

**Öffentliche Auflage**

**Ortsplanungsrevision  
Revision der baurechtlichen Grundordnung**

**Raumplanungsbericht** nach Art. 47 RPV

Das Dossier beinhaltet:

- Nutzungsplan
- Baureglement
- Schutzplan
- Baulinienplan

Weitere Unterlagen:

- **Raumplanungsbericht**
- Hinweisplan
- Inventarplan
- Weitere Arbeitsberichte / Grundlagenpläne gem. Anhang A.6

7. März 2017

## Abteilung

---

Planungsabteilung PLAK  
Bauinspektorat BIK  
Landorfstrasse 1  
3098 Köniz

plak@koeniz.ch  
bik@koeniz.ch

Abteilung Umwelt und Landschaft AUL  
Muhlernstrasse 101  
3098 Köniz

aul@koeniz.ch  
www.koeniz.ch

## Gesamtprojektleitung OPR

---

Stephan Felber, Gemeindeplaner  
Daniel Gilgen, Abteilungsleiter AUL  
Martin Wenger, Bauinspektor BIK  
Raymond Borle, Gemeindeplaner Stv.  
Tino Tschärner, Siedlungsplaner

## Projektleitung OPR / Bericht RPV Art. 47

---

Raymond Borle, Gemeindeplaner Stv.  
Tino Tschärner, Siedlungsplaner

## Datei

---

J:\\_halböffentlich\Ortsplanung\Teilpaket\_Nutzungsplanung\0\_GPL\050 Erlassverfahren\03 oeff Auflage\Raumplanungsbericht\180322 Raumplanungsbericht\_OPR\_Koeniz.indd

## Version

---

22. März 2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1	Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung	5
1.2	Auftrag zur Ortsplanungsrevision	5
1.3	Organisation und Vorgehen	5
1.3.1	Ortsplanungsrevision in 3 Stufen	5
1.3.2	Organigramm	7
1.3.3	Zeitlicher Ablauf der drei Stufen der Ortsplanungsrevision	7
1.4	Ortsplanung 1994	8
1.4.1	Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung	8
1.4.2	Revisionsbedarf Ortsplanung 1994	8
1.5	Teilrevision Energie	9
1.6	Gegenvorschlag zur Initiative «Bezahlbar wohnen in Köniz»	9
<b>2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen</b>	<b>11</b>
2.1	Gesetzgebung Bund und Kanton	11
2.1.1	Bundesgesetz über die Raumplanung	11
2.1.2	Baugesetz des Kantons Bern	11
2.1.3	Bauverordnung des Kantons Bern	12
2.1.4	Energiegesetzgebung des Kantons Bern	12
2.1.5	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	12
2.2	Kantonaler Richtplan	13
2.3	Regionale Planungen	14
2.3.1	Agglomerationsprogramm	14
2.3.2	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK	14
2.3.3	Regionales Hochhauskonzept	14
2.4	Kommunale Planungen und Reglemente	15
2.4.1	Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen	15
2.4.2	Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde RP REGG	15
2.4.3	Richtplan Energie RP E	16
2.4.4	Teilrichtplan ökologische Vernetzung	18
2.4.5	Freiraumkonzept	18
<b>3</b>	<b>Entwicklung und Baulandbedarf</b>	<b>20</b>
3.1	Prognose künftige Entwicklung	20
3.2	Baulandbedarf Wohn- und Mischnutzung	22
3.2.1	Bauzonenreserven Wohn- und Mischnutzung	22
3.2.2	Kantonaler Richtplan 2030	22
3.3	Baulandbedarf Arbeiten	22
3.3.1	Bauzonenreserven Arbeiten	22
3.3.2	Kantonaler Richtplan 2030	22
3.3.3	Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG)	22
3.4	Siedlungsentwicklung nach Innen fördern	23
3.4.1	Nachweis der Mindestdichten	23

<b>4</b>	<b>Aufbau, Zielsetzungen und Schwerpunkte der Revision</b>	<b>25</b>
4.1	Planungsperimeter und «Änderungen ausserhalb OPR 2017»	25
4.2	Struktur und Aufbau der baurechtlichen Grundordnung	26
4.3	Ziele der Ortsplanungsrevision	27
4.4	Thematische Inhalte und Schwerpunkte der Revision baurechtlichen Grundordnung	27
4.4.1	Schwerpunkt 1 - Grundsatz der ausgeglichenen Bauzonenbilanz	28
4.4.2	Schwerpunkt 2 - Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)	28
4.4.3	Schwerpunkt 3 - Umfassende Landschaftsplanung	29
4.4.4	Schwerpunkt 4 - Zonenkonformität von Ortsteilen im ländlichen Raum	29
4.4.5	Schwerpunkt 5 - Abstimmung mit übergeordnetem Recht	30
4.4.6	Schwerpunkt 6 - Aktualisierung und Vereinfachung Planungsinstrumente	31
<b>5</b>	<b>Die Planungsinstrumente</b>	<b>32</b>
5.1	Nutzungsplan	32
5.1.1	Zielsetzungen bei der Überarbeitung des Nutzungsplans	32
5.1.2	Systematik Nutzungsplan	32
5.1.3	Umsetzung Nutzungsplan	33
5.1.4	Aufzonungen als Beitrag des Nutzungsplans an die SEin	34
5.1.5	Übersicht der Nutzungsplanänderungen	35
5.2	Baureglement	44
5.2.1	Zielsetzungen bei der Überarbeitung des Baureglements	44
5.2.2	Systematik Baureglement	44
5.2.3	Umsetzung Baureglement	44
5.2.4	Beitrag Baureglement an die SEin	49
5.3	Schutzplan	55
5.3.1	Zielsetzungen bei der Überarbeitung des Schutzplanes	55
5.3.2	Systematik Schutzplan	55
5.3.3	Umsetzung Schutzplan	55
5.3.4	Gewässerräume	58
5.3.5	Umsetzung Gefahrenkarte	66
5.4	Baulinienplan	68
5.4.1	Zielsetzungen bei der Erarbeitung des Baulinienplans	68
5.4.2	Systematik Baulinienplan	68
5.4.3	Umsetzung Baulinienplan	69
<b>6</b>	<b>Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>73</b>
6.1	Zusammenfassende Erläuterung und Interessenabwägung der umweltrelevanten Massnahmen der Ortsplanungsrevision	73
6.1.1	Abstimmen der übergeordneten Tätigkeiten	73
6.1.2	Haushälterische Nutzung des Bodens	73
6.1.3	Nachweis Mindestdichte	74
6.1.4	Geordnete Besiedlung	78
6.1.5	Naturgefahren	78
6.1.6	Ortsbild und Kulturobjekte	78
6.1.7	Landschaftsbild	79
6.1.8	Wohnliche Siedlungen	79
6.1.9	Organisation des Verkehrs	80
6.1.10	Ver- und Entsorgung	80
6.1.11	Lufthygiene	80
6.1.12	Lärmimmissionen	81
6.1.13	Störfallvorsorge	82

6.1.14	Boden	82
6.1.15	Gewässer	83
6.1.16	Schutz des Kulturlandes	83
6.1.17	Wald	86
6.1.18	Naturschutz und ökologischer Ausgleich	86
6.1.19	Energie	86
6.1.20	Wirtschaft	86
6.2	Beschreibung der massgebenden Nutzungsplanänderungen mit Auswirkungen auf die Umwelt	88
6.2.1	Wabern West	88
6.2.2	Spiegel	90
6.2.3	Liebefeld	92
6.2.4	Köniz	98
6.2.5	Niederwangen	102
6.2.6	Schliern	108
6.2.7	Moos	110
6.2.8	Schlatt	112
6.2.9	Hahlen	114
6.2.10	Oberscherli	118
6.2.11	Niederscherli	122
6.2.12	Thörishaus	126
6.2.13	Mittelhäusern	130
6.3	Ausgleich von Planungsvorteilen	132
<b>7</b>	<b>Planerlassverfahren</b>	<b>133</b>
7.1	Mitwirkung	133
7.1.1	Verfahren der öffentlichen Mitwirkung	133
7.1.2	Auswertung der öffentlichen Mitwirkung	133
7.1.3	Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung aufgrund der öffentlichen Mitwirkungen	134
7.2	Vorprüfung	136
7.3	Auflage	138
7.4	Beschluss	138
7.5	Genehmigung	138
<b>A</b>	<b>Anhang</b>	<b>139</b>



# 1 Ausgangslage

## 1.1 Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

---

Das übergeordnete Recht sieht in Artikel 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sowie Artikel 118 der kantonalen Bauverordnung (BauV) vor, dass die kommunale Planungsbehörde gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die zentralen Anliegen der Raumplanung erstattet.

