändert in Kraft, entlang der Zulg wird die Schnittstelle zum Zonenplan überprüft, da dieses Gewässer nicht dem SFG unterstellt ist.</p>
Richtpläne	<p>Die Richtplaninhalte auf dem Schutzzonenplan von 2008 werden übernommen. Der revidierte Verkehrsrichtplan wurde Ende 2018 beschlossen.</p> <p>Ausserdem besteht der überkommunale Richtplan Energie – Thun/Steffisburg/Heimberg/Uetendorf vom 1. Oktober 2013, der eine Grundlage für Massnahmen im Bereich Energie bildet. Er soll in den nächsten Jahren aktualisiert werden.</p>
Laufende Planungen	<p>Seit dem Start der Ortsplanungsrevision (OPR) im Sommer 2017 sind folgende weitere Planungen im Gange:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Überbauungsordnung Untere Bernstrasse mit Zonenplanänderung, Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017, Genehmigung vom 2. November 2017</li><li>– Überbauungsordnung Erschliessung Heimberg Süd, am 23.9.2018 vom Stimmvolk mit 73.8% abgelehnt</li><li>– Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg, Start 2019 vor der 1. Vorprüfung OPR, zur Weiterführung der ZPP «Bir Underfüerig», Start 2018 parallel zur OPR sowie zur Umstrukturierung des bisherigen Fabrikstandorts der Rigips AG, Start 2019 nach der Mitwirkung OPR</li><li>– Arealentwicklung ZPP Nr. 14 «Jägerweg», Start 2019 nach der Mitwirkung OPR</li><li>– Wasserbauprojekt «Längsvernetzung Zulg», Start 2019</li><li>– Nachführung Kantonalen Richtplan: Ergänzung verkehrsentensive Vorhaben (ViV) in Heimberg, Start 2020 nach 1. Vorprüfung OPR</li><li>– Revision Schulraumplanung, Start 2020 nach 1. Vorprüfung OPR</li></ul>

<sup>1</sup> vgl. Art. 78 resp. Anhang 3 des Gemeindebaureglements von 2008

## 1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen/Grundlagen

### 1.3.1 Übersicht über wichtige Änderungen

Übersicht  
Änderungen

Seit der letzten Revision der Ortsplanung wurden wichtige übergeordnete Rahmenbedingungen geändert oder neu erlassen:

- Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Richtplans 2030 mit Fokus auf die **Siedlungsentwicklung nach innen** (SEin) und neuen **Vorgaben für Ein- und Umzonungen**.
- Verordnung über die **Begriffe und Messweisen** im Bauwesen (BMBV) mit Umsetzungspflicht durch die Gemeinden bis 2020.
- Revision des kantonalen Baugesetzes (BauG) mit neuen gesetzlichen Bestimmungen zum **Schutz von Kulturland und Fruchtfolgeflächen** (inkl. Mindestnutzungsdichten bei Einzonungen) sowie zur **Innenentwicklung** in den bestehenden Bauzonen und weiteren Vorgaben, beispielsweise zur **Mehrwertabschöpfung von Planungsgewinnen**.
- Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG) mit den entsprechenden Änderungen in der kantonalen Wasserbaugesetzgebung, welche die Ausweisung eines **Gewässerraums** (Bauverbot und Nutzungsbeschränkungen) entlang der Gewässer verlangen.
- Das **Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept** (RGSK) der Entwicklungsregion Thun (ERT) wurde in die zweite Generation überführt. Es definiert in Heimberg einerseits «Siedlungsbegrenzungslinien» und andererseits «Vorranggebiete» für die Siedlungserweiterung Wohnen und Arbeiten.

### 1.3.2 Kanton

Kantonaler  
Richtplan

Der kantonale Richtplan<sup>2</sup> definiert die Ziele der räumlichen Entwicklung des Kantons und entwickelt dafür eine Vielzahl von einerseits allgemeinen und andererseits räumlich spezifischen Massnahmen, die für die Planungen der Gemeinde verbindliche Vorgaben machen. Von den allgemeinen Massnahmenblättern sind für die Ortsplanung Heimberg insbesondere folgende von Bedeutung:

- A\_01<sup>3</sup>: Baulandbedarf Wohnen bestimmen (vgl. Ausführungen in Kapitel 3.1.1 und 11)
- A\_05: Baulandbedarf Arbeiten bestimmen (vgl. Ausführungen in Kapitel 11)
- A\_06: Fruchtfolgeflächen schonen (vgl. Ausführungen in Kapitel 3.1.3)
- A\_07: Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern (vgl. Ausführungen in Kapitel 3.1.2)
- B\_01: Vorgaben für verkehrsintensive Vorhaben, relevant für den Verkaufsstandort Heimberg Center (Coop Megastore)

---

2 Der kantonale Richtplan im Internet: [www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/kantonaler\\_richtplan.html](http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/kantonaler_richtplan.html)

3 Nummerierung der Massnahmeblätter gemäss Richtplan

- C\_01/02: Zentralitätsstruktur und Raumtypen: Das südliche Siedlungsgebiet (Lädeli/Obere Au) ist dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen» (UK) zugewiesen, der nördliche Teil der Gemeinde dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» (AE).
- D\_03: Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigen. Die Gemeinde erlässt einen Zonenplan Naturgefahren und stimmt die Bauzonen darauf ab.

Neben diesen allgemeinen Massnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinde Heimberg sind folgende Elemente räumlich spezifisch in Heimberg festgelegt:

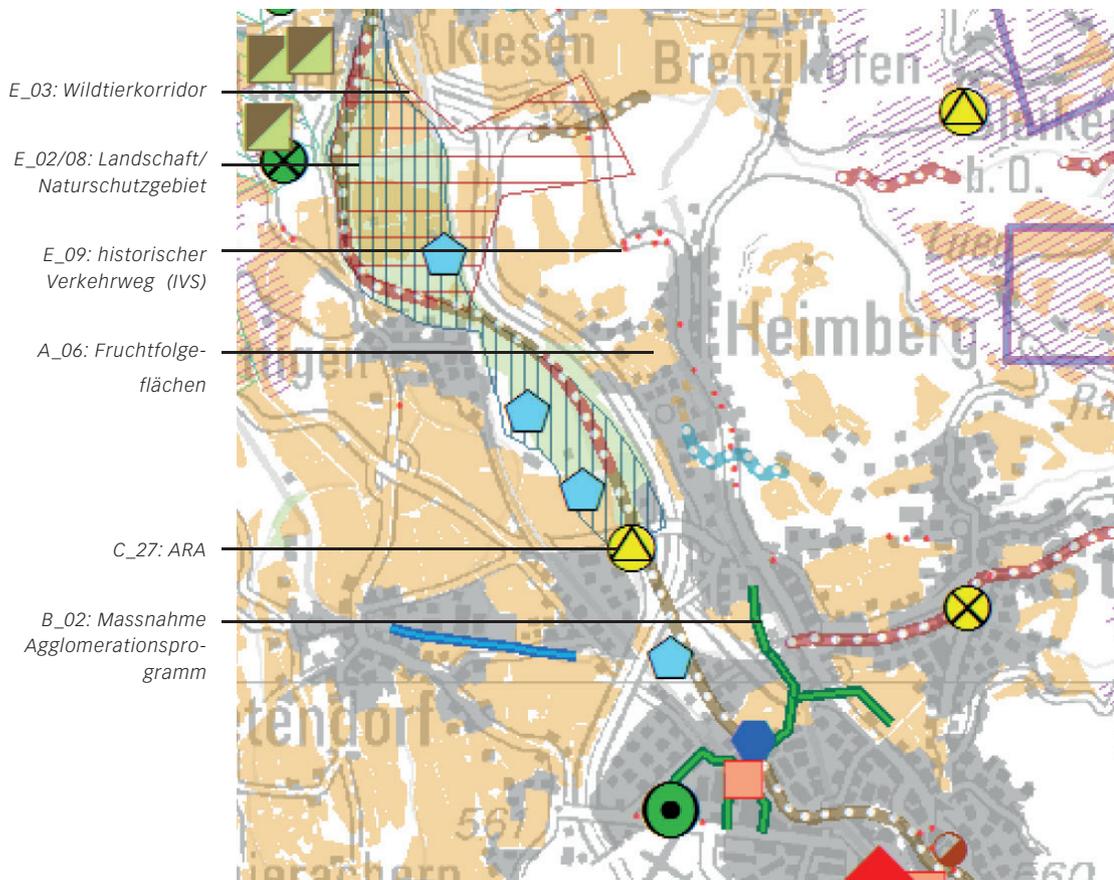


Abb. 2 Ausschnitt Richtplangesamtkarte

Die in der Karte bezeichneten Gebiete und Objekte sind in der Ortsplanung zu berücksichtigen. Die Erschliessung Heimberg Süd ist als Projekt im Agglomerationsprogramm Thun enthalten.

Nicht in der Karte sondern in den Massnahmenblättern direkt bezeichnet sind die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP), zu welchen auch der ESP Steffisburg Bahnhof gehört. Dieser beschränkt sich auf das Gemeindegebiet von Steffisburg an der Grenze zu Heimberg.

### 1.3.3 Region Thun

Heimberg ist Teil der Agglomeration Thun, resp. des Entwicklungsraumes Thun (ERT) und liegt im Perimeter des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) Thun–Oberland West (TOW). Auf diesen Planungsebenen erfolgten in den vergangenen Jahren umfassende Planungs- und Konzeptarbeiten, die im RGSK TOW 2. Generation<sup>4</sup> zusammengeführt und mit dessen Beschluss durch die Planungsregionen im Dezember 2016 und der Genehmigung durch den Kanton im April 2017 behördenverbindlichen Charakter erhielten. Sie spiegeln sich im Agglomerationsprogramm (AP) Thun 2017–21 sowie im kantonalen Richtplan 2030.

RGSK TOW

Aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2. Generation von 2016 sind folgende Massnahmen resp. Festlegungen<sup>5</sup> für die Ortsplanungsrevision Heimberg massgebend:

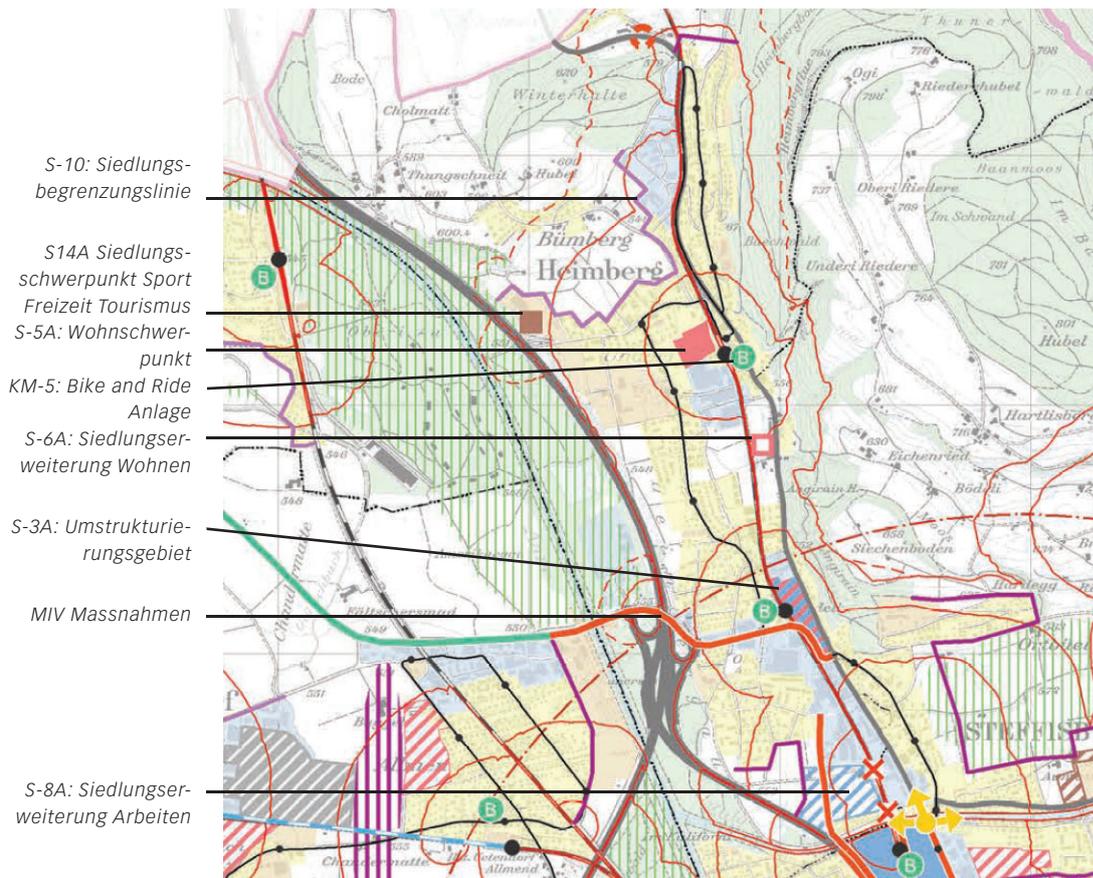


Abb. 3 Ausschnitt Detailkarte RGSK 2. Generation

4 Das RGSK im Internet: <http://www.entwicklungsraum-thun.ch/rgsk>

5 Soweit nicht anders vermerkt, gilt der verbindlichste Koordinationsstand Festsetzung. Weitere mögliche Koordinationsstände sind Zwischenergebnis oder Vororientierung; Nummerierung der Massnahmen gemäss RGSK

- Mit den Siedlungsbegrenzungslinien von überörtlicher Bedeutung (S-10) soll die Ablesbarkeit der Ortschaften und die Vernetzung der Landschaftsräume sichergestellt werden. Sie begrenzen das Baugebiet von Heimberg nach Norden und Süden.
- Aus regionaler Sicht stehen für die weitere Siedlungsentwicklung Wohnen das Umstrukturierungsgebiet «Bernstrasse» (S-3A-01), der Wohnschwerpunkt «Bir Underfüerig» (S-5A-01) sowie das Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen «Engeried» (S-6A-01, Vororientierung) im Vordergrund.
- Das Vorranggebiet Arbeiten «Heimberg Süd» (S-8A-01, Zwischenergebnis) bildet die Ergänzung und Erweiterung des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Steffisburg Bahnhof (S-7A-03).
- Der Siedlungsschwerpunkt Sport Freizeit Tourismus «Sportzentrum Heimberg CIS» (S14A-02, Vororientierung) betont die regionale Bedeutung dieses Angebots und weist auf das Potential des Standorts hin.

Im RGSK TOW 2021<sup>6</sup> wird zudem die Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg mit dem Koordinationsstand Zwischenergebnis gesetzt (S-UV.1.2).

Landwirtschaftliche Planung (LP)

Der Entwicklungsraum Thun (ERT) und die Gemeinde Heimberg haben gemeinsam mit den Beteiligten aus der Landwirtschaft die landwirtschaftliche Planung (LP) erarbeitet. Dabei handelt es sich um ein Positionspapier, wobei im Rahmen der Module 2 bis 4 folgende Ziele gesetzt werden:

- Das Kulturland wird für die Agrarproduktion erhalten. Die Siedlungsbegrenzen sind möglichst beizubehalten; die Siedlungsentwicklung erfolgt primär nach innen.
- Die Revitalisierung des Chrebsbaches erfolgt unter Mitwirkung der betroffenen Landwirtschaftsbetriebe.
- Die Landwirtschaft ist bei der Umsetzung und Realisierung des Hochwasserschutzkonzeptes miteinzubeziehen.
- Die Gemeinde ergreift je nach Entwicklung geeignete Massnahmen zur Entschärfung des Litterings.
- In der Landwirtschaftszone ist eine Bereinigung des Wegnetzes anzustreben.
- Die Gemeinde schafft die Voraussetzungen für einen konstruktiven Gedankenaustausch mit der Landwirtschaft.

Landschaftsrichtplan (LRP)

Im Juli 2008 konnte im Entwicklungsraum Thun (ERT) der regionale Landschaftsrichtplan (LRP) für die Gemeinden Thun, Steffisburg und Heimberg abgeschlossen werden. Die Gemeinde Heimberg ist von folgenden Richtplaninhalten betroffen:

- Regionaler Naturpark «Thunersee-Hohgant» (R2) (provisorischer Perimeter)
- Fliessgewässer: Längsvernetzung (G1)
- Gewässerlandschaft: Aarelandschaft Thun-Bern (R8)
- Gewässerlandschaft: Natur und Erholung im Tal der Zulg (R9) (gemäss Aussage ERT erst in Erarbeitung)
- Ausgangspunkte der Erholung (E1) (gemäss Aussage ERT erst in Erarbeitung)

## 2. Zielsetzungen, Vorgehen und Organisation

### 2.1 Motivation

Die Entwicklung der Gemeinde, ihre heutigen Bedürfnisse und die neuen Rahmenbedingungen machen eine Revision der Ortsplanung notwendig. Unmittelbarer Auslöser ist insbesondere die bis 2020 zwingend umzusetzende BMBV, da andernfalls für Neubauten faktisch ein Bauverbot entsteht. Im Zuge dieser Anpassungen ist es sinnvoll, mit einer Revision der gesamten Ortsplanung die gewünschte Entwicklung zu überprüfen sowie auf die Stossrichtungen und Eckwerte der nächsten 10 bis 15 Jahre neu auszurichten.

### 2.2 Zielsetzungen

Für die Ortsplanungsrevision wurden folgende generelle Ziele vorgegeben:

- Definieren der kommunalen Entwicklungsziele im räumlichen Entwicklungskonzept (REK)
- Überprüfen der kommunalen Planungsinstrumente und Anpassen an die aktuellen Anforderungen der Gemeinde und des Kantons
- Abstimmen der neuen Ortsplanung auf den kantonalen Richtplan sowie auf das revidierte kantonale Baugesetz.

### 2.3 Vorgehen

Die Revision wird im wesentlichen in 2 Phasen gegliedert:

Phase 1

**Räumliches Entwicklungskonzept und Siedlungsentwicklungskonzept**  
 In der Phase 1 geht es darum, eine Grundlage zu erarbeiten und die Rahmenbedingungen sowie die längerfristig räumlichen und thematischen Entwicklungsschwerpunkte bis 2040 für die Gemeinde zu definieren. Im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzept werden die Nutzungs- und Verdichtungspotenziale konkretisiert.

<b>Räumliches Entwicklungs- konzept (REK)</b>		<i>Ausblick &gt; 15 Jahre</i>
	– Bevölkerung	<b>Leitlinien/Massnahmen</b>
	– Arbeitsplätze	<i>behördenverbindlich</i>
	– Siedlung	
	– Verkehr	
	– Landschaft	
<b>Verkehrs- richtplan (VRiP)</b>	– etc.	
		<i>Ausblick &gt; 15 Jahre</i>
<b>Siedlungsent- wicklungskon- zept (SEK)</b>	– Nutzungspotenziale durch Bauzonenreserven	<b>Leitlinien/Massnahmen</b>
	– Nutzungspotenziale durch Ein- und Umzonungen	<i>behördenverbindlich</i>
	– Verdichtungspotenziale	

Phase 2

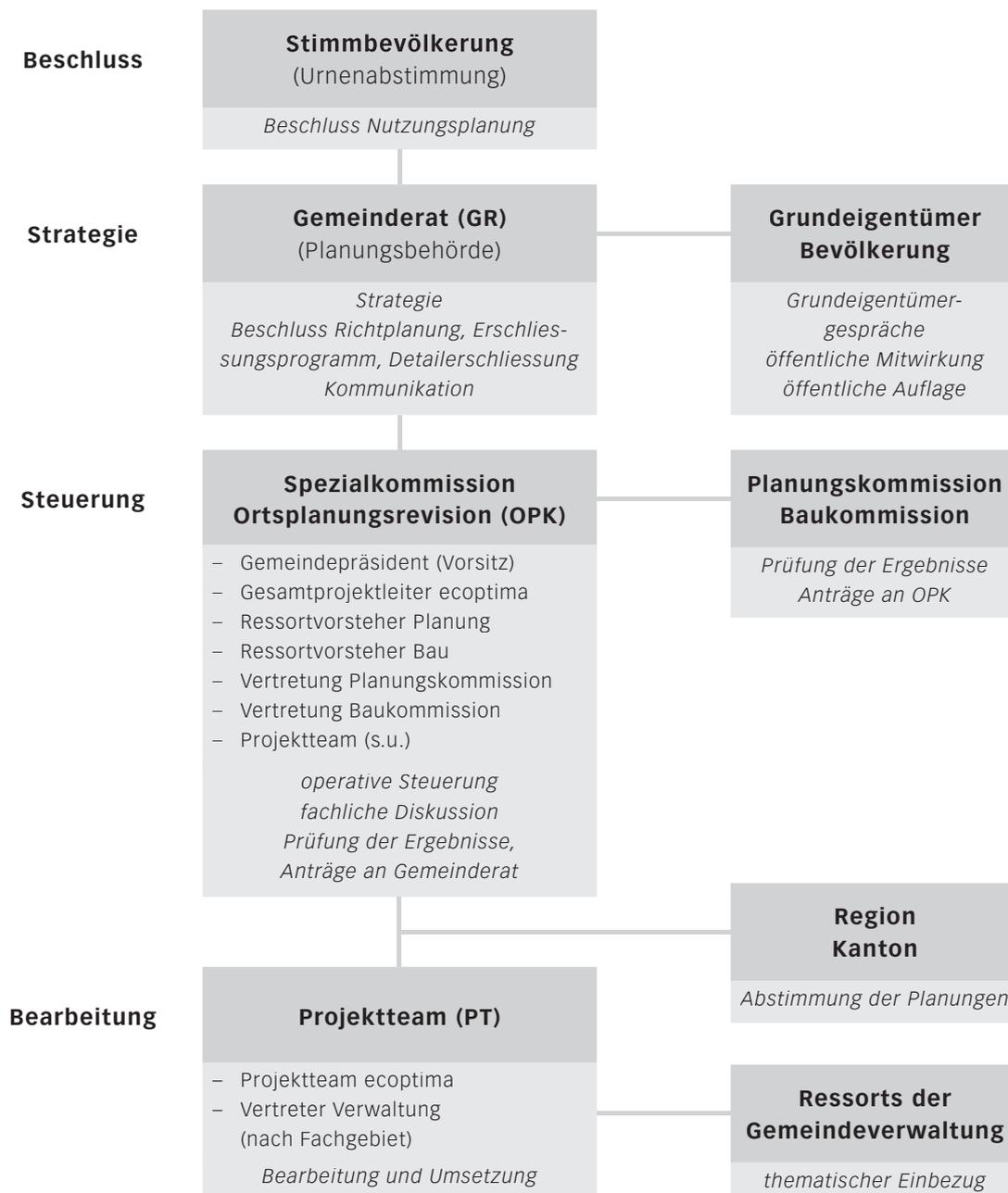
### Revision Planungsinstrumente

Im Rahmen der Phase 2 werden die Entwicklungsabsichten konkretisiert und in den grundeigentümerverbindlichen Instrumenten (Zonenplan, Schutzzonenplan und Richtplan sowie Baureglement) umgesetzt. Diese bilden den Rahmen für die Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre.

<b>Nutzungsplanung</b>	– Baureglement	<i>Planungshorizont 2030</i> <b>Planungsinstrumente</b> <i>grundeigentümerverbindlich</i>
	– Zonenpläne	

## 2.4 Organisation

Die Projektorganisation zur Revision der baurechtlichen Grundordnung sieht wie folgt aus:



Die Begleitung der Arbeiten im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung erfolgt durch eine spezielle Ortsplanungskommission. Zusammengesetzt ist diese aus Vertretern der Politik, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro. Die Projektbearbeitung, die Projektkoordination und die Administration erfolgen soweit möglich durch das Projektteam der ecoptima ag. Hoheitliche Aufgaben der Gemeinde (Gemeinderatssitzungen mit Anträgen und Beschlüssen, Einspracheverhandlungen) sind durch die zuständigen Behörden zu erfüllen.

## 2.5 Partizipation

**Grundeigentümer** Die Grundeigentümer sind die Träger der baulichen Entwicklung und Schlüsselakteure für die Siedlungsentwicklung nach innen. Zur Aktivierung der bestehenden Bauzonenreserven, für die weitere Entwicklung von Schlüsselarealen sowie bei allfälligen Einzonungen sind direkte Gespräche mit den Betroffenen nötig. Diese erfolgen teilweise im Rahmen der Revision, bilden aber auch danach eine Daueraufgabe für die Gemeinde.

**Bevölkerung** Von Gesetzes wegen sind eine öffentliche Mitwirkung, die öffentliche Planaufgabe und die Urnenabstimmung durchzuführen. Für die Ortsplanungsrevision erfolgt die Mitwirkung in drei Schritten, um für die Schlüsselthemen der Revision einen adäquaten und frühzeitigen Einbezug der Bevölkerung und weiterer interessierter Kreise sicherzustellen:

<b>Eingaben</b>	<b>Öffentliche Mitwirkung Konzeptphase 1</b>	<p><i>Räumliches Entwicklungskonzept (orientierend)</i></p> <p><i>Verkehrsrichtplan (behördenverbindlich)</i></p> <p>– Interessierte Öffentlichkeit</p>
<b>Eingaben</b>	<b>Öffentliche Mitwirkung Konzeptphase 2</b>	<p><i>Siedlungsentwicklungskonzept (orientierend)</i></p> <p>– Interessierte Öffentlichkeit</p>
<b>Eingaben</b>	<b>Öffentliche Mitwirkung Richt- und Nutzungsplanung</b>	<p><i>Nutzungsplanung (Baureglement, Zonenpläne, Schutzonenplan allgemeinverbindlich)</i></p> <p><i>Richtplanung (behördenverbindlich)</i></p> <p>– Interessierte Öffentlichkeit</p>

Die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten haben einen formelleren Charakter und haben die bereits weitgehend konsolidierten Planungsunterlagen zum Gegenstand:

<b>Einsprachen</b>	<b>Öffentliche Auflage Nutzungsplanung</b>	<i>Nutzungsplanung (Baureglement, Zonenpläne, Schutzzoneplan allgemeinverbindlich)</i> <ul style="list-style-type: none"><li>– Direktbetroffene / Grundeigentümer</li><li>– Organisationen</li></ul>
<b>Beschluss</b>	<b>Urnenabstimmung</b>	<i>Nutzungsplanung (Baureglement, Zonenpläne, Schutzzoneplan allgemeinverbindlich)</i> <ul style="list-style-type: none"><li>– Stimmberechtigte Gemeinde Heimberg</li></ul>

Mit diesen Veranstaltungen kann sich die breite Bevölkerung ein gutes Bild von den Inhalten und vom Ablauf der Ortsplanungsrevision machen. Da die Spielräume der Revision insgesamt sehr eingeschränkt sind (Vorgaben kantonaler Richtplan und Baugesetz zu Siedlungsentwicklung nach innen, Fruchtfolgeflächen, Gewässerräume, Naturgefahren sowie der Ablehnung der Erschliessung Heimberg Süd und die Ergebnisse der Grundeigentümergegespräche zur Verfügbarkeit) werden ein ergebnisoffenes Partizipationsverfahren (Werkstattveranstaltung etc.) zu Beginn der Planung oder der Einbezug einer breit abgestützten Begleitgruppe als nicht zweckmässig erachtet. Erfahrungsgemäss entstehen bei solchen Partizipationsformen zahlreiche Ideen und Erwartungen, die anschliessend in den engen Rahmenbedingungen nicht den Erwartungen entsprechend erfüllt werden können.

### 3. Perspektiven und Herausforderungen

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Konzeptphase zusammengefasst.

Im Rahmen der Konzeptphase wurde bis Dezember 2017 ein Räumliches Entwicklungskonzept REK erarbeitet. Es wurde von Dezember 2017 bis Januar 2018 der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Zur Vertiefung des Schlüsselthemas wurde anschliessend bis Juli 2018 ein Siedlungsentwicklungskonzept SEK erarbeitet und von August bis September 2018 in einer zweiten Mitwirkung der Bevölkerung vorgelegt.

#### 3.1 Orientierung

##### 3.1.1 Bedarf und Prognose

Annahmen Revision 2007	Im Fokus der Ortsplanungsrevision 2007 stand eine starke Bevölkerungszunahme der letzten Jahre vor der OP-Revision. Bereits 2006 wurde die gemäss den Vorgaben des damaligen Kantonalen Richtplans für 2018 errechnete Bevölkerungszahl von 5'902 Einwohnern erreicht. Es wurden ca. 4.2 ha neues Wohnbauland eingezont. Mit der Revision wurden insgesamt 13.7 ha Baulandreserven ausgewiesen, davon 8.9 ha für Wohnen und 4.8 ha für Arbeitsnutzung.
Entwicklung 2007-2017	In der Zwischenzeit wuchs die Einwohnerzahl auf ca. 7'100 (Stand Mitte 2020), damit ist der Zielwert der OP-Revision 2007 für 2020 von 6'500 Einwohnern deutlich überschritten. Heute bestehen noch ca. 6.5 ha Baulandreserven in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) <sup>7, 8</sup> .
Wohnbaulandbedarf	Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans 2030 soll die Gemeinde gegenüber dem Stand 2015 ein Wachstum von 11 % oder ca. 750 zusätzlichen Raumnutzern erreichen. Als Raumnutzer werden alle Bewohner und alle Beschäftigten in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) gezählt. Dies ergibt einen theoretischen Baulandbedarf von ca. 10.4 ha. Dieser ist nur zu zwei Dritteln durch die bestehenden Bauzonenreserven gedeckt.
Nutzungsreserven	Die Gemeinde Heimberg ist im Richtplan teilweise dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete» (UK, Ortsteil Lädeli-Obere Au) und teilweise dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» (AE) zugewiesen. Es gilt deshalb für die sogenannte Raumnutzerdichte (RND) den Richtwert von 85 (UK) resp. 53 (AE) Raumnutzern/ha zu erreichen. Gemäss den Berechnungen des Kantons ist diese Vorgabe mit einer durchschnittlichen RND von 89 (97.5 in UK, 78.8 in AE) erfüllt, so dass keine weiteren Nutzungsreserven vom Wohnbaulandbedarf in Abzug gebracht werden müssen.

7 Da mit den kantonalen Richtplan 2030 eine neue Berechnung des Bedarfs eingeführt wurde, sind die neuen Flächenzusammenstellungen nur eingeschränkt mit den früheren vergleichbar.

8 Datenstand 1. Mai 2019, inkl. Umzonung Untere Bernstrasse

### 3.1.2 Siedlungsentwicklung nach innen

#### Was ist Siedlungsentwicklung nach innen?

neue Rahmenbedingungen

Durch die Anpassungen im übergeordneten Recht hat sich der Fokus in der Raumplanung vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) verschoben. Für Ein- und Umzonungen gelten Mindestdichten, bei Arbeitszonen und bei der Beanspruchung von Kulturland in bestehenden Bauzonen ist eine haushälterische Bodennutzung qualitativ sicherzustellen. Neue Einfamilienhausquartiere und locker bebaute Siedlungen werden unter diesen Voraussetzungen kaum mehr möglich sein.

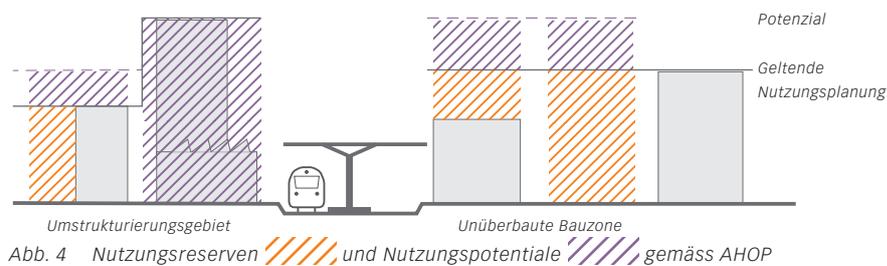
Definition

Als SEin wird gemäss Arbeitshilfe des Kantons (AHOP) eine bessere Ausnutzung der bestehenden Bauzonen unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungs- und Wohnqualität bezeichnet. Die SEin spielt sich in der rechtskräftig eingezonten Fläche (überbaut / unüberbaut) ab. Von prioritärer Bedeutung sind:

- Überbauung unüberbauter und Verdichtung überbauter zentral gelegener und gut erschlossener Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)
- Dichtere Nutzung oder Umnutzung (zu Wohnen / Mischnutzung) von unternutzten Gewerbeflächen und von Industriebrachen
- Ersatzneubauten von älteren Wohnsiedlungen (40er bis 80er Jahre)

Innenentwicklungspotenziale

Die Innenentwicklungspotenziale setzen sich gemäss kantonaler Arbeitshilfe aus den **Nutzungsreserven** sowie aus den **Nutzungspotenzialen** zusammen.



Innenentwicklungspotenziale

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision gilt es, die brach liegenden Flächen zu analysieren, unternutzte Areale zu identifizieren und allenfalls Umlagerungen vorzusehen. Zur Aktivierung des bestehenden Potenzials ist eine Strategie zur Baulandmobilisierung gemäss Art. 126a ff. BauG zu entwickeln und der Dialog mit den betroffenen Grundeigentümern ist aufzugleisen.

### 3.1.3 Aussenentwicklung

Entsprechend dem Grundsatz Innenentwicklung vor Aussenentwicklung sind verschiedene Vorgaben für die Einzonung von neuem Wohnbauland einzuhalten:

<i>Anforderung</i>	<i>Beurteilung</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Gemeinde muss einen Bedarf an zusätzlichen Bauzonen aufweisen.</li></ul>	Dies ist gemäss den Vorgaben des Massnahmenblattes A_01 des kantonalen Richtplans in Heimberg der Fall (vgl. Kapitel 3.1.1).
<ul style="list-style-type: none"><li>– Grössere Einzonungen müssen regional abgestützt sein, d.h. im RGSK vorgesehen sein</li></ul>	Im RGSK 2. Generation ist eine Siedlungserweiterung als Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen zwischen Bahn und Bernstrasse vorgesehen.
<ul style="list-style-type: none"><li>– Bei Ein- und Umzonungen ist eine Mindestdichte einzuhalten. Ist Kulturland (landwirtschaftlich genutzte Flächen) betroffen, so ist ein höherer Wert vorgegeben.</li></ul>	In Heimberg bedeutet dies für Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland: <ul style="list-style-type: none"><li>– min. GFZo 0.8 im Gebietstyp «Urbane Zentren» (UZ, südlicher Teil der Gemeinde, insbes. Ortsteile Lädeli und Obere Au)</li><li>– min. GFZo 0.55 im Gebietstyp «Agglomerationen und Entwicklungsachsen» (AE, nördlicher Teil der Gemeinde, insbes. Ortsteile Untere Au und Dornhalde)</li></ul> Für die Beanspruchung von Kulturland gelten folgende Werte: <ul style="list-style-type: none"><li>– min. GFZo 0.9 in UZ</li><li>– min. GFZo 0.6 in AE</li></ul> Dies entspricht für die UZ einer mindestens 4–5-geschossigen, für die AE einer mindestens 3–4-geschossigen Bauweise.
<ul style="list-style-type: none"><li>– Bei Ein- und Umzonungen ist eine minimale Güte der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sicherzustellen. 0.5–1.0 ha      ÖV-Güteklasse E &gt;1.0 ha          ÖV-Güteklasse D</li></ul>	In Heimberg wird die Kategorie D in den meisten Ortsteilen erfüllt. Einzig der Bümberg und die nördliche Nothalde liegen in der Kategorie E oder ausserhalb davon
<ul style="list-style-type: none"><li>– Bei Einzonungen von Kulturland sind die Standortgebundenheit und die optimale Bebauung nachzuweisen.</li></ul>	Es kommen nur wenige Areale in Betracht. Für diese wären die Nachweise im Rahmen der Ortsplanung zu erbringen.
<ul style="list-style-type: none"><li>– Bei Einzonungen von Fruchtfolgeflächen (festgelegt im kantonalen Richtplan) ist ein erhebliches öffentliches Interesse nachzuweisen und es muss flächengleich Ersatz geschaffen werden. Davon ausgenommen sind Vorhaben im kantonalen Interesse (z.B. Entwicklungsschwerpunkte, strategische Arbeitszonen).</li></ul>	Die ebenen Landwirtschaftsflächen in Heimberg sind fast vollständig als Fruchtfolgeflächen klassiert. Keine Fruchtfolgeflächen sind Areale an der Bernstrasse südlich des Bahnhofs Heimberg und nördlich des Bahnhofs Steffisburg. Einige Flächen sind umstritten und werden in den kommenden Jahren genauer überprüft.

<i>Anforderung</i>	<i>Beurteilung</i> Das öffentliche Interesse an einer Einzonung wäre im Rahmen der Ortsplanung nachzuweisen, die Analyse der verschiedenen Ausschlusskriterien (Bodenqualität und Hangneigung, Mindestgrösse und Bewirtschaftungsmöglichkeiten) und der bereits festgelegten Fruchtfolgeflächen ergibt jedoch, dass keine zusätzlichen Flächen für einen allfälligen Ersatz zur Verfügung stehen.  Möglich bleibt entweder der Abtausch mit den wenigen nicht ausgewiesenen Flächen oder ein Zurückstellen für den Fall, dass einige der umstrittenen Flächen im Zuge der Überprüfung aus dem Richtplan entlassen werden. In beiden Fällen wäre jedoch die Qualität als Fruchtfolgefläche kritisch.
--------------------	--

Potenzial Die künftige Aussenentwicklung der Gemeinde kann unter den heute geltenden Rahmenbedingungen in einem geringen Umfang erfolgen. Zwar besteht ein erhebliches Einzonungspotenzial, die im kantonalen Richtplan ausgewiesenen Fruchtfolgeflächen reichen jedoch vielerorts bis an die bestehenden Bauzonen heran, d. h. bei Einzonungen besteht eine Kompensationspflicht. Zudem sind die Siedlungsbegrenzungslinien zu respektieren und eine gute ÖV-Erschliessung ist zu gewährleisten.

### 3.2 Räumliches Entwicklungskonzept REK

Im Rahmen der Konzeptphase zur Ortsplanungsrevision wurde bis Dezember 2017 ein themenübergreifendes Räumliches Entwicklungskonzept REK erarbeitet.

#### Rolle der Gemeinde Heimberg

Grundsatz Heimberg positioniert sich in der Entwicklungsregion Thun (ERT) als Wohnstandort für Familien und für Ältere in der Nachfamilienphase sowie als attraktiver Standort für Gewerbe. Es wird ein vielseitiges, ausgewogenes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und ein breites Angebot an Arbeitsplätzen angestrebt.

Heimberg strebt ein moderates<sup>9</sup> Wachstum an, welches primär «nach innen» in den bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen erfolgen soll. Der Schwerpunkt soll dabei auf die Weiterentwicklung der Lebens- und Wohnqualität gelegt werden. Das Wachstum ist auf die Kapazität der verschiedenen Infrastrukturen abzustimmen.

<sup>9</sup> In der Konzeptphase wurde von einem «moderaten» Wachstum ausgegangen. Auf Grund der Rückmeldungen in den Mitwirkungen wurde die Strategie für die zweite Phase (Revision Planungsinstrumente) überprüft, so dass ein «geringes» Wachstum angestrebt wird (vgl. Mitwirkungsbericht zum Siedlungsentwicklungskonzept SEK vom Dezember 2018).

Diese grundsätzliche Positionierung der Gemeinde, die im räumlichen Entwicklungskonzept formuliert ist<sup>10</sup>, bildet auch die Grundlage für die im Rahmen des SEK erarbeiteten Umsetzungsstrategien und Schlüsselareale.

### 3.2.1 Behördenverbindliche Zielsetzungen

Siedlung/ Bevölke-  
rung/ Wirtschaft

Das räumlichen Entwicklungskonzept formuliert die folgenden Zielsetzungen<sup>11</sup> für die künftige räumliche Entwicklung von Heimberg:

#### S1 Ortskerne und Brennpunkte stärken

Die Gemeinde Heimberg stärkt zwei Ortskerne/Brennpunkte mit komplementären Funktionen. In beiden Ortskernen wird die Stärkung der jeweiligen Nutzungsangebote durch die Aufwertung und Verdichtung der Nutzungsmöglichkeiten und der Siedlungsqualität angestrebt.

Beim «Bahnhof Heimberg/Untere Au» sind die öffentlichen Dienstleistungen, Bildungs- und Freizeitangebote angesiedelt und werden mit Wohnen und passenden Zusatzangeboten ergänzt.

Bei der «Station Lädeli/Obere Au» sind die Versorgungsangebote mit regionaler Ausstrahlung konzentriert.