Insbesondere orientiert sich die Berichterstattung an den Fragen inwiefern die Ziele und Grundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung in vorliegender Planung berücksichtigt und umgesetzt wurden.

Der vorliegende Raumplanungsbericht dient dabei

- der Planungsbehörde als Qualitätskontrolle der Planung,
- der kantonalen Genehmigungsbehörde Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung,
- der Stimmbevölkerung als Grundlage für Mitwirkung und Meinungsbildung zur Beschlussfassung sowie
- den verschiedenen Interessensgruppen als Grundlage zur Evaluierung einer allfälligen Betroffenheit der eigenen, schützenswerten Interessen.

## 1.2 Auftrag zur Ortsplanungsrevision

---

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1979) verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden die Raumentwicklung zu planen, den Boden haushälterisch zu nutzen, die raumwirksamen Tätigkeiten abzustimmen und dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft zu beachten.

Die kantonale Baugesetzgebung (BauG 1985: Art. 53ff.) sowie der kantonale Richtplan geben den Auftrag zur Ortsplanung und definieren Ansprüche an Inhalt und Umfang einer Ortsplanungsrevision jeder Gemeinde. Dabei ist die baurechtliche Grundordnung durch die Gemeinden in der Regel im Rhythmus von 15 Jahren zu revidieren, um die Planungsinstrumente einer periodischen Überprüfung zu unterziehen, der vergangenen und angestrebten Entwicklung sowie den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen anzupassen.

## 1.3 Organisation und Vorgehen

---

### 1.3.1 Ortsplanungsrevision in 3 Stufen

---

Die Ortsplanungsrevision erfolgt in drei Stufen:

- Als erste Planungsstufe wurde die partizipative Erarbeitung des Raumentwicklungskonzeptes (REK) von 2005 bis 2007 durchgeführt. Das REK verortet Interventionsfelder und dient den Behörden als Orientierungsrahmen für die gesamte räumliche Entwicklung der Gemeinde. Das REK hat grundsätzlich einen visionären Ansatz und nimmt eine zeitlich weit nach vorne blickende, offene Perspektive ohne fixen Planungshorizont ein.
- Die zweite Planungsstufe, umfasste die partizipative Erarbeitung des Richtplans Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG) und des Richtplans Energie (RP E) zwischen 2009 und 2013. Im RP REGG werden relevante übergeordnete Aussagen und Massnahmen des REK konkretisiert und priorisiert. Der RP REGG ist das raumplanerische Führungsinstrument des Gemeinderats, ist behördenverbindlich und umfasst den Planungshorizont bis 2030.
- Als dritte Planungsstufe erfolgt mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der priorisierten Massnahmen der Richtplanung im Rahmen der

definierten Strategien und Ziele, die Anpassung an übergeordnetes Recht sowie eine allgemeine Überprüfung und Aktualisierung an aktuelle Anforderungen und Bedürfnisse.

Der vorliegende Raumplanungsbericht erläutert und dokumentiert die dritte Stufe der Ortsplanungsrevision: Die Revision der baurechtlichen Grundordnung (bGO).

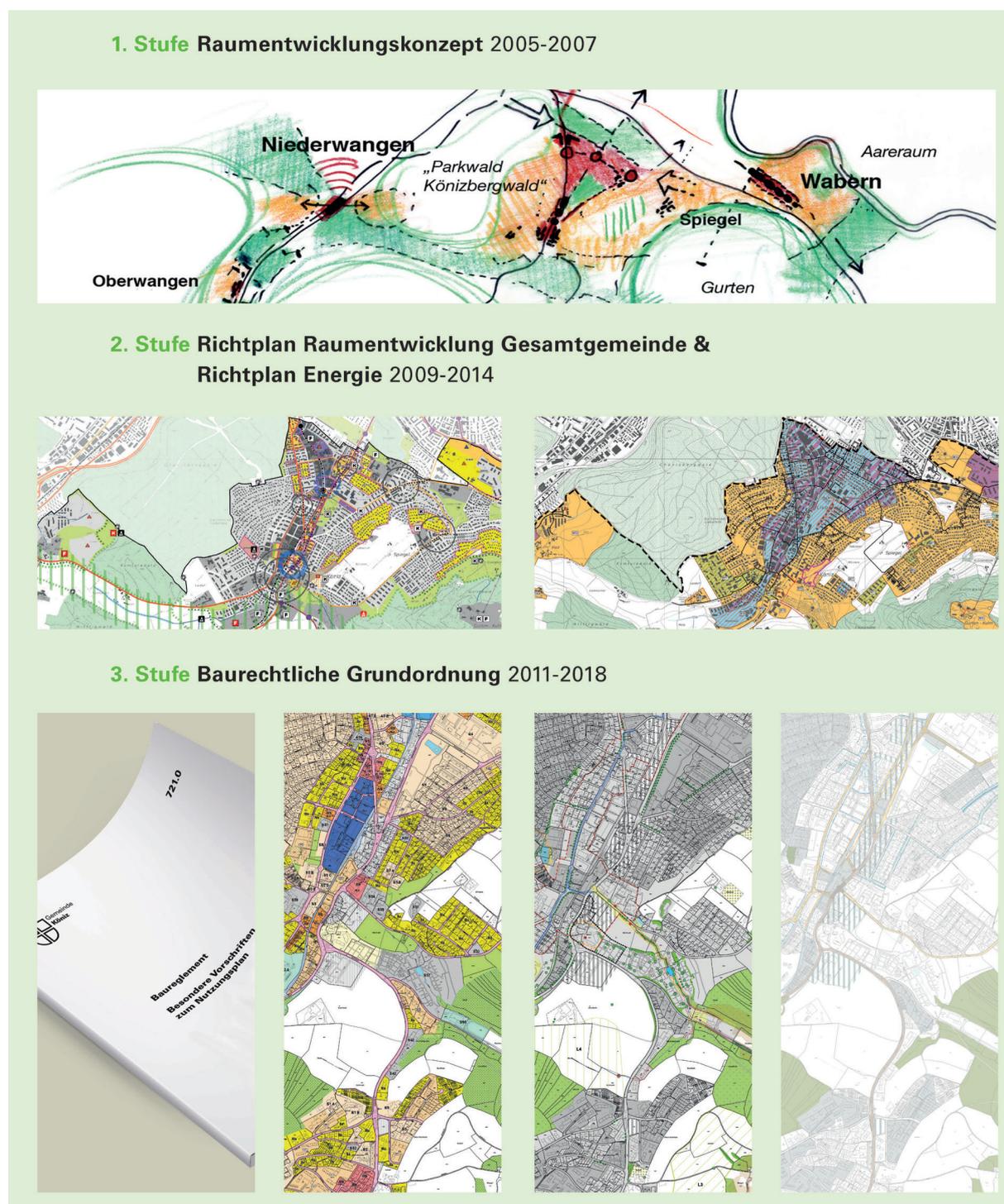


Abbildung 1: Die drei Stufen der Könizer Ortsplanungsrevision

### 1.3.2 Organigramm

Im Gegensatz zu der 1. und 2. Stufe der Ortsplanungsrevision erfolgte die Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung prioritär durch die Gemeindeverwaltung. Externe Planungsspezialisten wurden für verschiedene Vertiefungsarbeiten resp. für die Qualitätssicherung (GPL-Unterstützung) hinzugezogen.

Die Überarbeitung erfolgte unter einer Gesamtprojektleitung der Abteilungsleitungen der betroffenen Fachabteilungen aufgeteilt in verschiedene Teilprojekte der auszuarbeitenden Planungsinstrumente: Teilprojekt Nutzungsplan NP (TP 3.1), Teilprojekt Baureglement BauR (TP 3.2), Teilprojekt Schutzplan SP (TP 3.3) und Teilprojekt Baulinienplan BLP (TP 3.4).

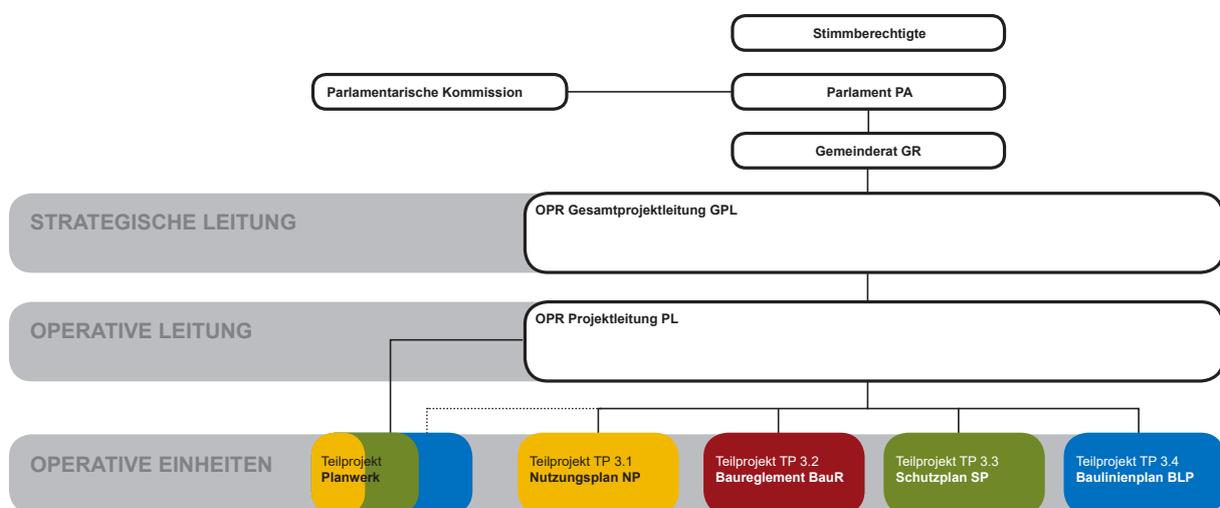


Abbildung 2: Organigramm der Revision der baurechtlichen Grundordnung (Stand 16.9.2015)

### 1.3.3 Zeitlicher Ablauf der drei Stufen der Ortsplanungsrevision

#### Raumentwicklungskonzept (1. Stufe), 2005 bis 2007

- |                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| ▪ Entwürfe               | Dezember 2005 – März 2007 |
| ▪ Bevölkerungsforum      | Juli – Dezember 2006      |
| ▪ Öffentliche Mitwirkung | April – Juni 2007         |
| ▪ Beschluss Gemeinderat  | Februar 2007              |

#### Richtplanung Raumentwicklung Gesamtgemeinde / Energie (2. Stufe), 2009 bis 2014

- |                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ▪ Entwürfe                        | Dezember 2009 – November 2010     |
| ▪ Bevölkerungsforum               | November 2009 – Oktober 2010 (4x) |
| ▪ Öffentliche Mitwirkung          | November 2010 – Februar 2011      |
| ▪ Bereinigung aufgrund Mitwirkung | anschliessend                     |
| ▪ Kantonale Vorprüfung AGR        | Mai 2012 – November 2012          |
| ▪ Bereinigung aufgrund Vorprüfung | Dezember 2012 – Juni 2013         |
| ▪ Beschluss Gemeinderat           | Oktober 2013                      |
| ▪ Genehmigung AGR                 | Frühjahr 2014                     |

#### Baurechtliche Grundordnung (3. Stufe), ab 2011

- |                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| ▪ Entwürfe                           | 2011 – März 2014           |
| ▪ Öffentliche Mitwirkung             | April – Juli 2014          |
| ▪ Bereinigung aufgrund Mitwirkung    | August 2014 - Februar 2015 |
| ▪ 1. Kantonale Vorprüfung AGR        | Februar – Juni 2015        |
| ▪ Bereinigung aufgrund 1. Vorprüfung | Juli 2015 – Juni 2016      |
| ▪ 2. Kantonale Vorprüfung            | Juni – September 2016      |

- |                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| ▪ Bereinigung aufgrund 2. Vorprüfung | Oktober 2016 – März 2017 |
| ▪ Öffentliche Auflage                | 5. April – 5. Mai 2017   |
| ▪ Behandlung Einsprachen             | anschliessend            |
| ▪ Beschluss Gemeinderat              | 9. August 2017           |
| ▪ Beschluss Parlament                | 11. September 2017       |
| ▪ Volksabstimmung                    | 26. November 2017        |
| ▪ Genehmigung AGR                    | Anfang 2018              |

## 1.4 Ortsplanung 1994

---

### 1.4.1 Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung

---

Die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Köniz wurde durch das Stimmvolk am 7. März 1993 beschlossen und ist seit dem 1. Januar 1994 rechtskräftig. Sie ist grundeigentümerverbindlich und besteht aus dem Baureglement und dem Zonenplan.

Darstellungsmässig ist der Zonenplan aufgeteilt in den Plan der Nutzungsvorschriften und Bauklassen (Kurzbezeichnung ‚Nutzungsplan‘) und den Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte (Kurzbezeichnung ‚Schutzplan‘).

Der Nutzungsplan ist dabei in sieben Teil-Nutzungspläne und der Schutzplan in die Teil-Schutzpläne «Schutzplan Schutzgebiete», «Schutzplan schützens- und erhaltenswerte Bauten» sowie den «Schutzplan Naturobjekte, archäologische Schutzgebiete und -objekte, IVS-Objekte» aufgeteilt.

### 1.4.2 Revisionsbedarf Ortsplanung 1994

---

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung prägte in den letzten 20 Jahren die Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Ihr Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde seit 1994 ist gesamthaft positiv zu werten (siehe auch Ortsplanungsbericht 2006 für die Legislatur 2001 bis 2005) und gipfelte 2012 in der Verleihung des Wakkerpreises an die Gemeinde Köniz.

Seit der letzten umfassenden, von 1987 bis 1994 dauernden, Revision der baurechtlichen Grundordnung wandelten sich jedoch Köniz und die Region Bern. Die letzten Jahre waren geprägt von einer starken Bautätigkeit sowohl im Wohnungsbau wie im Dienstleistungs- und Gewerbesektor, einer weiter zunehmenden Mobilität sowie eines fortschreitenden Wandels der Kulturlandschaft.

Die Gesellschaft hat sich stark individualisiert, vielfältigste Ausprägungen und Bedürfnisse haben Einfluss auf die Raumentwicklung. Seit 1990 nahm die Bevölkerung in der Gemeinde Köniz um rund 2'000 Einwohner zu, was im regionalen Vergleich eine positive Entwicklung ist, denn viele umliegende Gemeinden verzeichnen eher eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung.

Zudem bedingen auch Änderungen von Gesetzgebung, planerischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sowie neue Planungsgrundlagen eine periodische Abstimmung der baurechtlichen Grundordnung mit übergeordneten Bestimmungen und Vorgaben.

Dies sind unter anderem:

- die Revision des Raumplanungsgesetzes RPG;
- der neue kantonale Richtplan 2030 (Dimensionierung Bauzonen, auszuweisende Mindestdichten);
- die Teilrevision des kantonalen Baugesetzes (Ausgleich planerischer Mehrwerte, Baulandhortung);
- die Denkmal- und die Baugesetzgebung (Schutz von Kulturgütern, Nachführung des Bauinventar);
- die Gewässerschutzgesetzgebung (Ausscheidung Raumbedarf von Fliessgewässern);
- die Anpassung der Begriffe und Messweisen in der Berner Baugesetzgebung (BMBV);
- die Bestimmungen bezüglich Naturgefahren;

- die Anforderungen des kantonalen Geoinformationsgesetzes und des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) an die Digitalisierung der Planwerke;
- die regionale Richtplanung (das Agglomerationsprogramm Region Bern und Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland);
- das Raumentwicklungskonzept Köniz (REK);
- die kommunalen Richtpläne Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG) und Energie (RP E);
- die kommunalen Massnahmenplanungen Energiestadt (2011 bis 2014) und Energiestrategie (2010 bis 2035);
- der Richtplan ökologische Vernetzung (RÖV);
- u.a.m.

Auch aus der alltäglichen Anwendung der bisherigen Planungsinstrumente ergibt sich ein Revisionsbedarf. Baureglement und Nutzungsplan wurden seit 1994 über 50 punktuellen Anpassungen unterzogen, sei es in ordentlichen Verfahren durch die Stimmberechtigten oder in geringfügigen Verfahren durch den Gemeinderat. Seit der letzten Ortsplanungsrevision wurden zudem zahlreiche Überbauungsordnungen erlassen.

Zusätzlich liegen ca. 80 Anfragen und Gesuche für Um- und Einzonungen vor. Diese können nur im Gesamtkontext einer Revision der baurechtlichen Grundordnung bearbeitet werden.

Die Schutzinhalte des Schutzplans sind grundlegend zu prüfen, an die übergeordneten Bestimmungen anzupassen und die Festlegungen umsetzungsorientiert festzulegen.

Das umfangreiche Planungsinstrumentarium an altrechtlichen Alignements- und Baulinienplänen soll vereinfacht und in einem Planungsinstrument zusammengeführt werden.

Aus obengenannten Gründen ist die baurechtliche Grundordnung an die neue Entwicklungsausrichtung der Gemeinde, die Änderungen in den übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen sowie im Hinblick auf die alltägliche Anwendung der Planungsinstrumente anzupassen und einer Totalrevision zu unterziehen (vgl. Kapitel 4.4).