#### S2 Innenentwicklung aktivieren

Heimberg verfügt über insgesamt 5.0 ha unbebaute Baulandreserven. Diese bilden das Rückgrat der baulichen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren. Grundsätzlich soll auf all diesen Flächen auf eine Aktivierung hingearbeitet werden, der Fokus der Gemeinde steht auf den grösseren Arealen. Zu berücksichtigen ist die Gefährdung durch Naturgefahren und die Abstimmung auf die Kapazität der Infrastrukturen.

#### S3 Einzonungspotenziale nutzen

Die Gemeinde Heimberg strebt ein moderates Wachstum der Bevölkerung an. Dazu sollen primär die Innenentwicklungspotenziale im bestehenden Baugebiet aktiviert werden. Soweit mit den übergeordneten Rahmenbedingungen und den bestehenden Infrastrukturen vereinbar, soll das Baugebiet erweitert werden.

Die Gemeinde strebt den Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze und ein stabiles Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsbevölkerung an. Die Gemeinde setzt sich aktiv zur Aktivierung und Entwicklung des Potentials im Gewerbegebiet Nord ein.<sup>12</sup>

Das gut ausgebaute Angebot der öffentlichen Infrastrukturen und Dienstleistungen soll erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die Reserveflächen ermöglichen die erforderlichen Ausbauschritte.

<sup>10</sup> vgl. REK Seite 27

<sup>11</sup> vgl. REK Seite 28 f.

<sup>12</sup> Die Zielsetzung S3 wurde nach der Ablehnung der Vorlage «Erschliessung Heimberg Süd» am 23. September 2018 gegenüber der Fassung vom Dezember 2017 modifiziert. Die Entwicklung in Heimberg Süd wird im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht mehr weiterverfolgt.

#### **S4 Siedlungsstruktur klären**

Die bestehende Siedlungsstruktur soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Die nördlichen und südlichen Ortsteile (Untere Au/Dornhalde, Obere Au/Lädeli) sollen weiter zusammenwachsen.

Die Siedlungsbegrenzungen nach Norden und Süden werden respektiert und sichern die Ablesbarkeit des Ortsbildes und die Vernetzung der Landschaftskammern.

Landschaft

#### **L1 Landschaftsqualität fördern**

Offene Landschaftskammern, wertvolle Naturobjekte und wichtige Vernetzungskorridore sollen als Werte für Ökologie und Naherholung mit geeigneten Massnahmen gesichert werden.

#### **L2 Sicherung und Aufwertung der Grün- und Freiflächen im Siedlungsgebiet**

Im Rahmen der Entwicklung und Verdichtung der Ortskerne sollen die öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen gesichert und aufgewertet werden, damit auch bei höherer Nutzungsdichte ein attraktives Wohnumfeld angeboten werden kann. Das Potenzial der Gewässerräume (L4) soll für die Wohnumfeldqualität genutzt werden.

#### **L3 Koordination der Nutzungsansprüche in der Landschaft**

Der Nutzungsdruck am Rande des Siedlungsgebietes, eine effiziente, produktive Landwirtschaft und der Erhalt und die Vernetzung ökologisch wertvoller Naturobjekte sind miteinander in Einklang zu bringen.

#### **L4 Sicherung und Aufwertung der Gewässerräume**

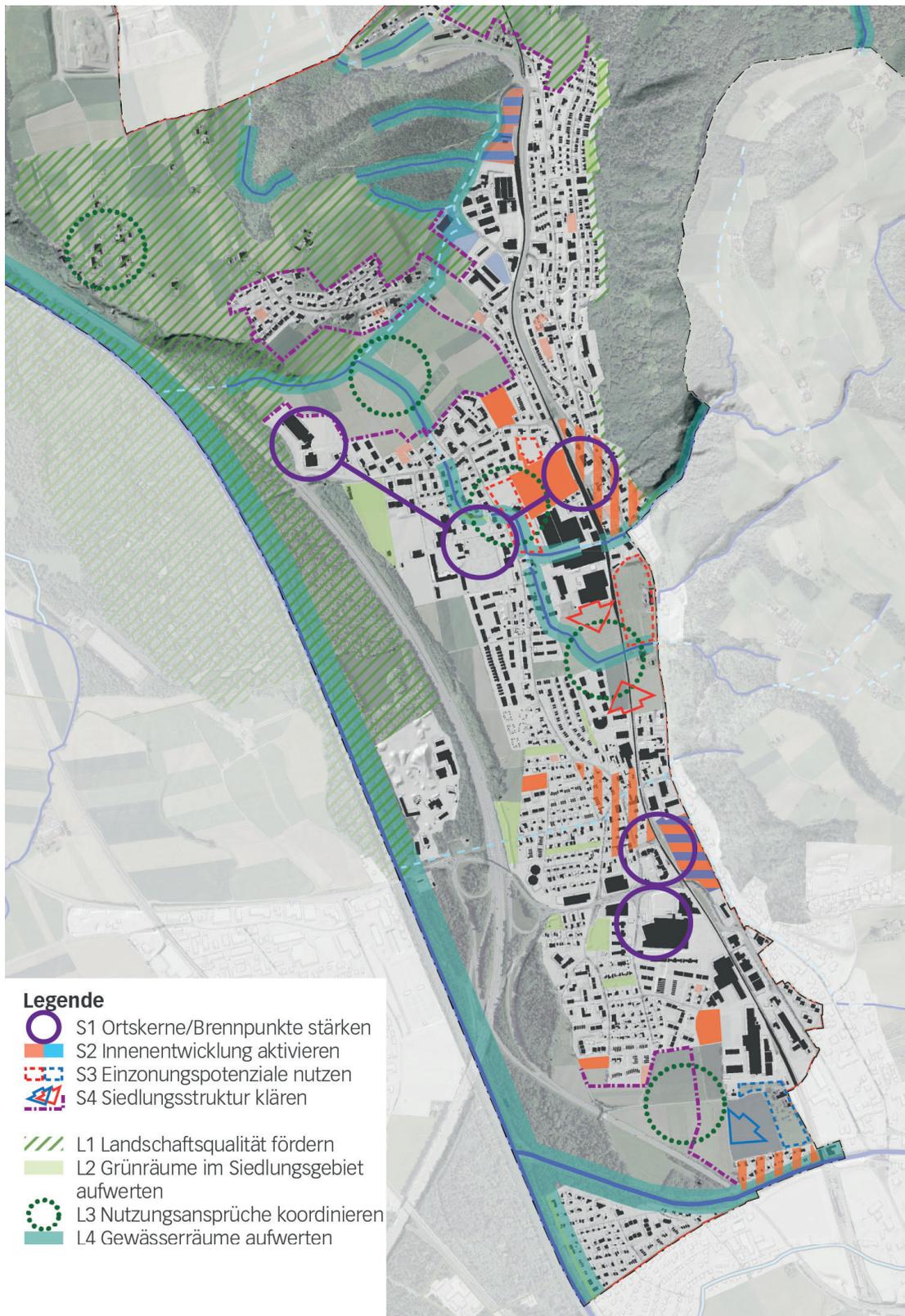
Baum Ausscheiden der gesetzlich vorgegebenen Gewässerräume soll auf Synergien mit ökologischen Belangen und auf die sinnvolle Abstimmung mit der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit Rücksicht genommen werden.

Verkehr

Die Gemeinde Heimberg erarbeitete im Rahmen der Ortsplanungsrevision einen Richtplan Verkehr. Dieser stellt die bisherige Entwicklung, die heutige Situation und den Ausblick in die Zukunft umfassend dar. Der Verkehrsrichtplan ist als Teil der Ortsplanungsrevision zu verstehen. Da dieser bereits beschlossen ist und über einen eigenen Erläuterungsbericht verfügt, kann an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet werden.

### 3.2.2 Übersichtskarte

Aus den formulierten Zielsetzungen ergab sich das folgende Räumliche Entwicklungskonzept:



### 3.2.3 Mitwirkung zum REK

Die Mitwirkung zum REK fand parallel zur Mitwirkung des Verkehrsrichtplans statt. Die Unterlagen wurden vom 11. Dezember 2017 bis Ende Januar 2018 öffentlich aufgelegt. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden die Unterlagen zur Planung weiterentwickelt. Folgende wesentliche Erkenntnisse ergeben sich für die Ortsplanungsrevision:

- Insgesamt liegt der Fokus auf der Siedlungsentwicklung nach innen und aussen.
- Von den Mitwirkenden, die sich dazu äussern, wird das gemäss Richtplan mögliche Wachstum von 11 % als zu hoch und nicht moderat angesehen. Die Notwendigkeit von Einzonungen wird grundsätzlich in Frage gestellt.
- Die Bedeutung der bestehenden Siedlungsbegrenzungslinien wird bestätigt.
- Die Einzonungsbegehren aus der Mitwirkung betreffen mehrheitlich Fruchtfolgeflächen und/oder Siedlungsrandgebiete, so dass eine Einzonung im Rahmen dieser Revision nicht möglich ist. Vertieft zu prüfen ist, ob siedlungsinterne Grün- und Spielflächen teilweise überbaut werden können.
- In den bestehenden und allfälligen neuen Entwicklungsgebieten ist der Lebensqualität, der Siedlungsdurchgrünung und den Naherholungsmöglichkeiten für die ansässigen und die neuen Bewohner ein besonderes Augenmerk zu widmen.
- Die Lärmbelastung von Wohngebieten durch die Industrie und den Verkehr ist an verschiedenen Orten schwierig. Es ist zu prüfen, mit welchen Massnahmen die Situationen verbessert werden können.
- Eine Flexibilisierung der Bauvorschriften im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen wird im Grundsatz und im Einzelfall begrüsst.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben zum REK hat der Gemeinderat folgende Eckwerte für die weiteren Planungsarbeiten festgelegt:

- Für die Ortsplanung der nächsten Jahre gilt Innenentwicklung vor Aussenentwicklung und Qualität vor Quantität.
- Der Gemeinderat hält am angestrebten «moderaten Bevölkerungswachstum» fest. Er geht davon aus, dass dieses niedriger ist, als die vom kantonalen Richtplan vorgegebenen 11 % bis 2030. Das Wachstum hängt primär von der Aktivierung der bestehenden Reserven ab. Mit dem Areal «Bir Underfüerig» verfügt die Gemeinde über ein Schlüsselaereal und ist gefordert, voranzugehen. Die weiteren Reserven im Privateigentum sollen mit geeigneten Massnahmen schrittweise aktiviert werden.
- Für die Aussenentwicklung kommen in erster Linie Baulücken in Frage. Grossflächige Einzonungen für Wohnnutzungen werden im Rahmen dieser Revision nicht weiterverfolgt.
- Die Nutzbarkeit der bebauten Bauzonen soll mit allgemeinen Massnahmen (Regelungen zum Mass der Nutzung im Baureglement) und spezifischen Umzonungen verbessert werden, soweit dies mit der Wohn- und Lebensqualität verträglich ist.

- Für die Gemeinde ist die Förderung des Gewerbes ein wichtiges Element. Im Vordergrund stehen die Optimierung der Nutzbarkeit im Gewerbegebiet Nord/Winterhalte und die erste Etappe der Erweiterung des Gewerbegebiets Süd/Bahnhof Steffisburg.

### 3.3 Siedlungsentwicklungskonzept SEK

Im Zuge der Konzeptphase zur Ortsplanungsrevision wurde basierend auf dem REK bis Juli 2018 das Siedlungsentwicklungskonzept SEK erarbeitet.

Grundsatz	Die Siedlungsentwicklung von Heimberg soll in kleinen Schritten und in hoher Qualität erfolgen. Im Vordergrund stehen die bestehenden Bauzonenreserven und weitere Massnahmen der Innenentwicklung. Die Gemeinde geht mit ihrem eigenen Land (ZPP «Bir Underfüerig») voran.
Innenentwicklung	Über alle Bauzonen, mit Fokus auf die zentralen Lagen wird die Flexibilisierung der baupolizeilichen Vorschriften überprüft. Ausserdem ist zu prüfen, welche Areale sich für eine Um- oder Aufzoning eignen.
Baulandreserven	Die Aktivierung der bestehenden Baulandreserven ist eine explizite Aufgabe der Gemeinde (Art. 126a ff. BauG) und bildet die Grundlage für die künftige Entwicklung der Gemeinde. Die Aktivierung der zahlreichen unbebauten Einzelparzellen stellt eine Daueraufgabe der Gemeinde dar. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision liegt der Fokus auf den grossen zusammenhängenden Flächen an zentralen und strategisch wichtigen Lagen.

Im Vordergrund steht das Gespräch mit den betroffenen Grundeigentümern und die Optimierung der Rahmenbedingungen für eine Überbauung. Auch organisatorische Massnahmen wie z.B. ein Landabtausch sollen geprüft werden.

Mit der Innenentwicklung kann bereits ein beträchtliches Entwicklungspotenzial genutzt werden, so dass das angestrebte moderate Wachstum grösstenteils ohne zusätzliche Aussenentwicklung erreicht werden kann.

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sollen Einzonungen zur Schliessung von Baulücken vorgenommen werden. Als geeignet angesehen wurden bei der Erarbeitung des SEK die zerstückelte Bauernhofzonen im Umfeld der ZPP «Bir Underfüerig» sowie die Baulücke zwischen Alpenstrasse und Auweg in Heimberg Mitte. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht weiter verfolgt werden grossflächige Einzonungen in Heimberg Mitte. Nicht in Frage kommen auch zusätzliche Einzonungen in Heimberg Nord (Erweiterungsbegehren Untere Au, Dornhalde).

Für Arbeitsnutzungen sollte im Rahmen des SEK und im Zuge der Erschliessung Heimberg Süd eine erste Etappe entlang der Bahn als Arbeitszone eingezont werden<sup>13</sup>.

---

13 Nach der Ablehnung der Erschliessung wird dieses Vorhaben nicht weiterverfolgt.

### 3.3.1 Schlüsselareale

Folgende Areale wurden innerhalb des Siedlungsentwicklungskonzepts als Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung identifiziert:



1	Verdichtungsgebiet Arbeiten	Gewerbe Nord
2	Aktivierung Reserve Arbeiten	Gewerbe Nord 1
3	Aktivierung Reserve Arbeiten	Gewerbe Nord 2
4	Aktivierung Reserve Arbeiten	Gewerbe Nord 3
5	Verdichtungsgebiet Mischnutzung	Ortskern Bahnhof
6	Aktivierung Reserve Wohnen	Schützenstrasse
7	Aktivierung Reserve Wohnen	Bir Underfüerig
8	Entwicklungsschwerpunkt Wohnen	Bir Underfüerig
9	Einzonung Wohnen	Alpenstrasse
10	Aktivierung Reserve Wohnen	Amselweg
11	Verdichtungsgebiet Wohnen	Amselweg Ost
12	Verdichtungsgebiet Mischnutzung	Ortskern Lädeli
13	Umzonung Wohnen	Blümlisalpstrasse
14	Aktivierung Reserve Wohnen	Schwalbenweg
15	Aktivierung Reserve Mischnutzung	Jägerweg
16	Einzonung Arbeiten	Heimberg Süd
17	Umstrukturierung Mischnutzung	Untere Zulgstrasse

### 3.3.2 Bilanz des Siedlungsentwicklungskonzepts

Das Siedlungsentwicklungskonzept weist die für die Entwicklung der Gemeinde mittel- und langfristig entscheidenden Areale aus. Diese erlauben eine Zunahme von ca. 1'600 Einwohnern resp. Raumnutzern, davon 800 in den nächsten 10 Jahren (kurz- und mittelfristig). Dies liegt im Rahmen des Entwicklungsszenarios des kantonalen Richtplans.

Die Areale verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Kategorien:

Kategorie	kurz-/mittelfristig	mittel-langfristig/Daueraufgabe
Reserven in unüberbauten WMK	7 Bir Underfüerig	6 Schützenstrasse 10 Amselweg 14 Schwalbenweg 15 Jägerweg 1.1 ha in Einzelgrundstücken
Reserven in überbauten WMK	–	5 Ortskern Bahnhof 11 Amselweg Ost 12 Ortskern Lädeli 17 Untere Zulgstrasse
Nutzungspotenzial Umstrukturierung übrige Bauzone	x Untere Bernstrasse (UeO)	13 Blümlisalpstrasse
Siedlungserweiterungsgebiete WMK	9 Alpenstrasse	8 Bir Underfüerig

### 3.4 Mitwirkung zum Siedlungsentwicklungskonzept SEK

Die öffentliche Mitwirkung zum Siedlungsentwicklungskonzept SEK fand vom 20. August 2018 bis 24. September 2018 statt. Die Bevölkerung von Heimberg wurde am 22. August 2018 an einer öffentlichen Informationsveranstaltung über das SEK orientiert. Innerhalb der Mitwirkungsfrist gingen 9 Eingaben ein, davon drei Privatpersonen, ein Gewerbetreibender und fünf aus Verbänden, Vereinen und Parteien.

Während der öffentlichen Mitwirkung zum SEK wurde die Erschliessung Heimberg Süd von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung vom 23. September 2018 deutlich abgelehnt (vgl. Kapitel 1.2). Dieser Umstand hatte Einfluss auf die öffentliche Mitwirkung zum SEK und wurde für die weitere Bearbeitung berücksichtigt (vgl. Kapitel 5.2.1).

Auf Grund der Eingaben der Mitwirkung wurden die Unterlagen zur Planung weiterentwickelt. Folgende wesentliche Erkenntnisse ergeben sich aus der Mitwirkung für die weitere Ortsplanungsrevision:

- Das vom Gemeinderat vorgegebene «moderate Wachstum» und die Dimensionierung des Baulandbedarfs, der Innenentwicklung und der Einzonungen werden entsprechend als zu gross oder zu gering angesehen. Es würden Unklarheiten zu den Berechnungen für die Dimensionierung des Baulandbedarfs bestehen.
- Dem Schutz von Fruchtfolgefächern wird eine unterschiedliche Wertschätzung zugewiesen.
- Mit dem weiteren Siedlungswachstum entstehen Befürchtungen, dass sich die Verkehrsbelastung verschärft und die Kapazität öffentlicher Infrastrukturen (Bildung, Sport, etc.) nicht mehr ausreicht.
- Für die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) sollen Bestimmungen zur Erschliessung, Freiraum-/ Aussenraumqualität und Energie präzisiert werden.
- Die geplanten Umzonungen von Gebiet Nr. 13 (Blümlisalpstrasse) und der Bachmematte stossen einhellig auf Ablehnung. In diesem Zusammenhang wird die Ausarbeitung eines Freiraumkonzepts angeregt.
- Die geplanten Einzonungen der Gebiete Nr. 9 und 16 stossen auf deutliche Kritik.
- Das Gewerbe in Heimberg soll sich im Gewerbegebiet Nord weiterentwickeln. Das grossflächig unternutzte Gebiet soll priorisiert entwickelt werden.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben zum SEK legt der Gemeinderat folgende Eckwerte für die weiteren Planungsarbeiten fest:

- Neu ist ein «geringes», statt ein «moderates» Wachstum anzustreben.
- An den Bestrebungen zur Innenentwicklung insbesondere mit dem Erlass von Zonen mit Planungspflicht (ZPP) für die wichtigen Baulandreserven wird festgehalten.
- Die Gemeinde verfügt über genügend Bauland, welches der Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) oder der Zone Sport und Freizeit (ZSF) angehört. Damit kann dem Bedarf gemäss dem prognostizierten Bevölkerungswachstum nachgekommen werden.
- Auf die Umzonungen von Gebiet Nr. 13 (Blümlisalpstrasse) und Bachmattenmatte wird verzichtet.
- Die Einzonung des Gebiets Nr. 9 (Alpenstrasse) dient der Siedlungsinnenentwicklung und wird weiterverfolgt. Dieses Interesse wird höher gewichtet als der Schutz der Fruchtfolgefläche.
- Auf die Einzonung von Gebiet Nr. 16 (Heimberg Süd) wird im Rahmen dieser Revision verzichtet.
- Die Gemeinde bestätigt das Potenzial der Gebiete 1–4 (Gewerbegebiet Nord) und setzt sich aktiv zur Verdichtung und Aktivierung ein.

## B Revision der Planungsinstrumente

### 4. Übersicht Planungsinstrumente

Die Gemeinde Heimberg verfügt mit dieser Ortsplanungsrevision im Wesentlichen über folgende Planungsinstrumente:

<i>Instrument</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Revision</i>	<i>Verbindlichkeit</i>
Baureglement	Bau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften	neue Struktur, neue Begriffe, Prüfung Inhalte	Allgemeinheit
Zonenplan	Nutzungszonen (Siedlungsgebiet)	Prüfung Inhalte	Allgemeinheit
Schutzzonenplan und Richtplan	Schutzzonen und -objekte Richtplaninhalte Siedlung und Landschaft	neue Struktur Ergänzung Inhalte	Allgemeinheit Behörden
Zonenplan Naturge- fahren und Gewäs- serraum	Gefahrengebiete Naturgefahren Gewässerräume Fließgewässer	neue Inhalte	Allgemeinheit
Uferschutzplanung	Schutz der Aareufer gemäss SFG	Perimeter entlang Zulg	Allgemeinheit
Richtplan Verkehr <sup>13</sup>	Verkehrsnetz und Erschliessung	neu, Kategorisie- rung Strassen und Wege, Massnahmen	Behörden
ZPP «Jumbo Süd»	Arealüberbauung (bestehend, UeO rechtskräftig)	Nein neue Begriffe	Allgemeinheit
ZPP «Bir Underfüerig»	Arealüberbauung Wohnen (unüberbaut)	Nein (Sistierung)	Allgemeinheit
UeO «Untere Bern- strasse»	Arealüberbauung Mischnutzung (in Realisierung, UeO rechtskräftig)	Nein	Allgemeinheit

Mit dieser Ortsplanungsrevision werden die bisherigen Planungsinstrumente Baureglement, Zonenplan und Schutzzonenplan vom 27. Juni 2008 mit allen Teilrevisionen und Änderungen ersetzt und aufgehoben<sup>15</sup>.

Die Ortsplanungsrevision kreist um die Schlüsselthemen **Siedlungsentwicklung, Neufassung Baureglement, Nachführung Zonenplan und Schutzzonen- und Richtplan** sowie **Erlass Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume**. Diese sind in den folgenden Kapiteln dargestellt.

<sup>14</sup> Beschlossen Ende 2018, genehmigt am 15. März 2019

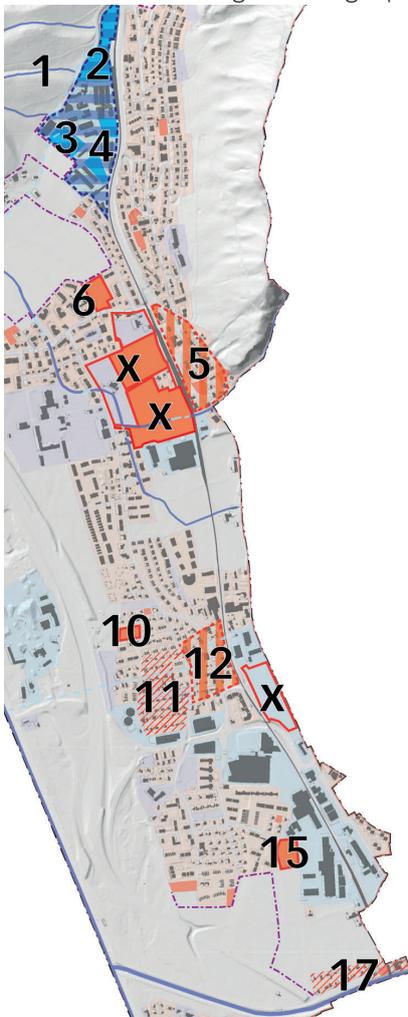
<sup>15</sup> Weitere Aufhebungen von Überbauungsordnungen, Baulinienplänen und dergleichen vgl. Kapitel 1.2

## 5. Schlüsselthema Siedlungsentwicklung

### 5.1 Übersicht

Die Grundlagen zum Schlüsselthema Siedlungsentwicklung wurden mit dem REK (Kapitel 3.2) und dem SEK (Kapitel 3.3) erarbeitet und in zwei partizipativen Verfahren der Öffentlichkeit zur Mitwirkung unterbreitet. Leitthema war dabei der Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin, vgl. Kapitel 3.1).

Die Massnahmen zur Siedlungsentwicklung im Rahmen der Ortsplanungsrevision betreffen nach der Mitwirkung und den durchgeführten Grundeigentümergegesprächen folgende Schlüsselareale:



1	Verdichtungsgebiet Arbeiten	Gewerbe Nord
2	Aktivierung Reserve Arbeiten	Gewerbe Nord 1
3	Aktivierung Reserve Arbeiten	Gewerbe Nord 2
4	Aktivierung Reserve Arbeiten	Gewerbe Nord 3
5	Verdichtungsgebiet Mischnutzung	Ortskern Bahnhof
6	Aktivierung Reserve Wohnen	Schützenstrasse
10	Aktivierung Reserve Wohnen	Amselweg
11	Verdichtungsgebiet Wohnen	Amselweg Ost
12	Verdichtungsgebiet Mischnutzung	Ortskern Lädeli
15	Aktivierung Reserve Mischnutzung	Jägerweg
17	Verdichtungsgebiet Wohnen	Untere Zulgstrasse

x: Gebiete sind nicht Gegenstand der OP-Revision

### 5.2 Abgrenzung

Die Ortsplanungsrevision wird von zeitlich überschneidenden laufenden Planungen beeinflusst und mit diesen laufend koordiniert. Für die Bearbeitung der entsprechenden Nutzungsvorschriften führt dies zu einer teilweisen oder vollständigen Abgrenzung gegenüber der Ortsplanungsrevision.

Die Entwicklungen sind für die Siedlungsentwicklung insgesamt trotzdem zu berücksichtigen, insbesondere im Mengengerüst der Entwicklungsbilanz.

#### 5.2.1 Heimberg Süd

Während der öffentlichen Mitwirkung zum SEK wurde die Erschliessung Heimberg Süd von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung vom 23. September 2018 deutlich abgelehnt. Bei der Erarbeitung des SEK wurde davon ausgegangen, dass die Erschliessung Heimberg Süd in den

nächsten 10–15 Jahren (Planungshorizont Ortsplanungsrevision) realisiert würde. Mit dem Volksentscheid ist dies jedoch ausgeschlossen. Entsprechend müssen nun die angedachten Nutzungsänderungen und Einzonungen in deren Einzugsbereich zurückgestellt werden<sup>16</sup>.

### 5.2.2 Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg

Die Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg (Richtplaninhalt C) besteht aus dem Teilperimetern C1 «Rigips» und C2 «Bir Underfüerig» sowie drei weiteren angrenzenden Teilperimetern C3–C5.

«Bir Underfüerig» Zeitlich überschneidend zur Ortsplanungsrevision lancierte der Gemeinderat die Arealentwicklung «Bir Underfüerig». Die Gemeinde ist Haupteigentümerin der Grundstücke in der ZPP Nr. 7. Auf Grund der zeitlichen Überschneidung der Arealentwicklung und der Ortsplanungsrevision traf der Gemeinderat Heimberg frühzeitig die Grundsatzentscheidung, dass die von der Arealentwicklung betroffenen resp. potenziell betroffenen Gebiete aus der Revision der Planungsinstrumente grundsätzlich materiell ausgeklammert werden.

Die Vorarbeiten wurden im Sommer 2018 aufgenommen. Im Winter 2018/2019 fanden Gespräche mit den direktbetroffenen Grundeigentümern und eine Information der Nachbarschaft statt.

«Rigips» Anfangs April 2019 informierte die Rigips AG, deren Firmengelände unmittelbar südlich der ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig» liegt, die Gemeinde darüber, dass der Produktionsstandort per Ende 2020 geschlossen werden soll. In der Folge wird das Konzept für die Arealentwicklung «Bir Underfüerig» neu ausgerichtet. Es soll für den Gesamtperimeter im Umfeld des Bahnhofs Heimberg eine koordinierte Entwicklung und Umstrukturierung angestrebt.

Mit der Umstrukturierung des bisher industriell genutzten Areals entsteht ein Entwicklungsgebiet von insgesamt rund 5.5 ha. Für die Gemeinde ist es eine zentrale Herausforderung der Siedlungsentwicklung in den kommenden Jahren, diese Chance im Ortszentrum bestmöglich in Wert zu setzen. Dies kann nicht im Rahmen der OP-Revision erfolgen, da zunächst die Rahmenbedingungen für die Arealentwicklung erarbeitet und die Qualität des künftigen Nutzungs-, Bauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzepts sichergestellt werden müssen.

Sistierung Perimeter von der Revision Der potenzielle Entwicklungssperimeter (vgl. Hinweis im Zonenplan) wird von materiellen Änderungen ausgenommen. Auf Ein-, Auf- oder Umzonungen wird im Rahmen der OP-Revision explizit verzichtet. Vollzogen werden lediglich formelle Anpassungen (Begriffe, Messweisen, Zonenbezeichnungen) sowie die Festlegung der Gefahrengebiete und der Gewässerräume.

---

16 Ausgenommen die Aufhebung des Siedlungsschutzes in Gebiet Nr. 17 «Untere Zulgstrasse (vgl. Kapitel 5.3)

Die künftigen bau- und zonenrechtlichen Rahmenbedingungen für den Entwicklungssperimeter sollen im weiteren Verlauf der Arealentwicklung auf Grundlage der Ergebnisse eines qualitätssichernden Verfahrens geprüft und als separate Teilrevision mit einer eigenständigen Planungsvorlage umgesetzt werden. Der Rahmen dafür (inkl. Sicherung des potenziellen Baulandbedarfs WMK) erfolgt mit einem behördenverbindlichen Richtplaneintrag im Schutzzonen- und Richtplan.

#### **Formelle Änderungen im Rahmen der OP-Revision**

- ZPP In der bestehenden ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig» wird anstelle der bisherigen «Gebäudehöhe» neu die im wesentlichen deckungsgleiche «Fassadehöhe traufseitig Fh tr» festgelegt. Anstelle der Ausnützungsziffer AZ wird eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo festgelegt. Die Werte bleiben jeweils unverändert.
- Arbeitszone Die bisherige Gewerbezone Ga wird ohne materielle Änderungen als Arbeitszone Aa weitergeführt, die Messweisen werden entsprechend den anderen betroffenen Zonen angepasst.
- Mischzone Zwischen der ZPP und der Arbeitsszone befinden sich einige mit Einfamilienhäusern bebaute Parzellen in der Mischzone Ma, welche die bisherige WGa ablöst. Auch hier werden nur die allgemeinen Begriffe und Messweisen angepasst, eine allfällige Aufzonung wird in der OP-Revision ausgeklammert.
- Bauernhofzonen Für die Bauernhofzonen (mögliche Erweiterungssperimeter C3/C4) kommen für landwirtschaftliche Bauten die Bestimmungen der Mischzone Ma zur Anwendung, welche die bisherige WGa ablöst.

Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 65 mit den bestehenden Gebäuden Schützenstrasse 3, 3a, 3b soll bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die Mischzone Mb eingezont werden, damit eine Umnutzung und Erweiterung der bestehenden, seit längerem nicht mehr landwirtschaftlichen Gebäude möglich wird. Im Rahmen der Sichtung offen bleiben die künftige Bebauung, Nutzung und Erschliessung des in der Bauernhofzone verbleibenden Areals sowie die künftige Funktion des Fabrikwegs (inkl. Ausbaubreite).

#### **Koordination mit der Siedlungsentwicklung der Gemeinde (Richtplaninhalt)**

Bei der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts REK (2017) wurde das Areal Bir Underfüerig als eines der Schlüsselgebiete<sup>17</sup> für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde identifiziert und entsprechend berücksichtigt. Auch im vertiefenden Siedlungsentwicklungskonzept SEK (2018) wird das Areal als Schlüsselgebiet geführt und in der Bilanzierung berücksichtigt.

---

17 P3 (bestehende ZPP) sowie W2 (Einzonung Erweiterungsareale)

Für die kantonale Vorprüfung (Stand Juni 2020) ist auch das Areal «Rigips» in der Bilanz zu berücksichtigen, wobei nach kantonaler Praxis die Umnutzung bebauter Bauzonen nicht an den Baulandbedarf anzurechnen ist.

Auch für die Bilanzierung des Baulandbedarfs im Rahmen dieses Erläuterungsberichts sind die Areale zu berücksichtigen. Dies erfolgt mit folgenden Eckwerten:

Kernperimeter C1 «Rigips»	GFZo	1.1–1.7
	Wohnanteil	80%
	Zusätzliche Raumnutzer Wohn-, Misch- und Kernzonen	500–800

Kernperimeter C2 «Bir Underfüerig»	GFZo	1.1–1.7
	Wohnanteil	80%
	Zusätzliche Raumnutzer Wohn-, Misch- und Kernzonen	400–600

Erweiterungsperimeter C3/C4	GFZo	0.9–1.1
	Wohnanteil	80%
	Zusätzliche Raumnutzer Wohn-, Misch- und Kernzonen	80–100

Die angenommenen Eckwerte bilden nur den groben Rahmen für die Arealentwicklung ab. Sie sind tendenziell hoch angesetzt, so dass sie die maximale Entwicklung mit grosser Sicherheit abdecken. Im Rahmen der OP-Revision werden sie nicht weiter validiert resp. präzisiert. Ziel ist es, für die spätere Teilrevision des Entwicklungspertimeters genügend Spielraum beim Baulandbedarf zu haben, welcher im Rahmen der OP-Revision für die nächsten 8–15 Jahre geltend gemacht wird.

Richtplaninhalt Um dieses Entwicklungspotenzial behördenverbindlich zu sichern wird der Richtplaninhalt im Schutzzonen- und Richtplan um einen zusätzlichen Eintrag «Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg» ergänzt.

Für das Gesamtgebiet wird definiert, dass dieses einer neuen Bebauung und Nutzung zugeführt werden soll (Koordinationsstand Festsetzung). Dazu soll ein städtebauliches Gesamtkonzept in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeitet werden, welches berücksichtigt:

- Stärkung des Gebiets «Bahnhof Heimberg»
- Mischnutzung mit einem Gewerbeanteil von ca. 10 % über den gesamten Perimeter
- Gesamterschliessung motorisierter Verkehr ab Stockhornstrasse und ab Schützenstrasse
- Realisierung in Etappen
- Einbindung und Aufwertung Gewässerraum Loueligrabe
- Qualitätssicherung in Projektentwicklung und Realisierung

Für die beiden Kernperimeter C1 und C2 sowie die beiden Erweiterungsperimeter C3 und C4 sollen Um- bzw. Einzonungen auf der Basis des städtebaulichen Gesamtkonzepts erfolgen. Da dieses bereits ab Ende Frühjahr/anfangs Sommer 2022 vorliegt, werden die Perimeter als Zwischenergebnis aufgenommen. Für den Bestand an Wohnbauten (C5) ist erst eine langfristige Weiterentwicklung vorgesehen, daher der Koordinationsstand Vororientierung.

### **5.2.3 Sistierung Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN/ZSF) Bildung**

Ende 2019 wurde für die Gemeinde ein kurz-, mittel- und langfristiger Zusatzbedarf bei den Bildungsinfrastrukturen absehbar. Noch 2010 ging die Anlageplanung davon aus, dass kein unmittelbarer Handlungsbedarf bestehe. Die Ausgangslage hat sich in der Zwischenzeit geändert, weshalb die Anlageplanung 2020 aktualisiert werden soll. In der Folge wird der zusätzliche Raumbedarf in erster Priorität innerhalb der bestehenden ZÖN und ZSF abzudecken sein. In zweiter Priorität kommt die Umzonung anderer Bauzonen in Frage. Erst wenn diese Möglichkeiten vollständig ausgeschöpft sind, kommt eine Einzonung überhaupt in Betracht. Umfang und Form dieser Weiterentwicklung des Bestandes sind in den kommenden Monaten und Jahren zu klären und können daher nicht mehr mit der laufenden Ortsplanungsrevision abgedeckt werden.

Bisher war vorgesehen, die Zweckbestimmungen der ZÖN und ZSF zu harmonisieren und in erster Linie auf den baulichen Bestand auszurichten. Ausserdem sollte der Kindergarten Untere Au (ZÖN H) umgezont werden. Damit würde für diese Zone kurzfristig ein Planbeständigkeit aktiviert, welche eine bauliche Weiterentwicklung in den kommenden Jahren zumindest erschweren könnte.

Damit dies nicht geschieht, werden die betroffenen Zonen öffentlicher Nutzung ZÖN A (Schule Untere Au), B (Schule obere Au), G (Kindergarten Obere Au/Lädeli) und H (Kindergarten Untere Au), die Zone für Sport und Freizeit ZSF B (Sportplätze Untere Au) sowie die Parzelle Nr. 683 (Grünzone Bachmematte) von der Ortsplanungsrevision sistiert (Richtplaninhalt B).

### **5.2.4 Arealentwicklung «Untere Bernstrasse»**

Für die Arealentwicklung an der «Unteren Bernstrasse» besteht bereits eine rechtskräftige UeO. Die Projektierung, Bewilligung und Erstellung der ersten Bauetappe läuft parallel zur Ortsplanungsrevision an.

## **5.3 Innenentwicklung in bebauter Bauzone**

Fokus

Die Revision stellt die übergeordnete Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen (Sein, vgl. Kapitel 3.1.2) in den Fokus. Prioritär sollen bereits bebaute Bauzonen weiterentwickelt und verdichtet werden. Die Gemeinde weist mehrere Gebiete auf, in welchen eine qualitätsvolle Siedlungsverdichtung stattfinden soll.

Grundsatz	Da in den betroffenen Gebieten noch keine konkreten Projekte bestehen, werden keine Aufzonungen vorgenommen. Aufzonungen auf Vorrat werden als nicht zweckmässig beurteilt. Hingegen sind aus Sicht der Gemeinde bei konkreten Absichten Um- und Aufzonungen (z.B. mit dem Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG) willkommen. Im Rahmen der Bilanzierung des Baulandbedarfs wird hierfür eine Reserve berücksichtigt. Basierend auf dem SEK sind die Schlüsselgebiete nachfolgend beschrieben.
Gebiet Nr. 5 «Ortskern Station»	Die Bebauung im Umfeld des Bahnhofs Heimberg soll verdichtet und der öffentliche Raum aufgewertet werden. Die Zentrumsfunktion des Bahnhofs als Umsteige- und Begegnungsort soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Trennwirkung der Bahnlinie soll reduziert und die Ortsteile beidseits attraktiv verbunden werden. Die unüberbauten Bauzonen sollen aktiviert werden, indem das Interesse des Grundeigentümers geweckt wird. Zudem soll die Bebaubarkeit der Dorfzone verbessert werden, indem vereinzelt eine Baulandumlegung geprüft wird. Die Bahnhofsentwicklung wird mit der BLS koordiniert.
Gebiet Nr. 11 «Amselweg Ost»	Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen soll die bestehende Einfamilienhausstruktur zeitgemäss weiterentwickelt und moderat verdichtet werden können. Der Siedlungsschutz wird aufgehoben, so dass eine zeitgemässe Anpassung der bestehenden Bausubstanz möglich ist (vgl. Kapitel 6.3.4). Dies wird langfristig zu einer moderaten Verdichtung des Quartiers führen. Im Hinblick auf eine siedlungsverträgliche Entwicklung wird auf eine weitergehende Auf- oder Umzonung der bestehenden Wohnzonen und der Zone für Sport- und Freizeitanlagen verzichtet.
Gebiet Nr. 12 «Ortskern Lädeli»	<p>Die Nutzung im Umfeld der Station Lädeli soll intensiviert und so die verkehrsgünstige Lage genutzt werden. Die Mischnutzung wird beibehalten und soll zur Lebendigkeit und Attraktivität des Quartiers beitragen und die Auslastung des öffentlichen Verkehrs steigern. Die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erfüllung dieser Entwicklungsziele sind bereits gegeben. Die Erfüllung ist abhängig von privaten Entwicklungs-, resp. Erneuerungsabsichten.</p> <p>Die gemeinschaftlichen und privaten Grün- und Freiräume bilden eine wesentliche Qualität des Gebiets. Sie sollen erhalten, möglichst aufgewertet und mit den zusätzlichen Flächen auf dem Areal «Untere Bernstrasse» ergänzt werden.</p>
Gebiet Nr. 17 «Untere Zulgstrasse»	Im Gebiet Untere Zulgstrasse an der südlichen Gemeindegrenze wird der Siedlungsschutz aufgehoben. Im Hinblick auf die Innenentwicklung ist der Siedlungsschutz nicht mehr zeitgemäss (vgl. Kapitel 6.3.4). Das Gebiet war im Rahmen des SEK als Umstrukturierungsgebiet vorgesehen. Mit der Erschliessung Heimberg Süd wäre das Gebiet direkt mit dem Glättimül-Kreisel des Autobahnzubringers verbunden worden und hätte sich deshalb für eine gemischte Nutzung geeignet. Aufgrund der Ablehnung der Erschliessung Heimberg Süd wird das Vorhaben jedoch im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht mehr weiterverfolgt (vgl. Kapitel 5.2.1).