## 1.5 Teilrevision Energie

---

Die kantonale Energiegesetzgebung von 2012 (vgl. Kapitel 2.1.4) gibt den Gemeinden Autonomie, welche es erlaubt, in der baurechtlichen Grundordnung weitergehende Bestimmungen zu erlassen – insbesondere im Bereich der Anteile erneuerbarer Energien. Die Gemeinden können jedoch keine verschärften Vorgaben zu den Energiestandards, d.h. zum maximal zulässigen Wärmebedarf der Gebäude im Privatbesitz vorschreiben.

Mit den beiden Motionen 1107 «Neu Bauen mit erneuerbarer Energie» und 1113 «Nutzungsbonus für Bauten im Minergie-Standard oder besser» hat das Könizer Parlament den Gemeinderat beauftragt, die Massnahmen bezüglich einem Mindestanteil erneuerbarer Energien bei Neubauten wie auch bezüglich einem Nutzungsbonus bei Bauten im Minergie-Standard sofort umzusetzen und die Energievorschriften im Baureglement im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung zu überarbeiten. Diese Teilrevision kam im Juni 2015 separat zur Abstimmung, wurde vom Volk jedoch verworfen.

## 1.6 Gegenvorschlag zur Initiative «Bezahlbar wohnen in Köniz»

---

Im November 2015 kam die Gemeindeinitiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ mit 2'267 gültigen Unterschriften zustande. Die Initiative hatte zum Ziel, im lokalen Baureglement eine neue Bestimmung zu verankern, dass bei Ein- und Aufzonungen ein Teil der Wohnfläche für preisgünstigen Wohnungsbau reserviert werden muss. Die Initianten begründeten das Vorhaben mit einer aus ihrer Sicht kritischen Situation auf dem Wohnungsmarkt von Köniz.

Am 12. Februar 2017 haben die Könizer Stimmberechtigten dem Gegenvorschlag des Gemeinderats zur Initiative „Bezahlbar wohnen in Köniz“ zugestimmt. Im neuen Artikel des Baureglements sind Bestimmungen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen, der Abgabe geeigneter Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger und der Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgern bei der Landbeschaffung festgehalten.

## 2 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

### 2.1 Gesetzgebung Bund und Kanton

---

#### 2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

---

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Mit der Revision bekräftigt das Gesetz, dass Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre zu entsprechen haben. Mit den neuen Instrumenten soll die Siedlungsentwicklung stärker nach Innen gelenkt werden. Wo zu grosse Bauzonen bestehen, müssen diese verkleinert werden und bestehende Baulandreserven sind besser zu nutzen.

Innert fünf Jahren sind alle Kantone verpflichtet, ihre Richtpläne anzupassen (insb. Nachweis der Kapazität der rechtskräftigen Bauzonen). Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.

Der kantonale Richtplan wurde zwischenzeitlich überarbeitet und vom Bundesrat genehmigt (vgl. Kapitel 2.2). Das Bauzonenmoratorium gilt deshalb für den Kanton Bern nicht mehr.

Mit der vom Volk angenommenen Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wird der bereits bestehende Auftrag, planerische Mehrwerte auszugleichen, konkretisiert. Die Kantone haben ab Inkrafttreten 5 Jahre Zeit, die Minimalanforderungen des Bundes umzusetzen. Es müssen mindestens 20% der Planungsmehrwerte bei Einzonungen ausgeglichen werden. Hiervon können nur noch Gemeinwesen (Bund, Kantone und Gemeinden) befreit werden. Die Einnahmen sind für die Entschädigung von Auszonungen oder Massnahmen zu Gunsten der Raumplanung einzusetzen. Neu können Ausgleichsleistungen als Aufwendungen (Reduktion des erzielten Erlöses) bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden. Heute wird im Kanton Bern der Ausgleichsbetrag erst vom Gemeindeanteil an der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht.

#### 2.1.2 Baugesetz des Kantons Bern

---

In einer umfassenden Teilrevision wurden das Baugesetz (BauG), die Bauverordnung und das Bewilligungsdekret des Kantons Bern angepasst. Auslöser hierfür ist in erster Linie das neue RPG mit welchem der Bund die Vorgaben der haushälterischen Bodennutzung präzisiert und an die Kantone Gesetzgebungsaufträge in den Bereichen Mehrwertabschöpfung und Baulandverflüssigung gibt. Daneben werden mit der Teilrevision Handlungsbedarf in über 20 weiteren Themenbereichen umgesetzt. Die Änderungen im Baugesetz und im Baubewilligungsdekret reichen von redaktionellen Anpassungen über den Vollzug von übergeordneten Vorgaben bis zu materiellen Neuerungen. Materiell besonders bedeutsam sind die vorgesehenen Neuregelungen in den Bereichen Schutz des Kulturlandes, Spielflächen und Aufenthaltsbereiche, Hochhausdefinition, Baulandmobilisierung sowie Mehrwertabschöpfung.

Das Raumplanungsgesetz geht zwar davon aus, dass ein Ausgleich für alle erheblichen planungsbedingten Vor- und Nachteile stattzufinden hat (Art. 5 Abs. 1 RPG). Die eidgenössischen Räte wollten aber im Rahmen der RPG-Revision nur Mindestvorgaben für planungsbedingte Mehrwerte erlassen, die auf Neueinzonungen zurückgehen. Nach dem Willen des Bundesgesetzgebers sind die Kantone aber frei, weitere planungsbedingte Mehrwerte auszugleichen.

Entsprechend dem Bundesauftrag sieht der Kanton Bern bei Einzonungen welche einen Mehrwert von mehr als Fr. 20'000 generieren eine Mehrwertabgabe vor. Diese beträgt mindestens 20 % und höchstens 50 %. Bei Um- und Aufzonungen überlässt es der Kanton den Gemeinden ob sie eine Mehrwertabgabe erheben. Für die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen dürfen, wie bis anhin, Vereinbarungen über den Ausgleich getroffen werden.

Die vom Grossen Rat im März und Juni 2016 beschlossenen Änderungen treten am 1. April 2017 in Kraft.

### 2.1.3 Bauverordnung des Kantons Bern

---

Als Folge der jüngsten Baugesetzänderungen im Rahmen der oben erwähnten, umfassenden Revision bestand in der Bauverordnung (BauV) grösserer Anpassungsbedarf. Das betrifft insbesondere den Kulturlandschutz, wo die Voraussetzungen für die Beanspruchung von Kulturland konkretisiert (strengere Mindestdichten bei Einzonungen) und die näheren Bestimmungen zur Kompensation für beanspruchte Fruchtfolgefleichen geregelt wurden. Weiter sind die Bestimmungen zu den sog. besonderen Bauten und Anlagen, insbesondere zu den Hochhäusern und zu den Detailhandelseinrichtungen (bisher: Einkaufszentren) aufgrund der BauG-Revision anzupassen. Regelungsbedarf besteht ferner im Bereich Materialabbau und Terrainveränderungen.

Als Folge der BauG-Revision sind auch die Bestimmungen in der BauV zu den sogenannten 'K-Objekten', zu den Kinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen und zum hindernisfreien Bauen anzupassen. Schliesslich besteht aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes geringfügiger Regelungsbedarf. Die Gelegenheit wird benützt, um weitere, vorwiegend redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen auf Verordnungsstufe vorzunehmen.

Die Änderungen an der Bauverordnung treten am 1. April 2017 in Kraft.

### 2.1.4 Energiegesetzgebung des Kantons Bern

---

Mit der Revision der Kantonalen Energieverordnung (KE nV) auf 1. September 2016 hat der Kanton einen Systemwechsel vollzogen. Der Energienachweis ist neu über den gewichteten Energiebedarf zu erbringen. Mit dem Systemwechsel war eine Verschärfung der Vorschriften verbunden. Mit den Anpassungen / Verschärfungen entsprechen die kantonalen Anforderungen einem Standard, der zwischen dem von Minergie- und Minergie-P liegt.

Neben der bereits umgesetzten Revision der KE nV hat der Kanton das Kantonale Energiegesetz revidiert, die Vernehmlassung dazu wurde im Januar 2017 abgeschlossen. Die Inkraftsetzung erfolgt im besten Fall im zweiten Semester 2018. Mit der Revision wird auch der Begriff des Höchstanteils nichterneuerbare Energie aus dem Erlass gestrichen. Der Nachweis wird über den gewichteten Energiebedarf zu erbringen sein. Zusätzlich ist im Vernehmlassungsentwurf vorgesehen, dass der Energienachweis bei grösseren Überbauungen über die Gesamtenergieeffizienz erbracht werden kann. Dieses Instrument ist europaweit im Einsatz und wird in der Schweiz auch beim Gebäudeausweis der Kantone (GEAK) angewendet. Dieses Instrument wäre gerade für ausgewählte Arealentwicklungen idealer und umfassender als der gewichtete Energiebedarf.