Gebiete Nr. 1 – 4  
«Gewerbegebiet  
Heimberg Nord»

Insgesamt wird für das Gewerbegebiet Nord/Dornhalde ein Verdichtungspotenzial vermutet, welches insbesondere im Zuge von baulichen Veränderungen im Bestand aktiviert werden soll. Grundlage bilden die Nutzungsmasse des revidierten Baureglements, welche eine optimierte Nutzung zulassen. Da mit der Harmonisierung der Begriffe und Messweisen die Bezugsgrundlage für die Grünflächenziffer ändert (neu wären nur noch effektive Grünflächen anrechenbar), wird diese aufgehoben.

Im bereits bebauten Gebiet ist die weitere Verdichtung und Intensivierung der Nutzung ein langfristig ablaufender Prozess. Um die Nutzung der verschiedenen Grundstücke zu optimieren und die Chancen durch Veränderungsabsichten nutzen zu können, will der Gemeinderat regelmässig das Gespräch mit den ansässigen Betrieben resp. mit den Grundeigentümern suchen.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die unbebauten resp. stark unternutzten Areale Nr. 1-4 (siehe Kapitel 5.1) zu legen. Der Gemeinderat beabsichtigt zudem, die offenen Fragen bei den Themen Erschliessung und Gewässersanierung/-revitalisierung resp. Hochwasserschutz in den nächsten Jahren zu klären, so dass die Verfügbarkeit der Grundstücke verbessert wird.

#### **5.4 Aktivierung von Baulandreserven**

Ziel

Für die bestehenden Baulandreserven wird eine möglichst dichte, dennoch ortsverträgliche und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung angestrebt. Damit die gewünschte Entwicklung gewährleistet werden kann, werden für die grösseren Baulandreserven ZPP's erstellt.

Grundsatz

Für alle ZPP's gilt:

- Der Zweck der ZPP ist jeweils die Planung und der Bau einer auf die Umgebung abgestimmten, qualitativ hochstehenden Bebauung mit Wohnnutzung und Sicherstellung der Erschliessung.
- Die arealinternen Gebäudeabstände sind frei.
- Die zulässigen Volumen sollen verträglich in die Nachbarschaft eingepasst werden. Dies wird jeweils ortsspezifisch im Absatz 5 zur Gestaltung geregelt. Vor allem für die Gebiete ZPP Nr. 11 «Schützenstrasse», ZPP Nr. 12 «Amselweg», ZPP Nr. 14 «Jägerweg» ist dies von Bedeutung, weil diese von sehr unterschiedlichen Gebäudetypen umgeben sind.
- Es ist eine gemeinsame Parkierungsanlage zu erstellen, die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen. Durch platzeffiziente unterirdische Parkierungsanlagen soll der oberirdische Flächenverbrauch gemindert werden. Das Ortsbild wird weniger durch stehende Motorfahrzeuge gestört.
- Im Perimeter der ZPP sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung alle Gebäude unter marktüblichen Bedingungen an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Damit wird eine häushälterische Energienutzung angestrebt.

- Als Grundlage für die Überbauungsordnung wird ein Architekturwettbewerb oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren vorgegeben. Damit soll sichergestellt werden, dass Bebauungen mit einer hohen Dichte in einer optimalen Qualität und mit verträglicher Einordnung in die Nachbarschaft erstellt werden. Diese Qualitätssicherung ist ein wichtiges öffentliches Interesse um die gesetzlich geforderte hohe Nutzungsdichte umsetzen zu können. Die generelle Anforderung eines qualitätssichernden Verfahrens erlaubt eine Reduktion auf die wesentlichsten qualitativen Vorgaben im Rahmen der ZPP. Auf konkrete Vorgaben betreffend der architektonischen Qualität wird grundsätzlich verzichtet.

ZPP Nr. 11 «Schützenstrasse»

Die Baulücke mit einer Fläche von 6'400 m<sup>2</sup> an der Schützenstrasse liegt am nördlichen Siedlungsrand der unteren Au. Das Gebiet befindet sich in der Nähe des Bahnhofs Heimberg und ist damit gut erschlossen. In dessen Umfeld bestehen zudem weitere Entwicklungsmöglichkeiten wie die Arealentwicklung «Bir Underfüerig», welche den Ortskern «Untere Au» stärken.

Die ZPP gibt für das Gebiet die Wohnnutzung vor. Die minimale GFZo wird auf 0.7 und die maximale auf 1.1 festgesetzt. Das Gebiet hat damit ein Potenzial von ca. 90–140 zusätzlichen Raumnutzern. Die maximale Fh<sub>tr</sub> beträgt 13.0 m, was einer 4-geschossigen Bebauung entspricht. Der minimale Grenzabstand beträgt 7.0 m. Mit dem Absatz 5 zur Gestaltung wird berücksichtigt, dass das Gebiet im Westen von grossvolumigen und im Südosten von kleinvolumigen Bauten umgeben ist. Das Gebiet soll über die bereits bestehende Schützenstrasse erschlossen werden. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV für Wohnnutzung. Die Festlegung von Massen wie z. B. der Gebäudelänge ist Gegenstand des qualitätssichernden Verfahrens.

ZPP Nr. 12 «Amselweg»

Es handelt sich um eine Baulücke in der bestehenden Bauzone mit einer Fläche von 3'000 m<sup>2</sup>, welche sich am westlichen Siedlungsrand zwischen den Ortsteilen der unteren und oberen Au befindetet. Auf dem südlich anschliessenden Grundstück bestehen voluminöse 3-geschossige Gebäude, während in der nördlichen und östlichen Nachbarschaft eine 1- bis 2-geschossige Bauweise dominiert.

Die ZPP gibt für das Gebiet die Wohnnutzung vor. Die minimale GFZo wird auf 0.8 und die maximale auf 1.1 festgesetzt. Das Gebiet hat damit ein Potenzial von ca. 50–65 zusätzlichen Raumnutzern. Die maximale Fh<sub>tr</sub> beträgt 13.0 m, was einer 4-geschossigen Bebauung entspricht. Der minimale Grenzabstand beträgt 6.0 m und die maximale Gebäudelänge 24.0 m. Mit dem Absatz 5 zur Gestaltung wird berücksichtigt, dass das Gebiet in der nördlichen und östlichen Nachbarschaft von kleinvolumigen Bauten umgeben ist. Das Gebiet soll über den bereits bestehenden Amselweg erschlossen werden. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV für Wohnnutzung.

ZPP Nr. 14 «Jägerweg»

Das unbebaute Gebiet mit einer Fläche von rund 6'000 m<sup>2</sup> befindet sich in der «Oberen Au». Das Gebiet grenzt im Westen an das bestehende Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung. Das Umfeld weist voluminöse 3-geschos-sige Bauten mit einer mittlere Dichte auf (100 - 140 RN/ha). Im östlichen Umfeld befindet sich die Arbeitszone.

Damit ein siedlungsverträglicher Übergang von Arbeits- zu Wohnzone sichergestellt wird, gibt die ZPP für das Gebiet eine Mischnutzung vor. Im östlichen Bereich des Areals ist ein Freihaltebereich für die künftige Süderschliessung zu sichern (mind. 12.0 m). Unter diesen Voraussetzungen wurden im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Workshop-verfahrens) die Eckwerte für die ZPP definiert.

Die ZPP wird in den Sektor A für die künftige Süderschliessung mit 1'097 m<sup>2</sup> und den Sektor B für Wohnen und Gewerbe im Sinne der Misch-zonen M mit 5'158 m<sup>2</sup> eingeteilt. Für den Sektor B wird eine Mindestnut-zung GFo von 5'000 m<sup>2</sup> (entspricht einer GFZo von 0.8 über den gesamten Perimeter) gemäss der Vorgabe aus dem kantonalen Richtplan für Umzo-nungen (Massnahmenblatt A\_01) festgelegt.

Für die Obergrenze wird eine GFo von max. 8'200 m<sup>2</sup> (entspricht einer GFZo von 1.3 über den gesamten Perimeter und einer GFZo von 1.6 über den Sektor B) festgelegt. Diese Obergrenze resultiert aus den Erkenntnis-sen des qualitätssichernden Workshopverfahrens. Gemäss Richtkonzept sind ca. 60 Wohnungen geplant, was einem Potenzial von ca. 120–150 zusätzlichen Raumnutzern entspricht.

Die Geschossigkeit ist pro Baukörper um min. 1 Vollgeschoss zu staffeln, wobei die zulässige Geschossigkeit nach Bereichen differenziert wird. Die nachfolgende Schemaskizze verdeutlicht in welchen Bereichen, welche Vollgeschosszahlen zulässig sind.

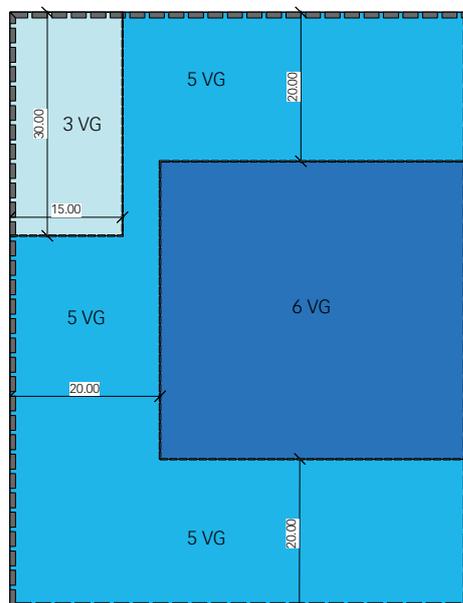


Abb. 5 Schemaskizze mit der zulässigen Anzahl Vollgeschosse (VG)

Mit dieser Bestimmung sind alle oberirdischen Geschosse festgelegt, zusätzliche Attikageschosse wären nicht mehr ortsverträglich und werden deshalb ausgeschlossen.

Die Fassadenhöhe traufseitig wird auf max. 20.0 m gesetzt. Damit werden 6 Vollgeschosse mit überhohen Erdgeschossen resp. Hochparterre-Wohnungen ermöglicht. Die enge Anordnung der Baukörper lässt eine Urbanität entstehen, welche diese zusätzliche Höhe für die Erdgeschosse erfordert.

Zur bau- und planungsrechtlichen Sicherstellung des Bebauungskonzepts wird eine max. Gebäudelänge von 40.0 m festgelegt. Der Wert leitet sich vom längsten Baukörper (Gebäude 4) mit ca. 35.0 m ab. Durch die Festlegung eines Mindestwerts für arealinterne Gebäudeabstände von mind. 8.0 m wird sowohl das Bebauungs- als auch das Aussenraumkonzept gefestigt. Eine Ausnahme bildet der Abstand zwischen den Gebäuden 1 und 2, welcher den Zugang zum Areal bildet. Hier wird ein Gebäudeabstand von mind. 4.0 m festgelegt. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Brandschutzvorschriften.

Folgende Gestaltungsgrundsätze werden festgelegt:

- Setzung der Volumen in Sektor B ist so zu wählen, dass ein angemessener Übergang zwischen den angrenzenden Arbeits- und Wohnzonen entsteht.
- Es ist auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer differenzierten, attraktiven Gestaltung der Aussenräume zu achten. Damit dies trotz unterirdischen Einstellhalle gewährleistet werden kann, ist die Bepflanzung mit grossen Bäumen durch genügende Aufbauhöhen und in das gestaltete Terrain integrierte Baumgruben sicherzustellen.
- Bis zur künftigen Süderschliessung ist der Sektor A so zu gestalten, dass ein attraktives Wohnumfeld und ein guter Übergang zur östlich angrenzenden Arbeitszone entsteht. Sämtliche Vorkehren, die nicht mit einer späteren Erstellung der Strasse vereinbar sind, dürfen nur mit einem entsprechenden Rückbaurevers erstellt werden.

Das qualitätssichernde Verfahren hat aufgrund einschlägiger Nutzungsvorteile ergeben, dass der Anschluss an die Einstellhalle ab dem Jägerweg erfolgen soll. Die weiteren Bestimmungen (Energie, Qualitätssicherung und Lärmschutz) werden unabhängig vom Workshopverfahren festgelegt.

## 5.5 Umzonungen

**Kiesabbaugebiet** Das Areal zwischen Autobahn und Aare nördlich der Verbindungsstrasse nach Uetendorf wird von der Gewerbezone Ga (neu Arbeitszone Aa) in die Arbeitszone Ac umgezont. Das bestehende Gewerbegebiet liegt standortgebunden etwas abgelegen zwischen Aare und Autobahn. Es dient dem Kiesabbau und zusammenhängendem Gewerbe wie der Herstellung von Beton. Aus aktuellen Bauvorhaben ergibt sich jedoch ein Handlungsbedarf bezüglich der Höhenmasse.

In der neuen Ac sollen grundsätzlich die selben Bestimmungen wie in der Arbeitszone Aa gelten. Für Gebäude bleibt die max. Fh gi von 16.0 m massgebend, eine max. Fh tr ist nicht einzuhalten (resp. sie liegt ebenfalls bei 16.0 m). Zusätzlich wird für technisch bedingte Bauten und Anlagen (ohne Gebäude nach Art. 2 BMBV) eine max. Gesamthöhe von 35.0 m festgelegt. Es handelt sich dabei u.U. um sogenannte Turmbauten nach Art. 20 Abs. 4 Bst. c BauG (auch über 30.0 m keine Planungspflicht). Am abgelegenen, von Wald umgebenen und bereits entsprechend genutzten Standort werden solche Bestimmungen als verträglich angesehen. Bauvorhaben müssen aber durch die Fachberatung der Gemeinde oder durch die OLK beurteilt werden.

**Dornhalde-, Brenzikofenstrasse** Die erste Bautiefe entlang der Dornhalde- bzw. Brenzikofenstrasse (Parzellen Nrn. 412, 751, 1809, 1808, 332, 231, 306) wird von der Hangbauzone H in die Wohnzone Wa umgezont. In der Hangbauzone lässt die maximale Fassadenhöhe traufseitig keine zwei Vollgeschosse zu. Dies ist in der Hanglage angemessen. Die erste Gebäudereihe entlang der Brenzikofenstrasse/Dornhaldestrasse besteht jedoch weitgehend aus zweigeschossigen Gebäude auf ebenem Terrain. Im Hinblick auf eine mögliche bauliche Erneuerung dieser Grundstücke (Aufhebung Ortsbildschutzgebiet) erlaubt die Umzonung in die Wa Ersatzneubauten mit zwei Vollgeschossen (Fh tr von 7.0 m statt 4.8 m). Im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsentwicklung im Bestand wird dies als zweckmässig erachtet.

**Bir Underfüerig** Die Parzelle 1506 in der Unteren Au liegt bisher teilweise in der Wohnzone b und teilweise in der ZPP Nr. 7 Bir Underfüerig. Die Grundeigentümerschaft hat mit Beschwerde beim Regierungsrat erwirkt, dass die Gemeinde eine Umzonung der Parzelle in die Wohnzone b vornehmen muss, soweit die Flächen nicht für die Erschliessung der ZPP benötigt werden. Dies betrifft zum einen den als Dienstbarkeit gesicherten Anschluss der Langsamverkehrsverbindung zur Alpenstrasse in der südwestlichen Ecke des Grundstücks und zum anderen die mögliche Fortsetzung der Detailerschliessungsstrasse «Bir Underfüerig» als Verbindung des ZPP-Perimeters mit der Alpenstrasse.

Grundsätzlich ist die Erschliessung der ZPP eine der Schlüsselfragen für die parallel zur Ortsplanung gestartete «Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg». Da die Erkenntnisse aus diesem Prozess erst nach Abschluss der Ortsplanungsrevision vorliegen werden, sind die betroffenen Gebiete

von der Revision sistiert (Richtplaninhalt C). In der Zwischenzeit muss die Erschliessung der ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig» gemäss den bisherigen Bestimmungen über die Alpenstrasse gewährleistet werden können. Bezüglich des Anliegens der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1506 bedeutet dies, dass die Umzonung nur soweit möglich ist, dass die Erschliessung der ZPP über den im Perimeter enthaltenen Ast sichergestellt bleibt. Ansonsten wäre die Erschliessung der ZPP nicht mehr gesichert, die Umzonung somit nicht genehmigungsfähig.

Deshalb wurde die östliche Abgrenzung der Umzonung auf Grundlage einer Überprüfung der Fahrgeometrien durch den Verkehrsplaner festgelegt. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Flächenbedarf für den Begegnungsfall PW–LW. Daraus ergibt sich die neue Zonenabgrenzung, die im Zonenplan festgelegt wird.

Die Umzonung umfasst ca. 717 m<sup>2</sup>. Es ergeben sich keine weitergehenden Auswirkungen auf Baulandbedarf oder Kulturland, da es sich bereits bisher um eingezonte Baulandreserven handelt.

Die als Erschliessungsflächen in der ZPP verbleibenden Grundstücksteile sind von der entsprechenden Sistierung betroffen (vgl. Richtplaninhalt C), die bisher oder neu der Wohnzone b zugewiesenen Teile hingegen nicht. In welcher Breite resp. mit welcher Erschliessungsfunktion die Verbindung letztlich ausgebaut wird, soll im Rahmen der Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg aufgezeigt werden. Sollte sich dabei ein geringerer Flächenbedarf ergeben, können weitere Parzellenteile in die Wohnzone b umgezont werden.

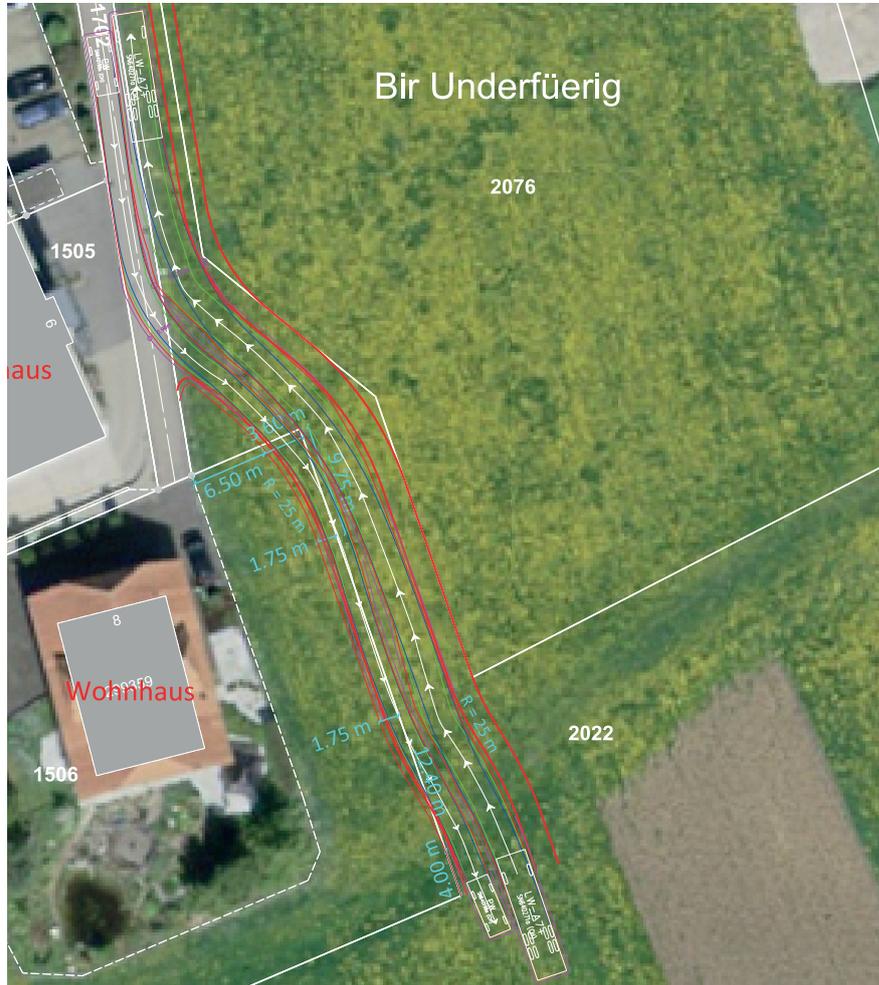


Abb. 6 Simulation der Fahrgeometrien für den Begegnungsfall LW-PW (Verkehrsplaner weber+brönnimann, Bern)

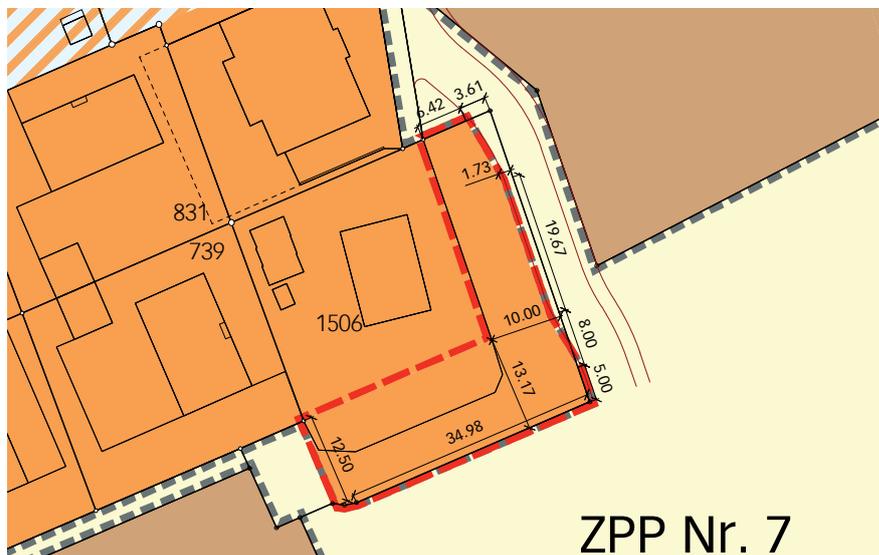


Abb. 7 Ausschnitt Zonenplan mit Darstellung der Fahrbahnränder (braun)

## 5.6 Einzonungen

Übersicht / Einleitung

Es stehen die Baulücken zwischen Alpenstrasse und Auweg, zwischen Auweg und Bahn sowie der nördliche Erweiterungsperimeter der Arealentwicklung «Bir Underfüerig» als mögliche Einzonungen zur Diskussion. Diese Gebiete erfüllen die Anforderungen zur Aussenentwicklung (vgl. Kapitel 3.1.3).

Das Erweiterungsgebiet nördlich der ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig» wird im Rahmen der OP-Revision ausgeklammert und soll allenfalls Gegenstand der Teilrevision im Zuge der Arealentwicklung sein (vgl. Kapitel 5.2.2).

Entsprechend dem SEK und der Stellungnahme des Gemeinderates im Mitwirkungsbericht SEK stand lange das Areal zwischen Alpenstrasse und Auweg (bisher Gebiet Nr. 9 «Alpenstrasse») im Vordergrund. Direkte Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern ergaben jedoch, dass eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung dieser Gebiete nicht erwünscht resp. möglich wäre. Der Gemeinderat beschliesst deshalb, dass diese grundsätzlich als zweckmässig erachtete Einzonung im Rahmen dieser OP-Revision nicht weiter verfolgt wird.

Im Rahmen der Mitwirkung wurde eine Einzonung (ca. 1 ha) östlich des Auwegs (ZPP «Auweg Ost» der Mitwirkungsvorlage) vorgeschlagen. Mit der sich seit April 2019 abzeichnenden Umstrukturierung des Rigips-Areals steht jedoch ein alternatives Entwicklungsgebiet innerhalb der bestehenden Bauzonen zur Verfügung. In der Folge entschied sich der Gemeinderat deshalb, auch diese grundsätzlich als zweckmässig erachtete Einzonung im Rahmen dieser OP-Revision nicht weiter zu verfolgen.

Einzonung  
Haslicheer

Der östliche Teil der Parzelle Nr. 56 im Haslicheer mit einer Fläche von rund 2'800 m<sup>2</sup> wird in die Mischzone Ma eingezont. Die Fläche schliesst sich der bestehenden Bauzone an und ist bereits heute grösstenteils mit ehemals landwirtschaftlichen Bauten überbaut. Die einzuzonende Fläche wird von der Kantonsstrasse mit Lärm belastet, so dass zur Einhaltung der massgebenden Planungswerte Lärmschutzmassnahmen nötig sind. Die zu erreichende Schallpegeldifferenz beträgt tags und nachts 20 dB(A) (gegenüber dem Strassenabschnitt mit Tempo 80). Das Lärmgutachten der Gartenmann Engineering, Bern vom 4. September 2020 (Anhang 6) weist nach, dass dies mit einer Lärmschutzwand resp. einer lärmabschirmenden Bebauung, mit der Anordnung von Gewerbenutzung entlang der Strasse und mit der Anordnung der Wohnbauten im Abstand von ca. 20 m zur Bernstrasse erreicht werden kann. In Fussnote <sup>4)</sup> zu Art. 211 Abs. 3 GBR wird die Erforderliche Schallpegeldifferenz vorgegeben, der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Damit die Lärmschutzwand in der erforderlichen Länge erstellt werden kann, muss eine Fläche von ca. 390 m<sup>2</sup> Kulturland beansprucht werden. Entsprechend wird eine Mindestnutzungsdichte von 0.6 gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV festgelegt. Als Kompensation wird vertraglich gesichert, dass

die bestehende Hühnerhalle (Gebäude Haslikehrweg 5b) zurückgebaut und diese in der Landwirtschaftszone verbleibende Fläche (ca. 580 m<sup>2</sup>) rekultiviert wird. Ebenfalls vertraglich gesichert wird die Baulandverfügbarkeit (vertragliche Bauverpflichtung nach Art. 126b). Diese Vereinbarung wird vor der öffentlichen Auflage abgeschlossen.

Einzonung  
Fabrikweg

Der bereits weitgehend bebaute Teil der Parzelle Nrn. 65 (Schützenstrasse 3, 3a, 3b/Fabrikweg) in der Unteren Au wird mit einer Fläche von rund 2'205 m<sup>2</sup> in die Mischzone Mb eingezont. Die Einzonung umfasst den Bauernhof zzgl. den kleinen Grenzabstand (5.0 m) auf der West- und Südseite sowie die Flächen bis zu den Strassen im Norden und Osten.

Die bestehende Bauernhofzone bildet eine auf allen Seiten von Bauzone umgebene Baulücke an zentraler Lage im Siedlungsgebiet. Das Grundstück ist unterteilt in den ehemaligen Hofstandort, welcher das ehemalige Bauernhaus sowie Nebenbauten umfasst und einen noch immer landwirtschaftlich genutzten westlichen Teil (Pacht, Kulturland und Fruchtfolgefläche <5000 m<sup>2</sup>). Im Rahmen der OP-Revision soll nun der ehemalige Hofstandort eingezont werden.

Mit der Einzonung soll die Umnutzung und Erneuerung der bestehenden Bauten kurzfristig ermöglicht werden. Dies stellt eine Ausnahme zur Sistierung des Perimeters der Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg (vgl. Richtplaninhalt C) dar. Von der Einzonung nicht betroffen und weiterhin sistiert bleibt der Landwirtschaftlich genutzte Teil des Grundstücks. Im Zuge der laufenden Arbeiten an der Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg zeigt sich zu einem frühen Zeitpunkt, dass der bestehende Bauernhof erhalten resp. erneuert werden soll und nordöstlich davon eine in der Mb zonenkonforme Baute (Ersatz bestehender Unterstand) erstellt werden soll. Die weitere Arealentwicklung kann unabhängig davon mittelfristig auf dem westlichen Ackerland erfolgen, gegebenenfalls unter Einbezug der Parzelle Nr. 13 (Eigentum der Einwohnergemeinde). Art und Zeitpunkt einer Einzonung in diesem Teil sind im Rahmen der Gesamtentwicklung zu prüfen. Ebenso bleibt die künftige Rolle des Fabrikwegs als Detailerschliessungsstrasse und ein allfälliger Ausbaubedarf Gegenstand der Gesamtentwicklung und damit auch der Sistierung.

Das Areal ist sehr gut durch den motorisierten Individualverkehr und durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Über eine private Hauszufahrt gelangt man direkt auf die Schützenstrasse und anschliessend auf die übergeordnete Bernstrasse. Über den Fabrikweg ist der Bahnhof Heimberg in wenigen Gehminuten erreichbar.

Da es sich um eine Beanspruchung von Kulturland von weniger als 300 m<sup>2</sup> handelt (vgl. Kapitel 13.6.2), ist keine Mindestnutzungsdichte gemäss Art. 11b Abs. 2 BauV festzulegen. Es wird eine Mindestdichteziffer GFZO von 0.55 gemäss Massnahmenblatt A\_01 im kantonalen Richtplan für die Einzonung von Nichtkulturland festgelegt. Die Verfügbarkeit der eingezonten Flächen wird vorausgesetzt (Bauabsichten der Grundeigentümer), soll

jedoch vor der öffentlichen Auflage auch noch vertraglich sichergestellt werden (voraussichtlich als vertragliche Bauverpflichtung nach Art. 126b BauG.

Arrondierung Stockhornstrasse	Der nördliche Teil der Parzellen Nr. 1694 wird mit einer Fläche von 410 m <sup>2</sup> in die angrenzende Mischzone Ma eingezont. Die Fläche ist allseitig von befestigten Flächen umgeben. Es handelt sich um Nichtkulturland. Weil es sich um eine Arrondierung, das heisst eine Anpassung auf die angrenzenden Flächen, von einem bereits bebauten Grundstücksteil handelt, wird auf die Festlegung eines Mindestnutzungsmasses verzichtet (vgl. Kapitel 13.6.3).
Arrondierung Brenzikofenstrasse	Die Parzelle Nr. 104 ohne den Fuss- und Waldweg wird mit einer Fläche von 1360 m <sup>2</sup> der angrenzenden ZFS C «Schrebergärten» zugewiesen. Es handelt sich um Nichtkulturland. Die Parzelle dient seit ca. 35 Jahren der privaten Gartennutzung, dies wird nun zonenrechtlich nachvollzogen.
Arrondierung Räbacher	Der bereits als Garten genutzte Teil der Parzellen Nr. 58 wird mit einer Fläche von 230 m <sup>2</sup> der angrenzenden Hangbauzone H zugewiesen. Es handelt sich um Nichtkulturland. Die Parzelle dient der privaten Gartennutzung. Der Siedlungsrand wird um die neue Abgrenzung gelegt.
Arrondierung Bernstrasse	Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 689 befindet sich in der Landwirtschaftszone und wird der Mischzone b zugewiesen. Auf der Fläche befindet sich eine unterirdische Tankanlage (zur angrenzenden Tankstelle), oberirdisch werden Occasionsautos zum Verkauf angeboten. Die Nutzung ist rechtmässig, zum Zeitpunkt der Erstellung befand sich der Parzellenteil in der Wohn- und Gewerbezone WG 3. Der Parzellenteil wurde im Rahmen einer vergangenen Ortsplanungsrevision fälschlicherweise entschädigungsfrei der Landwirtschaftszone zugewiesen.

## 5.7 Baulandverfügbarkeit

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision steht die Aktivierung und Innenentwicklung der bestehenden Baulandreserven im Vordergrund. Mit den neu erlassenen ZPP für die Schlüsselareale sollen die Anreize für eine baldige und hochwertige Bebauung und Nutzung geschaffen werden.

Mit der anlaufenden Realisierung der Überbauung Untere Bernstrasse in den kommenden Jahren steht in Heimberg bereits ein grosser Entwicklungsschritt im südlichen Ortsteil an. Die Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg wird dies in absehbarer Zeit auch im nördlichen Ortsteil anstossen, so dass das Entwicklungspotenzial für die kommenden 5–8 Jahre wohl weitgehend absorbiert ist. Die Gemeinde verzichtet deshalb vorderhand darauf, für die weiteren Schlüsselareale Realisierungszeitpunkte vorzugeben. Die Situation ist in 5–8 Jahren zu überprüfen und allenfalls sind dann Massnahmen zur Aktivierung weiterer Schlüsselareale anzustossen.

Für die Einzonung Haslicheer (Parzelle Nr. 56) beabsichtigt die Gemeinde, die Realisierung einer Nutzung auf dem unüberbauten Arealteil zusammen mit dem Rückbau der Hühnerhalle gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d Raumplanungsgesetz rechtlich sicherzustellen. Auch für die Einzonung Parzelle Nr. 65 (Schützenstrasse 3) soll die Baulandverfügbarkeit vertraglich sichergestellt werden. Dies ist bis zur öffentlichen Auflage abzuschliessen.

## 6. Neufassung Baureglement

Gegenstand	Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es enthält die allgemeinen Bauvorschriften der Gemeinde wie baupolizeiliche Masse, Gestaltungsanforderungen oder Nutzungsbeschränkungen. Weiter führt das Baureglement die Festlegungen im Zonenplan näher aus, umschreibt die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen und bestimmt weitere Inhalte des Zonenplans (z.B. Baudenkmäler, Schutzobjekte).
Systematik	<p>Das neue Baureglement folgt der Systematik sowie der Darstellung des kantonalen Musterbaureglements.</p> <p>Die Systematik folgt dem Grundsatz einer Betrachtungsweise von innerhalb der Bauzone bis nach aussen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Bebautes Gemeindegebiet</li><li>– Ästhetisch motivierte Landschaftspflege</li><li>– Natur- und Landschaftsschutz</li></ul>
Konzept	Das Baureglement enthält die erforderlichen, den Zonenplan ergänzenden Vorschriften, mit welchen die mit der Ortsplanung verfolgten Ziele erreicht werden sollen. Dabei wird auf Wiederholungen des übergeordneten Rechts konsequent verzichtet. Damit kann eine Entschlackung des Baureglements erzielt werden. Beispielsweise legt der Kanton abschliessend fest, für welche Bauten und Anlagen ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist und wie dieses abläuft. Welche Artikel aufgrund des übergeordneten Rechts aufgehoben werden, kann in der Konkordanztabelle (Anhang 1) eingesehen werden.

## 6.1 Neuer Aufbau des Baureglements

Neue Struktur

Das Baureglement wird mit der OP-Revision überarbeitet und in die neue Struktur des kantonalen Musterbaureglements überführt. Damit geht eine Neugliederung der Struktur einher:

### *Bisherige Struktur*

- A. Allgemeine Bestimmungen
    - Geltungsbereich
    - Verfahren und Zuständigkeit
    - Besitzstandsgarantie
  - B. Allgemeine Voraussetzungen
    - Baubewilligungspflicht, Voraussetzungen
    - Umgebung und Terrain
  - C. Baupolizeiliche Vorschriften
    - Gestaltung, Bauweise
    - Abstände
    - Definition der Begriffe und Messweisen
    - Dachgestaltung
  - D. Zonen und Gebietsvorschriften
    - Art der Nutzung
    - Baupolizeiliche Masse
    - Schutzzonen und -objekte
  - E. Verfahrensvorschriften
    - Zuständigkeiten
  - F. Straf- und Schlussbestimmungen
- Anhang I
- Grafische Darstellung der Begriffe und Messweisen
  - Grafische Darstellung Dachgestaltung
  - Grafische Darstellung Abstände
  - Objektliste Ortsbildschutz

### *Neue Struktur*

- 0. Einführung
    - Übersicht und Abgrenzung
    - Qualitätssicherung
  - 1 Geltungsbereich
  - 2 Nutzungszonen
    - Art der Nutzung
    - Mass der Nutzung
    - Öffentliche und weitere Nutzungen
  - 3 Besondere baurechtliche Ordnungen
  - 4 Qualität des Bauens und Nutzens
    - Bau und Aussenraumgestaltung
    - Dachgestaltung
    - Umgebung und Terrain
  - 5 Bau und Nutzungsbeschränkungen
    - Ortsbildschutz
    - Pflege der Kulturlandschaft
    - Schutz der naturnahen Landschaft
    - Bauen in Gefahrengeländen
  - 6. Verschiedene Bestimmungen
    - Strassenabstände
    - Zuständigkeiten
  - 7. Straf- und Schlussbestimmungen
- Anhang I
- Definition und Grafische Darstellung der Begriffe und Messweisen
  - Grafische Darstellung Dachgestaltung
  - Grafische Darstellung Abstände

Eine detaillierte Zuordnung der alten zu den neuen Bestimmungen kann der Konkordanztafel im Anhang 1 entnommen werden. Zahlreiche Bestimmungen die seit der letzten Revision neu im übergeordneten Gesetz abschliessend geregelt sind, werden im Baureglement nicht mehr aufgeführt.

## 6.2 Neue Begriffe, Messweisen und Bezeichnungen

### Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) bildet die kantonal bernische Umsetzung der IVHB<sup>18</sup>, die seit November 2010 in Kraft ist. Mit dem Beitritt zur IVHB hat sich der Kanton verpflichtet, die Begriffe und Messweisen zu vereinheitlichen.

Die BMBV stellt für verschiedene baupolizeiliche Masse eine abschliessende Palette der im BR zulässigen Begriffe zur Verfügung. Dies betrifft:

- Gebäude, Gebäudeteile und Geschosse
- Terrain, Höhen und Längen
- Abstände und Nutzungsmasse

Die Umsetzung in den Gemeinden hat nach Art. 34 Abs. 1 BMBV bis 31. Dezember 2020 zu erfolgen. Die neuen Begriffe und Messweisen sind bereits heute in neuen Überbauungsordnungen anzuwenden.

Die BMBV wirkt sich auf das BR unterschiedlich aus:

Redaktionelle Übernahme von Begriffen	Manche Begriffe können ausgetauscht werden ohne materielle Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"><li>– «gewachsener Boden» ersetzen mit «massgebenden Terrain»</li><li>– «Nebenbauten» ersetzen mit «Kleinbauten» (BMBV Art. 3)</li><li>– «Gebäudetiefe» ersetzen mit «Gebäudebreite» (BMBV Art. 13)</li></ul>
Inhaltliche Neuregelungen	Verschiedene neue Definitionen führen zu unerwünschten Änderungen. Um materielle Änderungen zu vermeiden, sind die bisherigen Masse des BR gegebenenfalls anzupassen.
Gebäude	<p>Bisher wurden «Hauptgebäude», «Anbauten» und «Nebenbauten» anhand ihrer ortsbaulichen Erscheinung unterschieden, An- und Nebenbauten waren eingeschossig. Die Nutzungsart der Räume spielte nur eine untergeordnete Bedeutung.</p> <p>Die neuen Definitionen nach BMBV bezeichnen zunächst alles als «Gebäude», sobald darin Hauptnutzflächen realisiert sind. Neben den bisherigen «Hauptgebäuden» umfasst dies auch alle weiteren Gebäude mit solchen Flächen, beispielsweise Wintergärten und bewohnte eingeschossige Bauten. Davon unterschieden werden die «An- und Kleinbauten,» welche eingeschossig sind und nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Abstellräume und dergleichen), also nicht dem Wohnen oder Arbeiten dienen. Um die bisherige Bestimmung annähernd beizubehalten ist eine zusätzliche Bestimmung für «kleinere Gebäude» nötig, welche auch Hauptnutzflächen umfassen können.</p>

<sup>18</sup> Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe; BSG 721.2.

Nutzungsmasse

Die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) und die zu Grunde liegende Bruttogeschossfläche (BGF) können nicht mehr zur Regelung des Masse der zulässigen Nutzung verwendet werden. Die BMBV führt neu die Geschossfläche (GF) ein. Im Gegensatz zur BGF umfasst diese alle vollständig umschlossenen Flächen im Gebäude auf allen Geschossen, unabhängig von der Art der Nutzung. Eine Unterteilung in ober- und unterirdische Geschosse und Geschossflächen ist zwar möglich, insbesondere an Hanglagen ergeben sich jedoch deutliche Differenzen gegenüber der BGF. Sockelgeschosse die talseitig freiliegen und bergseitig in den Hang gebaut sind, wurden bisher bei der BGF soweit berücksichtigt, wie sie dem Wohnen oder Arbeiten dienen konnten, in erster Linie abhängig von den Belichtungsmöglichkeiten. Neu zählen die Flächen dieser Geschosse entweder vollständig zum ober- oder vollständig zum unterirdischen Teil, je nach dem ob der (zu definierende) Schwellenwert der Anrechenbarkeit erreicht wird oder nicht. Aus diesem Grund würde auch eine Unterscheidung in GF ober- und unterirdisch zu schwer abschätzbaren Veränderungen führen. Deshalb wird auf einen Ersatz der AZ verzichtet.

Es wird daher eine Lösung zur Regelung der Bauvolumen über die Höhen und die Flächen der Gebäude gewählt. Die Fläche der Gebäude wird künftig über die kleinen und grossen Grenzabstände sowie über die Begrenzung der Gebäudelänge und Gebäudebreite geregelt. Die Gebäudebreite stellt sicher, dass auch auf grossen Grundstücken ohne eine Nutzungsziffer eine ortsbildverträgliche Körnung der Bauvolumen sichergestellt bleibt.

Höhenmasse

Als zulässige Höhenmasse kommen nach BMBV nur noch die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe in Frage. Die BMBV legt zudem verbindlich fest, wie und wo diese Höhen zu messen sind. Die bisher im BR verwendete Gebäudehöhe ist nicht mehr zulässig. Ihr kommt die traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) am nächsten. Neu wird als Ersatz für die nicht mehr zulässige Firsthöhe die Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) verwendet.

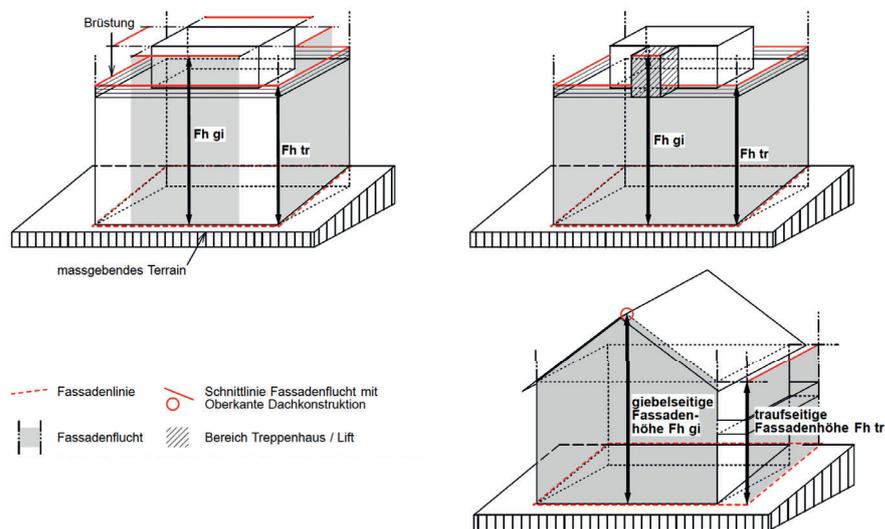


Abb. 8 Die Fassadenhöhen nach BMBV ersetzen die bisherige Gebäude- und Firsthöhe.

Die Messung der Fassadenhöhe erfolgt immer an der Stelle mit dem grössten Höhenunterschied zwischen der Fassadenlinie und der Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion (und somit nicht immer an der Hausecke oder in der Fassadenmitte, wie unter bisherigem Recht).

Die  $F_{h\ gi}$  wird jeweils 4.0 m höher als die  $F_{h\ tr}$  festgelegt, so dass nur ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss erstellt werden kann. In diesem Zusammenhang muss auch die Definition der Attikageschosse geregelt werden, diese dürfen max. 3.5 m hoch sein. Da die Attikageschosse nach Art. 212 Abs. 4 Bst. f1 allseitig um 2.0 m zurückversetzt werden müssen, kommt die  $F_{h\ gi}$  nur im Falle eines fassadenbündigen Treppenhauses, einer Liftanlage oder einer längsseitig angeordneten offenen Vordachkonstruktion zur Anwendung.

Für die neue Arbeitszone  $A_c$  wird für Gebäude eine  $F_{h\ gi}$  von 16.0 m festgelegt. Die  $F_{h\ tr}$  ist frei, entsprechend entfallen die Vorschriften für die Attika- und Dachgeschosse. Zusätzlich wird für technisch bedingte Bauten und Anlagen eine Gesamthöhe von 35.0 m festgelegt (vgl. Kapitel 5.5).

Bauabstände	Die besondere «mittlere Abstandslinie» für Winkelbauten und Gebäude mit gestaffeltem oder unregelmässigem Grundriss ist mit der BMBV nicht mehr zulässig. Weil sich die Grenzabstände in der bisherigen Festlegung bewährt haben, bleiben diese erhalten. Mit dem Wegfall einer Nutzungsziffer steigt die Bedeutung der Grenzabstände.
Unterniveau- und unterirdische Bauten	<p>Die BMBV unterscheidet zwischen Unterniveaubauten sowie unterirdischen Bauten. Dabei ist zu beachten, dass die Unterniveaubauten nach BMBV den bisherigen unterirdischen Bauten entsprechen. Als Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) gelten Bauten, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. Dieses Mass beträgt 1.20 m (vgl. Art. A122 in Verbindung mit Art. 212 Abs. 2 BauR). Unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV) liegen mit Ausnahme ihrer Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain.</p> <p>Solche Bauten werden insoweit privilegiert, als sie näher an die Grenzen gestellt werden dürfen als Hauptgebäude. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sollen einen Grenzabstand von 1.0 m einhalten, wobei Nachbarn mit Dienstbarkeit oder schriftlicher Vereinbarung die einzuhaltenden Abstände untereinander abweichend regeln können (Art. A131 BauR).</p>
Attika	Die bestehende Definition für das Attikageschoss soll grundsätzlich beibehalten werden. Das Attikageschoss ist weiterhin allseitig von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen, wobei nun um wenigstens 2.0 m statt 1.5 m. Auf mindestens einer Gebäudeseite dürfen neu keine Liftanlagen, Treppenhäuser, Vordachkonstruktionen und anderes in den Fassadenrücksprung von 2.0 m hineinragen (vgl. Art. 21 BMBV). Auf Grund der veränderten Messweisen angepasst wird zudem die zulässige Attikageschosshöhe, welche neu 3.5 m statt bisher 3.2 m beträgt. Auf der

Hauptwohnseite darf bis zur Fassadenkante des unteren Vollgeschosses gebaut werden, jedoch nur für die Hälfte der Längsseite. Mit der Weiterführung von bewährten Festlegungen werden Neubauten gestalterisch einheitlich in das moderne Ortsbild der Gemeinde eingepasst.

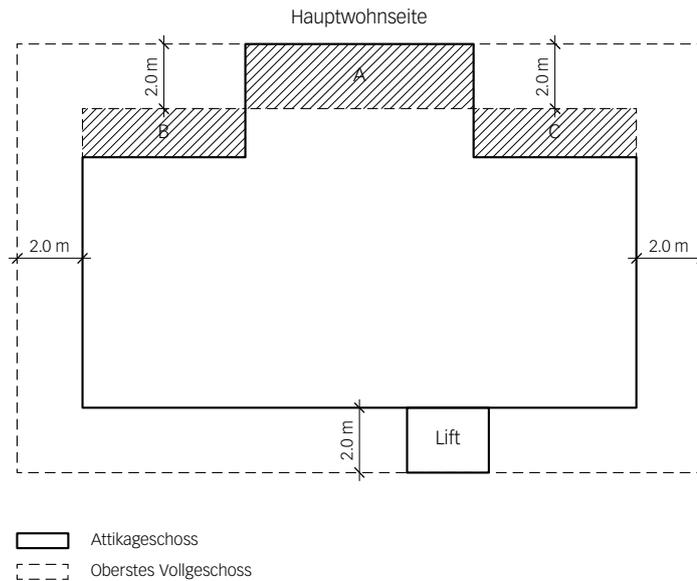


Abb. 9 Schematische Darstellung des Attika Geschoss

Vorspringende Gebäudeteile

Nach BMBV muss neu das maximale Mass, um welches Gebäudeteile von der Fassadenflucht hinausragen dürfen, begrenzt werden. Bisher wurde dieses Mass allein durch den Grenzabstand beschränkt, den ein Gebäude eingehalten hat<sup>19</sup>.

Es wird neu ein zulässiges Mass für die Seiten mit kleinem Grenzabstand und für die Seiten mit grossem Grenzabstand festgelegt. Die zulässige Breite wird relativ mit einem maximal zulässigen Anteil von 50% des entsprechenden Fassadenabschnitts festgelegt.

Zonen mit Planungspflicht ZPP

Zonen mit Planungspflicht als Teil des Baureglements sind ebenfalls an die BMBV anzupassen.

Für die ZPP Nr. 5 «Jumbo Süd» sollen die bisherigen Höhenbestimmungen durch maximal zulässige Höhenkoten ersetzt werden. Die Höhenkoten werden so festgelegt, dass sich für die bestehende Bebauungsweise keine materiellen Änderungen ergeben. Im bisher rechtskräftigen Baureglement wurde für die ZPP Nr. 5 «Jumbo Süd» die zulässige maximale Bruttogeschossfläche auf 18'000 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Bruttogeschossfläche wird mit einem Umrechnungsfaktor von ca. 1.11 durch die oberirdische Geschoss-

19 Der im bisherigen Baureglement bestehende Verweis auf den Art. 79b EG ZGB wird mit der Revision ergänzt.

fläche ersetzt. Bei der Festlegung der maximalen oberirdischen Geschossfläche wird davon ausgegangen, dass von der ehemaligen Einteilung in unterirdisch und oberirdisch nicht abgewichen wird.

Die ZPP Nr. 5 bleibt materiell unverändert. Die vorliegende Revision der Ortsplanung löst somit keine Folgen im Zusammenhang mit der Planbeständigkeit aus. Bei einer zukünftigen Änderung der Überbauungsordnung muss für den «Baubereich A» (ehemals Baufeld A) das massgebende Terrain gemäss Art. 1 BMBV festgestellt werden.

Bei der ebenfalls bereits bestehenden ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig» werden die neuen Begriffe der BMBV angewendet.

Neue Zonen- und Gebietsbezeichnungen

Gewisse Zonenbezeichnungen werden geändert. Diese Änderungen sind nicht BMBV bedingt. Die bisher zulässige Nutzung wird dabei nicht verändert (mit Ausnahme der Wohnzonen, vgl. Kapitel 6.3.1).

Artikel	Vorher	Neu
Art. 212 Abs. 1 Nutzungszonen	Wohn- und Gewerbezone WGa	Mischzone Ma
	Wohn- und Gewerbezone WGb	Mischzone Mb
	Gewerbezone Ga	Arbeitszone Aa
	Gewerbezone Gb	Arbeitszone Ab
Art. 525 Landschafts- schongebiete	Landschaftsbildgebiete	Landschaftsschongebiete

### 6.3 Materielle Änderungen im Baureglement

Die Reihenfolge der materiellen Änderungen orientiert sich an der Systematik des neuen Baureglements. Rein formelle Anpassungen sind in der Konkordanztafel einsehbar (vgl. Anhang 1).

#### 6.3.1 Nutzungsart

Wohnzonen

Der maximale Anteil für (nicht störende) gewerbliche Nutzungen in den Wohnzonen wird innerhalb des Art. 211 Abs. 2 auf 50 % erhöht. Damit wird zusätzliche Flexibilität für gewerbliche Nutzungen innerhalb der Wohnzonen geschaffen.

Arbeitszonen

In den Arbeitszonen Aa und Ac sind Verkaufsräume über 600 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) für den Detailhandel nicht mehr zulässig. Damit sollen die Flächen der verarbeitenden Industrie räumlich von den grösseren Flächen für Verkauf getrennt werden.

ZöN / ZSF  
Art. 221

Die bestehenden ZöN und ZSF werden grundsätzlich beibehalten (vgl. auch Sistierung der ZöN/ZSF Bildung, Kapitel 5.2.3).

### **6.3.2 Nutzungsmass**

Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen werden die kleinen Grenzabstände für beide Wohn- und Mischzonen jeweils um einen Meter gekürzt. Die grossen Grenzabstände werden für beide Wohn- und Mischzonen jeweils um zwei Meter gekürzt.

### **6.3.3 Qualität des Bauens und Nutzens**

Dachgestaltung  
Art. 414

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf nun maximal 50% der Gebäudelänge des obersten Geschosses betragen. Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 418.

Aussenraumgestaltung  
Art. 415

Die Pflicht, Unterniveaubauten mit Erde zu überdecken ist nach BMBV an sich nicht vorgesehen, diese Pflicht wird neu in den Gestaltungsvorschriften (Aussenraumgestaltung nach Art. 415 Abs. 2) statuiert. Damit soll verhindert werden, dass die Einführung der Unterniveaubauten nach BMBV nicht zu markanten Änderungen im Ortsbild führt.

Antennenanlagen  
Art. 417

Neu werden Bestimmungen zum Bau von Antennenanlagen erlassen. Die getroffenen Regelungen basieren auf dem Muster der sogenannten «Kaskadenregelung». Diese gibt vor, in welchen Bauzonen zunächst nach möglichen Standorten gesucht werden soll. Damit soll erreicht werden, dass neue Antennenstandorte nach Möglichkeit nicht in Wohn- oder Mischzonen erstellt werden. Nach aktueller Rechtssprechung respektiert eine solche Lösung die gebotene Verhältnismässigkeit in der Abwägung zwischen Versorgungsauftrag und Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

### **6.3.4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

Raumbedarf von Gewässern  
Art. 524

Der Bauabstand von Gewässern (ehemaliger Art. 18 BauR) wird über den Raumbedarf von Gewässern, bzw. über den Gewässerraum bestimmt. Für jeden Fluss und für Seen ab 0.5 ha Fläche muss neu ein Gewässerraum ausgeschieden werden, welcher die natürliche Funktion der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung gewährleisten soll (vgl. Kapitel 8.1). Die Breite des Gewässerraums wird für jeden Abschnitt separat bestimmt und ist abhängig von der natürlichen Gerinnesohlenbreite. Betroffen sind auch die eingedolten Gewässer. Für dicht überbaute Gebiete kann der Gewässerraum verringert werden (vgl. Kapitel 8.1). Innerhalb des Uferschutzperimeters gelten die besonderen Bestimmungen der Uferschutzplanung vom 13. April 1992 nach dem Gesetz über See- und Flussufer (SFG) mit Änderungen vom 27. Juni 2008.

Im Bereich der Zulgmündung wird parallel zur Ortsplanungsrevision ein Wasserbauprojekt ausgearbeitet. Dabei wird das Gerinne westlich des Autobahnzubringers revitalisiert, bzw. verschoben und erweitert. Das grundsätzliche Ausmass wurde im Oktober 2020 abschliessend definiert (vgl. Ziffer 8.1).

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird südlich der Stockhornstrasse das «Freihaltegebiet Hochwasserschutz» festgelegt. Im Art. 524 werden dazu Bestimmungen formuliert. Grundsätzlich wird die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen untersagt. Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche dem Hochwasserschutz dienen sowie landwirtschaftliche Erschliessungswege und Einrichtungen zur Bodenent- und -bewässerung.

Lebensräume  
Art. 531

Im Artikel 531 werden Schutzziele und besondere Vorschriften für gewisse Lebensräume festgesetzt. Für die bereits im bisherigen Baureglement geschützten Trockenstandorte (trockene Wiesen) im Norden der Gemeinde entlang der Bahnlinie wird festgelegt, dass die magere sowie trockene Wiesenvegetation als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten erhalten und aufgewertet werden sollen.

Störfallvorsorge  
Art. 552

In Art. 552 werden Nutzungseinschränkungen aufgrund der Rohrleitungsanlagen festgelegt. In den bezeichneten Gebieten sind grundsätzlich keine neuen empfindlichen Nutzungen zulässig. Dies umfasst Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen (z. B. Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler). Bestehende Bauten und Anlagen mit empfindlichen Nutzungen geniessen Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.

Ausgenommen von Abs. 1 sind Erweiterungen der ZöN B «Schulanlage Obere Au» (bzw. des dortigen Schulstandorts) sowie der ZSF A «Sportzentrum», solange die notwendigen und verhältnismässigen risikomindernden Massnahmen im Rahmen des Bauprojekt getroffen werden. Es handelt sich beim Schulstandort «Obere Au» um einen kommunal bedeutsamen Standort und beim Sportzentrum CIS-Heimberg um einen Standort von regionaler Bedeutung.

Siedlungsschutzgebiete

Die Siedlungsschutzgebiete werden aufgehoben. Der Siedlungsschutz hatte den Zweck, die typischen Gartenareale zu erhalten. Im Sinne der Innenentwicklung ist die Einschränkung der Gestaltungsfreiheit und damit auch der Entwicklung nach innen nicht mehr zeitgemäss. Zudem soll für diese ältere Bausubstanz eine zeitgemässe und energetisch wesentlich bessere Siedlungserneuerung ermöglicht werden.

### 6.3.5 Zonen mit Planungspflicht

Es werden drei neue ZPPs definiert, welche lageabhängig von Norden nach Süden nummeriert werden. Bei den ZPP Nr. 11, 12 und 14 werden bestehende Baulandreserven aktiviert (Ausführungen in Kapitel 5.4).

ZPP Nr. 6 «Oberi  
Au Ost»

Die ZPP Nr. 6 «Oberi Au Ost» wurde erlassen, um eine bessere Erschliessung sicherzustellen. Wegen dem geringen baulichen Potenzial und dem negativen Volksentscheid bezüglich der Erschliessung Heimberg Süd (vgl. Kapitel 5.2.1) wird die ZPP aufgehoben und in eine normale Arbeitszone Aa überführt.

### **6.3.6 Energie**

Grundsätzlich sollen die seit Erlass des überkommunalen Energierichtplans bereits verschärften gesetzlichen Vorgaben des Kantons gelten (vgl. KEnG, KEnV). Die Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz ist nur im Rahmen einer ZPP (grösseren zusammenhängenden Überbauungen) vorgesehen. Das heisst die ZPP's werden mit einem entsprechen Absatz ergänzt. Für weitere Grundstücke ist ein Anschluss freiwillig, soweit sie sich im Versorgungsgebiet der Leitungen befinden. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist bereits für die Quartiere der Oberen Au möglich. Zudem soll der Wärmebedarf des Sportzentrums und der Schulanlage Au in Heimberg mit Abwärme aus der ARA Thunersee gedeckt werden. Der Schwellenwert für die Verpflichtung zur Erstellung einer gemeinsamen Heizanlage wird auf 6 Wohneinheiten gesetzt. Auf zusätzliche Energievorschriften wird mit Blick auf die in kurzen Abständen revidierte Energiegesetzgebung verzichtet.

### **6.3.7 Weitere neue und geänderte Inhalte**

Strassenabstände  
Art. 612

Im Verkehrsrichtplan für Heimberg wurden die Strassen klassiert. Bestehend aus Kantons- und Gemeindestrassen wurde die Basiserschliessung definiert. Weil diese Strassen von einem erhöhten Verkehrsaufkommen betroffen sind, wird ein Strassenabstand von 5 m festgelegt. Die betroffenen Strassenabschnitte werden grundeigentümerverbindlich im Baureglement in Anhang A2 bezeichnet.

Der Strassenabstand wird wie bisher mit Ausnahme bei Einstellgaragen mit Tor (vgl. bisheriges Baureglement Art. 17 Abs. 2) vom Fahrbahnrand gemessen.

## **7. Zonenplan und Schutzzonenplan**

### **7.1 Organisation der Inhalte und Hinweise**

Der Zonenplan sowie der Schutzzonenplan (inkl. Richtplan-Inhalt) bleiben grundsätzlich unverändert, abgesehen von den in diesem Erläuterungsbericht beschriebenen Änderungen. Die Pläne werden jedoch grafisch neu aufbereitet und die Inhalte werden neu organisiert.

Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Diese sind im «Zonenplan» dargestellt, wobei die Landwirtschaftszone weiss dargestellt wird.

Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege, der Naturgefahren und der Gewässerräume mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Diese sind im Schutzzonen- und Richtplan resp. im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum dargestellt.

In anderen Planungsinstrumenten oder im übergeordneten Recht festgelegte Bestimmungen sind in den Plänen als Hinweise dargestellt. Sie erhalten ihre Rechtskraft nicht durch die OP-Revision, können jedoch trotzdem für die Grundeigentümer resp. die Allgemeinheit verbindlich sein. Künftig werden diese im ÖREB-Kataster zentral abrufbar sein. Insbesondere sind dies: UeO Überbauungsordnung (inkl. Abbau + Auffüllung Bümberg), Uferschutzplan nach SFG, Gewässerschutzzone, Gemeindegrenze, Wald, verbindliche Waldgrenze.



Im Rahmen der Sicherstellung der erforderlichen Abbau- und Ablagerungsvolumen im Kanton Bern wird der Standort Ägelmoos als Reservestandort in Betracht gezogen. Diese Planung erfolgt unabhängig von der Ortsplanungsrevision (OPR). Der projektierte Standort überlagert im Bereich der Parzelle Nr. 41 teilweise mit dem Landschaftsschongebiet Bümberg. Die Bestimmungen zum Landschaftsschongebiet Bümberg werden im Rahmen der OPR nicht verändert. Im betroffenen Gebiet kommt aufgrund der OPR die Planbeständigkeit für das Landschaftsschongebiet Bümberg nicht zum tragen.

### 7.3.1 Naturinventar

Zur Erhebung der natur- und kulturräumlichen Wertobjekte im Gemeindegebiet werden im Inventarplan (hinweisend) alle wertvollen und schutzwürdigen Natur- und Landschaftsobjekte gemäss der Arbeitshilfe zu den Anforderungen an die kommunale Landschaftsplanung zusammengestellt<sup>20</sup>. Das Inventar umfasst alle durch übergeordnetes Recht oder durch das Baureglement geschützten Landschaften, Natur- und Kulturobjekte. Eine systematische Übersicht der überprüften Objekte ist im Anhang 5 ersichtlich.

Der Inventarplan ist Grundlage für die Überprüfung der Festlegungen im Schutzzonenplan. Die Gemeinde kommt zum Schluss, dass den Schutzobjekten mit den bereits vorhandenen Schutzbestimmungen und wenigen Ergänzungen ausreichend Rechnung getragen wird. Die Gemeinde verzichtet explizit auf Festlegungen zum Schutz von markanten einheimischen Arten von Einzelbäumen und Baumgruppen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets im Rahmen der Nutzungsplanung. In der Gemeinde Heimberg werden die kantonalen Projekte zur ökologischen Vernetzung und um das kantonale Landschaftsqualitätsprojekt umgesetzt.

Im Zentrum der Massnahmen auf Gemeindeebene stehen die Landschaftsschongebiete (bisher als Landschaftsbildgebiete bezeichnet), welche den nördlichen Gemeindeteil mit seiner strukturreichen Hügellandschaft schützen. Durch den weitgehenden Verzicht auf Aussenentwicklungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die bestehenden zusammenhängenden Landschaftsteile ungeschmälert erhalten. Dies spiegelt sich durch die im Richtplaninhalt enthaltenen Siedlungsbegrenzungslinien (unverändert).

### 7.3.2 Änderungen am Schutzzonenplan

Ortsbildschutzgebiet  
Art. 511

Die kommunalen Ortsbildschutzgebiete werden gemäss der Aktualisierung der kantonalen Baugruppen angepasst. Im Rahmen der laufenden Umsetzung der revidierten Baugruppen (Bauinventar 2020) werden vom Kanton sämtliche Bauinventarpläne aktualisiert und rechtlich umgesetzt. In

---

20 AGR (2011): Arbeitshilfe. Anforderungen an die kommunale Landschaftsplanung.

Heimberg wird anhand der Baugruppenüberprüfung nur die Baugruppe A (Untere Dornhaldestrasse) belassen, welche auch als einziges kommunales Ortsbildschutzgebiet belassen wird.

Historische Verkehrswege  
Art. 522

Die historischen Verkehrswege ohne Substanz werden im Unterschied zum bisherigen Schutzzonenplan ebenfalls als Inhalte festgelegt. Damit wird das gesamte Wegnetz aus nationalen und regionalen Verbindungen gemäss dem Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) festgelegt.

Zu beachten gilt, dass es sich beim IVS grundsätzlich um ein wissenschaftliches Hinweisinventar handelt, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Baubewilligungsbehörden sind verpflichtet, auf besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften sowie auf geschichtliche Stätten in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen, auch wenn ein historischer Verkehrsweg nicht im IVS aufgenommen worden ist.

Archäologische Schutzgebiete  
(Art. 523)

Folgende archäologischen Schutzgebiete werden ergänzt:

- Hafnereibetrieb/ neuzeitliche Hafnereien an der Dornhaldestrasse,
- Neuzeitliche Hafnerei an der Bahnhofstrasse
- mittelalterliche Burgstelle im Buechwald.

Bei zukünftigen Terrainveränderungen jeglicher Art, bei Bau- bzw. Forstmassnahmen im Bereich eines archäologischen Schutzgebiets und ihrer unmittelbaren Umgebung ist der Archäologische Dienst frühzeitig in die Planungsphase einzubeziehen.

Waldabstandsgebiete (Art. 525)

Auf Grund der ungenauen Begrifflichkeit werden die bisherigen Waldrandgebiete in Waldabstandsgebiete umbenannt. Grenzt der Wald an die Landwirtschaftszone, werden die Waldabstandsgebiete weggelassen, da dies durch die Landwirtschaftsgesetzgebung ausreichend geregelt ist. Wo der Wald an die Bauzonen grenzt, wird das Waldabstandsgebiet beibehalten. Die Nutzung und Gestaltung der Waldabstandsgebiete wird dahingehend erleichtert, dass eine grössere Bandbreite ökologisch wertvoller Ausgestaltungen zugelassen wird (Biotope und dergleichen). Weiterhin ausgeschlossen bleibt die Gestaltung als Wohngarten.

Ausschlussbereich empfindliche Nutzungen (Art. 552)

Diese Ausschlussbereiche umfassen die Schnittflächen der Konsultationsbereiche der Rohrleitungsanlagen und der Bauzonen. Die Rohrleitungsanlagen umfassen die Erdgashochdruckleitung, der Röhrenspeicher und die Druckreduzier- und Messstation (vgl. Kapitel 13.9 zur Störfallvorsorge). Die bau- und planungsrechtlichen Konsequenzen werden in Kapitel 6.3.4 erläutert. Zugänge zu den Gebäuden und Fluchtwegen sind möglichst auf der von der Gefahrenquelle abgewandten Seite anzuordnen.

### 7.3.3 Richtplaninhalte

Da sich während der Ortsplanungsrevision wichtige Entwicklungen abgezeichnet haben, welche für eine Integration in die vorliegende Revision zu wenig ausgereift sind, werden gewisse Gebiete sistiert. Diese Gebiete

unterliegen laufenden Planungen, wobei erste Erkenntnisse als behördenverbindliche Richtplaninhalte in die Ortsplanungsrevision integriert werden.

Siedlungsbegrenzungslinie	Die Siedlungsbegrenzungslinie wird aus dem bisherigen Richtplan übernommen. Lediglich im Bereich der Arrondierung «Räbacher» (vgl. Kapitel 5.6) wird eine geringfügige Anpassung vorgenommen.
Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg	Der Richtplan wird um den Inhalt C «Gesamtkonzept Entwicklung Bahnhof Heimberg» ergänzt (vgl. Kapitel 5.2.2). Der Perimeter beinhaltet das ehemalige Areal der Rigips AG, das Areal «Bir Underfüerig», die nördlichen und westlichen Erweiterungsperimeter und die Häuser westlich des Bahnhofs.
Sistierung ZÖN Bildung	Der Richtplan wird um den Inhalt B «Sistierung ZÖN Bildung» ergänzt (vgl. Kapitel 5.2.3).
Besonderer Waldrand	Die übergeordneten Schutzbestimmungen zum Wald werden als zweckmässig erachtet. Auf behördenverbindliche und kommunale Bestimmungen für den «Besonderen Waldrand» wird verzichtet.

#### **7.3.4 Hinweisende Planänderungen**

Grundwasserschutzgebiet	Das ehemalige Grundwasserschutzgebiet «Dälewäldli» entfällt im neuen Zonenplan. Dieses ist nicht mehr im kantonalen Kataster enthalten.
Hecken, Feld- und Ufergehölze	Die Bestandesaufnahmen der Hecken und Feldgehölze nach Art. 27 NSchG Abs. 1 und der Ufergehölze nach Art. 21 NHG werden aktualisiert und differenziert dargestellt. Seit der letzten Ortsplanungsrevision wurden mehrere Hecken für Bauprojekte angepasst. Im Gegenzug wurden durch Ersatzmassnahmen neue Heckenbestände erstellt. Dies wird im Schutzzoneplan nachgeführt.

#### **7.4 Änderung Perimeter Uferschutzplanung nach SFG**

Der Abschnitt entlang der Zulg wird dem bisherigen Perimeter der Uferschutzplanung entnommen und in den Zonenplan (hauptsächlich Landwirtschaftszone, überlagert mit Gewässerraum) integriert. Die Gemeinden sollen Uferschutzpläne nach See- und Flussufergesetz SFG Art. 2 einzig für die Aare und die grösseren Seen erstellen. Die Integration des Zulgufers ist also nur im unmittelbaren Mündungsbereich zur Aare vorgesehen.

Die Inhalte des Uferschutzplans gemäss SFG von 1991 für den betroffenen Abschnitt der Zulg werden angemessen kompensiert. Die Uferschutzbestimmungen der Uferschutzzone werden durch die Ausscheidung eines Gewässerraums abgelöst. Dies deckt sich weitgehend mit der bisher geschützten Fläche. Die Gewässerraumbreite beträgt oberhalb des Kalistegs 15.0 m ab der bestehenden Uferlinie.

Die betroffenen Uferwege werden durch die Fuss- und Velowegstrecken im neuen Verkehrsrichtplan den zeitgemässen Bedürfnissen entsprechend behördenverbindlich gesichert.

Weitere Inhalte des Uferschutzplans nach SFG sind nicht tangiert.

## 8. Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

Im Hinblick auf die Lesbarkeit und die bessere Übersicht sind die Naturgefahren und die Gewässerräume in einem zusätzlichen Zonenplan dargestellt. Im Gegensatz zu den bestehenden Planungsinstrumenten Zonenplan und Schutzzonenplan, deren Inhalte nur punktuell materiell geändert werden, werden diese Inhalte erstmals grundeigentümerverbindlich erlassen.

### 8.1 Festlegung Gewässerraum

Gestützt auf die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung (GschG) resp. gemäss den entsprechenden Arbeitshilfen des Kantons ist für jedes Gewässer der Gewässerraum zu ermitteln und grundeigentümerverbindlich festzulegen. Dies gilt auch für eingedolte Gewässer im Bereich der Siedlung.

Der Gewässerraum umfasst neben dem eigentlichen Gewässer einen ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gerinnes. Als solcher gewährleistet er insbesondere den Hochwasserschutz und den Gewässerunterhalt. Er dient aber auch als Erholungsraum für die Bevölkerung und stellt mit dem einzuhaltenden Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche sicher, dass der Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in das Gewässer minimiert werden kann.

Funktionen	Der Gewässerraum gewährleistet die natürlichen Funktionen der Gewässer: Transport von Wasser und Geschiebe, die Ausbildung einer naturnahen Strukturvielfalt der angrenzenden Lebensräume und deren Vernetzung, die Entwicklung standorttypischer Lebensgemeinschaften sowie die dynamische Entwicklung der Gewässer.
Konsequenzen auf die Nutzung	Die Ausscheidung von Gewässerräumen hat Konsequenzen auf die Nutzung der betroffenen Flächen. Der Gewässerraum soll grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten und nur noch extensiv land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden.
Ermittlung	Abhängig von der spezifischen Situation kann die Breite des Gewässerraumes in gewissen Fällen erhöht, in anderen verringert werden. Eine Verringerung der Abstände ist nur in den als dicht überbaut festgelegten Gebieten möglich.

Zur Ausscheidung des Gewässerraums wurden die Datengrundlagen des Kantons bezüglich Gewässernetz und den gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreiten sowie die Arbeitshilfe Gewässerraum des Kantons Bern vom 30. März 2015 (revidiert 15. Juli 2017) beigezogen. Die Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB), welche aus der effektiven Gerinnesohlenbreite (eGSB) und der Ökomorphologie des Fliessgewässers ermittelt wird. Aus

dieser gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreite wird der Gewässerraum unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzzielen ermittelt.

Bei kleinen Gewässern bis 2.0 m natürlicher Gerinnesohlenbreite (nGSB) beträgt der Gewässerraum (Gerinne plus Uferbereich beidseitig) mindestens 11.0 m. Dies ist abgesehen von Aare, Zulg und Rotache sowie teilweise beim Ägelmoosbach (westlich der Bahn) bei allen offenen und eingedolten Gewässern der Fall, insbesondere im Baugebiet.

Für Gewässer über 15.0 m Breite bestimmt das Wasserbaugesetz die Mindestbreite so, dass zur effektiven Gerinnesohlenbreite 30.0 m (resp. je 15 m beidseits des Gewässers) addiert werden.

Erhöhung der  
Gewässerraum-  
breite

Bei der Festlegung des Gewässerraums sind Projekte zur Gewässerentwicklung, Hochwasserschutzprojekte, anstehende Revitalisierungsplanungen, besondere Schutzvorschriften etc. zu berücksichtigen. Insbesondere werden im Rahmen des Hochwasserschutzkonzepts Heimberg vom 17. März 2014 mehrere Massnahmen in Bezug auf die Gewässer aufgezeigt. Die Überprüfung, ob Erhöhungen des Gewässerraums angebracht sind, ergibt:

- Eine neue Streckenführung des Chrebsbaches zwischen Gewerbegebiet Nord und Einmündung des Loueligrabens, welche mit einer Offenlegung und Revitalisierung einhergeht, ist in Bearbeitung<sup>21</sup>. Da die Projektierung bereits weit fortgeschritten ist, wird der neue Verlauf des Chrebsbachs in den Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum integriert. Mit einem Gewässerraum von 11.0 m ist der Raumbedarf für das Revitalisierungsvorhaben gewährleistet. Im Bereich der Parzelle Nr. 1113 wird der Gewässerraum asymmetrisch zur Gewässerachse ausgeschieden. Die Revitalisierung und Umlegung bedingt im Nordwesten der Parzelle Nr. 1113 die Erstellung einer Hochwasserschutzmauer.
- Der Toggelisgraben, Loueligraben und Grabehüsibach verlaufen mehrheitlich durch bebauten, streckenweise durch dicht bebauten Gebiet, wo eine Ausweitung des Gewässerraumes nicht sinnvoll ist.
- Beim Loueligraben und Grabehüsibach sind für die Hochwassersicherheit Rückhalteflächen, Vergrößerungen der Eindolungsrohre und ein Entlastungskanal angedacht. Die Ausscheidung der Gewässerräume und der Gefahrengelände gewährleisten den Raumbedarf für die Massnahmen zur Hochwassersicherheit.
- Beim Ägelmoosbach, Stiglisgrabe, Schnittweierbach, Banngrabe und der Rotache wird auf die Erhöhung der Gewässerraumbreite verzichtet. Der Gewässerraum von üblicherweise 11.0 m wird als genügend breit erachtet. Es handelt sich um Fliessgewässer mit geringen Abflussmengen, welche teilweise sogar trocken sind. Die Revitalisierung des vergleichbaren Chrebsbachs hat gezeigt, dass eine allfällige Revitalisierung innerhalb dieser 11.0 m möglich ist.

---

21 Hochwasserschutzprojekt, Revitalisierung Chrebsbach

- Entlang der Aare wird auf Seite Heimberg ein Gewässerraum von grundsätzlich 75 m sowie streckenweise 200 m und 150 m ausgeschieden. Der Regierungsrat des Kanton Bern hat am 21. Juni 2017 beschlossen, dass der Gewässerraum an der Aare zwischen Thun und Bern grundsätzlich 150 m betragen soll. Diese Massnahme trägt dazu bei, dass die Projektziele des zugrunde liegenden Projekts aarewasser erfüllt werden können. Der Gewässerraum wird entsprechend in der kommunalen Nutzungsplanung übernommen.
- Im Bereich der Zulgmündung wird parallel zur Ortsplanungsrevision ein Wasserbauprojekt ausgearbeitet. Im Rahmen dieses Wasserbauprojektes soll nebst der Sohlenabsenkung zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit, die Zulg unterhalb des Kalistegs bis zur Mündung in die Aare auf eine morphologische Gerinnebreite von 75 m aufgeweitet werden. Zwischen Aaremündung und dem Kalisteg (Aareuferweg nach SFG) orientiert sich die Abgrenzung des Gewässerraums am Nordufer am Aufweitungsperimeter (Stand Mitwirkung 2021). In den Gewässerraum einbezogen wird die geplante Böschung, der künftige Uferweg bleibt ausgeschlossen. Aufgrund dessen, dass die neuen Ufer mittels Blocksatz auf der gesamten Länge hart verbaut werden sollen, bedarf es keiner planungsrechtlichen Sicherung einer Interventionslinie. Für das südliche Ufer wird der Gewässerraum bis an den Waldrand ausgeweitet. Oberhalb des Kalistegs (ausserhalb Uferschutzplanung nach SFG) wird der Gewässerraum mit generell je 15.0 m ab bestehender Uferlinie festgelegt. Die Abweichungen durch das Revitalisierungsprojekt sind in diesem Bereich voraussichtlich gering, der Gewässerraum stellt die Umsetzung des Revitalisierungsprojekts sicher.

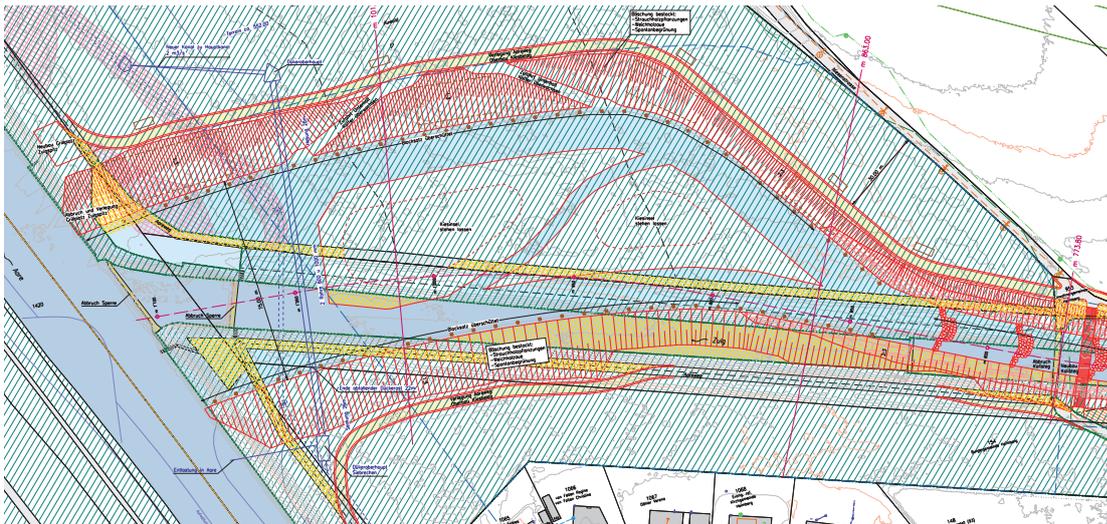


Abb. 11 Projektlinien des Wasserbauprojektes «Längsvernetzung Zulg» (Stand: Mitwirkung)

In der Gemeinde Heimberg wurden im Rahmen der kantonalen strategischen Planungen im Bereich Fliessgewässer keine Gewässerabschnitte für Revitalisierungsmassnahmen für den Zeitraum 2016-2035 ausgeschieden.

Verzicht auf Festlegung Gewässerraum

In bestimmten Ausnahmefällen kann auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen wie beispielsweise Hochwasserschutz-, Revitalisierungs- oder Naturschutzprojekte entgegenstehen (Art. 41a Abs. 5 GSchV).

Im Wald wird dann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet, wenn es sich dabei um den Flussoberlauf handelt. Dies weil im Wald kein Nutzungsdruck besteht und ausschliesslich standortgebundene Bauten und Anlagen für die Waldbewirtschaftung zulässig sind. Die Waldbewirtschaftung ist uneingeschränkt gewährleistet.

#### **Gewässerraum in dicht bebauten Gebieten**

Von den Hängen im Osten der Gemeinde Heimberg (Ängirain, Riedere, Buechwald, Heimbergflue) fliessen zahlreiche kleine Gewässer westwärts zur Aare und durchqueren dabei das Siedlungsgebiet. Teilweise ist der Mindestabstand durch bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen nicht eingehalten. Diese gewachsenen Strukturen legen die Zuweisung zum «dicht bebauten Gebiet» nach Art. 41b Abs. 3 GSchV nahe. Im dicht bebauten Gebiet kann der Abstand zum Gewässer für zonenkonforme Bauten und Anlagen projektbezogen im Einzelfall reduziert werden, soweit Wasserbau und Hochwasserschutz sichergestellt sind.