### 2.1.5 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

---

Die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vereinheitlicht die allgemeinen Fachbegriffe und Vorgehensweisen zur Vermessung von Gebäudedimensionen und Abständen. Die Regelung entstand als Folge des Beitrittes des Kantons Bern zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Mit Inkrafttreten der interkantonalen Vereinbarung 2010 bekamen die bernischen Gemeinden eine Übergangsfrist bis Ende 2020, um ihre Bestimmungen ebenfalls zu überprüfen und an die BMBV anzupassen.

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung von Köniz setzt die Vorgaben der BMBV um.

#### Harmonisierung BMBV und altrechtliche Überbauungsordnungen (UeO)

Bei Anpassung von Überbauungsordnungen (UeO) an die neuen Begriffe und Messweisen wird unterschieden zwischen Überbauungsordnungen, welche im Rahmen einer im Baureglement festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP) erstellt werden (Kompetenz des Gemeinderats) und Überbauungsordnungen, welche nach Art. 88

BauG unabhängig von einer ZPP erstellt werden (Kompetenz der Stimmbürger). Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Sommer 2012 folgendes Vorgehen festgelegt:

- Alle rechtsgültigen Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG, Uferschutzpläne oder Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften, werden nicht an die BMBV angepasst; ggf. werden sie bei einer Änderung oder einem Ersatz zu einem späteren Zeitpunkt fallweise durch eine neue BMBV-konforme Überbauungsordnung ersetzt;
- Rechtsgültige Überbauungsordnungen in einer ZPP (Überbauungsordnungen in Kompetenz Gemeinderat) werden erst nach Genehmigung der Revision der baurechtlichen Grundordnung aber bis spätestens 2020 an die BMBV angepasst (Übergangsfrist nach Art. 34 BMBV);
- Neue Überbauungsordnungen in Kompetenz der Stimmbürger, die vor der Revision der baurechtlichen Grundordnung erlassen und genehmigt werden, werden nicht an die BMBV angepasst; ggf. werden sie bei einer Änderung oder einem Ersatz zu einem späteren Zeitpunkt fallweise durch eine neue BMBV-konforme Überbauungsordnung ersetzt. Ausgenommen sind Überbauungsordnungen in Kompetenz der Stimmbürger bei denen die Mitwirkung ab dem 1.1.2012 erfolgt ist. Diese wurden an die BMBV angepasst;
- Neue Überbauungsordnungen in einer ZPP, die vor der Revision der baurechtlichen Grundordnung erlassen und genehmigt werden, werden erst nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision aber bis spätestens 2020 an die BMBV angepasst (Übergangsfrist nach Art. 34 BMBV; vgl. Kapitel 5.2.3).

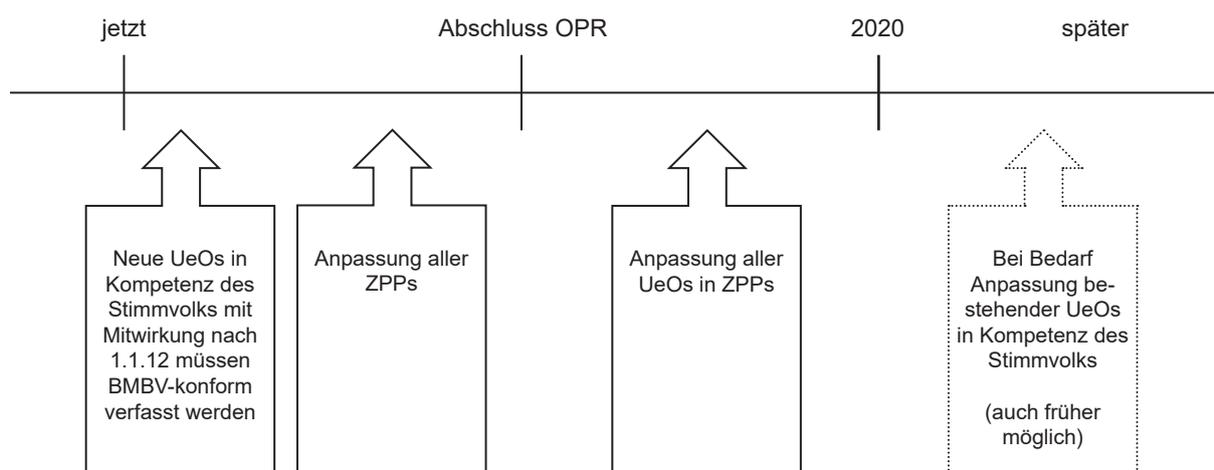


Abbildung 3: Anpassung der Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und der Überbauungsordnungen (UeO) an die BMBV

## 2.2 Kantonaler Richtplan

Die planerische Umsetzung der RPG-Teilrevision erfolgt im kantonalen Richtplan 2030. Am 2. September 2015 hat der Regierungsrat den Richtplan 2030 beschlossen und dem Bund zur Genehmigung unterbreitet. Am 4. Mai 2016 erfolgte die Genehmigung des Bundesrats. Wesentliche Neuerungen im Richtplan 2030 sind ein neues, für alle Behörden verbindliches «Raumkonzept Kanton Bern», eine griffige Strategie für die Siedlungsentwicklung, quantitative Vorgaben für die Entwicklung des Siedlungsgebiets im Kanton, strengere Regeln für die Baulandbedarfsberechnung der Gemeinden sowie Massnahmen zur aktiven Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Der Richtplan des Kantons Bern bildet den raumplanerischen Überbau und die Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Kantonsgebiets. Er formuliert Ziele für die erwünschte Entwicklung des Kantons Bern. Der Richtplan definiert für jede Region und Gemeinde im Kanton Bern die zulässige Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs, welcher aufgrund der erwarteten Entwicklung, der Zentralität und Erschliessung maximal beansprucht werden darf. Zudem legt der Kanton wirtschaftliche und räumliche Entwicklungsschwerpunkte fest, die aufgrund ihrer Lage und Erschliessung prioritär gefördert werden sollen. In Köniz sind dies der «ESP Köniz, Liebefeld», der «ESP Köniz, Juch» sowie das «Balsigergut» zur prioritären Siedlungsentwicklung Wohnen.

Die vorliegende Revision der baurechtlichen Grundordnung stützt sich auf die Vorgaben des Richtplans 2030 des Kantons Bern ab.

*Dokumenthinweis* → *Regierungsrat Kanton Bern (2015): Richtplan Kanton Bern, Richtplan 2030.*

## 2.3 Regionale Planungen

---

### 2.3.1 Agglomerationsprogramm

---

Das Agglomerationsprogramm Region Bern, Teil Verkehr und Siedlung, 1. Generation von 2007, mit welchem der Bund für abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsentwicklungsprojekte finanzielle Beträge spricht, gilt bis zum Abschluss der Projekte und wird weiterhin umgesetzt. Für die Überarbeitung des Agglomerationsprogramms wurden die Festlegungen im RGSK beigezogen und sind auch in die Ortsplanungsrevision eingeflossen.

*Dokumenthinweis* → *Kanton Bern (laufend): Agglomerationsprogramm Region Bern.*

### 2.3.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK

---

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans fliessen in das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) ein und werden räumlich auf regionaler Stufe konkretisiert. Das RGSK definiert aus regionaler Sicht den Rahmen für die räumliche Entwicklung der Gemeinden. Es beschäftigt sich zudem intensiv mit der Abstimmung der Siedlungs- auf die Verkehrsentwicklung.

Von regionaler Bedeutung mit Einfluss auf die Revision der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Köniz sind dabei folgende Entwicklungen:

- Mit der Realisierung der Verlängerung der Tramlinie 9 bis Kleinwabern wird Wabern zukünftig noch besser an die Stadt und Agglomeration Bern gebunden und attraktiver.
- Das Dreieck Köniz-Liebefeld-Steinhölzli ist als Zentrum der Gemeinde und Subzentrum der Agglomeration Bern qualitativ wie quantitativ weiterzuentwickeln und zu stärken.
- Niederwangen/Juch-Hallmatt ist als Standort für Dienstleistungs-, Verkaufs- und Freizeitnutzungen in der Region zu positionieren und für die beabsichtigte und nachgefragte Entwicklung fit zu machen. Der bestens erschlossene Standort bietet die Voraussetzungen, um auf den motorisierten Individualverkehr fokussierte und wertschöpfungsstärkere Nutzungen anzusiedeln zu können.