Die Beurteilung der einzelnen Gewässerabschnitte<sup>22</sup> erfolgt gemäss dem Vorgehen der Variante 2 in der AHOP «dicht überbaut» vom 30. Oktober 2017. Für die einzelnen Korridore wird zunächst überprüft, ob der Flächenanteil befestigter Strukturen (z.B. Strassen und Bahnen, Hoch- und Tiefbauten, auf den Standort angewiesene Infrastrukturen, Einstellhallen, Mauern etc., soweit sie nicht dem Hochwasserschutz dienen) 50 % übersteigt. Ist dies der Fall, werden 7 Begründungskriterien beigezogen. Fallen diese mehrheitlich positiv aus, wird der Uferabschnitt als dicht überbaut eingestuft und der Gewässerraum im Zonenplan gekennzeichnet. Die Gewässerräume werden im Rahmen der Nutzungsplanung nicht reduziert.

Im Anhang 2 wird die Beurteilung der einzelnen Abschnitte dargelegt.

## **8.2 Naturgefahren**

Gemäss den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan (D\_03) müssen Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigt werden. Das Siedlungsgebiet von Heimberg ist in erheblichem Umfang durch Hochwasser der vom Ängirain herabfliessenden Seitengewässer der Aare sowie durch die Zulg gefährdet. Auch wenn in den letzten Jahren nur geringe Schäden entstanden sind und die Kleingewässer häufig nur wenig oder gar kein Wasser führen, kann bei einem lokalen Starkregenereignis eine erhebliche Abflussmenge anfallen, welche von den kleinen Gerinnen nicht aufgefan-

---

<sup>22</sup> Die ausgewiesenen Korridore (rote Umrandung in den Planausschnitten) sind homogen strukturiert, ab Uferlinie 50 m tief und mindestens 100 m lang.

gen werden können. Besonders gefährlich ist die sogenannte Verklauung bei Engstellen wie Durchflüssen unter Strasse und Bahn, welche bei einem Ereignis durch Schwemmmaterial zusätzlich verengt werden können.

Diese Situation zeigt die Gefahrenkarte, welcher Modellierungen von Ereignissen unterschiedlicher Häufigkeit/Intensität zu Grunde liegen. Es wird zwischen geringer, mässiger und starker Gefährdung unterschieden. Im Wald werden zudem die Gefahrenhinweise dargestellt. Bei starker Gefährdung wäre ein Schaden wahrscheinlich, eine Bebauung ist nicht zulässig. Dies ist in Heimberg jedoch nirgends der Fall. Es gibt in Heimberg keine Bauzonen im roten Gefahrengebiet. Die wenigen blauen Gefahrengebiete am Siedlungsrand eignen sich nicht für eine Auszonung (vgl. Kapitel 13.1). Grössere Gebiete mit mittlerer oder geringer Gefährdung sind:

Gebiet	Gefährdung		Gewässer
	mittlere	geringe	
Untere Bernstrasse/Aarestrasse		X	Ängiraingrabe
An der Bernstrasse/Ängiried	X	X	Grabehüsibach/ Riederegrabe
Gewerbegebiet Mitte	X	X	Loueligrabe
Undere Au	X	X	
Gewerbegebiet Winterhalte	X	X	Chrebsbach
Dornhalde/Im Cheer	X	X	Ägelmoosbach/ Heimbergbode

Mehr oder weniger durch Hangrutschung bedroht sind die (oberen) Hanglagen entlang Ängirain/Heimbergfluh.

Hochwasser-  
schutzkonzept

Für den Schutz vor Hochwasser wurde das Hochwasserschutzkonzept Heimberg vom 17. März 2014 erarbeitet (vgl. Anhang 3) und anschliessend im ergänzenden Bericht «Prüfung Varianten «Rückhalt» und Entlastung «Loueligraben»» vom 24. August 2021 vertieft. Daraus ergeben sich insbesondere folgende für die gefährdeten Gebiete und die Ortsplanung relevanten Massnahmen:

- Ausdolungen am Chrebsbach bis zur Winterhalte  
Dies wird im Rahmen der Erarbeitung des Revitalisierungsprojekts berücksichtigt. Das Revitalisierungsprojekt wird in die Ortsplanungsrevision integriert und bei der Festlegung der Gewässerräume berücksichtigt.
- Rückhaltefläche Grabehüsibach/Riederegrabe  
Im Gebiet «An der Bernstrasse» östlich der Bahngleise/südlich der Stockhornstrasse wird ein Rückhaltefläche für die Hochwasserspitzen von Grabehüsibach und Riederegrabe vorgesehen. Diese Fläche wird in der Ortsplanungsrevision mit der Festlegung eines Freihaltegebiets von weiterer Bebauung (in der Landwirtschaftszone) freigehalten (vgl. Massnahme M37 in Anhang 3).

- Entlastungsstollen vom Loueligraben zur Aare  
Die Hochwasserspitze des Loueligrabe soll auf Höhe des Schulareals Untere Au mit einem Überflutungskorridor (ZÖN A) in einen Entlastungsstollen (ZSF B, Autobahn) und direkt in die Aare geleitet werden. Diese Massnahme braucht keine planerische Festlegung, sie ist lediglich bei der Weiterentwicklung der Bildungs-ZÖN (sistiert von der Ortsplanungsrevision) zu berücksichtigen.

Die Anforderungen der definierten Massnahmen im Hochwasserschutzkonzept wurden bei der Ausarbeitung der Ortsplanungsrevision soweit berücksichtigt, dass die Umsetzung der Massnahmen ermöglicht wird. Die nötigen Rückhalteflächen sind zudem nicht zur Einzonung vorgesehen, obwohl gewisse Gebiete ein grosses Innenentwicklungspotential darstellen (vgl. Kapitel 13.7).

## 9. Mehrwertabschöpfung und Baulandverfügbarkeit

Mehrwertausgleich

Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangt von den Kantonen, durch Planungen entstehende Mehrwerte angemessen auszugleichen. Es gibt einen Mindestsatz für Einzonungen von 20 Prozent vor.

Das kantonale Baugesetz (BauG) regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen in den Art. 142 ff. und gibt darin den Gemeinden die Möglichkeiten Planungsmehrwerte nicht nur bei Ein-, sondern auch bei Um- und Aufzonungen abzuschöpfen.

Die Gemeinde macht dies mit dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 16. Oktober 2017. Darin ist für Einzonungen ein Abschöpfungssatz von mindestens 35 % mit einer Progression von +5% ab dem sechsten und +10 % ab dem elften Jahr nach Rechtskraft der Einzonung festgelegt. Für Um- und Aufzonungen ist der Satz der Mehrwertabschöpfung auf 35 % (ohne Progression) festgelegt.

Die Mehrwerte werden im Vorfeld der öffentlichen Auflage erhoben und den betroffenen Grundeigentümerschaften kommuniziert. Mit der Rechtskraft der Ein-, Um- oder Aufzonung erfolgt die Verfügung der Mehrwertabschöpfung durch den Gemeinderat. Gemäss den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben wird diese fällig, wenn der Mehrwert durch Überbauung oder Veräusserung realisiert wird (Art. 142c BauG).

Eine Mehrwertabschöpfung wurde für folgende Grundstücke geprüft:

Parzelle Nr.	Kategorie	Auslöser	Satz/Ergebnis
56	Einzonung	Einzonung Landwirtschaftszone Haslicheer	35/40/45 %
58	Einzonung	Arrondierung Landwirtschaftszone Räbacher	35/40/45 %
65	Einzonung	Einzonung Bauernhofzone Fabrikweg	35/40/45 %
104	Einzonung	Einzonung Landwirtschaftszone Brenzikenstrasse	kein relevanter Mehrwert
1694	Einzonung	Übriges Gebiet (Strassenareal) Stockhornstrasse	kein relevanter Mehrwert
583	Aufzonung	ZPP Nr. 11 «Schützenstrasse»	35 %
378	Aufzonung	ZPP Nr. 12 «Amselweg»	35 %
846	Aufzonung	ZPP Nr. 14 «Jägerweg»	35%
306	Umzonung	Hangbauzone H zu Wohnzone Wa	35%
231, 332, 412, 751, 1808, 1809	Umzonung	Hangbauzone H zu Wohnzone Wa	kein relevanter Mehrwert

Für die Parzellen Nrn. 104, 1694, 231, 332, 412, 751, 1808, 1809 und entstehen keine oder nur geringe Mehrwerte an, so dass keine Mehrwertabschöpfungen anfallen.

Die Ergebnisse der Mehrwertschätzungen werden den betroffenen Grundeigentümern zur öffentlichen Auflage kommuniziert.

Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, wie Anpassungen bei den baupolizeilichen Massen oder der zulässigen Nutzung die für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird gemäss Art. 1 Abs. 3 MWAR keine Mehrwertabgabe erhoben. Dies gilt insbesondere für die generelle Aufhebung der Nutzungsziffer sowie für die Reduktion der Grenzabstände in den Wohn- und Mischzonen sowie für die Neufassung der Attikavorschriften.

Im Fall der Parzelle Nr. 2027 (Umzonung Gewerbezone Ga zu Arbeitszone c) im Kiesabbaugebiet entsteht ebenfalls kein Mehrwert, so dass keine Mehrwertabgabe erhoben werden muss. Die neu definierte Höhe für technisch bedingte Bauten und Anlagen (ohne Gebäude nach Art. 2 BMBV) wird bereits bisher resp. ohne Umzonung über Ausnahmegewilligungen erreicht.

Baulandverfügbarkeit

Art. 15 Abs. 4 RPG gibt vor, dass Einzonungen von neuem Bauland nur möglich sind, wenn dieses danach für eine Bebauung zur Verfügung steht. Die Kantone müssen auch bei bestehenden Bauzonen Instrumente zur Förderung der Baulandverfügbarkeit verankern.

Der Kanton regelt die Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland in Art. 126a ff. Den Gemeinden stehen folgende Möglichkeiten offen:

- die Baulandumlegung (Art. 119 ff. BauG),
- die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG),
- die bedingte Einzonung (Art. 126c BauG),
- die Anordnung der Bauverpflichtung und die zur Durchsetzung nötigen Massnahmen (Art. 126d BauG),
- der Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 142 ff. BauG).

Die Gemeinde Heimberg wendet bei allen Ein-, Um- und Aufzonungen den Ausgleich von Planungsvorteilen an (vgl. obenstehend). Dieser hat aber nur bei den Einzonungen durch die an Fristen gebundene Progression einen direkt wirksamen Mechanismus. Im Rahmen und parallel zur OP-Revision verfolgt die Gemeinde folgende Massnahmen zur Förderung der Baulandverfügbarkeit:

<i>Areal</i>	<i>Kategorie</i>	<i>Massnahme</i>	<i>Stand</i>
Parz. Nr. 56, Haslicheer	Einzonung	– vertragliche Bauverpflichtung – Ausgleich von Planungsvorteilen mit Progression	in Bearbeitung
Parz. Nr. 65, Fabrikweg	Einzonung	– vertragliche Bauverpflichtung – Ausgleich von Planungsvorteilen mit Progression	in Bearbeitung
Parz. Nr. 1694, Stockhornstrasse	Einzonung	– Areal wird bereits zonenkonform genutzt	kein Bedarf
Parz. 104, Brenzikofenstrasse	Einzonung	– Areal wird bereits zonenkonform genutzt	kein Bedarf
Parz. 58, Räbacher	Einzonung	– Areal wird bereits zonenkonform genutzt	kein Bedarf

<i>Areal</i>	<i>Kategorie</i>	<i>Massnahme</i>	<i>Stand</i>
Parz. Nr. 846, ZPP Nr. 14 «Jägerweg»	Aufzonung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Begleitung eines qualitätssicherenden Verfahrens zur Projektentwicklung</li> <li>– Ausgleich von Planungsvorteilen</li> </ul>	Planungsvereinbarung abgeschlossen
Perimeter Gesamt- entwicklung Bahnhof ev. Einzonung Heimberg	Um-, Auf- und entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeinsames qualitätssicherndes Verfahren zur Projektentwicklung</li> <li>– Priorisierung 1. Etappe mit Umnutzung ehem. Rigips-Areal</li> <li>– Ausgleich von Planungsvorteil (bei Einzonungen mit Progression)</li> <li>– Vertragliche Sicherstellung bei Einzonungen vorgesehen</li> </ul>	Planungsvereinbarung für ehem. Rigips-Areal abgeschlossen

Zwingend vorgegeben sind Massnahmen nur bei den Einzonungen. Mit den weiteren aufgeführten Massnahmen auf freiwilliger Basis sowie den weiteren bereits laufenden Vorhaben (insbes. Realisierung UeO Untere Bernstrasse) wird die zu erwartende Nachfrage des Wohnungsmarktes in den kommenden 5–10 Jahren abgedeckt. In einigen Jahren wird zu prüfen sein, ob für weitere Areale Massnahmen zur Aktivierung der Baulandreserven angebracht sind.

## C Auswirkungen auf die Umwelt

### 10. Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

#### 10.1 Bund

Die revidierte Ortsplanung entspricht den Vorgaben des Bundesrechts. Einerseits werden die Zielsetzungen der Raumplanung verfolgt, insbesondere mit der Förderung der Innenentwicklung und dem weitgehenden Verzicht auf eine Aussenentwicklung.

Die Spezialgesetzgebungen des Bundes, insbesondere zu den Eisenbahnen und den Nationalstrassen werden berücksichtigt. Mit der Ausscheidung der Gewässerräume werden die neuen Vorgaben des revidierten Gewässerschutzgesetzes (GschG) berücksichtigt.

#### 10.2 Kanton

Die revidierte Ortsplanung berücksichtigt und erfüllt die kantonalen Rahmenbedingungen und Vorgaben. Insbesondere sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans und des Baugesetzes zur Innen- und Aussenentwicklung eingehalten. Die Einzonungen richten sich im Grundsatz nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans (vgl. Kapitel 1.3.2). Das Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen wird aufgezeigt und mit geeigneten Massnahmen verfolgt (vgl. insb. Kapitel 3.2, 3.3 und 5).

Gewässerraum und Naturgefahren	Die revidierte Ortsplanung berücksichtigt insbesondere mit der Ausscheidung der Gewässerräume die Vorgaben des kantonalen Wasserbaugesetzes. Durch eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Naturgefahren werden die Gefahrengebiete nach kantonalem BauG Art. 6 bei der Evaluation der Siedlungsentwicklungsgebiete berücksichtigt.
Verkehrsintensive Vorhaben (ViV)	Mit dem Richtplancontrolling 2020 soll der Verkaufsstandort Heimberg als verkehrsintensives Vorhaben (ViV) behördenverbindlich in den kantonalen Richtplan aufgenommen werden. Da es sich um bestehende Anlagen handelt, hat dies zunächst keine Auswirkungen auf die Ortsplanungsrevision. Die entsprechenden Rahmenbedingungen und Vorgaben werden bei einer baulichen, nutzungsmässigen oder wesentlichen Erneuerung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen sein.

### 10.3 Region

RGSK TOW	Die revidierte Ortsplanung berücksichtigt und erfüllt die regionalen Rahmenbedingungen und Vorgaben als Teil der Agglomeration Thun resp. des Entwicklungsraumes Thun (ERT) und als Teil des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) Thun–Oberland West (TOW). Die wichtigsten Vorgaben sind in Kapitel 1.3.3 zusammengestellt.
landwirtschaftlichen Planung (LP)	<p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (bau- und planungsrechtliche Grundordnung) wird die Erreichung der definierten Ziele der landwirtschaftlichen Planung (LP) des ERT begünstigt und in folgenden Fällen konkret berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Hühnerhalle Hügli wird rückgebaut und das Land rekultiviert,</li><li>– Die Flächen, welche für den Hochwasserschutz genutzt werden, bleiben für die landwirtschaftlichen Nutzung grösstmöglich erhalten,</li><li>– Das Siedlungsgebiet wird nicht in die «Flächen mit langfristiger landwirtschaftlicher Nutzung» erweitert. Dabei ist speziell zu erwähnen, dass die ZÖN A nicht nach Süden (Parzellen Nr. 492 und 493) erweitert wird.</li></ul> <p>Für die meisten Ziele handelt es sich aber nicht um das richtige Gefäss.</p>
Regionalen Landschaftsrichtplan (LRP)	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Erreichung der definierten Richtplaninhalte im regionalen Landschaftsrichtplan (LRP) des ERT begünstigt und vor allem mit der Ausscheidung der Gewässerräume konkret berücksichtigt. Für die meisten Ziele handelt es sich aber nicht um das richtige Gefäss.

## 11. Bilanz der Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung nach innen	<p>Der übergeordnete Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen wird mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung stark gewichtet (Kapitel 3.1.2). Die Gemeinde legt grossen Wert auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Das Vorgehen, welches die kantonalen Arbeitshilfe<sup>23</sup> empfiehlt, wurde bei der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision stets berücksichtigt.</p> <p>Zusätzliche Nutzflächen werden durch Siedlungsentwicklung nach innen dort geschaffen, wo Baulandreserven und Baulücken bestehen. Für die wichtigen Verdichtungsgebiete werden ZPP erlassen, damit eine hohe Siedlungsqualität sichergestellt werden kann (vgl. Kapitel 5.4).</p>
---------------------------------	---

---

23 AGR (2016): Arbeitshilfe. Siedlungsentwicklung nach innen

Aussenentwicklung	Die Aussenentwicklung im Rahmen der Ortsplanungsrevision beschränkt sich auf die Einzonung Haslicheer und die Arrondierung an der Stockhornstrasse mit einer Fläche von insgesamt rund 3'000 m <sup>2</sup> . Grosse Teile dieser Flächen sind bereits bebaut resp. befestigt (vgl. Kapitel 5.6). Im sistierten Gebiet der Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg kommt eine potenzielle Einzonungsfläche von rund 4'800 m <sup>2</sup> Fruchtfolgefläche/Kulturland und 3'000 m <sup>2</sup> weitgehend bebauter Bauernhofzone hinzu. Die Gemeinde beansprucht damit nur einen Bruchteil der gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01) berechneten Baulandbedarfs bis 2030 für Neueinzonungen (vgl. Kapitel 3.1.1).
Fortschreibung	Im räumlichen Entwicklungskonzept REK sowie im Siedlungsentwicklungskonzept SEK wurden bereits das Entwicklungspotenzial und die Schlüsselareale ausgewiesen und in provisorischen Bilanzierungen berücksichtigt. Mit dem weiteren Fortschritt des Planungsverfahrens wurden die Schlüsselareale konsolidiert und die Bilanzierung entsprechend angepasst. Nachfolgend wird der aktuelle Stand gemäss den revidierten Planungsinstrumenten dargestellt.
Baulandbedarf	Massgebend für die Ortsplanungsrevision sind die 10.4 ha, welche im kantonalen Richtplan als maximales Wachstum bis zum Jahr 2030 vorgesehen werden (vgl. Kapitel 3.1.1). Der Kanton berechnet den Baulandbedarf basierend auf der Raumnutzerdichte und der prognostizierten Zunahme von Raumnutzern <sup>24</sup> .
Erhebung der unüberbauten und überbauten Bauzonen	Für die Vorprüfung der Ortsplanungsrevision erfolgt die Prüfung der unüberbauten Bauzonen und die Erfassung der vorgesehenen Neueinzonungen gemäss den kantonalen Arbeitshilfen. Drei bestehende unüberbaute Bauzonen werden mit der Schaffung von Zonen mit Planungspflicht umgezont. Die Einzonungen im Haslicheer und an der Stockhornstrasse umfassen insgesamt rund 3'000 m <sup>2</sup> , welche jedoch bereits bisher weitgehend überbaut sind. Ebenfalls berücksichtigt werden die zu ZPP umgezonten Baulandreserven sowie die Gesamtentwicklung Heimberg Bahnhof (Ein-, Um- und Aufzonungen), welche im Rahmen der Revision sistiert ist. Ein- und Umzonungen von bereits bebauten resp. befestigten Arealen (Landwirtschaft und Industriebauten) sind beim Baulandbedarf nicht zu berücksichtigen und deshalb im folgenden gesondert ausgewiesen. Ebenfalls nicht anzurechnen sind die Reserven in den überbauten WMK, da der Schwellenwert für die Raumnutzerdichte übertroffen wird.

---

24 Die Raumnutzerdichte als Grundlage für die Berechnung des Baulandbedarfs richtet sich nach dem Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans. Unabhängig davon legen Art. 11c BauV sowie Massnahmenblatt A\_07 zur Siedlungsentwicklung nach innen des Richtplans minimale bauliche Nutzungsdichten für Baulandreserven, Ein- und Umzonungen fest. Der Zusammenhang zwischen der Anzahl zusätzlicher Raumnutzer und dem Wohnbaulandbedarf ist abhängig vom durchschnittlichen Wohnflächenbedarf pro Raumnutzer. Da dieser sich dauernd ändert, stehen die beiden Messweisen nicht in einem linearen resp. konstanten Verhältnis zueinander und sind nur mit theoretischen Annahmen vergleichbar. Bei einer Annahme von 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Bewohner bei Wohnnutzung entsteht aus der geforderten baulichen Mindestdichte eine deutlich höhere Raumnutzerdichte als der für den Nachweis des Baulandbedarfs zu Grunde gelegte durchschnittliche Wert von 85 RN/ha.

<i>Kategorie</i>	<i>kurz-/mittelfristig</i>	<i>mittel-/langfristig/ Daueraufgabe</i>	<i>Summe</i>	
Reserven in unüberbauten WMK	15 Jägerweg x Untere Bernstrasse (UeO, 2. Etappe)	0.6 ha 0.8 ha	x Bir Underfüerig 1.9 ha 6 Schützenstrasse 0.6 ha 10 Amselweg 0.3 ha Einzelgrundstücke 1.6 ha	4.3 ha (davon 1.9 ha sistiert)
Umzonung bebaute Bauzone	x Rigips Areal	2.2 ha		2.2 ha (sistiert)
Einzonung WMK unbebaut	Haslicheer	0.2 ha	x Bir Underfüerig C3 0.5 ha x Bir Underfüerig C4 1.3 ha	2.0 ha (davon 1.8 ha sistiert)
Einzonung WMK bebaut	Haslicheer Stockhornstrasse	0.1 ha 0.1 ha	x Bir Underfüerig C3 0.3 ha x Bir Underfüerig C4 0.2 ha	0.7 ha (davon 0.6 ha sistiert)
Reserven in überbauten WMK			5 Ortskern Bahnhof 11 Amselweg Ost 12 Ortskern Lädeli 17 Untere Zulgstrasse	
<b>Summe</b>		<b>4.0 ha</b>	<b>6.8 ha</b>	<b>10.8 ha</b>
<b>für Baulandbedarf zu berücksichtigen*</b>		<b>1.7 ha</b>	<b>6.2 ha</b>	<b>7.9 ha</b>

x: Gebiete sind nicht Gegenstand der OP-Revision (Planungsverfahren abgeschlossen oder sistiert)

\*: nicht zu berücksichtigen sind Ein- und Umzonungen bereits bebauter Areale

In dieser Bilanzierung im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden auch die Umstrukturierungsgebiete (ehemaliges Rigips-Areal) und die möglichen Einzonungen (Bauernhofzone) im sistierten Perimeter der Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg (Richtplaninhalt C) berücksichtigt, damit der Nachweis zum Baulandbedarf auch für das parallel zur Ortsplanungsrevision angelaufene Verfahren geltend gemacht werden kann.

Mit 7.9 ha liegt der Wert der bestehenden und neuen anzurechnenden Baulandreserven WMK unter dem gemäss Richtplan möglichen theoretischen Baulandbedarf Wohnen von 10.4 ha

Die Schlüsselareale der Siedlungsentwicklung, die weiteren Reserven und Umstrukturierungen sowie die im Rahmen der Revision ausgeklammerten Areale (vgl. Kapitel 5.2.2) lassen sich folgendermassen auf der Zeitachse aufschlüsseln (anzurechnende Kategorien in fetterer Schrift):

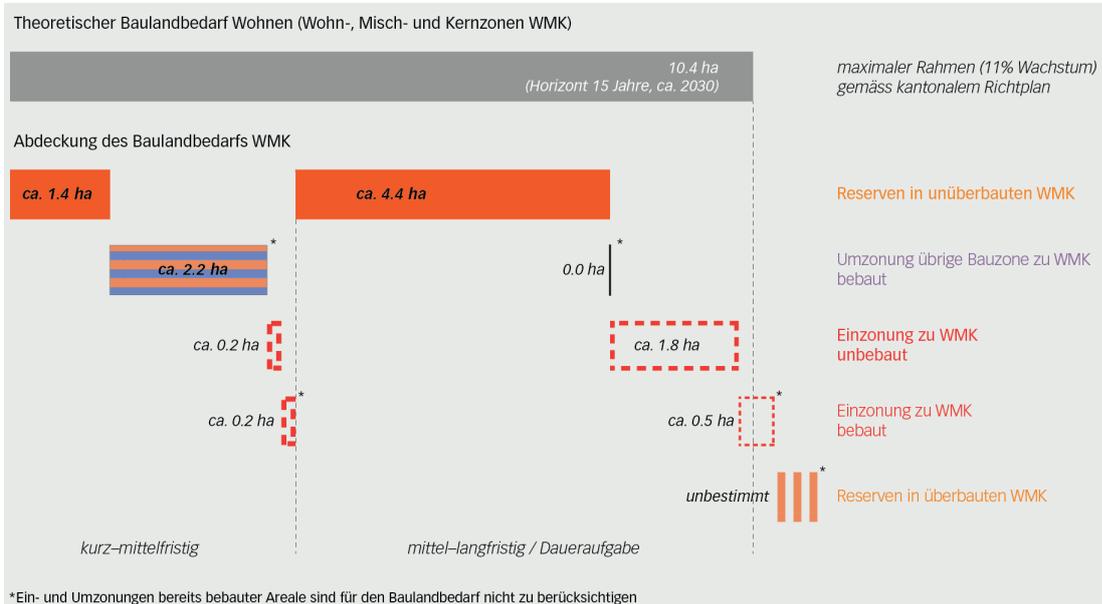


Abb. 12 Schema zur Abdeckung des Baulandbedarf mit Innen- und Aussenentwicklungsflächen unter Berücksichtigung der zeitlichen Staffelung

Die Details der Baulandreserven und der Einzonungen sind im Geoportal erfasst und in Beilage 1 mit den Berichten dokumentiert.

Bevölkerungs-  
 entwicklung

Die nachfolgende Darstellung bilanziert für die Schlüsselareale die mögliche Bevölkerungsentwicklung (mit Bandbreiten). Die umfassende Realisierung der in der Bilanzierung berücksichtigten inneren und äusseren Reserven würde ein Wachstum von ungefähr 2'000 RN (in WMK) ermöglichen. Im absehbaren Planungshorizont von 10–15 Jahren (Endausbau kurz-mittelfristige Entwicklungen) ist mit rund 1'000 zusätzlichen Raumnutzern zu rechnen.

Gebiet	Typ	Name	Zeithorizont	Fläche	GFzo min	GFzo max	Wohnanteil %	Abzug Bestand %	ZUS RN WMK min	ZUS RN WMK max	ZUS RNA min	ZUS RNA max
1	Verdichtungsgebiet Arbeiten	Gewerbe Nord	Daueraufgabe	75'000 m <sup>2</sup>	0.50	1.0	0%	90%	38	75	38	75
2	Aktivierung Reserve Wohnen	Gewerbe Nord 1	mittel-/langfristig	16'000 m <sup>2</sup>	0.80	1.5	0%	0%	128	240	128	240
3	Aktivierung Reserve Wohnen	Gewerbe Nord 2	mittel-/langfristig	5'000 m <sup>2</sup>	0.80	1.5	0%	0%	40	75	40	75
4	Aktivierung Reserve Wohnen	Gewerbe Nord 3	mittel-/langfristig	6'000 m <sup>2</sup>	0.80	1.5	0%	0%	48	90	48	90
5	Verdichtungsgebiet Mischnutzung	Ortskern Station	Daueraufgabe	25'000 m <sup>2</sup>	0.80	1.2	60%	90%	32	48	32	48
6	Aktivierung Reserve Wohnen	Schützenstrasse	mittelfristig	6'400 m <sup>2</sup>	0.70	1.1	100%	0%	90	141	90	141
10	Aktivierung Reserve Wohnen	Amselweg	mittelfristig	3'000 m <sup>2</sup>	0.90	1.1	100%	0%	54	66	54	66
11	Verdichtungsgebiet Wohnen	Amselweg Ost	Daueraufgabe	35'000 m <sup>2</sup>	0.60	0.8	100%	90%	42	56	42	56
12	Verdichtungsgebiet Mischnutzung	Ortskern Lädli	Daueraufgabe	20'000 m <sup>2</sup>	0.80	1.2	80%	90%	29	43	29	43
15	Aktivierung Reserve Mischnutzung	Jägerweg	kurz-/mittelfristig	4'900 m <sup>2</sup>	0.90	1.2	60%	0%	71	94	71	94
17	Verdichtungsgebiet Wohnen	Untere Zugstrasse	Daueraufgabe	13'000 m <sup>2</sup>	0.60	0.8	80%	90%	14	19	14	19
x	Umstrukturierung Mischnutzung	Untere Bernstrasse	kurzfristig	17'000 m <sup>2</sup>	0.90	1.1	70%	0%	260	318	260	318
x	Umstrukturierung Mischnutzung	Rigips Areal C1	kurz-/mittelfristig	25'200 m <sup>2</sup> **	1.10	1.7	80%	0%	499	771	499	771
x	Aktivierung Reserve Wohnen	Bir Underfueng C2	mittel-/langfristig	19'000 m <sup>2</sup> *	1.10	1.7	80%	0%	376	581	376	581
x	Entwicklungsschwerpunkt Wohnen	Bir Underfueng Erweiterung C3	mittel-/langfristig	4'800 m <sup>2</sup>	0.90	1.1	80%	0%	78	95	78	95
x	Entwicklungsschwerpunkt Wohnen	Bir Underfueng Erweiterung C4	mittel-/langfristig	13'100 m <sup>2</sup>	0.90	1.1	80%	0%	212	259	212	259
x	Einzonung Mischnutzung	Haslicheer	kurz-/mittelfristig	2'500 m <sup>2</sup>	0.55	0.8	100%	20%	22	32	22	32
x	Einzonung Mischnutzung	Stockhornstrasse	kurz-/mittelfristig	400 m <sup>2</sup>	0.55	0.8	70%	100%	0	0	0	0
<b>Summe zUS RN WMK</b>									<b>1778</b>	<b>2524</b>		
<b>Summe zUS RNA</b>											<b>254</b>	<b>480</b>
nur unbebaute WMK										1639	2326	
RND nur in unbebauten WMK										180 RN/ha	255 RN/ha	
Alle zusätzlichen Raumnutzer kurz-mittelfristig										852	1215	
Alle zusätzlichen Raumnutzer mittel-langfristig										927	1309	

Annahmen:  
50 m<sup>2</sup> GFo/RN WMK  
100 m<sup>2</sup> GFo/RN A  
\* abzüglich 5% für Erschliessungskorridor  
\*\* abzüglich 10% für Gewässerarm und Erschliessungskorridor

Abb. 13 Mengengerüst zum Nachweis Baulandbedarf

## 12. Verkehr

Grundsatz	<p>Aus Sicht des Gemeinderats bestehen in erster Linie regionale Verkehrsprobleme auf dem übergeordneten Verkehrsnetz. Als Agglomerationsgemeinde des Regionalzentrums Thun ist Heimberg vom regionalen Transitverkehr und dem Zubringerverkehr zur Autobahn betroffen, insbesondere auf der Bernstrasse mit einem hohen durchschnittlichen Tagesverkehr. Dagegen spielt das Verkehrsaufkommen aus den Quartieren eine untergeordnete Rolle. Die vorgesehene Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung führt nicht zu einer erheblichen Verschärfung des Verkehrsproblems.</p>
Verkehrsminderung durch Siedlungsentwicklung nach innen	<p>Für die Ortsplanungsrevision wird ein «geringes» Wachstum «nach innen» angestrebt (vgl. Kapitel 3.1.2). Entsprechend kommen als Schwerpunktgebiete der Siedlungsentwicklung nur gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Gebiete (mindestens ÖV-Güteklasse D) in Frage. Die Revision setzt in erster Linie auf die Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur, so dass die bestehenden Infrastrukturen und Angebote optimal genutzt werden können und insbesondere keine zusätzlichen öffentlichen Strassenbauten nötig werden.</p>
Mehrverkehr	<p>Die zukünftige Verkehrsbelastung ist von zahlreichen, unbekanntem Faktoren abhängig und Prognosen variieren je nach den getroffenen Annahmen stark. In jedem Fall ist jedoch die Siedlungsentwicklung nach innen an den zentral gelegenen Orten an Stelle einer Aussenentwicklung in peripheren Lagen eine wichtige Massnahme, das künftige Verkehrsaufkommen zu beschränken. Dies kann sich sowohl reduzierend auf die Anzahl Fahrten MIV wie auch die zurückgelegten Distanzen auswirken, da nur durch räumliche Nähe und attraktive Alternativen kürzere Wege und alternative Verkehrsmittel (ÖV, Velo, Fussgänger) zur Verfügung stehen.</p>
Verkehrsleitung der Siedlungsentwicklungsgebiete	<p>Der Mehrverkehr der Gebiete der Siedlungsentwicklung wird von Quartiersstrassen auf Sammelstrassen gebündelt und verteilt sich folgendermassen auf die innerörtlichen Verkehrsknoten:</p> <p><b>Winterhaldenstrasse/Bernstrasse</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Gewerbe Nord (Baulandreserven und Verdichtung bebauten Gebiet)</li></ul> <p><b>Schützenstrasse–Bahnhofstrasse/Bernstrasse</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Ortskern Bahnhof (Verdichtung bebauten Gebiet)</li><li>– Schützenstrasse (Baulandreserve)</li><li>– Bir Underfüerig (Baulandreserve, ev. Einzonung, sekundäre Erschliessung)</li></ul> <p><b>Stockhornstrasse/Bernstrasse</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg:<ul style="list-style-type: none"><li>· Bir Underfüerig (Baulandreserve, ev. Einzonung; neue primäre Erschliessung)</li><li>· Rigips-Areal (Umnutzung ehemaliges Industrieareal)</li></ul></li></ul>

**Blüemlisalpstrasse/Gurnigelstrasse (Autobahnzubringer)**

- Amselweg, Amselweg Ost (Baulandreserve, Verdichtung bebautes Gebiet)
- Ortskern Lädeli (Verdichtung bebautes Gebiet)
- Jägerweg (Baulandreserve)

Die Gebiete «Untere Zulgstrasse» und «Untere Bernstrasse» sind direkt an die Kantonsstrasse angebunden.

Die Strecken der betroffenen Verkehrsknoten sind im Anhang A2 des Baureglements als Basiserschliessung festgelegt (vgl. Kapitel 6.3.7). Die Ortsplanung trägt damit den erhöhten Anforderungen an den Strassenraum Rechnung.

Verkehrsrichtplan	Massnahmen zur Bewältigung des Verkehrs sind im Verkehrsrichtplan festgelegt. Die behördenverbindlichen Festlegungen und Massnahmen des Verkehrsrichtplans werden in der Ortsplanung berücksichtigt. Ebenfalls kann der Verkehrsrichtplan gegebenenfalls nachträglich auf geänderte Umstände in der Ortsplanungsrevision angepasst werden.
Verkehrsentensive Vorhaben (ViV)	Der Verkaufsstandort Heimberg Center (Coop Megastore) soll parallel zur Ortsplanungsrevision im kantonalen Richtplan als verkehrsentensives Vorhaben (ViV) in Heimberg nachgeführt werden.

## 13. Umweltthemen

### 13.1 Naturgefahren

Die Gefahrengebiete Naturgefahren werden im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum dargestellt und allgemeinverbindlich festgelegt. Zur Reduktion der Gefährdung hat der Gemeinderat ein Hochwasserschutzkonzept erarbeiten lassen, welches in den kommenden Jahren umzusetzen ist. Im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung wird den Erkenntnissen des Hochwasserschutzkonzepts mit der Ausscheidung der Gewässerräume und der Gefahrengebiete Rechnung getragen. Es liegen keine Bauzonen in erheblich gefährdeten Gebieten (rot).

Bei der Arealentwicklung in Gebieten mit geringer oder mittlerer Gefährdung ist der Situation Rechnung zu tragen und es sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen. In der nachfolgenden Tabelle werden die von Gebieten mittlerer Gefährdung betroffenen Baulandreserven kommentiert, die nicht allseitig von Baugebiet umgeben sind und für die eine Auszonung in Erwägung gezogen werden kann<sup>25</sup>:

<i>Standort</i>	<i>Parzellen</i>	<i>Beurteilung</i>
Gebiet Dornhalde / Brenzikofenstrasse	1837, 1836, 1835, 1561	Die Bauplätze befinden sich im Waldabstand. Es ist (bereits bisher) ein «Waldabstandsgebiet» im Schutzzonenplan festgelegt, welches die Bebaubarkeit stark einschränkt (vgl. Kapitel 7.3.2).
Gebiet Bernstrasse / Bahnhof Heimberg	1991	siehe Gebiet Dornhalde / Brenzikofenstrasse
Im Gebiet Winterhalde	1365, 89	Es handelt sich um eine Erschliessungsfläche im Gewerbegebiet.
In der ZPP Nr. 7 «Bir-Unterfüerig»	2022	Die Gefährdung durch Hochwasser muss auf Stufe Baubewilligungsverfahren genauer untersucht werden.
Im Gebiet CIS / Schützenstrasse	526, 1735	Die Gefährdung durch Hochwasser muss auf Stufe Baubewilligungsverfahren genauer untersucht werden.

Durch die laufenden Hochwasserschutzprojekte ist bei allen betroffenen Gebieten eine Entschärfung der Gefahrensituation zu erwarten. Anschliessend kann auch die Gefahrenkarte revidiert werden.

<sup>25</sup> Nach den Vorgaben des Kantons sind für alle Parzellen(-teile) im Baugebiet, welche von Gebieten mit erheblicher sowie mittlerer Gefährdung überlagert wurden, Schutzvorkehrungen (Objektschutzmassnahmen, Nutzungsbeschränkungen, evtl. Auszonungen) zu prüfen.

### 13.2 Ortsbildschutz, Denkmalpflege und Archäologie

Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 des Baugesetzes und bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. Als solches gilt nur noch die Baugruppe Untere Dornhaldestrasse. Im Bereich der Ortsbildschutzgebiete sind keine Änderungen der baurechtlichen Grundordnung vorgesehen. Ebenfalls sind die betroffenen Gebiete nicht für Verdichtung und Zentrumsbildung vorgesehen. Die Änderungen durch die BMBV sowie die materiellen Änderungen im Baureglement haben nur untergeordnete Auswirkungen auf die Ortsbildschutzgebiete resp. die schützens und erhaltenswerten Gebäude.

Das archäologische Schutzgebiet beim Büelacher bleibt bestehen. Es werden drei Gebiete ergänzt (vgl. Kapitel 7.3.2).

### 13.3 Lärmbelastung

Lärmempfindlichkeitsstufen	Auf Grund zusätzlicher Erkenntnisse über die bestehende Nutzung wird auf die Umzonung der Gewerbezone Ga an der Stockhornstrasse in eine Arbeitszone Ab, welche mit einer Verschärfung der Lärmempfindlichkeitsstufe verbunden wäre, verzichtet. Die bestehenden Eigentümerschaften aus Grosshandel und gewerblicher Produktion beabsichtigen eine Fortsetzung ihrer teilweise lärmintensiven Tätigkeit. Damit bleibt die unmittelbare Nachbarschaft zwischen ES II und ES IV bestehen. Die künftige gewerbliche Nutzung, insbesondere der Parzelle Nr. 758 muss weiterhin die Immissionsgrenzwerte in der benachbarten Wohnzone einhalten.
Verkehr	Der allgemeine und der entwicklungspezifische Mehrverkehr wird die Lärmbelastung insgesamt erhöhen. Die Massnahmen der Ortsplanungsrevision haben darauf nur einen untergeordneten Einfluss. Mit der angestrebten Drosselung des Mehrverkehrs durch die Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Kapitel 12) kann auch eine Verbesserung der Lärmbelastung erreicht werden.
Eisenbahnlärm	Bei den von Eisenbahnlärm betroffenen Gebieten (insbesondere die ZPP Nr. 7 «Bir Unterfüerig», die UeO Untere Bernstrasse, das Gebiet Nr. 5 «Ortskern Station») ist darauf zu achten, dass bei zukünftigen Bauvorhaben die Belastungsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) nicht überschritten werden. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (mittels Lärmgutachten) ist durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.