Das RGSK konkretisiert zudem Aussagen über die zukünftige Bevölkerung- und Arbeitsplatzentwicklung und den Baulandbedarf für die Region. In der Gemeinde Köniz definiert das RGSK verschiedene Vorranggebiete für Siedlungserweiterungen, Siedlungsränder, Vorranggebiete für Natur und Landschaft, siedlungsprägende Grünräume, das «Grüne Band» sowie Vorhaben beim Ausbau der Verkehrsinfrastruktur. Diese Festlegungen wurden im Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde entsprechend dem Koordinationsstand berücksichtigt. Das RGSK, 2. Generation, ist in Bearbeitung, wurde im Sommer 2015 mitgewirkt und wird im Herbst 2016 dem Kanton zur Genehmigung und dem Bund als Agglomerationsprogramm eingereicht.

*Dokumenthinweis* → *Regionalkonferenz Bern Mittelland (2012): Regionales Gesamtsiedlungs- und Verkehrskonzept.*

### 2.3.3 Regionales Hochhauskonzept

---

Das regionale Hochhauskonzept von 2009 bezeichnet Teile von Köniz / Liebefeld und von Wabern als «Möglichkeitsräume» für Hochhäuser. Das Konzept verpflichtet die Gemeinden, sich bei ihren Planungen mit dem Thema Hochhaus auseinanderzusetzen.

Dies ist im Rahmen der Konzepterarbeitung des kommunalen Richtplans Raumentwicklung Gesamtgemeinde erfolgt.

*Dokumenthinweis → Verein Region Bern (2009): Regionales Hochhauskonzept, Richtplan und Handbuch.*

## 2.4 Kommunale Planungen und Reglemente

---

### 2.4.1 Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

---

Das vom Parlament beschlossene Reglement basiert einerseits auf den verbindlichen Rahmenbedingungen aus dem revidierten Baugesetz und andererseits auf den Erfahrungen, welche die Gemeinde aus den bisherigen Mehrwertausgleichsverträgen sammeln konnte. Die wichtigsten Eckpfeiler aus dem Reglement sind:

- Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen in den ersten fünf Jahren 40 Prozent des Mehrwertes, zwischen 5 und 10 Jahren 45 Prozent des Mehrwertes und 50 Prozent, falls der Mehrwert erst nach 10 Jahren nach der Einzonung realisiert wird.
- Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen 40 Prozent des Mehrwertes.
- Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden bestimmt.
- Die Ausgleichsleistung wird bei Baubeginn oder Verkauf, also erst mit der Realisierung des Mehrwertes fällig.

Mit diesen Eckwerten kann sichergestellt werden, dass eine Ungleichbehandlung der verschiedenen Grundeigentümer vor- und nach revidiertem Baugesetz in den Grundsätzen vermieden wird. Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Für alle mehrwertrelevanten Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision, welche vor dem 1. April 2017 in die öffentliche Auflage gingen, wurden Mehrwertausgleichsverträge abgeschlossen. Das kantonale Baugesetz sieht vor, dass diese Verträge gültig bleiben.

Der Kanton gibt vor, dass die Erträge der Mehrwertabgabe nach Massgabe des Bundesrechts zu verwenden sind, und die Gemeinde musste dazu eine entsprechende Spezialfinanzierung schaffen. Spezialfinanzierungen sind zweckgebundene Mittel zur Erfüllung einer bestimmten öffentlichen Aufgabe. Mit den Mitteln aus dem Mehrwertausgleich sind in erster Linie allfällige Entschädigungsforderungen aufgrund von Auszonungen auszugleichen. Weiter unter die Verwendung der Mittel für Massnahmen nach Bundesrecht fallen Massnahmen der Raumplanung wie attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums, gemeinschaftliche Infrastrukturanlagen, die bessere Fuss- und Velovernetzung des Quartiers, die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus, der Erwerb strategisch bedeutender Grundstücke und die Förderung von ökologischen Aufwertungen und Vernetzungsprojekten.

### 2.4.2 Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde RP REGG

---

Der Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG) befasst sich mit den Fragen der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Köniz.

Aus einer gesamtheitlichen Sicht legt der Richtplan die Ziele und Massnahmen für diejenigen Inhalte fest, welche durch die Gemeinde beeinflusst werden können. Dabei werden auch regionale Aspekte berücksichtigt (eine Abstimmung mit dem RGSK ist erfolgt). Der RP REGG zeigt flächendeckend für das ganze Gemeindegebiet die anzustrebende Entwicklung mit einem Planungshorizont bis 2030 auf.

In der Ortsplanung übernimmt der RP REGG folgende Funktionen und Aufgaben:

- Behördenverbindliches Führungsinstrument auf strategischer Ebene;
- Steuerung und Koordination der raumrelevanten Entwicklung;
- Langfristig gültige Orientierungshilfe, z.B. für Legislaturziele;
- Entscheidungsgrundlage bei konkreten raumplanerischen Fragestellungen;

- Umsetzungsorientierte Handlungsanweisungen;
- Rahmen für die Revision der baurechtlichen Grundordnung;
- Grundlage für spätere Teilrevisionen der Grundordnung (insbesondere Ein- und Umzonungen von einzelnen Gebieten).

Die Festlegungen des RP REGG bilden eine wichtige Grundlage und den Rahmen für die Revision der baurechtlichen Grundordnung. Mit Inkraftsetzung des neuen Kantonalen Richtplans 2030 hat sich die kantonale Vorgabe zur Bemessung des theoretischen Baulandbedarfs geändert. Der am 1. Mai 2014 durch den Kanton genehmigte RP REGG verwendet in diesem Zusammenhang noch andere Werte (Einwohner anstelle Raumnutzer, vorgegebene Minstdichten, Grenzen der Raumtypen urbane Kerngebiete und ländliche Gebiete) und wird in diesem Bereich zu gegebener Zeit zu überarbeiten sein (vgl. Kapitel 2.4.2).

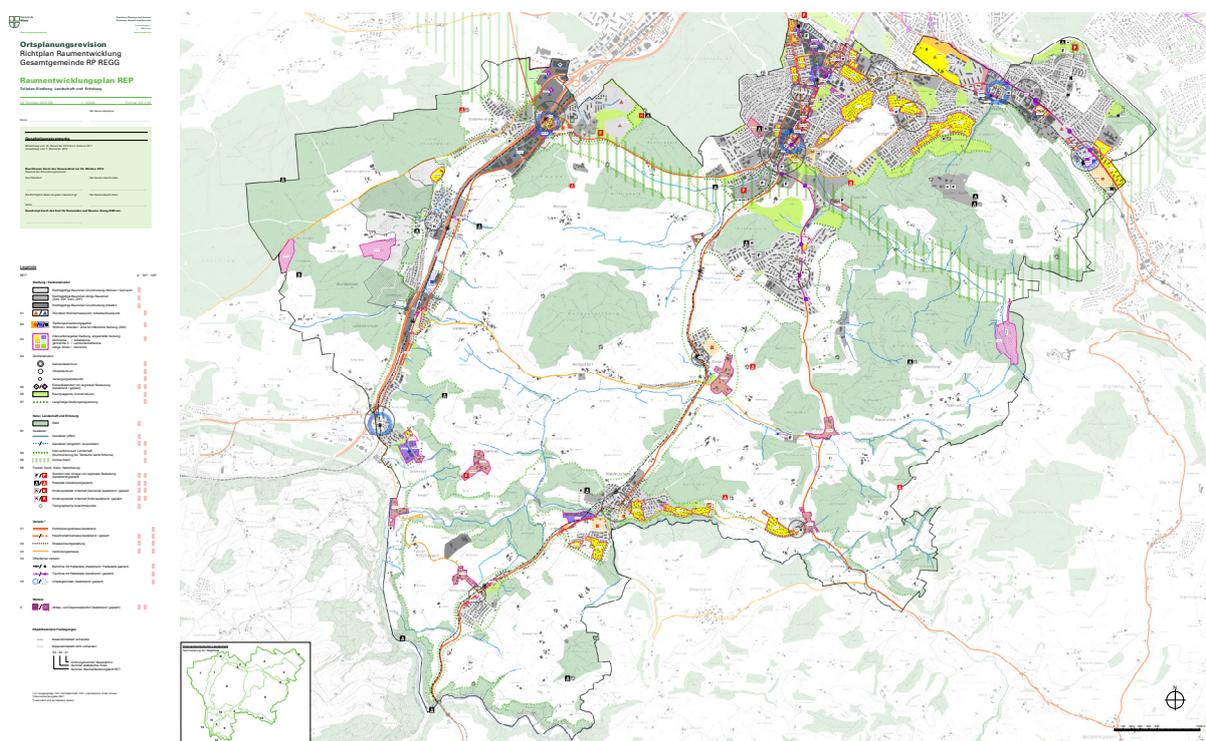


Abbildung 4: Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde, REP, Teilplan Siedlung, Landschaft, Naherholung.

### 2.4.3 Richtplan Energie RP E

Für Köniz als Energiestadt (Auszeichnung im Jahr 2000 mit dem Label «Energiestadt» und im Jahr 2011 mit dem Label «Energiestadt GOLD») ist der Richtplan Energie ein wichtiges strategisches Instrument, um eine fortschrittliche Energiepolitik betreiben zu können.

Das Label zeichnet Gemeinden aus, die eine kommunale Energiepolitik verfolgen, welche einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leisten. Vision ist die «2'000-Watt-Gesellschaft». Bis ins Jahr 2035 soll die «4'000-Watt-Gesellschaft» erreicht werden. Dies bei einem aktuellen Stand einer «6'000-Watt-Gesellschaft». Die Gemeinde Köniz hat sich deshalb im Bereich Energie im Jahr 2009 mit der Energiestrategie 2010 – 2035 eine strategische Grundlage gegeben. Deren Ziele gelten auch für den Richtplan Energie, welcher die Richtlinie für den Umgang mit Energie in der Gemeinde Köniz während der nächsten ca. 15 Jahre ist. Mit Hilfe des Richtplans Energie werden:

- Die Raumentwicklung und die kommunale Energieversorgung aufeinander abgestimmt,
- die Energieeffizienz erhöht;
- die Nutzung der erneuerbaren, lokalen Energieträger gefördert und
- die leitungsgebundenen Energieträger koordiniert.

Der Richtplan Energie stimmt die Siedlungsentwicklung und Energieversorgung in der Gemeinde Köniz ab. Der Richtplan Energie ist auf kommunaler Ebene u.a. ein wichtiges Instrument z.B. als Grundlage für die Realisierung von Wärmeverbänden, um die hohen Ziele zur Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien zu erreichen.

Die Gemeinde Köniz ist gewillt, den – aufgrund des kantonalen Energiegesetzes möglichen – grösseren Handlungsspielraum, bzw. die grössere Gemeindeautonomie im Bereich Energie auszunutzen.

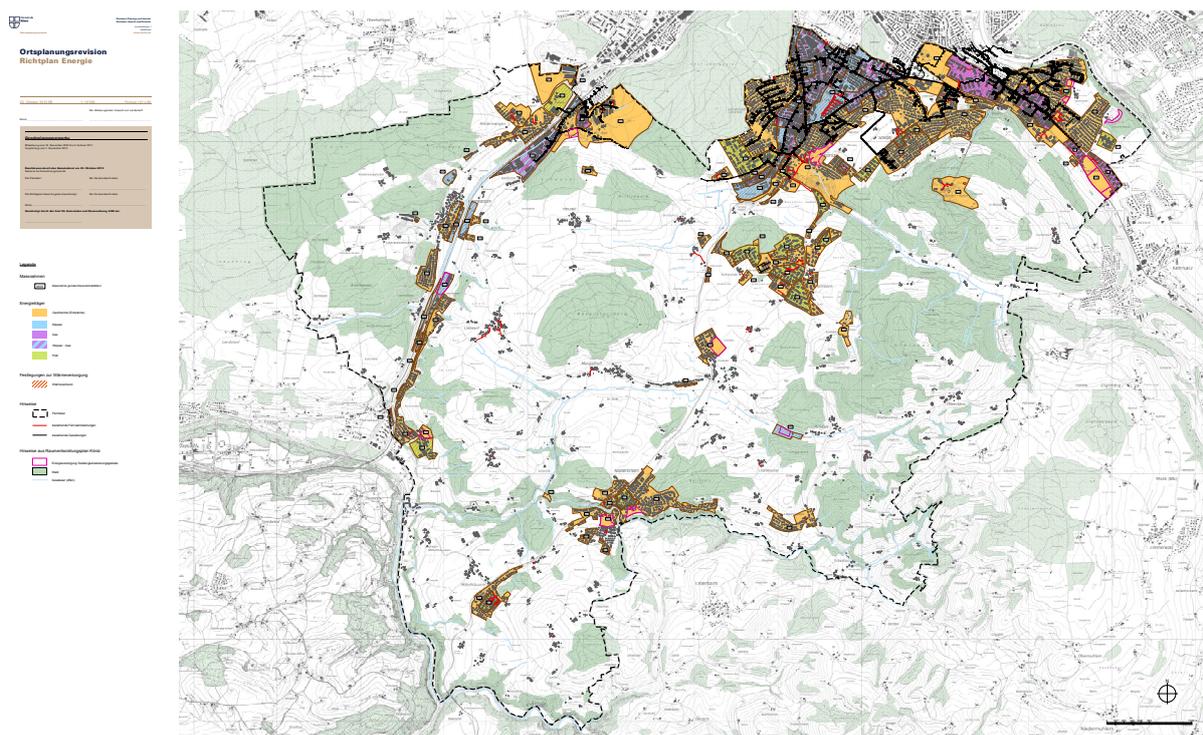


Abbildung 5: Richtplan Energie, Richtplankarte

### 2.4.4 Teilrichtplan ökologische Vernetzung

Der aktuell gültige Teilrichtplan ökologische Vernetzung (RÖV) wurde 2013 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) genehmigt.

Der RÖV gibt die Rahmenbedingungen für die angestrebte ökologische Entwicklung in der Könizer Landschaft bzw. der Landwirtschaft vor. Dies insbesondere auch für allfällige grundeigentümergebundene Festlegungen in der baurechtlichen Grundordnung. Er ergänzt Bundes- und Kantonsrecht und bildet die Grundlage für die Ausrichtung von kommunalen Beiträgen an die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter.

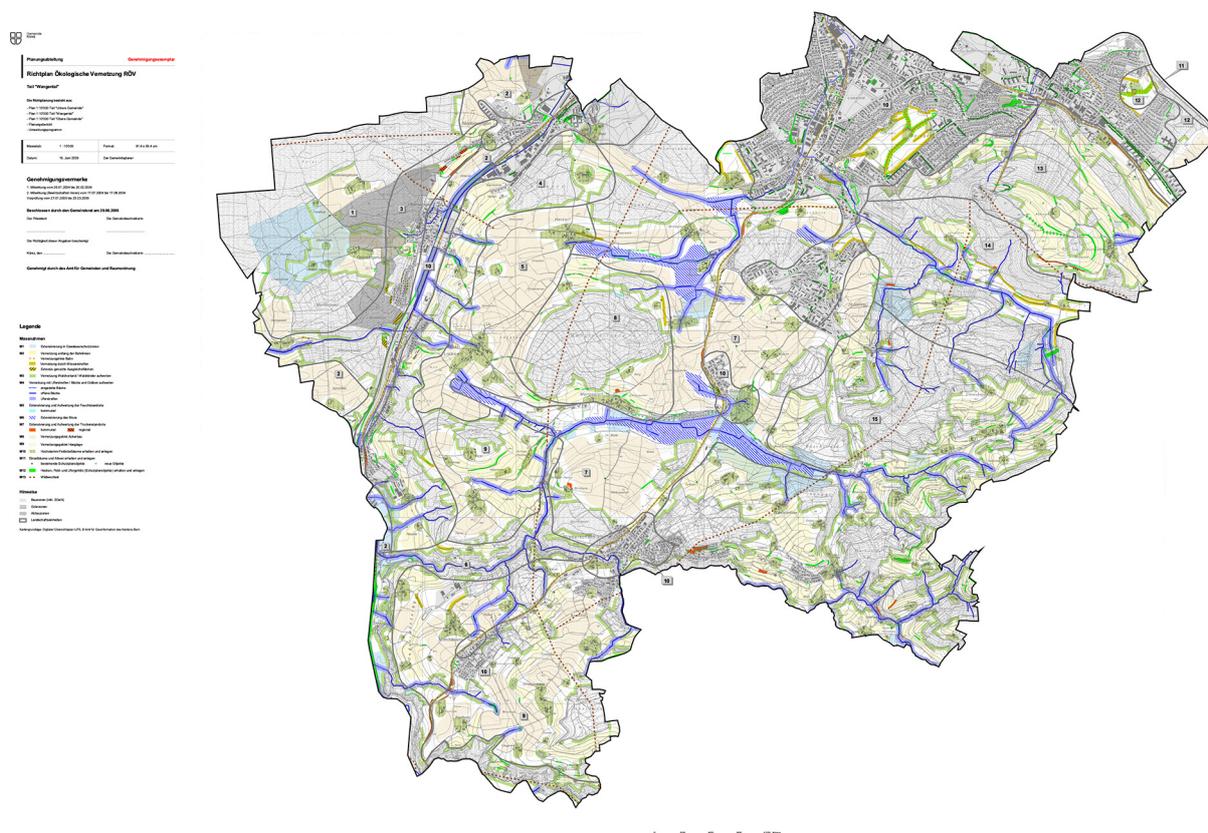


Abbildung 6: Richtplan ökologische Vernetzung

### 2.4.5 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept stellt eine Gesamtbetrachtung des Freiraumsystems der Gemeinde Köniz dar und befasst sich mit der Entwicklung sämtlicher Freiräume.