### 13.4 Luftbelastung

Dank den gesamtschweizerischen Massnahmen hat sich die Luftqualität in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich verbessert. Die Belastungen von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), lungengängigem Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Ozon (O<sub>3</sub>) sind aber nach wie vor zu hoch. Hauptverursacher ist der strassengebundene Verkehr. Die Ortsplanungsrevision wirkt sich in erster Linie durch

den Mehrverkehr auf die Luftbelastung aus. Die Auswirkungen durch die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete sowie durch die Neueinzonungen sind jedoch unbedeutend. Zusätzlich kann die Luftbelastung mit gezielten Massnahmen in den Bereichen Verkehrsberuhigung, Wärmedämmung, Heizung und Warmwasseraufbereitung weiter reduziert werden.

Für die Beurteilung massgebend ist die Arbeitshilfe des beco zur Bestimmung der lokalen Belastbarkeit<sup>26</sup>. Die Bernstrasse ist mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von ca. 14'600 Fahrzeugen<sup>27</sup> am stärksten von den verkehrsbedingten Schadstoffemissionen des MIV betroffen und ist deshalb massgebend. Gemäss Arbeitshilfe des beco beträgt die zusätzliche Belastbarkeit aus Sicht der Luftreinhaltung für Einzelvorhaben höchstens 2'960 Fahrten DTV<sup>28</sup>. Keines der Einzelvorhaben innerhalb der Ortsplanungsrevision erreicht diesen Grenzwert.

### 13.5 Energie

Grundsätzlich legt das neue Baureglement nur zurückhaltend ergänzende Bestimmungen zur übergeordneten Energiegesetzgebung des Kantons fest, welche bereits als sehr nachhaltig und effizient beurteilt werden. Insbesondere wird eine allgemeine Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz als nicht zweckmässig erachtet. Hingegen wird eine allgemeine Verpflichtung zu gemeinsamen Heizwerken festgelegt.

Energierichtplan	Die Inhalte des überkommunalen Richtplans werden in die baurechtliche Grundordnung (Kapitel 43 «Energie und Ökologie») überführt, soweit sie als zweckmässig und umsetzbar beurteilt werden.
Zonen mit Planungspflicht	In den bestehenden Quartieren und kleinteiligen Eigentumsverhältnissen ist eine nachträgliche Anschlusspflicht an die Fernwärme nicht zweckmässig. Auf den bisher unbebauten Schlüsselarealen hingegen wird im Rahmen der ZPP eine Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz festgelegt, wenn diese wirtschaftlich vertretbar ist.

## 13.6 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

### 13.6.1 Ausgangslage

Kulturlandschutz	Mit dem revidierten Baugesetz vom 1. April 2017, hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlands gesetzlich geregelt. Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderung an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht. Dies mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und dem Grundsatz eines Haushälterischen Umgangs mit dem Boden gerecht zu werden.
------------------	--

---

26 beco: «Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten; Arbeitshilfe zur Berechnung der Belastbarkeiten von Strassen aus Sicht der Luftreinhaltung» Version November 2015

27 Hochrechnung für 2015 auf Basis DTV 13'565 für 2009, Verkehrszunahme 1 % pro Jahr.

28 Vorbelastung Ag-R (Agglomeration, Randgebiet) für 15'000 Fahrten DTV

Nicht überbaute Flächen innerhalb der bestehenden Bauzonen gelten seit 1. März 2020 in keinem Fall mehr als Kulturland (Anpassung BauG). In den bestehenden Bauzonen wird deshalb eine andere gesetzliche Grundlage beigezogen:

Förderung der  
Siedlungsentwick-  
lung nach innen

Gemäss Art. 54 BauG Bst. I hat die Gemeinde zur häuslicherischen Bodennutzung geeignete Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer möglichst hohen Siedlungsqualität zu ergreifen. Bei Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland muss die minimale GFZo gemäss dem Massnahmenblatt A\_05 im kantonalen Richtplan festgelegt werden. Zudem werden die kleinen Grenzabstände für beide Wohn- und Mischzonen jeweils um einen Meter gekürzt. Die grossen Grenzabstände werden für beide Wohn- und Mischzonen jeweils um zwei Meter gekürzt.

### 13.6.2 Beanspruchung von Kulturland

#### Ermittlung der Kulturlandflächen

Bei Einzonungen gilt es zunächst zu bestimmen, in welchen Fällen Kulturland betroffen ist. Dazu wurde einerseits die «Hinweiskarte Kulturland» sowie der Datensatz «Landwirtschaftliche Kulturen»<sup>29</sup> gemäss Geoportal Kanton Bern (GIS-Informationssystem) beigezogen. Gemäss Art. 11a Abs. 1 und 2 BauV umfasst Kulturland die für den Pflanzenbau nutzbare landwirtschaftliche Nutzfläche ausserhalb der Bauzonen.

#### Einzonung Haslicheer

Die Einzonung Haslicheer umfasst den bestehenden Hofstandort mit befestigten oder als Garten genutzten Flächen. Dabei werden ca. 380 m<sup>2</sup> Kulturland auf der Parzelle Nr. 56 beansprucht.

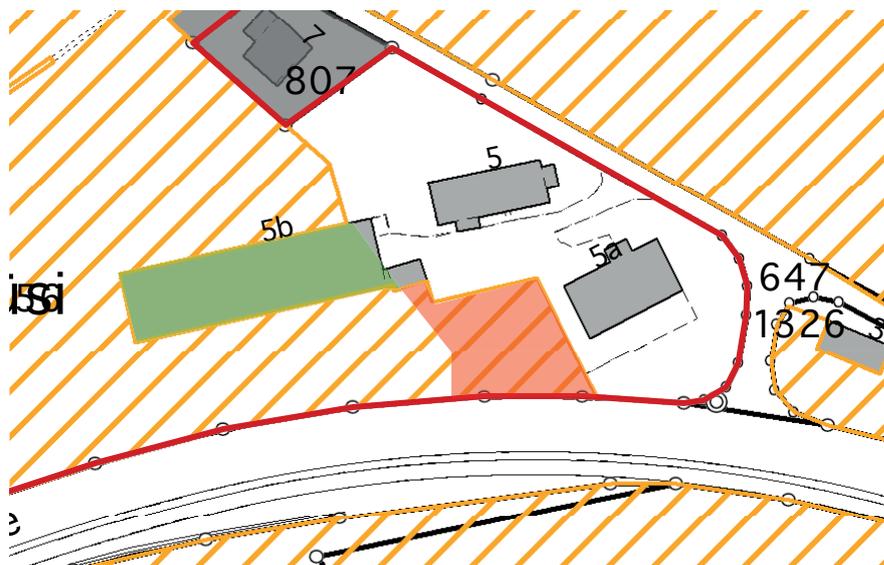


Abb. 14 Ausschnitt aus der Kulturlandkarte mit beanspruchter (rot) und rekultivierter Kulturlandfläche (grün)

Standortnachweis	Für die Beanspruchung von Kulturland ist gemäss den gesetzlichen Vorgaben ein zwingender Standortnachweis zu erbringen. Das Areal bildet eine erschlossene (Haslikehrweg) Baulücke und liegt im Einzugsbereich der Bushaltestelle (ÖV-Güteklasse E). Die Einzonung ist im Baulandbedarf der Gemeinde berücksichtigt und erfüllt auch die weiteren Kriterien gemäss dem Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans. Die Einzonung eines bereits weitgehend bebauten Areals bildet eine ergänzende Massnahme zu den Bestrebungen der Gemeinde, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern (Massnahmenblatt A_07, vgl. Kapitel 3.1.2). Dabei wird eine möglichst minimale Fläche Kulturland beansprucht, damit eine qualitätsvolle Bebauung des Areals sichergestellt ist.
Geringe Beanspruchung	Mit einer Fläche von ca. 380 m <sup>2</sup> Kulturland ist der vorgegebene Schwellenwert von 300 m <sup>2</sup> geringfügig überschritten, so dass die weiteren Anforderungen zu erfüllen sind.
Optimale Nutzung	Die Kriterien für die optimale Nutzung werden erfüllt: <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Einzonung ist kompakt und flächensparend. Das beanspruchte Kulturland liegt zwischen den bestehenden Bauzonen entlang der Strasse, so dass keine zusätzliche Zerstückelung des Kulturlandes erfolgt. Im Raum zwischen den Bauzonen kann eine optimale Bebauung erreicht werden. Es handelt sich nicht um eine grossflächige Einzonung.</li><li>– Art. 212 Abs. 2 GBR in Zusammenhang mit dem Eintrag im Zonenplan schreibt für die Beanspruchung eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.6 vor, was der Vorgabe von Art. 11c BauV für den Raumtyp AE entspricht. Diese Bestimmung ist auf eine Bebauung des Areals anwendbar.</li><li>– Die Einzonung liegt in der Erschliessungsgüteklasse E und umfasst weniger als 0.5 ha. Damit sind die Anforderungen von Art. 11d Abs. 1 BauV erfüllt.</li></ul>
Vorübergehende Beanspruchung	Es handelt sich um eine dauerhafte Einzonung, so dass nicht von einer vorübergehenden Beanspruchung ausgegangen werden kann.
Kompensation	Die Kompensation von beanspruchten Flächen ist nur im Falle vom Fruchtfolgeflächen geregelt (Art. 8b Abs. 5 BauG, Art. 11g Abs. 1 und 2 BauV). Im Zuge der Einzonung und im Sinne einer optimalen Nutzung wird das bestehende Stallgebäude zurückgebaut und rekultiviert. Damit wird eine Fläche von ca. 580 m <sup>2</sup> dem Kulturland zugewiesen.

#### **Einzonung Fabrikweg**

Die Einzonung Fabrikweg umfasst den bestehenden Hofstandort mit befestigten oder als Garten genutzten Flächen. Damit das Hauptgebäude inkl. kleinem Grenzabstand von 5.0 m eingezont werden kann, muss inventarisiertes Kulturland Umfang von rund 25 m<sup>2</sup> beansprucht werden (gemäss Geoportal). Die inventarisierte Fläche reicht bis an die südwestliche Gebäudeecke heran. Faktisch ist diese Fläche jedoch bereits bisher befestigt.

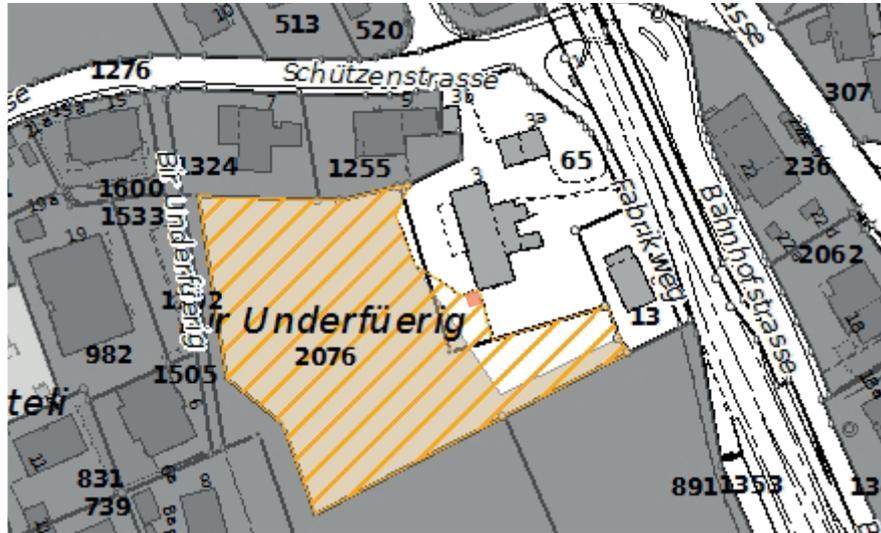


Abb. 15 Ausschnitt aus der Kulturlandkarte mit beanspruchter (rot) Kulturlandfläche

Standortnachweis

Für die Beanspruchung von Kulturland ist gemäss den gesetzlichen Vorgaben ein zwingender Standortnachweis zu erbringen. Das Areal ist grösstenteils bereits bebaut, wobei die unbebauten Flächen eine Baulücke bilden. Die Einzonung führt demnach nicht zur Beanspruchung von Wohnbaulandbedarf. Die Fläche ist sehr gut erschlossen (Schützenstrasse / Fabrikweg), liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Heimberg (ÖV-Güteklasse C). Auch die weiteren Kriterien gemäss dem Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans sind erfüllt. Die Einzonung eines bereits weitgehend bebauten Areals bildet eine ergänzende Massnahme zu den Bestrebungen der Gemeinde, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern (Massnahmenblatt A\_07, vgl. Kapitel 3.1.2). Dabei wird eine möglichst minimale Fläche Kulturland beansprucht, damit zumindest die kleinen Grenzabstände des bestehenden Gebäudes in der Bauzone zu liegen kommen.

Ob, in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt die verbleibende Landwirtschaftsfläche eingezont wird, ist im Rahmen der Gesamtkonzeptentwicklung Bahnhof Heimberg zu prüfen und zu klären. Entsprechend liegt das gesamte Grundstück im sistierten Perimeter gemäss Richtplaninhalt C.

Geringe  
Beanspruchung

Mit einer Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> Kulturland ist der vorgegebene Schwellenwert von 300 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten, so dass die weiteren Anforderungen nicht zu erfüllen sind. Bereits in heutigen Zustand ist die betroffene Fläche befestigt, es liegt also faktisch kein Kulturland vor. Weiter ist es fraglich, ob die Inventarisierung von Kulturlandflächen bis unmittelbar an die Fassade bestehender Bauten zweckmässig ist.

### **Einzonung Stockhornstrasse**

Die Einzonung Stockhornstrasse betrifft einen bisher als übriges Gebiet keiner eindeutigen Nutzung zugewiesenen Teil einer Strassenparzelle, welcher de facto bereits bisher als Aussenbereich der angrenzenden Bauzone genutzt wurde.

### **Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg**

Die potenziellen Einzonungen der Erweiterungsgebiete C3 und C4 im Rahmen der Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg (Richtplaninhalt, von der Ortsplanungsrevision sistiert) betreffen Kulturland, welches trotz der isolierten Lage und den kleinen Teilflächen (jeweils <0.5 ha) teilweise als Fruchtfolgefläche bezeichnet ist. Da im Rahmen der Ortsplanungsrevision offen ist, ob, wann und in welchem Umfang die Einzonungen erfolgen, werden die entsprechenden Anforderungen und Nachweise im Rahmen des Einzonungsverfahrens zu erbringen sein. Nach aktuellem Stand der Erkenntnisse wird dies möglich sein.

### **13.6.3 Festlegung einer minimalen Nutzungsdichte**

Bei Einzonungen, welche Kulturland betreffen, wird eine minimale Nutzungsdichte nach Art. 11c BauV festgelegt. Für bestehende Baulandreserven sowie Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland eine minimale Nutzungsdichte gemäss Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans. Dies erfolgt in Form einer minimalen «Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)» oder einer «Baumassenziffer (BMZ)».

Art. 11c BauV	Gemäss Art. 11c BauV ist für Ein- und Umzonungen von Kulturland (>300 m <sup>2</sup> ) eine minimale GFZo von 0.9 im Gebietstyp «Urbane Zentren» (UZ, südlicher Ortsteil) und 0.6 im Gebietstyp «Agglomerationen und Entwicklungsachsen» (AE, nördlicher Ortsteil) festzulegen.
Massnahmenblatt A_01	Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans ist für Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland eine minimale GFZo von 0.8 im Gebietstyp «Urbane Zentren» (UZ) und 0.55 im Gebietstyp «Agglomerationen und Entwicklungsachsen» (AE) festzulegen.
Festlegungen	<p>Die Festlegung der minimalen Nutzungsdichte geschieht entweder durch die Auferlegung einer ZPP oder durch eine Bezeichnung in Zonenplan in Verbindung mit Art. 212 Abs. 2 im BR. Dies erfolgt auf allen grösseren bestehenden unbebauten Baulandreserven, soweit diese nicht von Sistierungen betroffen sind, sowie bei der Einzonung Haslicheer.</p> <p>Für die Einzonung Haslicheer wird eine minimale GFZo von 0.6 festgelegt.</p> <p>Für die Einzonung Fabrikweg wird eine minimale GFZo von 0.55 festgelegt (nur minimale Beanspruchung von Kulturland).</p> <p>Es ist zudem die Parzelle Nr. 111 in der Wohnzone Wb am südlichen Siedlungsrand betroffen. Auf diesem relativ schmalen, lärmbelasteten Grundstück und als Abschluss des Siedlungsgebiets erscheint eine GFZo</p>

von 0.7 realisierbar. Dies wird in Abweichung festgelegt, auch wenn damit die Vorgabe, welche für eine Einzonung gälte, nicht erreicht wird (vgl. auch Ausführungen zur Störfallvorsorge in Kapitel 13.9).

Ebenfalls betroffen sind die Parzellen Nrn. 1113, 341 und 43 im Gewerbegebiet Nord (Arbeitszonen Aa/Ab). Es wird eine BMZ von 2.4 festgelegt. Dieses Mass ist abgeleitet von der minimalen GFZo 0.6<sup>30</sup> und einer theoretischen Geschosshöhe von 4.0 m. Dieses minimale Nutzungsmass sichert zum einen eine angemessene Nutzungsdichte und bleibt andererseits auch für KMU wirtschaftlich tragbar.

Für die sistierten Perimeter ist die minimale Nutzungsdichte in den jeweiligen Verfahren festzulegen.

Verzicht auf minimale Nutzungsdichte

In den folgenden Fällen wird auf die Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses verzichtet:

- in den Grünzonen, da diese nicht bebaut werden können;
- in den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) (soweit nicht von der Sistierung gemäss Richtplaninhalt B betroffen), da diese nutzungsbedingt nicht oder nur teilweise bebaut werden, können und die Kombination von Nutzungen durch die Zweckbestimmungen eingeschränkt ist.
- Bei kleinen Baulandreserven, die sich aufgrund ihrer Grösse nicht dicht bebauen lassen.

#### **Festlegung im Baureglement und Zonenplan**

Diejenigen Parzellen(teile), für welche ein minimales Nutzungsmass zum Tragen kommt, werden im Zonenplan mit einer blauen Umrandung sowie dem Mindestnutzungsmass in der Legende bezeichnet.

In Art. 212 Abs. 2 BR wird festgelegt: *«Bei der Überbauung der im Zonenplan bezeichneten unüberbauten Grundstücke der Wohn-, Misch-, Dorf-, Kern- und Arbeitszonen ist die minimale Nutzung gemäss Eintrag im Zonenplan nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 11c Abs. 2 BauV.»*

Gemäss dem Vorbehalt von Art. 11 Abs. 2 BauV kann im Baubewilligungsverfahren aus Gründen des Ortsbildschutzes noch davon abgewichen werden.

### 13.7 Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen

Die Talböden wurden durch Überschwemmungen stets mit Nährstoffen und vorteilhaftem Bodenmaterial angereichert. Zudem ist die landwirtschaftliche Nutzung durch die Regulierung der Aare weniger der Hochwassergefahr ausgesetzt. Diese Ausgangslage führt dazu, dass es sich in Heimberg bei fast allen noch unbebauten Flächen um Kulturland mit Fruchtfolgefleichen-Qualität handelt. Für die Aussenentwicklung mit einer angemessenen ÖV-Erschliessung kommen nur Standorte in Betracht, die Fruchtfolgefleichen betreffen oder in einem Hochwassergefahrengbiet des Ängirains liegen.

Flächenbeanspruchung Für die mögliche Erweiterung der Arealentwicklung Bir Underfüerig wird die Einzonung einer Fruchtfolgefleiche im Umfang von 3'990 m<sup>2</sup> geprüft. Diese Einzonung wird im Rahmen der Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg für die Ortsplanungsrevision ausgeklammert (Richtplaninhalt C, vgl. Kapitel 5.2.2).

Beanspruchung und Kompensation Die zu erwartende Beanspruchung dieser Fruchtfolgefleiche durch eine Einzonung wird erst im Rahmen der Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg konkretisiert. Entsprechend können die Nachweise für die Beanspruchung und Kompensation von Fruchtfolgefleiche nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision erbracht werden.

Ansonsten werden im Zuge der Ortsplanungsrevision keine Fruchtfolgefleichen durch bestehende oder neue Bauzonen beansprucht.

Gewässerräume Die neu ausgeschiedenen Gewässerräume betreffen in der Landwirtschaftszone teilweise Fruchtfolgefleichen (FFF). Böden, die sich im Gewässerraum befinden und weiterhin FFF-Qualität haben, können gemäss «Merkblatt Gewässerraum und Landwirtschaft» vom Mai 2014 des Bundes weiterhin zum Kontingent gezählt werden, erhalten aber einen besonderen Status.

### 13.8 Belastete Standorte

Bei Altlasten handelt es sich um belastete Standorte in der Form von ehemaligen Ablagerungsstandorten (Deponien), Betriebsstandorten (Fabriken, Industrieariale), Unfallstandorten und Schiessanlagen. Nur wenige Gebiete, welche in der vorliegenden Revision einer Änderung unterliegen, werden von bestehenden Altlasten überschritten.

Gebiete Nr. 1-4 (Gewerbe Nord) Die Gebiete Nr. 1 – 4 (Gewerbe Nord) sind grossflächig von Altlasten betroffen. Es handelt sich erstens um ein ehemaliges Tanklager der Tamoil SA mit den Schadstoffen Benzin, Diesel / Heizöl auf einer ungefähren Fläche von 11'000 m<sup>2</sup> und um vier weitere kleinräumige Standorte. Betroffen sind Betriebsstandorte der EPAL Engineering AG, der Wittwer Offset AG, der Chocolat Amman AG und der Bülache/ Bohrbüchsen AG. Die Standorte werden gemäss Art. 8 AltIV überwacht, wobei noch keine Sanierung definiert ist. Erst bei einem allfälligen Bauvorhaben ist eine Untersuchung

vorzunehmen. Allfällige Sanierungsarbeiten sind in einem Gewerbegebiet keine Besonderheit. Auf den betroffenen Flächen soll auch weiterhin nur die gewerbliche Nutzung zugelassen sein.

Gebiet Nr. 5 (Ortskern Station)

Im Gebiet Nr. 5 «Ortskern Bahnhof» befinden sich zwei belastete Standorte: Ein Betriebsstandort der Wägli Gerhald AG sowie ein Betriebsstandort der Badertscher & Söhne AG (Moto-Center). Die Standorte werden gemäss Art. 8 AltIV überwacht, wobei noch keine Sanierung definiert ist. Erst bei einem allfälligen Bauvorhaben ist eine Untersuchung vorzunehmen. Im Gebiet Nr. 5 sind keine materiellen Änderungen in der rechtsgültigen Grundordnung vorgesehen. Die Gemeinde möchte aber unüberbaute Bauzonen aktivieren und das Interesse der Grundeigentümer wecken.

### 13.9 Störfallvorsorge

#### 13.9.1 Grundsatz

Die bei der Produktion, der Lagerung und beim Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen und Zubereitungen eintretenden Unfälle werden als Störfälle bezeichnet. Durch Siedlungsentwicklungen in der Umgebung einer Anlage, d. h. wenn sich die Anzahl Personen erhöht, die im Falle eines Störfalls betroffen wären, kann sich das Risiko erheblich erhöhen. Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) schreibt vor, dass die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen. Das Massnahmenblatt D\_04 des kantonalen Richtplans verlangt, dass die technischen Risiken welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen, im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.

#### 13.9.2 Triage aufgrund des Standorts

Anlagen

Gemäss der Arbeitshilfe des AGR und des Kantonalen Laboratoriums (KL)<sup>31</sup> ist in einem ersten Schritt die Triage aufgrund des Standorts durchzuführen. Folgende in der Konsultationsbereichskarte des Kantons Bern nach Art. 11a, Abs. 2 StFV bezeichneten Konsultationsbereiche (KoBe) einer Anlage überlagern das Gebiet der Gemeinde Heimberg:

- Rohrleitungsanlagen (vgl. Abb. 16)
  - Röhrenspeicher Heimberg 1 (Strecken-Nr. 245), ein Strang Durchmesser 40 Zoll, 70 bar (KoBe linear 300 m nach beiden Seiten)
  - Röhrenspeicher Heimberg 2 (Strecken-Nr. 246), 6x250 m, Durchmesser 60 Zoll (KoBe linear 300 m nach beiden Seiten)
  - Druckreduzier- und Messstation DRM, KoBe radial 300 m, entspricht südlichem Ende des RSP Heimberg 1 und 2

---

31 AGR/ KL (2018): Arbeitshilfe. Koordination. Störfallvorsorge in der Raumplanung. Bern

- Erdgashochdruckleitung (EGHDL) Nr. 241, Durchmesser 6 Zoll / 70 bar, 100 m linear nach beiden Seiten
- Verkehrsanlagen (vgl. Abb. 17)
  - Autobahn A6
  - Autobahnezubringer Steffisburg
  - Kantonsstrasse–Gurnigelstrasse (Abschnitt zwischen den Kreiseln im Bereich der Autobahnausfahrten)

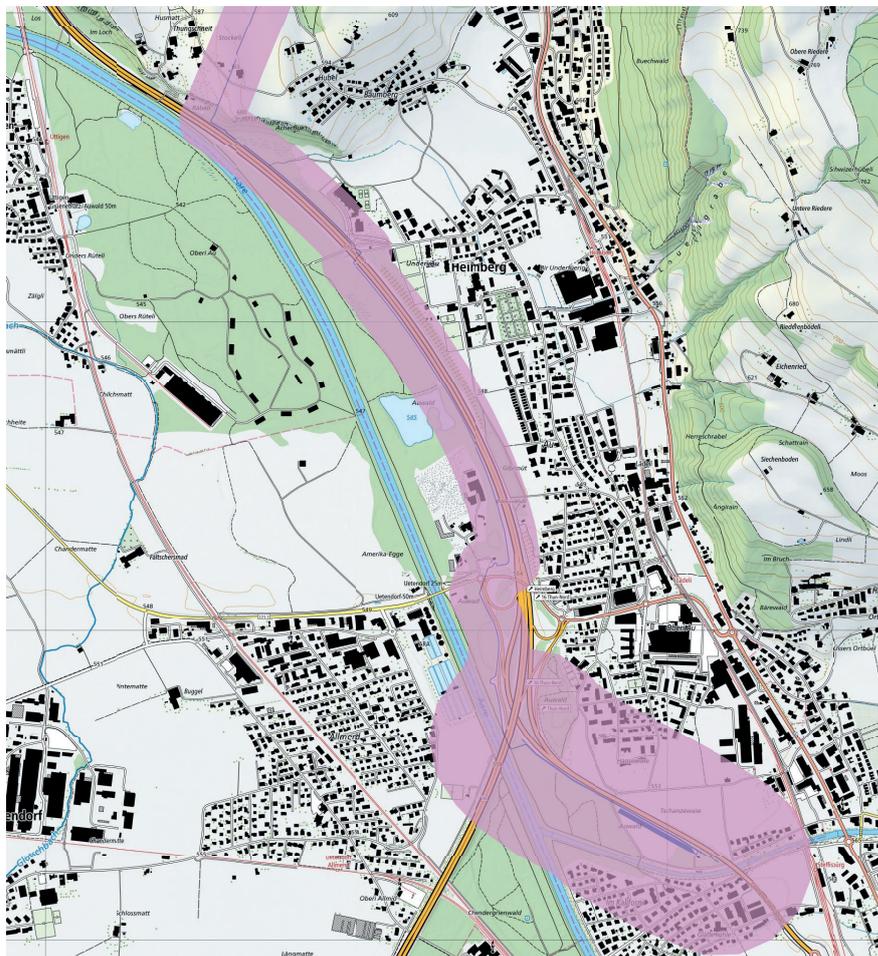


Abb. 16 Ausschnitt aus der aktualisierten Karte für Konsultationsbereiche des BFE<sup>32</sup>, November 2018; KoBe: Rohrleitungsanlage (violetter Streifen)

32 Bundesamt für Energie (BFE) ist die Vollzugsbehörde StfV der Rohrleitungsanlagen



Abb. 17 Ausschnitt aus der aktualisierten Konsultationsbereichskarte, August 2018; KoBe: Betrieb (gelber Kreis), Durchgangsstrassen (blauer Streifen), Autobahnen (grüner Streifen)

#### Überlagerungen

Folgende Konsultationsbereiche (KoBe) überlagern Änderungen der Nutzungsplanung:

- Das Gebiet Nr. 17 «Untere Zulgstrasse», in dem die Aufhebung des Siedlungsschutzes vorgesehen ist, wird überlagert von:
  - KoBe des Röhrenspeicher Heimberg 1
  - KoBe des Röhrenspeichers Heimberg 2
  - KoBe der Druckreduzier- und Messstation DRM
  - KoBe des Autobahnzubringers Steffisburg
- Die Einführung der Mindestdichte GFZo 0.7 auf der Parzelle Nr. 111 wird vom KoBe der Röhrenspeicher Heimberg 1 und 2 und der Erdgashochdruckleitung überlagert.
- Die Umzonung des Kiesabbaugebiets (Parzelle Nr. 2027) von der Gewerbezone Ga in die Arbeitszone c wird vom KoBe der Erdgashochdruckleitung überlagert.

Die Kantonsstrasse – Gurnigelstrasse (Abschnitt zwischen den Kreiseln im Bereich der Autobahnausfahrten, in der Abb. 17 blau dargestellt) wies bei der letzten Messung im Jahr 2018 einen DTV von 16'320 Frz./Tag auf und ist daher entgegen der aktualisierten Konsultationsbereichskarte nicht störfallrelevant<sup>33</sup>.

Das Gebiet Nr. 14 «Schwalbenweg» wird teilweise von den KoBe der Rohrleitungsanlagen überlagert. Es handelt sich aber nur bei der Parzelle Nr. 111 um eine Änderung der Nutzungsplanung. Ansonsten soll Wohnbau land aktiviert werden, ohne dass eine Ein-, Um- oder Aufzonung vollzogen wird.

Auch weitere Areale am Rand der Bauzone werden vom Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung (EGHDL) berührt (z.B. Sportzentrum CIS). In diesen Bereichen werden jedoch im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine Änderungen vorgenommen.

In den Kapiteln 13.9.4 ff erfolgen die Prüfschritte aufgrund von Anpassungen der Nutzungsplanung. Im Kapitel 13.9.3 erfolgt eine Anpassung der Nutzungsplanung zur Störfallvorsorge.

### **13.9.3 Konsultationsbereich Rohrleitungsanlagen**

Im Überschneidungsbereich vom Konsultationsbereich der Rohrleitungsanlagen und den Bauzonen werden mit dem neuen Art. 552 BR empfindliche Nutzungen (mit schwer evakuierbaren Personen) grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. Kapitel 6.3.4).

Es handelt sich um einen ausserordentlichen Fall, bei dem eine Änderung der Nutzungsplanung zur Störfallvorsorge erfolgt. Bezüglich der Störfallgefährdung, welche von Verkehrsanlagen ausgeht, wird keine Änderung in der baurechtlichen Grundordnung vollzogen, weil das Gefahrenpotential wesentlich tiefer ist.

### **13.9.4 Triage aufgrund der Risikorelevanz**

In einem zweiten Schritt wird abgeklärt, ob die Risikorelevanz in dem durch die Planungsgebiete überlagerten KoBe gegeben ist. Zur Ermittlung der massgebenden Anzahl Personen werden die Raumnutzerdichten pro Hektar (RN/ha) verwendet<sup>34</sup>. Die Anzahl Raumnutzer wird für die einzelnen Scanner-Zellen einzeln berechnet. Die betroffenen Raumnutzer der Gemeinde Steffisburg werden ebenfalls berücksichtigt.

#### **Rohrleitungsanlage**

Im Konsultationsbereich der Rohrleitung befinden sich die Planungsgebiete des Gebiets Nr. 17 «Untere Zulgstrasse» sowie die Einführung der Mindestdichte GFZo 0.7 auf der Parzelle Nr. 111.

---

33 Angabe gemäss Tiefbauamt / OIK I. Strassen mit einem DTV unter 20'000 Frz./Tag sind gemäss der AHOP des Kantons Bern nicht störfallrelevant

34 Bei den Raumnutzerdichten (RN/ha) handelt es sich um erhobene Werte auf Quartiersebene. Die Verwendung der Verschnittfläche mit dem KoBe führt zu einer methodischen Unschärfe.

Der Referenzwert  $Ref_{Bev}$  für die Druckreduzier- und Messstation sowie für die relevanten Erdgashochdruckleitungen<sup>35</sup> beträgt 110 Raumnutzer für einen Konsultationsbereich von 600 m x 600 m (36 ha, 4 Scannerzellen à 9 ha).



Abb. 18 Scannerzellen (jeweils 9 ha) mit den Raumnutzerdichteflächen (rote Schraffur) und den betroffenen Planungsgebieten (rot-gestrichelte Umrandung)

Gebiet Nr. 17	Scannerzellen à 9 ha	Anzahl Raumnutzer
«Untere Zulgstrasse»: Aufhebung Siedlungsschutz	1	350
	2	80
	3	310
	4	30
<b>Total</b>		<b>770</b>
zusätzliche Raumnutzer durch Planungsmassnahme		+15

<sup>35</sup> relevant für die Triage aufgrund der Risikorelevanz sind die grösseren Erdgashochdruckleitungen, weil die Referenzwerte pro Flächeneinheit tiefer sind

Der massgebende Referenzwert  $Ref_{Bev}$  von 110 RN ist bereits im heutigen Zustand deutlich überschritten. Die Änderung im Planungsgebiet ist somit als risikorelevant anzusehen, obwohl die Anzahl Raumnutzer nur um ca. 2 % erhöht wird.

Es handelt sich um eine Wohnsiedlung ohne empfindlichen Einrichtungen. Es sind auch künftig keine solchen geplant.

Parzelle Nr. 111:	<i>Scannerzellen à 9 ha</i>	<i>Anzahl Raumnutzer</i>
Einführung	3	310
Mindestdichte	4	30
	5	10
	6	400
	zusätzliche Raumnutzer durch Bauzonenreserve (Annahme)	+65
	<b>Total</b>	<hr/> 815
	zusätzliche Raumnutzer durch Planungsmassnahme	+10

Der massgebende Referenzwert  $Ref_{Bev}$  von 110 RN ist bereits im heutigen Zustand deutlich überschritten. Die Änderung im Planungsgebiet ist somit als risikorelevant anzusehen, obwohl die Anzahl Raumnutzer nur um ca. 1 % erhöht wird. Empfindliche Einrichtungen sind auch an diesem Standort nicht vorgesehen.

- Parzelle Nr. 2027: Umzonung
- Die Umzonung des Kiesabbaugebiets (Parzelle Nr. 2027) von der Gewerbezone Ga in die Arbeitszone c wird vom KoBe der Erdgashochdruckleitung überlagert. Bei der Erdgashochdruckleitung der GVM (Transportleitung Nr. 241) mit einem Durchmesser von 6 Zoll beträgt der massgebende Referenzwert  $Ref_{Bev}$  200 RN für 4 ha. Eine ausführliche Prüfung der Risikorelevanz ist hier nicht verhältnismässig. Aus folgenden Gründen ist die Planungsmassnahme nicht risikorelevant:
- Das Areal weist eine Raumnutzerdichte von 11.15 Personen pro Hektare auf und ist umgeben von Wald-, Wasser-, und Verkehrsflächen. Das Areal sowie die gesamte Umgebung weisen also eine äusserst tiefe Raumnutzerdichte auf.
  - Mit der Umzonung werden in erster Linie die zulässigen Höhen für technisch bedingte Bauten und Anlagen festgelegt. Solche Bauten dienen nicht dem Aufenthalt von Personen. Die Masse für Gebäude werden nur geringfügig angepasst (Aufhebung Fh gi). Das Areal dient auch künftig dem Kiesabbau und ähnlichen industriellen Nutzungen, welche nur eine geringe Raumnutzerdichte aufweisen. Dadurch ändert sich die Belegung der Scannerzellen nicht.

### Autobahnzubringer Steffisburg

Im Konsultationsbereich des Autobahnzubringers befindet sich das Planungsgebiet Nr. 17 «Untere Zulgstrasse».

Das ASTRA als «Inhaber» des Autobahnzubringers verfügt über keine Daten zum DTV. Deshalb wird von einem DTV zwischen 40'000 und 50'000 für «alle anderen Strassen im Geltungsbereich der StFV<sup>20</sup> ausgegangen<sup>36</sup>.

Der Referenzwert  $Ref_{Bev}$  beträgt daher 600 Raumnutzer für einen Konsultationsbereich von 200 m x 200 m (4 ha, 4 Scannerzellen à 1 ha).

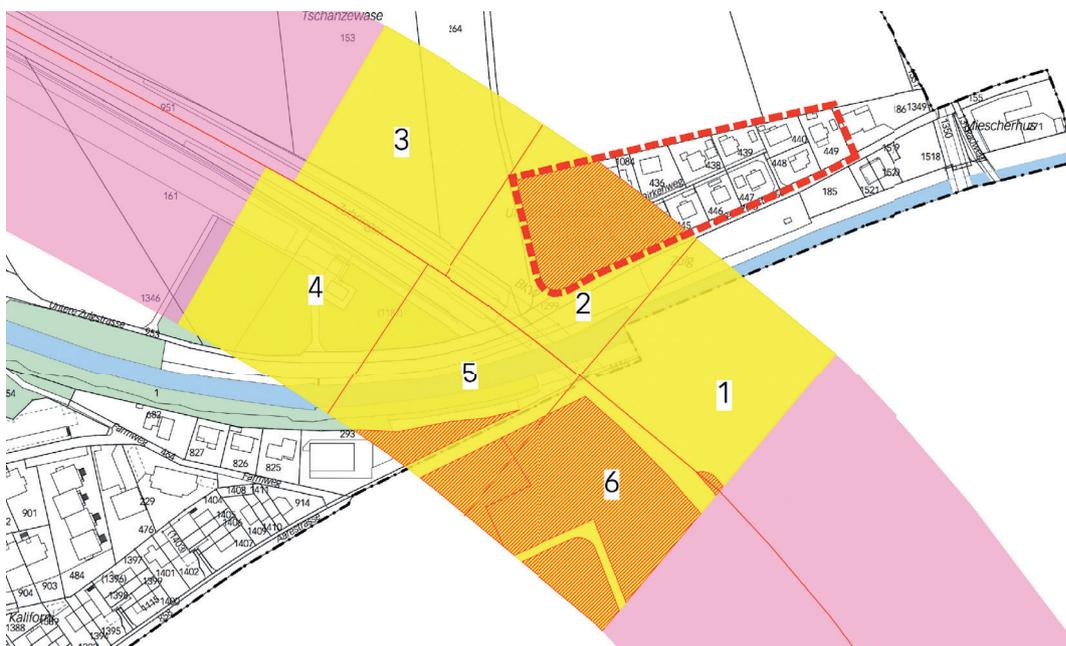


Abb. 19 Scannerzellen (jeweils 1 ha) mit den Raumnutzerdichteflächen (rote Schraffur) und dem betroffenen Planungsgebiet (rot-gestrichelte Umrandung)

Scannerzelle à 1 ha	Anzahl Raumnutzer
1	0
2	20
3	0
4	0
5	10
6	50
<b>Total (2,3,4,5)</b>	<b>30</b>
<b>Total (1,2,5,6)</b>	<b>80</b>
zusätzliche Raumnutzer	+5

Der massgebende Referenzwert  $Ref_{Bev}$  von 600 RN ist im heutigen Zustand sowie mit den zusätzlichen Raumnutzern deutlich unterschritten. Die Änderung im Planungsgebiet ist nicht risikorelevant.

<sup>36</sup> dies entspricht dem «wort-case» für weniger als 4-spurige Strassen

### 13.9.5 Weitere Abklärungen für risikorelevante Änderungen

Gebiet Nr. 17  
«Untere Zulgstrasse»: Aufhebung  
Siedlungsschutz

Es handelt sich um eine bestehende Bauzone mit bestehender Bebauung in geringer Dichte, weshalb die Reduzierung des Nutzungsmasses nicht zweckmässig und die Verlegung einzelner Baubereiche nicht möglich ist. Da die Siedlungsstrukturen sich bereits verfestigt haben, können die Zugänge zu den Gebäuden oder Fluchtwege nicht umplatziert werden. Empfindliche Einrichtungen sind an diesem Standort nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen. Mit dem überlagernden Inhalt des «Ausschlussbereichs empfindliche Nutzungen» gemäss Art. 552 BR zur Störfallvorsorge werden empfindliche Nutzungen untersagt, wobei für bestehende Anlagen die Besitzstandsgarantie gilt.

Die Aufhebung des Siedlungsschutzes bewirkt nur eine äusserst geringfügige und nur langfristige Verdichtung der bereits bestehenden Bebauungsstrukturen. Das zusätzliche Risiko durch diese moderate Nachverdichtung wird aus Sicht der Planungsbehörde als unerheblich im Vergleich mit der bereits bestehenden gesamthaften Gefährdungssituation erachtet.

Das öffentliche Interesse einer moderaten Innenentwicklung dieses Gebiets überwiegt klar. Es besteht ein kantonales Interesse. Da das betroffene Gebiet Nr. 17 «Untere Zulgstrasse» im unmittelbaren Umfeld des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts ESP Steffisburg (Koordinationsstand Festsetzung) liegt und sehr gut erschlossen ist. Mit der vorgesehenen Entwicklung des ESP steigt die Anzahl der Raumnutzer und damit das Risiko wesentlich stärker als es mit der Aufhebung des Siedlungsschutzes im Gebiet der «Unteren Zulgstrasse» geschieht.

Parzelle Nr. 111:  
Einführung Min-  
destdichte

Die gesetzliche Vorgabe des Kantons gibt den Nachweis einer minimalen Nutzungsdichte vor (vgl. Kapitel 13.6.3). Eine Reduzierung des Nutzungsmasses würde dem diametral entgegenstehen. Raumplanerische Vorgaben zur Positionierung der Baubereiche und Fluchtwege sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht verhältnismässig. Sie sind im Rahmen künftiger Bauprojekte zu berücksichtigen. Empfindliche Einrichtungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen. Mit dem überlagernden Inhalt des «Ausschlussbereichs empfindliche Nutzungen» gemäss Art. 56 BR werden empfindliche Nutzungen untersagt, wobei für bestehende Anlagen die Besitzstandsgarantie gilt.

Bei der Einführung der Mindestdichte GFZO von 0.7 auf der Parzelle Nr. 111 handelt es sich um eine Änderung der Nutzungsplanung, welche, wenn überhaupt, nur in geringem Umfang zu einer Erhöhung der Anzahl Raumnutzer führt. Bereits im Ausgangszustand ist mit einer ähnlichen Bebauungsdichte für die Parzelle zu rechnen, da die bisherige maximale Nutzungsziffer ebenfalls 0.7 lautet. Diese wurde im direkten Umfeld auch

bereits umgesetzt<sup>37</sup>. Das zusätzliche Risiko durch diese Änderung wird aus Sicht der Planungsbehörde als unerheblich im Vergleich mit der bereits bestehenden gesamthaften Gefährdungssituation erachtet.

Bei der Einführung der Mindestdichte GFZo von 0.7 auf der Parzelle Nr. 111 handelt es sich um eine Massnahme zur Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Art. 54 BauG Bst. I und dem Massnahmenblatt A\_05 im kantonalen Richtplan. Dieser Forderung wird mit einer Mindestdichte GFZo 0.7 in nur teilweise nachgekommen, weil für diesen Raumtyp eine GFZo von mindestens 0.9 gefordert wird. Dies erfolgt insbesondere im Hinblick auf die randliche Lage im Siedlungskörper und die erhebliche Lärmbelastung an diesem Standort. Als weiterer Effekt wird die zusätzliche Gefährdung durch die Planungsmassnahme geringer ausfallen.

### **13.9.6 Schlussfolgerungen**

Die Gemeinde stellt fest, dass die Referenzwerte überschritten sind und bereits der bestehende Zustand als nicht tragbar beurteilt werden kann. Die Änderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision haben im Vergleich dazu nur eine minime und weitgehend langfristige Zunahme des Risikos zur Folge. Im Zuge der raumplanerischen Interessensabwägung überwiegt das öffentliche Interesse an der zusätzlichen Nutzung der betroffenen Areale.

Das kantonale Laboratorium als Koordinationsbehörde stellt in ihrem Fachbericht vom 2. März 2020 zur Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge klar, dass es Sache der Vollzugsbehörde ist, zu beurteilen, ob das Risiko tragbar ist, und welche Massnahmen seitens Gasanlage zu treffen sind.

Mit Schreiben vom 24. Februar 2020 hat das BFE eine Stellungnahme zum Planungsvorhaben abgegeben. Aufgrund der relevanten Szenarien und der dargelegten Ergebnisse der Risikoberechnung zur GVM-Strecke kommt das BAFU zum Schluss, dass die Personenrisiken ausgehend von den beiden Röhrenspeichern «Heimberg I» und «Heimberg II» ohne zusätzliche Sicherheitsmassnahmen als tragbar eingestuft werden können. Die zuständige Vollzugsbehörde BFE schliesst sich in ihrer Stellungnahme der Beurteilung des BAFU an und erachtet das Risiko ebenfalls als tragbar. Auch das Eidgenössische Rohrleitungsinspektorat ERI hat die technischen Daten geprüft und hat gegen die Ortsplanungsrevision keine Einwände.

---

37 JGK-AGR-KPL (2017): Heimberg. Nutzungsreserven in WMK, Bern.

### 13.10 Weitere Themen

#### Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz

Den Bedürfnissen der Ökologie sowie dem Natur- und Landschaftsschutz wird durch die Fortschreibung der seit der Revision 2008 bestehenden Bestimmungen Rechnung getragen.

Die Umzonung des Kiesabbaugebiets (Parzelle Nr. 2027) befindet sich im BLN<sup>38</sup>-Gebiet Nr. 1314 Aarelandschaft Thun Bern. Die Umzonung ermöglicht eine effizientere Nutzung von Flächen, welche bereits bisher industriell genutzt werden und keinen ökologischen Zwecken dienen. Das Areal grenzt unmittelbar an den Autobahnanschluss Heimberg und die Verbindungsstrasse nach Uetendorf an.

Folgende Qualitäten sind für das BLN-Gebiet ausgewiesen:

- Einer der längsten frei fliessenden Abschnitte eines grossen Flusses der Schweiz
- Grosses zusammenhängendes Auengebiet mit charakteristischen und artenreichen Lebensräumen
- Vielzahl an Moorbiotopen
- Vielfältige Avifauna und Laichstrecke für strömungsliebende Fischarten
- Reich an geomorphologischen Elementen wie Grundwasseraufstösse, Giessen, Schotterterrassen, Erosionskanten und Altläufe

Diese Qualitäten beziehen sich auf die nördlich angrenzende Auenlandschaft der Aare und werden mit der Planungsmassnahme nicht tangiert.

#### Gewässer

Die Gewässerräume werden gemäss Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt. In bereits dicht bebauten Siedlungsgebieten besteht ein Zielkonflikt zwischen dem Gewässerschutz und einer zeitgemässen Siedlungsentwicklung. Erneuerungen und Erweiterungen von bestehenden Anlagen müssen ermöglicht werden. Dazu werden dicht bebaute Abschnitte definiert (vgl. Kapitel 8.1).

Grundwasserschutzgebiete sind durch die Revision der Ortsplanung keine betroffen.

#### Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Die durch die Ortsplanungsrevision angestrebte Innenentwicklung ist durch generelle Entwässerungsplanung GEP und die Kapazität der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen grundsätzlich abgedeckt. Gradueller Ausbaubedarf kann in der laufenden Projektierung und Umsetzung der GEP-Massnahmen berücksichtigt werden, ohne dass Kosten sprünge entstehen. Insbesondere werden durch den Verzicht auf Einzonen kostspielige Neuerschliessungen vermieden. Massnahmen wie die Begrünung von Dachflächen helfen, die Belastungsspitzen zu dämpfen.

### Wald

Mit der Umzonung des Kiesabbaugebiets (Parzelle Nr. 2027) werden die Höhenbestimmungen der Arbeitszone angepasst. Die Umzonung gewährleistet die zweckmässige Weiterentwicklung technisch bedingter Bauten auch über die für Gebäude geltenden Höhenmasse hinaus (bis zu 35.0 m). Da es sich um eine bereits bestehende Arbeitszone handelt, hat die Planungsmassnahme keinen Einfluss auf den Wald. Die Unterschreitung des Waldabstands ist auch künftig im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und zu bewilligen.

## D Verfahren

### 14. Termine

Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Öffentliche Mitwirkung	7. Februar–18. März 2019
Öffentliche Informationsveranstaltung	13. Februar 2019, 19.30 Uhr
Kantonale Vorprüfung / Bereinigung	Juni 2019–Februar 2020
Abschliessende Vorprüfung	November 2020–April 2021
Öffentliche Auflage	1. September–3. Oktober 2022
ev. Einspracheverhandlungen	Winter 2022
Beschluss Urnenabstimmung	12. März 2023
Kantonale Genehmigung	anschliessend

### 15. Ablauf

#### 15.1 Konzeptphase

Im Rahmen der Konzeptphase wurde bis Dezember 2017 ein Räumliches Entwicklungskonzept REK erarbeitet. Es wurde von Dezember 2017 bis Januar 2018 der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Zur Vertiefung des Schlüsselthemas wurde anschliessend bis Juli 2018 ein Siedlungsentwicklungskonzept SEK erarbeitet und von August bis September 2018 in einer zweiten Mitwirkung der Bevölkerung vorgelegt. Die Konzeptphase und die Erkenntnisse daraus sind in Kapitel 3 zusammengefasst.

#### 15.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 7. Februar bis zum 18. März 2019 statt. Am 13. Februar 2019 fand eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Während der Mitwirkungsaufgabe hatten Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben.

Folgende wesentliche Erkenntnisse ergeben sich aus der Mitwirkung für die weitere Ortsplanungsrevision:

- Die Stossrichtung der Mitwirkungsvorlage und die Umsetzung der Revision werden von mehreren Mitwirkenden im Grundsatz begrüsst.

- Der Erlass von Zonen mit Planungspflicht wird von einzelnen Mitwirkenden im Grundsatz oder im Einzelfall kritisiert.
- Die Anpassung des Baureglements an das kantonale Musterbaureglement sowie die Anpassungen der Messweisen und Begriffe an die BMBV werden von mehreren Mitwirkenden kritisiert.
- Teile des Artikels 212 zum Mass der Nutzung werden kritisiert.
- Insgesamt sind die wesentlichen Inhalte und Grundsätze der Ortsplanungsrevision unbestritten. Insbesondere auch die Gefahrengebiete und die Gewässerräume

Aufgrund der Auswertung der Mitwirkung legt der Gemeinderat folgende Eckwerte für die weiteren Planungsarbeiten fest:

- Der Gemeinderat erkennt, dass die Ortsplanung von der Gemeinde gut akzeptiert wird und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden kann.
- Die Gemeinde hält an den Zonen mit Planungspflicht fest, damit die angestrebte Siedlungsentwicklung in einer hohen Qualität sichergestellt wird.
- Die Gemeinde hält grundsätzlich an der vorgesehenen Umsetzung der übergeordneten Vorgaben fest.

Die wesentlichen Änderungen aufgrund der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision sind:

- Einzonung des bereits bebauten, westlichen Teils der Parzelle Nr. 56 mit Rückbau der Gebäude auf dem in der Landwirtschaftszone verbleibenden Grundstücksteil
- Änderungen von Art. 212 Abs. 4 Bst. c und h
- Reduktion der GFZo in der ZPP Nr. 12 «Amselweg» (Bandbreite 0.8–1.0 statt 0.9–1.1)
- Anpassung der Waldrandgebiete (Umbenennung in Waldabstandsgebiete auf Grund der Vorprüfung)
- Optimierung der Darstellung im «Schutzonenplan und Richtplan» sowie im «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum»

### 15.3 Vorprüfung

Im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung wurden zudem folgende inhaltliche Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Mitwirkungsvorlage vorgenommen:

- Mit der Ankündigung der Schliessung des Fabrikstandorts der Rigips AG im Gebiet Heimberg Bahnhof hat sich die Ausgangslage für die Siedlungsentwicklung grundsätzlich geändert. Das Rigips-Areal bildet zusammen mit dem Areal Bir Underfüerig inkl. Erweiterung nach Norden sowie den davon umschlossenen Bestandsbauten das Schlüsselgebiet der künftigen Siedlungsentwicklung. Um die Arealentwicklung koordiniert und mit der erforderlichen Tiefe bearbeiten zu können, wird dieser Perimeter aus der laufenden Ortsplanungsrevision ausgeklammert. Zur Sicherung der absehbaren Um- und Einzonungen wird ein entsprechen-

der Richtplaninhalt im Schutzzonen- und Richtplan aufgenommen und die Flächen werden in den Nachweisen zum Baulandbedarf und zur Innenentwicklung ausgewiesen.

- In der Folge wird das Entwicklungspotenzial für die Gemeinde mit diesem Areal als ausreichend gross eingestuft, so dass auf die im Rahmen der Mitwirkung noch vorgeschlagene Einzonung der ZPP «Auweg Ost» im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision verzichtet wird.
- Zur Arronierung der Bauzonen findet eine Einzonung der Teilparzelle Nr. 1694 an der Stockhornstrasse mit einer Fläche von rund 400 m<sup>2</sup> in die Mischzone Ma statt (Flächen weitgehend im Strassenabstand, kein Kulturland).
- Die Bestimmungen zur Verkaufsnutzung in Art. 211 Abs. 5 BR (Arbeitszonen) werden geschärft.
- Es werden bei als Kulturland einzustufenden Baulandreserven und bei der neu eingezonten Teilparzelle Nr. 56 Mindestnutzungsdichten festgelegt (Eintrag im Zonenplan in Verbindung mit neuem Art. 212 Abs. 2 BR).

Anschliessend an die Mitwirkung wurde die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Das AGR prüfte unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Vorbehalte im Vorprüfungsbericht vom 13. März 2020 und Empfehlungen des AGR bereinigt.

Im Folgenden sind die wichtigsten vorgenommenen Korrekturen und Ergänzungen aufgeführt. Im Hinblick auf die abschliessende kantonale Vorprüfung wurden auf Grund neuer oder geänderter Erkenntnisse zusätzliche inhaltliche Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

- |                  |   |
|------------------|---|
| Hochwasserschutz | Die Nutzungsplanung wird mit dem Hochwasserschutzkonzept (HWSK 2014) abgeglichen. Ein Gerinneausbau und Entlastungsstollen beim Loueligrabe werden bei der Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg berücksichtigt. Beim Grabehüsibach wird der Rückhalteraum durch blaues und gelbes Gefahrengbiet gesichert.  |
| Gewässerräume    | Folgende Änderungen und Ergänzungen der Gewässerräume werden vorgenommen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Anpassung des Gewässerraums der Aare an das übergeordnete Projekt Aare Thun Nord, Aare Obere Au Uttigen, Bereich Autobahn A6, Heimberg</li><li>– Anpassung des Gewässerraums der Zulg an das Wasserbauprojekt «Längsvernetzung Zulg» anhand der definitiven Projektlinien, welche seit Oktober 2020 bekannt sind.</li><li>– Ausscheidung des Gewässerraums des Chrebsbachs gemäss dem neuen Streckenverlauf des Revitalisierungsprojekts</li><li>– Alle Gewässerräume werden durchgehend festgelegt. Auf eine Festlegung verzichtet wird nur bei Gewässern im Wald ohne Oberlauf mit Gewässerraum.</li><li>– Anpassungen der dicht überbauten Flussabschnitte</li></ul> |

Ein-, Um- und Aufzonungen (Zonenplan)	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die unterste Bautiefe entlang der Brenzikofenstrasse/Dornhaldestrasse (Parzellen Nrn. 412, 751, 1809, 1808, 332, 231, 306) wird von der Wohnzone Wa in die Hangbauzone H umgezont.</li><li>– Die Bestimmungen der ZPP Nr. 14 «Jägerweg» konnten durch ein qualitätssicherndes Verfahren überprüft und entsprechend konsolidiert werden.</li><li>– Die Parzelle Nr. 2027 (Kiesabbaugebiet) wird von der Gewerbezone Ga (neu Arbeitszone a) in die neue Arbeitszone c umgezont.</li><li>– Auf die Umzonung der Arbeitszonen an der Stockhornstrasse wird verzichtet. Für die bestehende und für vergleichbare Verkaufsnutzung gilt die Bestandsgarantie.</li><li>– Die Abgrenzung der Einzonung Haslicheer erfolgt gemäss den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie. Die Resultate des Lärmgutachtens zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES III werden dabei berücksichtigt.</li><li>– Der bereits weitgehend bebaute nördliche Teil der Parzelle Nr. 65 wird von der Bauernhofzone in die Mischzone Mb eingezont.</li><li>– Im Zusammenhang mit dem Umbau des Bahnhofs Heimberg und Steffisburg werden bahngrenzende Flächen von der BLS erworben oder abgetreten. Die Zonengrenzen werden entsprechend angepasst.</li></ul>
Störfallvorsorge	<p>Es wird ein neuer Schutzzonenplaninhalt und Artikel 552 zur Störfallvorsorge (Ausschluss empfindlicher Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen) im Überschneidungsbereich vom Störfall-Konsultationsbereich der Rohrleitungsanlagen und den Bauzonen festgelegt.</p>
Schutzzonenplan	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Ortsbildschutzperimeter werden an die kantonalen Baugruppen angepasst.</li><li>– Die Hecken und Ufergehölze werden differenziert und überarbeitet.</li><li>– Die Waldrandgebiete werden in Waldabstandsgebiete unbenannt.</li></ul>
Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum	<ul style="list-style-type: none"><li>– Anpassung des Gewässerraums entlang der Zulg an das Revitalisierungsprojekt (innerhalb SFG-Perimeter) resp. auf einheitlich 15.0 m ab Uferlinie</li><li>– Die Hinweisgebiete werden ergänzt.</li></ul>
Änderung Uferschutzplan	<ul style="list-style-type: none"><li>– Der bestehende Kalisteg markiert die östliche Grenze des Wirkungsbereichs Uferschutzplan. Gemäss dem Wasserbauprojekt «Längsvernetzung Zulg» soll der Kalisteg doch nicht nach Osten verschoben werden. Der Perimeter der Uferschutzplanung nach SFG wird demnach auf die Lage des bestehenden Kalistegs reduziert.</li></ul>
Richtplan	<ul style="list-style-type: none"><li>– Der bestehende Richtplaninhalt A bleibt unverändert (Koordinationsstand Festsetzung).</li><li>– Der bisherige Richtplaninhalt B zum Waldrand wird aufgehoben.</li><li>– Ein neuer Richtplaninhalt B zur Sistierung ZÖN Bildung wird ergänzt.</li></ul>

- Der neue Richtplaninhalt C zur Sistierung der Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg wird an die aktuellen Erkenntnisse aus dem laufenden Entwicklungsprozess angepasst. Den unterschiedlichen Zeithorizonten für die Teilperimeter wird mit differenziert festgelegten Koordinationsständen Rechnung getragen (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 15.4).

#### Baureglement

Im Baureglement wurden folgende wichtige Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen:

- Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen werden die kleinen Grenzabstände für beide Wohn- und Mischzonen jeweils um einen Meter gekürzt. Die grossen Grenzabstände werden für beide Wohn- und Mischzonen jeweils um zwei Meter gekürzt.
- Ergänzung der Darstellung in Art. A121 zur Fassadenhöhe giebelseitig
- Anpassung von Art. 212 Abs. 2 zum Schutz des Bodens
- Änderung des Begriffs der «eingeschossigen Gebäuden» zu «kleineren Gebäuden» in Art. 212 Abs. 5 Bst. a
- Anstelle von «zulässiger Anteil an bedeckter Fläche pro Fassade» wird in Art. 212 Abs. 5 Bst. c «zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts» verwendet.
- An der Attikaregelung in Art. 212 Abs. 5 Bst. f wird grundsätzlich festgehalten. Der nötige Rücksprung wird erhöht auf mind. 2.0 m. Dass Dachvorsprünge bis max. 20 cm zulässig sind, wird gestrichen. Über dem Attikageschoss sind technisch bedingte Aufbauten sowie Oblichter und dergleichen bis zu einer Höhe von 2.0 m statt 1.50 m zulässig.
- An der Regelung zu den Abgrabungen in Art. 212 Abs. 5 Bst. h wird weiterhin festgehalten.
- In Art. 221 Abs. 1 und 2 wird bezüglich privater Nutzungen in einer ZÖN «flächenmässig» gestrichen.
- Bei den ZPPs wird grundsätzlich keine Gebäudelänge festgelegt. Diese ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu ermitteln.
- Anpassung des Art. 713 zur Aufhebung von Vorschriften
- Im Anhang A111 zum massgebenden Terrain wird auf die Bestimmung, dass in der Kernzone das Gehweg- resp. Strassenniveau als massgebendes Terrain gilt, verzichtet.
- Die Definition der GFZ und GFZo in Anhang A113 wird angepasst.
- Die Skizze in Anhang A123 zum oberen Messpunkt bei der Fh tr, und der Fh gi wird angepasst.
- Die Skizze in Anhang A1310 zu den Abständen gegenüber Fließgewässern wird angepasst, eine zusätzliche Skizze zu Hecken und Feldgehölzen wird in A1311 eingefügt.
- Die Skizze in Anhang A2 wird korrigiert.

## 15.4 Abschliessende Vorprüfung

Anschliessend an die Vorprüfung wurde die abschliessende Vorprüfung durchgeführt. Das AGR prüfte unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen im abschliessenden Vorprüfungsbericht des AGR vom 15. April 2021 bereinigt.

Im Folgenden sind die wichtigsten vorgenommenen Korrekturen und Ergänzungen aufgeführt. Im Hinblick auf die öffentliche Auflage wurden auf Grund neuer oder geänderter Erkenntnisse zusätzliche inhaltliche Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Hochwasserschutz                      | <ul style="list-style-type: none"><li>– Es existieren nicht überbaute Bauzonen im blauen Gefahrengebiet. Die Überprüfung der betroffenen Grundstücke zeigt, dass weder Auszonungen, noch andere Massnahmen zweckmässig sind (vgl. Kapitel 13.1).</li><li>– Gemäss dem Ergebnis der Prüfung der beiden Varianten «Rückhalt» und Entlastung «Loueligraben» zum Hochwasserschutz vom 24. August 2021 wird zwischen Bahnlinie und Bernstrasse ein «Freihaltegebiet Hochwasserschutz» ausgetrennt.</li></ul>   |
| Gewässerräume                         | <ul style="list-style-type: none"><li>– Der Gewässerraum der Zulg wird bereinigt und misst durchgehend (min.) 15 m ab Uferlinie. Im Wald wird der Gewässerraum der Zulg gemäss dem aktuellen Stand des Projekts Längsvernetzung Zulg angepasst (Stand nach Vorprüfung).</li><li>– Entlang des Schutzbauwerks wird ein einseitiger Gewässerraum von 5 m ab Aussenkante Schutzbauwerk/ Böschungskante Sammler ausgetrennt.</li><li>– Die Gewässerraumfeststellung des Loueligrabes wird mit der Gemeinde Steffisburg abgeglichen.</li><li>– Im Bereich der Einmündung des 2. Seitengrabens in den Chrebsbach wird der Gewässerraum gemäss Wasserbauprojekt angepasst.</li><li>– Der Gewässerraum der Aare wird gemäss dem Regierungsratsbeschluss vom 21. Juni 2017 übernommen. Im Gebiet Kaliforni wird der Gewässerraum bis zu der befahrbaren Strasse als nicht «dicht überbaut», anschliessend inklusive der befahrbaren Strasse als «dicht überbaut» ausgewiesen.</li><li>– Die Abschnitte des Gewässerraums im Gebiet «Underi Au» (vier Abschnitte) werden nicht als «dicht überbaut» ausgewiesen, weil unter 50% der Fläche im Gewässerraum befestigt ist.</li><li>– Die Gebiete «Beim Friedhof» und «Stockhornstrasse Ost» werden weiterhin als «dicht überbaut» ausgetrennt.</li></ul> |
| Ein-, Um- und Aufzonungen (Zonenplan) | <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Arrondierungen der Bahnareale gemäss der Neuparzellierung der BLS erfolgt in Abstimmung mit dem AGR.</li><li>– Auf die Umzonung der Parzelle Nr. 758 an der Stockhornstrasse von der Gewerbezone Ga zur Arbeitszone b wird verzichtet. Für die bestehende und für vergleichbare Verkaufsnutzung gilt die Bestandsgarantie.</li></ul>  |

- Der Parzelle Nr. 104 wird der ZFS C «Schrebergärten» zugewiesen.
  - Auf der Parzelle Nr. 58 wird eine Fläche von 230 m<sup>2</sup> der Hangbauzone H zugewiesen.
  - Die bestehende unterirdische Tankanlage auf der Parzelle Nr. 689 wird der Mischzone b zugewiesen.
- Richtplan
- B: Sistierung ZÖN Bildung: Der Richtplan-Inhalt wird um die Parzelle Nr. 683 (Grünzone Bachmematte) erweitert.
  - C: Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg: Für das Gesamtgebiet wird statt 10–20% neu ca. 10% Gewerbeanteil über den gesamten Perimeter festgelegt. Zudem wird der Koordinationsstand der beiden Teilperimeter C1 und C2 von Festsetzung auf Zwischenergebnis geändert.
  - Durch die Einzonung am Fabrikweg ist dieses Areal nicht mehr von der Ortsplanungsrevision ausgenommen, weshalb der Perimeter «Ausklammerung aus der Ortsplanungsrevision» im Zonenplan entsprechend angepasst wird.
  - Der Richtplaninhalt «Besonderer Waldrand» wird aufgehoben.
- Baureglement
- Bauvorhaben im Kiesabbaugebiet (Arbeitszone Ac) müssen durch die Fachberatung der Gemeinde oder durch die OLK beurteilt werden. Dazu wird eine Bestimmung ergänzt.
  - Die Bestimmung zur Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) in Art. 212 Abs. 1 wird angepasst.
  - Abgrabungen werden auf eine Fassadenseite beschränkt.
  - Über dem Attikageschoss sind nur noch technisch bedingte Aufbauten zulässig. Dies gilt nicht für Oblichter und dergleichen.
  - Der Artikel zum Raumbedarf von Gewässern wird mit einem Absatz zum neuen Freihaltegebiet Hochwasserschutz ergänzt.
  - Der Artikel zur Störfallvorsorge wird mit einem Absatz ergänzt, dass bei Neubauten im «Ausschlussbereich empfindliche Nutzungen» Zugänge zu den Gebäuden und Fluchtwegen möglichst auf der von der Gefahrenquelle abgewandten Seite anzuordnen sind.
- Sonstiges
- Im Auwald im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 960 lag Landwirtschaftszone hinter der Waldgrenze. Diese Fläche wird als Wald dargestellt.

## 15.5 Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen fand die öffentlich Auflage vom 1. September bis zum 3. Oktober 2022 statt. Während der Auflagefrist wurden 8 Einsprachen von Privatpersonen und Unternehmen erhoben sowie 2 Rechtsverwahrungen von Infrastruktureigentümerschaften angemeldet. Die Einspracheverhandlungen wurden am 25. Oktober sowie am 2. und 3. November 2022 durchgeführt.

Die Einsprachen betreffen:

- Mobilfunk
- Trockenstandort

- Festlegung des Gewässerraums
- Festlegungen der Masse
- Festlegungen der Zonen mit Planungspflicht
- Gewerbezone südlich der Stockhornstrasse

Mit 2 Einspracheparteien konnte Einigkeit über Änderungen am Baureglement vereinbart werden:

- Art. 417 Abs. 7 werden die Zonen für die Kaskadenregelung zu 4 Prioritäten gleichrangiger Zonen gruppiert. Das Grundprinzip der Kaskadenregelung und die Reihenfolge der Zonen bleibt unverändert.
- Art. 531 Abs. 1 wird die Pflegevorschrift für den Trockenstandort verallgemeinert (extensive Bewirtschaftung) und das bisher geltende Verbot einer Beweidung mit Schafen aufgehoben.

Diese Änderungen werden nach der entsprechenden Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung nach Art. 60 Abs. 3 BauG öffentlich aufgelegt.

Es wurden 4 Einsprachen rechtsgenügend zurückgezogen. 4 Einsprachen bleiben unerledigt.

## **15.6 Beschlussfassung**

Die Beschlussfassung zu den vorliegenden Planungsunterlagen erfolgt durch die Urnenabstimmung am 12. März 2023. Der Stimmbevölkerung wird zur Kenntnis gebracht, dass unerledigte Einsprachen bestehen.

## **15.7 Nachträgliche Auflage und Genehmigung**

Nach der Beschlussfassung werden die Änderungen aufgrund der Einsprachen nachträglich öffentlich aufgelegt.

Danach reicht der Gemeinderat die Unterlagen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Genehmigung ein. Dieses genehmigt die Planung und entscheidet über unerledigte Einsprachen.

## Anhang

### Anhang 1 Konkordanztabelle

<i>Bisheriger Artikel</i>	<i>Neuer Artikel</i>
<b>A. Allgemeine Bestimmungen</b>	
Art. 1 Geltungsbereich	Erläuterung in der Einführung sowie Art. 111 und Art. 112
Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften	Aufgehoben; dieser Artikel verweist auf das übergeordnete Recht. Nach dem neuen Musterbaureglement kann auf diesen Artikel verzichtet werden.
Art. 3 Besitzstandsgarantie	Erläuterung in der Einführung; gilt nach übergeordnetem Recht (Art. 3 und 11 BauG)
<b>B. Allgemeine Voraussetzungen</b>	
<b>1. Baubewilligungspflicht / Baubeginn</b>	
Art. 4 Baubewilligungspflicht, Baubeginn	Erläuterung in der Einführung; aufgehoben, gilt nach übergeordnetem Recht (vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 4 ff. BewD, Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1b BauG, Entscheid über die Baubewilligungspflicht vgl. Art. 48 BewD)
Art. 5 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	Erläuterung in der Einführung; aufgehoben, gilt nach übergeordnetem Recht (vgl. Art. 2 BauG)
<b>2. Erschliessung</b>	
Art. 6 Hinreichende Erschliessung	aufgehoben, Abs. 1: Gilt nach übergeordnetem Recht (vgl. Art. 7 BauG) Abs. 2: Art. 611 Abs. 2 ist nicht erforderlich (ist die Einteilung Detail- und Basiserschliessung umstritten gelten UeOs ohnehin, im übrigen ist der nicht grundeigentümergebundene Verkehrsrichtplan als wichtige Entscheidungsgrundlage in jedem Fall beizuziehen.
Art. 7 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Erschliessungsanlagen	Abs. 1: Art. 611 Abs. 1 Abs. 2: Art. 611 Abs. 2

Anhang

---

### 3. Umgebungsgestaltung

---

Art. 8 Grundsatz	Art. 411 und 415
---------------------	------------------

---

Art. 9 Terrainveränderungen, Stütz- und Futter- mauern, Böschungen, Auffüllungen	Art. 415 Abs. 4
--	-----------------

---

Art. 10 Versickerung	Aufgehoben; gilt nach übergeordnetem Recht (vgl. Art. 17 KGV <sup>1</sup> )
-------------------------	--

---

### 4. Neben- und Gemeinschaftsanlagen

---

Art. 11 Abstellplätze für Fahrzeuge und Zweiräder	Aufgehoben; gilt nach übergeordnetem Recht (vgl. Art. 16-18 BauG)
--	--

---

## C. Baupolizeiliche Vorschriften

### 1. Bauweise

---

Art. 12 Offene Bauweise	Art. 412 Abs. 1
----------------------------	-----------------

---

Art. 13 Gestaltungsfreiheit	Art. 212 (Hangbauzone); die Siedlungs- schutzgebiete werden aufgehoben
--------------------------------	---

---

### 2. Mass der Nutzung

---

Art. 14 Ausnützungsziffer	Aufgehoben; mit der Geschossflächenziffer oberirdisch ersetzt (Anhang A1: A113).
------------------------------	---

---

Art. 15 Grünflächenziffer	Aufgehoben; die BMBV lässt die Anrechnung von versickerungsfähigen Flächen oder begrüntem Flachdächern nicht mehr zu
------------------------------	--

---

### 3. Bauabstände

---

Art. 16 Allgemeines; Verhältnis zu Baulinien	Aufgehoben, gilt nach übergeordnetem Recht (Art. 12 Abs. 4 BauG)
---	---

---

Art. 17 Bauabstand von öffentlichen Strassen	Art. 612; Neu wird der Abstand gemäss übergeordnetem Recht nach Art. 80 SG vom Fahrbahnrand aus gemessen. Die Strassen mit Abstand 5 m werden neu in Anhang A2 festgelegt.
---	--

---

<sup>1</sup> Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999; BSG 821.1.

Anhang

Art. 18 Bauabstand von Gewässern	Art. 524; neu Raumbedarf von Gewässern. Es gelten die Bestimmungen zum Gewässer- raum nach übergeordnetem Recht (Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff., GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015)
Art. 19 Bauabstand von Wald	Aufgehoben, gilt nach übergeordnetem Recht (Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV)
Art. 20 Bauabstand gegenüber Landwirtschaftszone	Art. 212 Abs. 3
Art. 21 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	Art. 22ff BMBV und Art. 212 i.V.m. Anhang A131 ff. Die besondere «mittlere Abstandslinie» für Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffel- ten oder unregelmässigen Grundrissen ist mit der BMBV nicht mehr zulässig.
Art. 22 Bauabstände für gewerbliche, eingeschossig vorgelagerte Bauten	Aufgehoben
Art. 23 Bauabstände von An- und Nebenbauten	Art. 212 Abs. 5 Bst. a für bisher «bewohnte» und Art. 212 Abs. 5 Bst. b für bisher «unbe- wohnte» An- und Nebenbauten.
Art. 24 Bauabstände für unterirdische Bauten	Art. 212 Abs. 5 Bst. e Dabei ist zu beachten, dass die Unterni- veaubauten nach BMBV den bisherigen unterirdischen Bauten entsprechen. Die Pflicht, Unterniveaubauten mit Erde zu überdecken ist nach BMBV an sich nicht vorgesehen, diese Pflicht wird neu in den Gestaltungsvorschriften (Art. 415 Abs. 2) statuiert.
Art. 25 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen	Aufgehoben; Den Begriff Tiefbauten kennt die BMBV nicht. Auf die Festlegung eines Abstands von (bisher) 40 cm für derartige Bauten wird deshalb verzichtet.
Art. 26 Unterschreiten der Bauabstände gegen nachbarlichen Grund	Art. A131

Anhang

Art. 27 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	Art. 212 Abs. 5 Bst. c Neu muss das Mass um welches die vor- springenden Fassadenteile über die Fassa- denflucht ragen, begrenzt werden. Auf die zivilrechtlichen Bestimmungen nach EG ZGB wird im Kommentar verwiesen. Nach BMBV gelten die Masse nicht für Dachvorsprünge, hingegen ist es für die Gemeinde nicht mehr möglich auch Vordä- cher und Vortreppen von den festgelegten Massen auszunehmen.
Art. 28 Gebäudeabstand	Anhang Art. A134
Art. 29 Gestaltung	Art. 411 Konzeptionell an das «neue Musterbaureg- lement» angepasst, nach welchem auf viele Detailvorschriften verzichtet werden soll.
Art. 30 Gebäuelänge, Gebäudetiefe	Anhang A124 (vgl. Art. 12 und 13 BMBV); die Gebäudetiefe heisst nun Gebäudebreite
Art. 31 Gebäudehöhe	Art. 212 in Verbindung mit Art. 14 BMBV (Gesamthöhe) und Art. 15 BMBV (Fassaden- höhe traufseitig) Die Gebäudehöhe ist nicht mehr zulässig. Am nächsten kommt der bisherigen Gebäu- dehöhe die Fassadenhöhe traufseitig (vgl. A Art. A121, resp. Art. 15 BMBV). Die Fassa- denhöhe giebelseitig nimmt die Funktion der bisherigen Firsthöhe ein. Hangzuschlag: Art. 212 Abs. 4 Abgrabungen: Art. 212 Abs. 5 Bst. h Staffelung: Art. 212 Abs. 5 Bst. g
Art. 32 Geschosse	Die Beschränkung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse wird aufgehoben (vgl. Erläu- terungsbericht)
Art. 33 Gebäudestellung, Firstrichtung	Art. 412 Abs. 3 Ehemaliger Art. 33 Abs. 4: Gestaltungsspiel- raum nach Art. 418
Art. 34 Dachausbau	Abs. 1: Aufgehoben; nicht erforderlich (die Anzahl Geschosse ist nicht begrenzt; Art. 47 BauV sowie Art. 62ff BauV gelten nach übergeordnetem Recht ohnehin) Abs. 2: Erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 212 Abs. 6

Anhang

Art. 35 Dachgestaltung	Art. 414 Entsprechend neuem Musterbaureglement offener formuliert. Weil nun eine Gesamthöhe festgelegt werden muss, wird auf die Festlegung einer maximalen Dachneigung verzichtet.
Art. 36 Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Art. 414 Abs. 2
Art. 37 Flachdachbauten	Art. 212 Abs. 1, Art. 212 Abs. 5 Bst. f1-f6 Skizze in Anhang A122
Art. 38 Reklamen	Art. 416
Art. 39 Besonnung und Belichtung	Aufgehoben; gilt nach übergeordnetem Recht (vgl. Art. 62 BauV)
Art. 40 Lärmschutz / Luftreinhaltung	Aufgehoben; gilt nach übergeordnetem Recht (vgl. LSV, LRV)
Art. 41 Energie	Abschnitt 43, Art. 431 ff.

## D. Zonenvorschriften

### 1. Bedeutung

Art. 42 Bedeutung	Art. 211 Abs. 1 Abs. 2: Aufgehoben; der Verweis auf die baupolizeilichen Masse ist nicht erforderlich
----------------------	---

### 2. Bauzonen

Art. 43 Wohnzonen W / Hangbauzonen H	Art. 211 Abs. 2
Art. 44 Wohn- und Gewerbezone WG	Art. 211 Abs. 3
Art. 45 Dorfzone DZ	Art. 211 Abs. 3
Art. 46 Kernzone K	Art. 211 Abs. 4
Art. 47 Gewerbezone Ga /Gb	Art. 211 Abs. 5
Art. 48 Zonen mit Planungspflicht	Abschnitt 31, Art. 311 ff.

Anhang

Art. 49 Zone für öffentliche Nutzungen	Art. 221
Art. 50 Zone für Sport und Freizeitanlagen	Art. 222
Art. 51 Grünzone	Art. 232
Art. 52 Baupolizeiliche Masse	Art. 212
<b>3. Landwirtschaftszone</b>	
Art. 53 Landwirtschaftszone	Art. 241
Art. 54 Bauernhofzone	Art. 233
<b>4. Schutzobjekte, Schutzgebiete</b>	
Art. 55 Allgemeines	Soweit erforderlich Art. 532
<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>	
Art. 56 a Landschaftsbild- und Waldrandgebiete	Art. 525
Art. 57 b Bäche	Art. 524 (Raumbedarf von Gewässern)
Art. 58 c Hecken und Feldgehölze	Aufgehoben; gilt nach übergeordnetem Recht (vgl. Art. 27 NSchG). In Art. 541 wird auf Ersatzmassnahmen und in Anhang A 137 auf Abstände bei Hecken und Feldgehölzen hingewiesen.
Art. 59 d Trockenstandort	Art. 531
Art. 60 Inventar historischer Verkehrswege	Art. 522
Art. 61 Entschädigung und Pflege von Naturobjekten	Art. 542
<b>Bauliche Schutzobjekte und Schutzgebiete</b>	
Art. 62 Ortsbildschutzgebiete (Baugruppen gemäss Bauinventar)	Art. 511

Anhang

Art. 63 Siedlungsschutzgebiete	Siedlungsschutzgebiete werden aufgehoben
Art. 64 Baudenkmäler	Art. 521
Art. 65 Beizug von Fachstellen	vgl. Art. 511 Abs. 4, Art. 522 Abs. 2 (gilt grundsätzlich aufgrund des übergeordneten Rechts, vgl. Art. 10c BauG)
Art. 66 Archäologische Fundstellen	Art. 523

## E. Verfahrensvorschriften / Zuständigkeiten

### 1. Verfahrensvorschriften

Art. 67 Verfahren für Vorschriften und Pläne	Aufgehoben; bei Art. 67 handelte es sich um einen Verweis auf das übergeordnete Recht (Art. 58ff. BauG).
Art. 68 Baubewilligungsverfahren	Aufgehoben; bei Art. 68 handelte es sich um einen Verweis auf das übergeordnete Recht (Art. 5 KoG, Art. 32-44 BauG, Art. 4ff. BewD) sowie Kapitel Erläuterungen.
Art. 69 Baueingabe	Aufgehoben; bei Art. 69 handelte es sich um einen Verweis auf das übergeordnete Recht (Art. 10ff. BewD).
Art. 70 Strassenaufsichtsbehörde	Aufgehoben; nach Art. 80 ff. SG ist für derartige Bauten und Anlagen nicht nur eine Zustimmung erforderlich, sondern es wird eine Ausnahmegewilligung verlangt.
Art. 71 Baupolizei	Aufgehoben; bei Art. 71 handelte es sich um einen Verweis auf das übergeordnete Recht (vgl. Art. 45-49 BauG, Art. 107 BauV, Art. 47-50 BewD).

### 2. Zuständigkeiten

Art. 72 Gemeinderat	Art. 621 Abs. 1; nach übergeordnetem Recht (Art. 66 BauG, Art. 122 BauV)
Art. 73 Hochbaukommission	Art. 621 Abs. 2 in Verbindung mit den kommunalen organisationsrechtlichen Bestimmungen (Gemeindeverfassung, Organisationsverordnung und Funktionendiagramm)

Anhang

Art. 74 Bauinspektor/Bauinspektorin	Art. 621 Abs. 2 in Verbindung mit den kommunalen organisationsrechtlichen Bestimmungen (Gemeindeverfassung, Organisationsverordnung und Funktionendiagramm)
--	---

Art. 75 Funktionendiagramm	Art. 621 Abs. 2
-------------------------------	-----------------

**F. Übergang- und Schlussbestimmungen**

Art. 76 Widerhandlungen	Art. 711
----------------------------	----------

Art. 77 Inkrafttreten	Art. 712
--------------------------	----------

Art. 78 Aufhebung bisherigen Rechts	Art. 713
--	----------

Art. 79 Weitergeltung bisherigen Rechts	Aufgehoben; nicht erforderlich, weil grundsätzlich davon auszugehen ist, dass alles was nicht explizit aufgehoben wird, weitergilt.
--	---

**Anhänge**

Anhang I ZPP Nr. 5 «Jumbo»	Art. 312
----------------------------	----------

Anhang I ZPP Nr. 6 «Obere Au Ost»	Aufgehoben
-----------------------------------	------------

Anhang I ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig»	Art. 313
--------------------------------------	----------

Anhang II Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	Zusammenstellung aufgehoben; die aktuellen und rechtsgültigen Erlasse finden sich auf den Webseiten des Bundes, resp. des Kantons
--	---

Neuer Anhang A2: Strassen mit Bauabstand 5 m

Anhang III Aufhebung bisherigen Rechts (Artikel 78 BauR)	Art. 713  Neuer Anhang A5 mit einem Abkürzungsverzeichnis
---	---

Anhang IV Wichtige Bestimmungen aus dem Einführungsgesetz zum ZGB im Nachbarrecht Adressen von Fachstellen	Anhang A4 Auszug EG ZGB
--	-------------------------

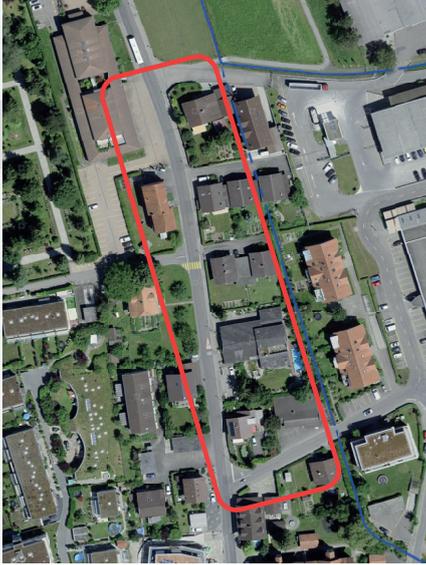
## Anhang 2 Bestimmung der dicht überbauten Gebiete

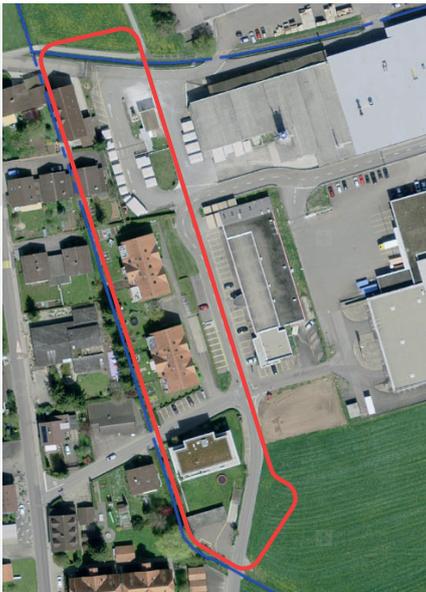
Gebiet «Gewerbe Nord»	Chrebsbach Breite Gewässerraum 11 m Arbeitszone a	
Korridor	> 50% befestigte Strukturen	
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Rand der Bauzone</li> <li>– Periphere Arbeitszone mit hoher Ausnützung (teilweise neu überbaut)</li> <li>– Baulücke im Norden mit grossem Erweiterungspotenzial</li> <li>– Umgebung weitgehend baulich ausgenutzt</li> <li>– Standort tangiert keine siedlungsinterne Grün-/Freiräume (ZSF)</li> <li>– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist zwischen Wald und Winterhaldenstrasse nicht verhältnismässig</li> <li>– Keine Aufwertung im Sinne des GSchG</li> </ul>	
Kommentar: Der dargestellte Verlauf des Chrebsbachs entspricht im Süden nicht dem Stand nach der Revitalisierung		
Gebiet «Underi Au Nordwest»	Loueligrabe Westseite Breite Gewässerraum 11 m Wohnzone b	
Korridor	> 50% befestigte Strukturen	
nicht dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Rand der Bauzone</li> <li>– Wohnzone mit mittlerer Ausnützung</li> <li>– keine relevanten Baulücken</li> <li>– Umgebung nicht weitgehend baulich ausgenutzt</li> <li>– Standort tangiert keine siedlungsinterne Grün-/Freiräume (ZSF)</li> <li>– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist nicht verhältnismässig</li> <li>– Keine Aufwertung im Sinne des GSchG</li> </ul>	

Anhang

Gebiet «Underi Au Nordost»	Loueligraibe Ostseite Breite Gewässerraum 11 m Wohnzone b	
Korridor	> 50% befestigte Strukturen	
nicht dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none"><li>– Rand der Bauzone</li><li>– Wohnzone mit mittlerer Ausnützung</li><li>– keine relevanten Baulücken</li><li>– Umgebung nicht weitgehend baulich ausgenutzt</li><li>– Standort tangiert keine siedlungsinterne Grün-/Freiräume (ZSF)</li><li>– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist nicht verhältnismässig</li><li>– Keine Aufwertung im Sinne des GSchG</li></ul>	
Gebiet «Underi Au Südwest»	Loueligraibe Westseite Breite Gewässerraum 11 m Wohnzone a & b	
Korridor	< 50% befestigte Strukturen	
nicht dicht überbaut		
Gebiet «Underi Au Südost»	Loueligraibe Ostseite Breite Gewässerraum 11 m Wohnzone a & b	
Korridor	< 50% befestigte Strukturen	
nicht dicht überbaut		

Anhang

<b>Gebiet «Beim Friedhof»</b>	Loueligrabe Westseite Breite Gewässerraum 11 m Wohnzone a & b	
<b>Korridor</b>	> 50% befestigte Strukturen	
<b>dicht überbaut</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Lage im Hauptsiedlungsgebiet</li><li>– Wohnzone mit mittlerer Ausnutzung</li><li>– Keine bestehenden Baulücken</li><li>– Umgebung weitgehend baulich ausgenutzt</li><li>– Standort tangiert siedlungsinterne Grün-/Freiräume in Form eines Friedhofs (ZÖN)</li><li>– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist nicht verhältnismässig</li><li>– Keine Aufwertung im Sinne des GSchG</li></ul>	

<b>Gebiet «Stockhornstrasse Ost»</b>	Loueligrabe Ostseite Breite Gewässerraum 11 m Arbeitszone a, Wohnzone a & b, Mischzone b	
<b>Korridor</b>	> 50% befestigte Strukturen	
<b>dicht überbaut</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Lage im Hauptsiedlungsgebiet</li><li>– Zentrale Arbeits-, Wohn- und Mischzonen mit mittlerer bis hoher Ausnutzung (flächenintensives Gewerbe)</li><li>– Keine bestehenden Baulücken</li><li>– Umgebung weitgehend baulich ausgenutzt</li><li>– Standort tangiert keine siedlungsinterne Grün-/Freiräume (ZSF)</li><li>– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist nicht verhältnismässig</li><li>– Keine Aufwertung im Sinne des GSchG</li></ul>	

Anhang

Gebiet «Bahnhof Heimberg»	Loueligrabe Nordseite Breite Gewässerraum 11 m Arbeitszone a, Dorfzone, Mischzone a
Korridor	> 50% befestigte Strukturen
	<ul style="list-style-type: none"><li>– Zentrale Arbeits- und Wohnlage</li><li>– Zentrale Wohn- und Arbeitszone mit mittlerer Ausnutzung</li><li>– Keine bestehenden Baulücken</li><li>– Umgebung baulich unternutzt, flächenintensives Gewerbe mit Verdichtungspotenzial</li><li>– Standort tangiert keine siedlungsinterne Grün-/Freiräume (ZSF)</li><li>– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist nicht verhältnismässig</li><li>– Keine Aufwertung im Sinne des GSchG</li></ul>
dicht überbaut	

Gebiet «Bahnhof Heimberg»	Loueligrabe Südseite (Areal Gibsunion) Breite Gewässerraum 11 m Arbeitszone a, Mischzone a
Korridor	> 50% befestigte Strukturen
	<ul style="list-style-type: none"><li>– Zentrale Arbeits- und Wohnlage</li><li>– Zentrale Arbeitszone mit mittlerer Ausnutzung</li><li>– Keine bestehenden Baulücken</li><li>– Umgebung baulich unternutzt, flächenintensives Gewerbe mit Verdichtungspotenzial</li><li>– Standort tangiert keine siedlungsinterne Grün-/Freiräume (ZSF)</li><li>– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist nicht verhältnismässig</li><li>– Keine Aufwertung im Sinne des GSchG</li></ul>
dicht überbaut	

Anhang

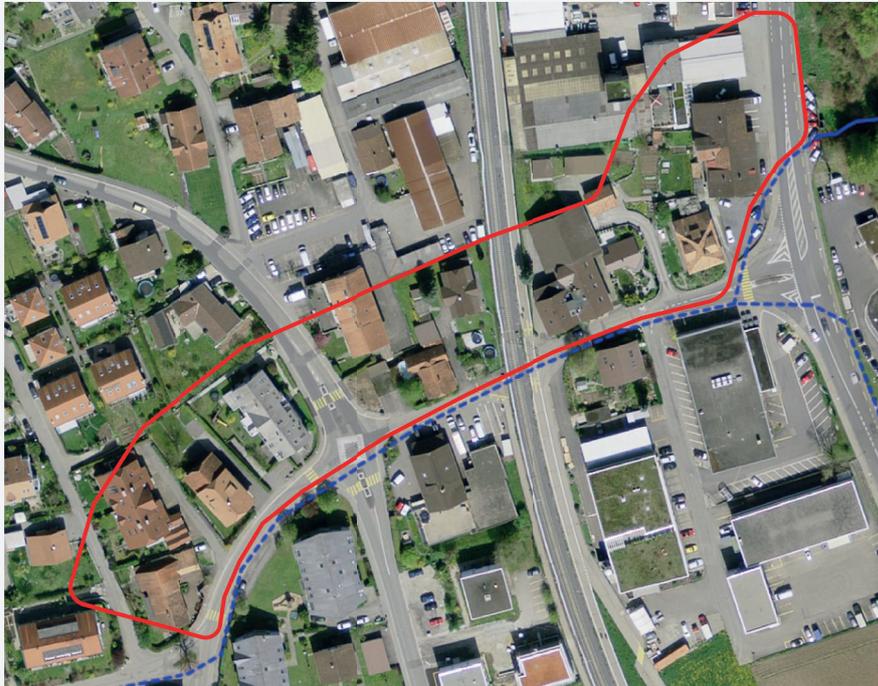
Gebiet «Aarestrasse»	Toggelisgrabe Breite Gewässerraum 11 m Wohnzone a
Korridor	> 50% befestigte Strukturen
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zentrumsnahe Wohnlage</li><li>- Zentrumsnahe Wohnzone mit tiefer Ausnutzung</li><li>- Erweiterungspotenzial bestehender Anlagen</li><li>- Umgebung weitgehend baulich ausgenutzt</li><li>- Standort tangiert keine siedlungsinterne Grün-/Freiräume (ZSF)</li><li>- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist nicht verhältnismässig</li><li>- Keine Aufwertung im Sinne des GSchG</li></ul>
dicht überbaut	 An aerial photograph of a residential area. A red outline highlights a specific section of the neighborhood, which is densely built with houses and some larger buildings. A blue dashed line runs horizontally across the middle of the red-outlined area, possibly indicating a watercourse or a specific planning boundary. The surrounding area shows more typical residential streets and greenery.

Anhang

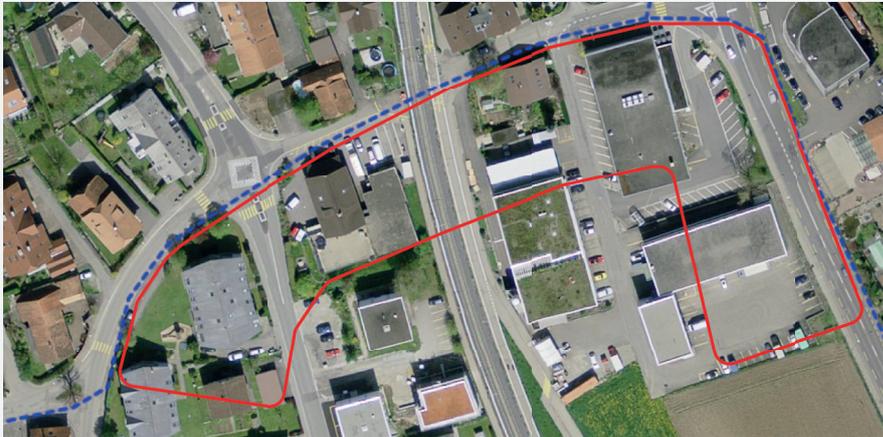
Gebiet «Lädeli Nord»	Toggelisgrabe Nordseite Breite Gewässerraum 11 m Wohnzone a, Mischzone a & b
Korridor	> 50% befestigte Strukturen

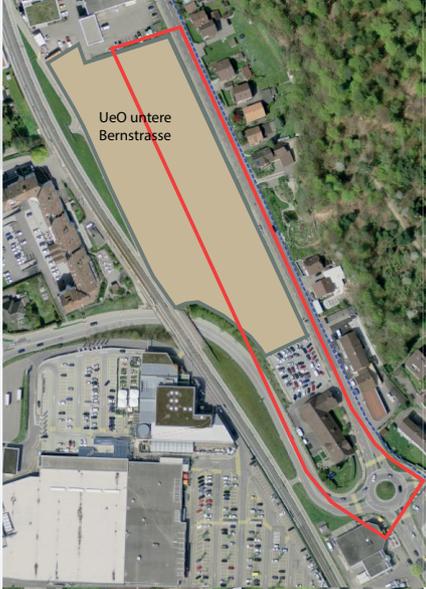
- Zentrale Arbeits- und Wohnlage
- Zentrale Wohnzone mit mittlerer Ausnutzung
- Keine bestehenden Baulücken
- Umgebung weitgehend baulich ausgenutzt
- Standort tangiert keine siedlungsinterne Grün-/Freiräume (ZSF)
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist nicht verhältnismässig
- Keine Aufwertung im Sinne des GSchG

dicht überbaut



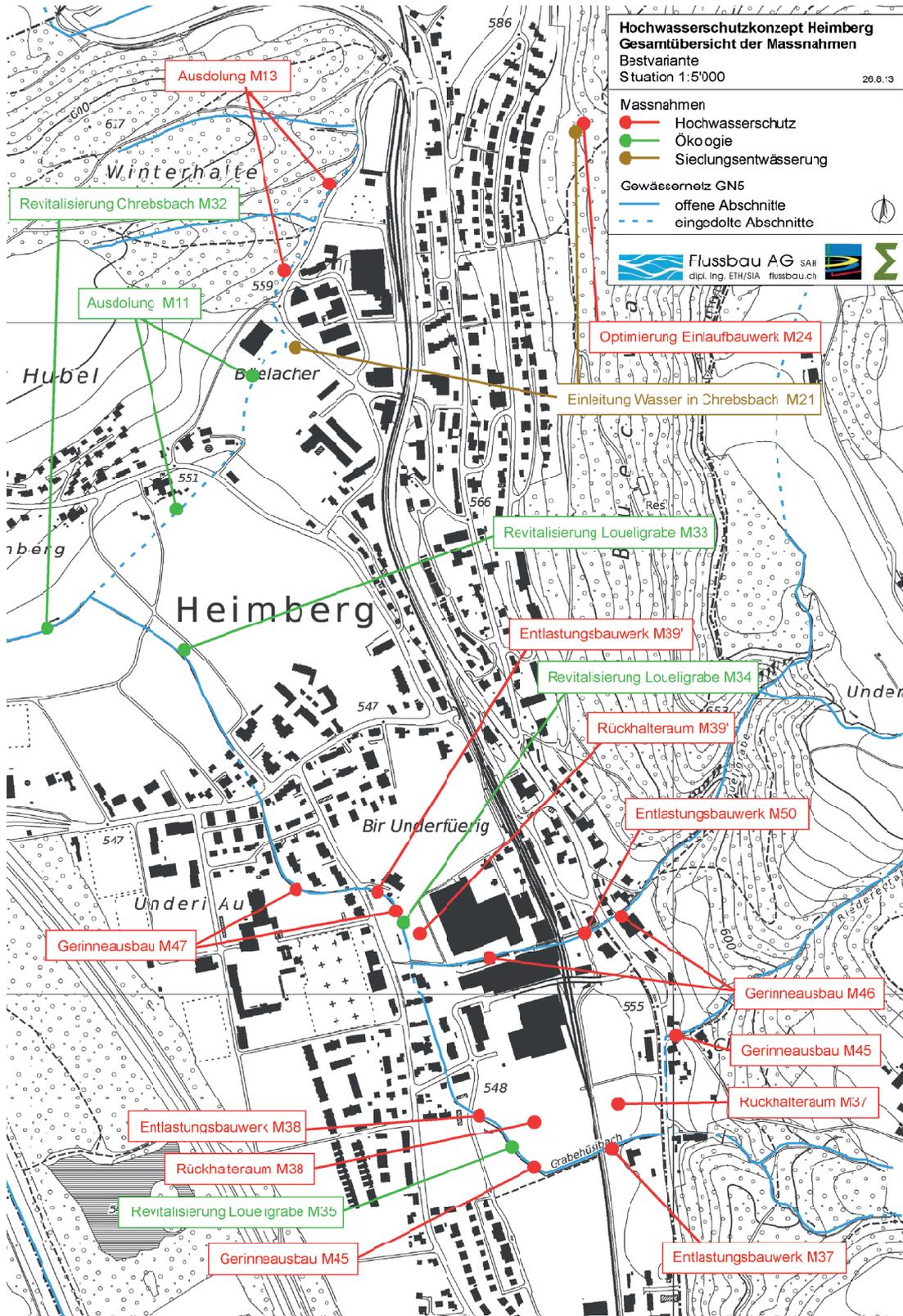
Anhang

Gebiet «Lädeli Süd» Toggelisgrabe Südseite Breite Gewässerraum 11 m Wohnzone a, Mischzone b	
Korridor	> 50% befestigte Strukturen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zentrale Arbeits- und Wohnlage</li> <li>– Zentrale Wohnzone mit mittlerer Ausnutzung</li> <li>– Keine bestehenden Baulücken</li> <li>– Umgebung weitgehend baulich ausgenutzt</li> <li>– Standort tangiert keine siedlungsinterne Grün-/Freiräume (ZSF)</li> <li>– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist nicht verhältnismässig</li> <li>– Keine Aufwertung im Sinne des GSchG</li> </ul>
dicht überbaut	

Gebiet «Untere Bernstrasse» Toggelisgrabe Breite Gewässerraum 11 m UeO Untere Bernstrasse, Arbeitszone a	
Korridor	> 50% befestigte Strukturen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zentrale Lage</li> <li>– Zentrale Arbeits- und Wohnzone mit hoher Ausnutzung</li> <li>– Baulücke in Entwicklung</li> <li>– Umgebung weitgehend baulich ausgenutzt (GWR liegt im unmittelbaren Bereich der Kantonsstrasse, welche sich im Ausbau befindet)</li> <li>– Standort tangiert keine siedlungsinterne Grün-/Freiräume (ZSF)</li> <li>– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist nicht verhältnismässig</li> <li>– Keine Aufwertung im Sinne des GSchG</li> </ul>
dicht überbaut	

Nicht hier aufgeführte Gewässerabschnitte Im Siedlungsgebiet weisen jeweils weniger als 50% befestigte Strukturen auf und gelten als nicht dicht überbaut.

### Anhang 3 Hochwasserschutzkonzept 2014: Gesamtübersicht der Massnahmen



## Anhang 4 Arrondierung Bauzonen gemäss Neuparzellierung Bahnanlagen BLS

*Hinweis: Nicht berücksichtigt sind die Arrondierungen im sistierten Bereich gemäss Richtplaninhalt C Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg*

Parzellen Nrn.  
1353 (Bahnhofstrasse,  
bei Parzelle  
Nr. 240)



Abb. 20 Ausschnitt Zonenplan  
Parzelle Nr. 240: Dorfzone

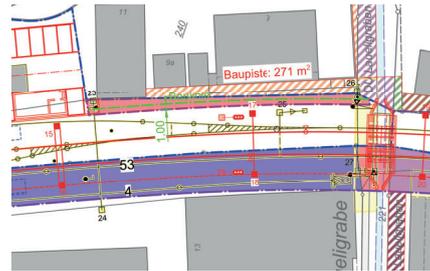


Abb. 21 Ausschnitt Landerwerbsplan BLS  
Parzelle Nr. 1353: Abtretung der BLS

Fläche: 101 m<sup>2</sup>

Änderung Nutzungsplanung: Zuweisung zu Dorfzone statt Verkehrsfläche  
Auswirkung: Keine

Parzellen  
Nrn. 1352  
(Töpferweg, bei  
Parzelle Nr. 151)

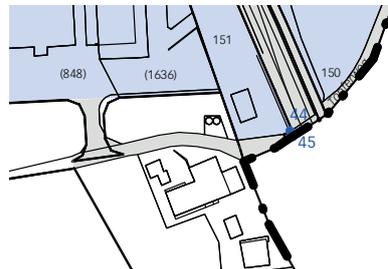


Abb. 22 Ausschnitt Zonenplan  
Parzelle Nr. 1352

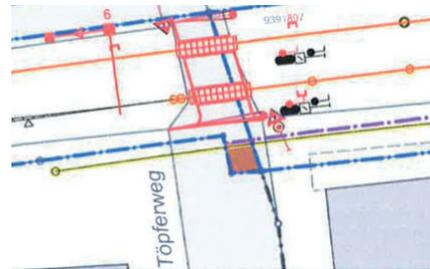


Abb. 23 Ausschnitt Landerwerbsplan BLS  
Parzelle Nr. 1352: Abtretung der BLS

Fläche: 9 m<sup>2</sup>

Änderung Nutzungsplanung: Zuweisung zu Gewerbezone statt Verkehrsfläche  
Auswirkung: Keine

Parzellen  
Nrn. 1352  
(Am Töpferweg,  
bei Parzelle Nr.  
151)

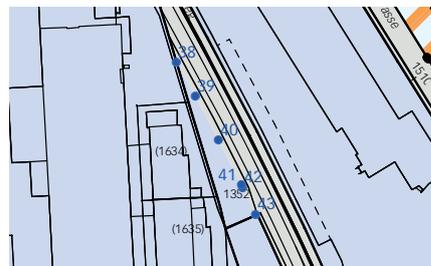


Abb. 24 Ausschnitt Zonenplan  
Parzelle Nr. 1352

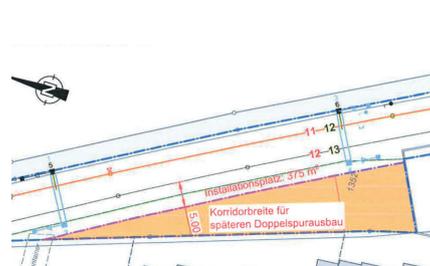


Abb. 25 Ausschnitt Landerwerbsplan BLS  
Parzelle Nr. 1352: Abtretung der BLS

Fläche: 522 m<sup>2</sup>

Änderung Nutzungsplanung: Zuweisung zu Gewerbezone statt Verkehrsfläche  
Auswirkung: Keine

## Anhang 5 Übersichtsliste Naturinventar

Thema	Datenquelle	vorhanden	Erhebung	Umgang Ortsplanung	Umsetzung
Amphibienlaichgebiet	Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete	Ja	Inventarabfrage	Inventarplan, Schutzzoneplan (Hinweis)	bestehende Schutzbestimmungen
Artenreiche Wiesen und Weiden	Inventar der kantonalen Abteilung Naturförderung	Ja	Inventarabfrage	Inventarplan	Umsetzung Vernetzungsprojekt (fortlaufend)
Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	GELAN	Ja	Selbstdeklaration der Bewirtschafter	-	Erhalt im Rahmen Landschaftsschongebiet und Vernetzungs- und Landschaftsqualitätsprojekt (fortlaufend)
Hecke, Feld- und Ufergehölze	Erhebung durch Gemeinde	Ja	Luftbildanalyse, Feldbegehung	Schutzzoneplan (Hinweis)	Umsetzung Vernetzungs- und Landschaftsqualitätsprojekt (fortlaufend)
Historischer Verkehrsweg	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	Ja	Inventarabfrage	Schutzzoneplan Historische Verkehrswege (Festlegung)	Schutzbestimmungen GBR
Hochstammfeldobstbaum	GELAN	Ja	Selbstdeklaration der Bewirtschafter	-	Erhalt im Rahmen Landschaftsschongebiet und Vernetzungs- und Landschaftsqualitätsprojekt (fortlaufend)
Naturschutzgebiet	Verzeichnis der Naturschutzgebiete des Kantons	Ja	Inventarabfrage	Schutzzoneplan (Hinweis)	bestehende Schutzbestimmungen
Ortsbild	Kantonales Bauinventar	Ja	Inventarabfrage	Schutzzoneplan Ortsbildschutzgebiete (Festlegung)	Schutzbestimmungen GBR

Anhang

Thema	Datenquelle	vorhanden	Erhebung	Umgang Ortsplanung	Umsetzung
Schöne Landschaft	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)  Erhebung durch Gemeinde (Strukturreiche Landschaftskammern)	Ja	Inventarabfrage  Luftbildanalyse, Ortskenntnisse;	<b>Schutzonenplan</b> (Hinweis)  <b>Schutzonenplan</b> Landschaftsschongebiete (Festlegung)	gemäss Schutzbestimmungen  Schutzbestimmungen GBR
See, Fliessgewässer	Gewässernetz des Kantons Bern 1:5'000 Ökomorphologie der Fliessgewässer (Geoportail)	Ja	Inventarabfrage	<b>Zonenplan Naturfahren und Gewässerräume</b> Gewässerraum (Festlegung)	Schutzbestimmungen GBR
Trockenstandort	Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung Kantonales Inventar der Trockenstandorte Inventar der Gemeinde	Ja	Inventarabfrage	<b>Schutzonenplan</b> Trockenstandort (Festlegung)	Schutzbestimmungen GBR
Waldnaturschutzgebiet	Waldnaturschutzinventar des Kantons Bern	Ja		<b>Schutzonenplan</b> (Hinweis)	bestehende Schutzbestimmungen
Wildwechselkorridor	Kantonaler Sachplan Biodiversität (Umsetzungsperimeter Wildwechselperimeter national und regional)	Ja	Inventarabfrage	<b>Schutzonenplan</b> (Hinweis)	Umsetzung durch Jagdinspektorat

Anhang

Thema	Datenquelle	vorhanden	Erhebung	Umgang Ortsplanung	Umsetzung
Auen	Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung	Nein	-	-	-
Botanisches Objekt	Verzeichnis der geschützten botanischen Objekte des Kantons Bern	Nein	Inventarabfrage	-	-
Flachmoor	Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung	Nein	-	-	-
Geologisches Objekt	Verzeichnis der geschützten geologischen Objekte des Kantons Bern	Nein	Inventarabfrage	-	-
Jagdbanngebiet	Bundesinventar der eigenössischen Jagdbanngebiete	Nein	Inventarabfrage	-	-
Kleinstrukturen im Kulturland	GELAN	Nein	Selbstdeklaration der Bewirtschafter	-	-
Moorlandschaft	Bundesinventar der Moorlandschaften	Nein	Inventarabfrage	-	-
Quelle, Quellflur	Kantonales Geoportal	Nein (alle Quellen im Wald)	Inventarabfrage	-	-

Anhang

<i>Thema</i>	<i>Datenquelle</i>	<i>vorhanden</i>	<i>Erhebung</i>	<i>Umgang Ortsplanung</i>	<i>Umsetzung</i>
Ruderalstandort, Brachfläche, Wild- krautflur im Siedlungs- gebiet	Erhebung durch Gemeinde	<b>Nein</b>	Feldbegehung; Ortskenntnisse	-	-
Trockenmauer	GELAN	<b>Nein</b>	Selbstdeklaration der Bewirtschafter (Landschaftsquali- tätsprojekt)	-	-

## Anhang 6 Lärmgutachten Einzonung Haslikehr

# Studie Parzelle 56, Haslikehr Heimberg

201257 | Beurteilung Lärmsituation



## Inhalt

- 1 Ausgangslage
- 2 Grundlagen
- 3 Geltende Grenzwerte
- 4 Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung
- 5 Fazit

Bern, 4. September 2020

## 1 Ausgangslage

Auf der Parzelle Nr. 56 in Heimberg sollen die bestehenden Gebäude abgerissen und zwei neue Mehrfamilienhäuser inkl. Carport erstellt werden. Im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Heimberg soll dafür die bestehende Landwirtschaftszone in eine Wohn- und Gewerbezone eingezont werden.

Die Parzelle grenzt an die Bernstrasse und wird durch dessen Strassenlärm belastet. Laut Lärmschutzverordnung dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschrieben werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder diese durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Die Gartenmann Engineering AG wurde beauftragt, die Lärmsituation zu beurteilen.

## 2 Grundlagen

- [1] Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (Stand 7. Mai 2019)
- [2] Baureglement der Gemeinde Heimberg, Stand 2008
- [3] Verkehrsdaten Bernstrasse, Tiefbauamt des Kantons Bern OIK I, Mail vom 8. Juli 2020
- [4] Grundrisspläne Situationsstudie 1:250, Langhardt Architekten AG, Stand 16. August 2020
- [5] CadnaA Simulationsprogramm, DataKustik GmbH, Version 2019

## 3 Geltende Grenzwerte

Laut Angaben von Ecoptima kann davon ausgegangen werden, dass die auszuscheidende Zone der Mischzone A mit zugeordneter Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet wird.

Die Beurteilung der Lärmbelastung erfolgt anhand der Grenzwerte der Lärmschutzverordnung LSV, Anhang 3 (Strassenverkehrslärm). Massgebend sind die Planungswerte PW:

- Planungswert PW, ES III:  $L_r = 60 \text{ dB(A) tags} / 50 \text{ dB(A) nachts}$

Bei betrieblich genutzten Räumen gelten um 5 dB(A) höhere Planungswerte. Ort der Ermittlung ist die Mitte des offenen Fensters lärmempfindlicher Räume (Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer).

## 4 Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung

### 4.1 Berechnungsmodell

Die Ermittlung der zu erwartenden Immissionspegel erfolgt mit Hilfe des Computer-Lärmmodells CadnaA [5]. Nach der erfolgten 3D-Modellierung von Topografie, Gebäuden und Lärmquellen ist damit eine detaillierte Berechnung der Lärmausbreitung möglich. Auszüge aus dem 3D Modell sind in der Beilage 1 ersichtlich.

#### 4.2 Emissionen Strassenverkehrslärm

Die Grundlagen zur Ermittlung der Lärmemissionen wurden vom Oberingenieurkreis I des Tiefbauamts des Kantons Bern zur Verfügung gestellt [3]. Es wurde mit folgenden Werten gerechnet:

Strasse	Stand	DTV 24 (FZ)	Nt2 (%)	Nn2 (%)
Bernstrasse (KS Nr. 6)	2020	9'250	10	5

- Signalisierte Geschwindigkeit: 80 / 60 km/h
- Steigung / Gefälle: ≤ 1%
- Emissionsdaten,  $L_{r,e}$  80 dB(A) tags / 70 dB(A) nachts bei 80 km/h  
78 dB(A) tags / 68 dB(A) nachts bei 60 km/h

#### 4.3 Beurteilungspunkte

Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurde die überarbeitete Situationsstudie, Variante 2, von Langhard Architekten AG [4] verwendet. Folgende Punkte wurden beurteilt:



Abbildung 1: Wohnungsgrundrisse mit den beurteilten Immissionspunkten und der Anordnung der Lärmschutzwand sowie der beiden Carports.

#### 4.4 Lärmoptimierungsmassnahmen

Im Verlaufe der Studie zur Überbauung der Parzelle 56 wurde das Bauprojekt der Lärmsituation angepasst. Folgende Lärmoptimierungsmassnahmen werden in der Beurteilung der Lärmsituation berücksichtigt:

- Verkleinerung und Optimierung des Grundrisses
- Erstellen eines schützenden Lärmriegels in Form einer 4.5 m hohen Halle für das Abstellen von grossen Fahrzeugen und eines 3 m hohen Carports
- Dimensionierung einer 37 m langen und 3 m hohen Lärmschutzwand, direkt angrenzend an den Carport

Die Auswirkung einer Temporeduktion von 80 km/h auf 60km/h wurde ebenfalls rechnerisch überprüft, wurde aber nicht weiter berücksichtigt.

#### 4.5 Immissionen Strassenlärm

Mit den im Vorfeld durchgeführten Lärmoptimierungsmassnahmen ergeben sich folgende Lärmbelastungen an den oben aufgezeigten Immissionspunkten:

Beurteilungspunkt	Beurteilungspegel Lr in dB(a)		Planungswert in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP 1 (2.OG)	59	49	60	50
IP 2 (2.OG)	59	49		
IP 3 (2.OG)	60	49		
IP 4 (2.OG)	60	50		
IP 5 (2.OG)	59	49		
IP 6 (2.OG)	59	49		
IP 7 (2.OG)	59	49		
IP 8 (2.OG)	60	50		
IP 9 (2.OG)	57	47		

Mit den geplanten planerischen und baulichen Massnahmen können die Planungswerte an den massgebenden Immissionspunkten eingehalten werden.

#### 5 Fazit

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit den geplanten baulichen und gestalterischen Massnahmen die Planungswerte eingehalten werden.

Voraussetzung für die Einhaltung der Planungswerte ist die Umsetzung der 3 m hohen und mindestens 37 m langen Lärmschutzwand (vgl. Abbildung 1) und der beiden Carports (3 m und 4.5 m Gebäudehöhen).

Anhang

Freundliche Grüsse

Gartenmann Engineering AG



Markus Schwab  
dipl. Physiker SIA  
Geschäftsleiter / Partner

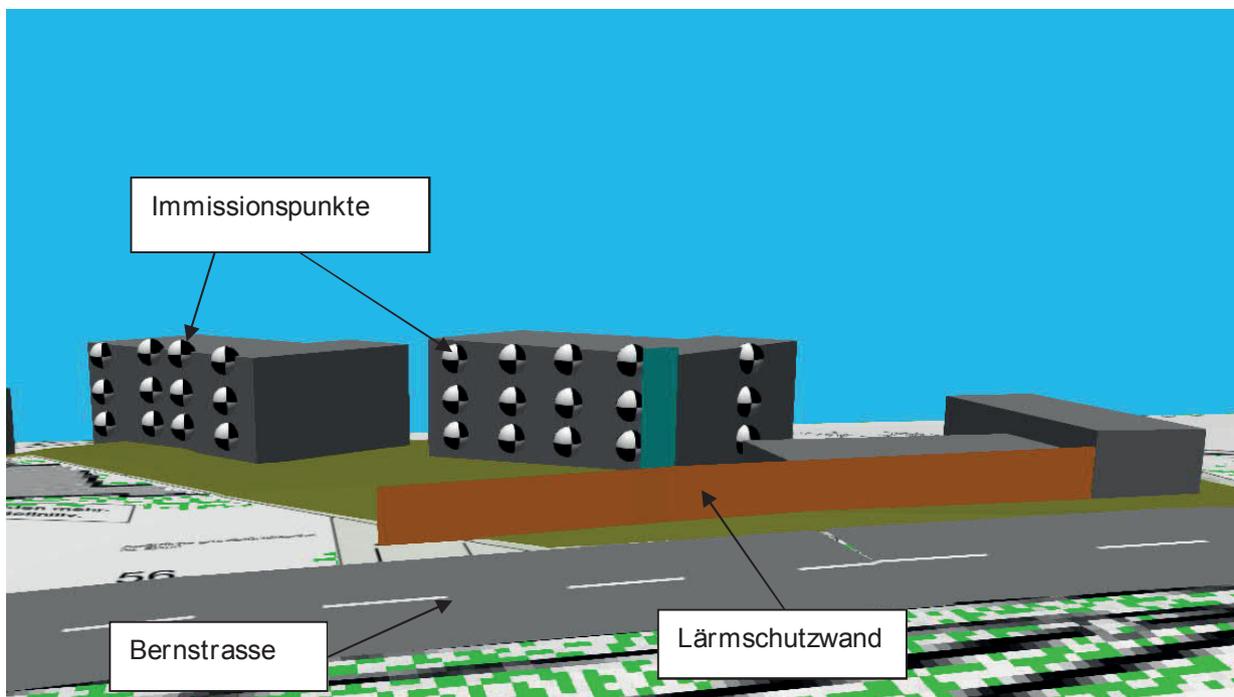


Alexia Roschi  
Umweltingenieurin FH

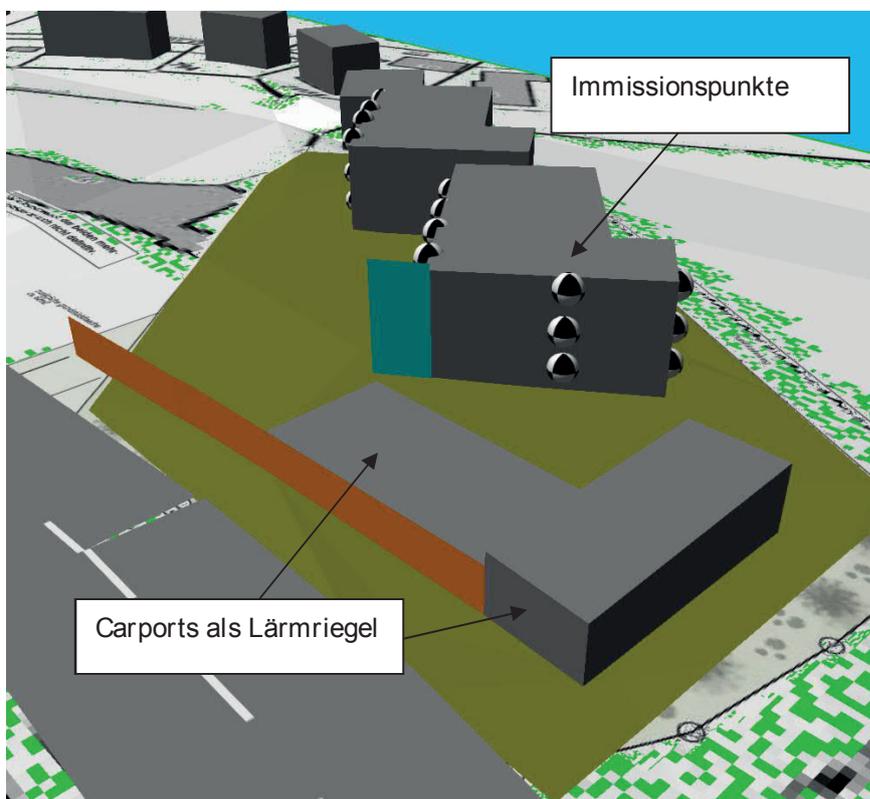
T 031 533 06 26  
E a.roschi@gae.ch

Beilagen      Nr. 1: Auszug aus dem 3D-Modell

Blick an die Südwestfassade:



Blick an die Südostfassade:



## **Beilagen**

### **Beilage 1            Berichte zur Erhebung der Baulandreserve**

Bericht «Erhebung der unüberbauten Bauzonen», Auszug aus dem Geoportal, Stand 15. Juni 2022

Bericht «Überbaute Bauzonen», Auszug aus dem Geoportal, Stand 15. Juni 2022