Entwicklungsprognosen für die Gemeinde Köniz zeigen auf, dass die Bevölkerung in den kommenden Jahren weiter anwachsen wird. Diese Entwicklung darf nicht auf Kosten der Freiräume im Siedlungsgebiet und deren Qualität geschehen. Insbesondere durch die Siedlungsentwicklung nach Innen wird der Druck auf Freiräume im Siedlungsgefüge steigen. Die Siedlungsfreiräume geraten damit noch stärker unter Nutzungs- und Bebauungsdruck und siedlungsumgebende Landschaften müssen vermehrt eine übergeordnete Erholungsfunktion übernehmen. Ihre Zugänglichkeit und ihre hohe Erholungsqualität sind dabei Voraussetzung. Für eine nachhaltige Freiraum- sowie gesamte Raumentwicklung ist das Vorhandensein eines konzeptionellen Ansatzes von grosser Bedeutung.

Mit dem Freiraumkonzept werden Bestandsaufnahme, Analyse und Beurteilung, Leitsätze, Handlungsfelder und Konzept inkl. Massnahmen zur langfristigen Entwicklung der Siedlungsfreiräume und umgebenden Landschaftsräume festgehalten. Mit dem Freiraumkonzept wird ein Ideal- bzw. Wunschzustand der Freiräume von Köniz

resp. der Prozesse zur Sicherung bzw. Aufwertung dieser beschrieben. Die Inhalte beschränken sich auf die Verdeutlichung gemeinsamer Planungsziele und sollen als behördenverbindliche Entscheidungshilfen dienen.

Der thematische Schwerpunkt wird auf die Handlungsfelder Freiraum im Zuge der Siedlungsentwicklung nach Innen, Vernetzung von Grün- und Freiräumen, Öffentlicher Raum in Zentren, Begegnungsräume in Einfamilienhausgebieten, Bewegungsräume und Sportanlagen sowie Natur in der Stadt gelegt.

Der räumliche Schwerpunkt des Freiraumkonzeptes wird grundsätzlich auf das städtische Siedlungsgebiet („urbane Kerngebiete der Agglomerationen“ gemäss Kantonaem Richtplan) sowie Schlieren und das Wangental gelegt, wobei die angrenzenden Landschaftsräume dabei wichtige Rollen übernehmen und via kommunalem Richtplan Raumentwicklung resp. Schutzplan integriert sind.

Mit dem Freiraumkonzept als kommunales Planungsinstrument können Entwicklungsplanungen überprüft und ergänzend mitbearbeitet werden. Das Freiraumkonzept wird so zu einem strategischen Instrument, um Projekte in Bezug zueinander zu stellen und deren Qualitäten und Potentiale zu benennen. Es gibt die Chance im Zuge von Planungs- und Bautätigkeiten frühzeitig wichtige Weichen zu stellen und Massnahmen zu integrieren, um neue Freiräume zu schaffen und diese mit bestehenden Freiräumen zu einem attraktiven Freiraumverbund zu vernetzen. Das Freiraumkonzept wird somit einen wichtigen Beitrag zum freiraumbasierten Städtebau leisten und bestehende Freiraumqualitäten sichern und weiterentwickeln. Im Rahmen der Baurechtlichen Grundordnung ist das Freiraumkonzept ein wichtiges unterstützendes Instrument zur Umsetzung der einzelnen Innenentwicklungsmassnahmen. So kann dem Anspruch der Könizer Bevölkerung an ausreichend vorhandene und qualitativ voll gestaltete Freiräume im Siedlungsgebiet Rechnung getragen werden.

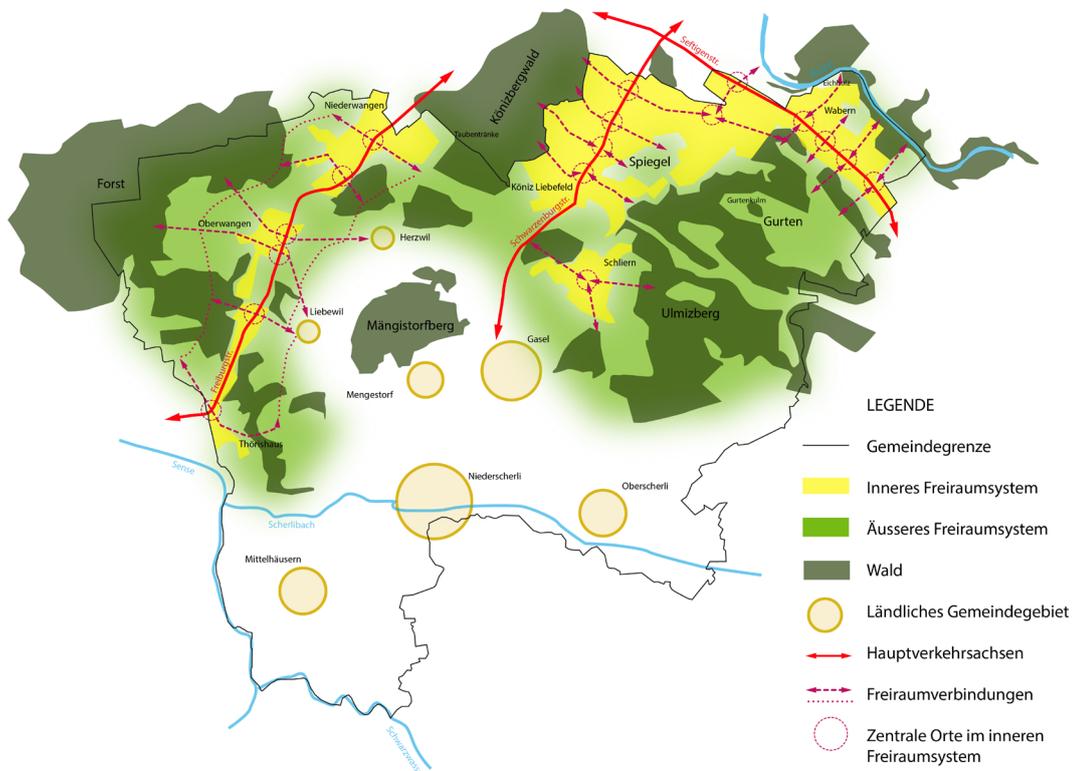


Abbildung 7: Schema des Freiraumsystems der Gemeinde Köniz

### 3 Entwicklung und Baulandbedarf

#### 3.1 Prognose künftige Entwicklung

Zur Abschätzung des zukünftigen Baulandbedarfs ist es von Bedeutung, die Entwicklung der Einwohnerzahlen sowie der Beschäftigten zu prognostizieren. In den übergeordneten Planungsinstrumenten (RP REGG, RGSK und kant. Richtplan) werden ausserdem Entwicklungsziele festgelegt. Die Prognosen und Ziele leiten sich unter anderem aus der bisherigen Entwicklung ab. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 35 Jahre ist in untenstehender Tabelle abgebildet.

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2012	2015	2016
Bevölkerung	33'441	36'365	37'309	37'543	37'461	38'098	39'437	<b>39'623</b>	40'672	<b>41'706</b>
5-Jahreszuwachs		8.74%	2.6%	0.63%	-0.22%	1.7%	3.51%		3.13%	

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

In den letzten Jahrzehnten sind immer wieder grosse Wachstumsschwankungen auszumachen. Das Wachstum im letzten Jahrzehnt ist grösstenteils auf eine Mobilisierung der Reserven im Bestand zurückzuführen. Grössere Baulandreserven konnten in den letzten Jahren nur vereinzelt einer Überbauung zugeführt werden.

Der Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde RP REGG definiert als Wachstumsprognose für die Periode von 2012 bis 2030 ein Plus von 2'500 Einwohner/-innen. Dies entspricht einem Zuwachs von 6.4%. Für die Arbeitsplätze definiert der RP REGG eine Wachstumsprognose von 1'600 bis 3'000 Beschäftigten. Dies entspricht einem Zuwachs von 8-16%.

Der kantonale Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A\_01) setzt als durchschnittliche Bevölkerungszunahme für die Entwicklung der nächsten 15 Jahre in den urbanen Kerngebieten der Agglomerationen einen Wert von +11% und in den zentrumsnahen ländlichen Gebieten einen Wert von +4% ein. Der kantonale Richtplan geht davon aus, dass die Arbeitsplätze im gleichen Mass zunehmen wie die Bevölkerung.

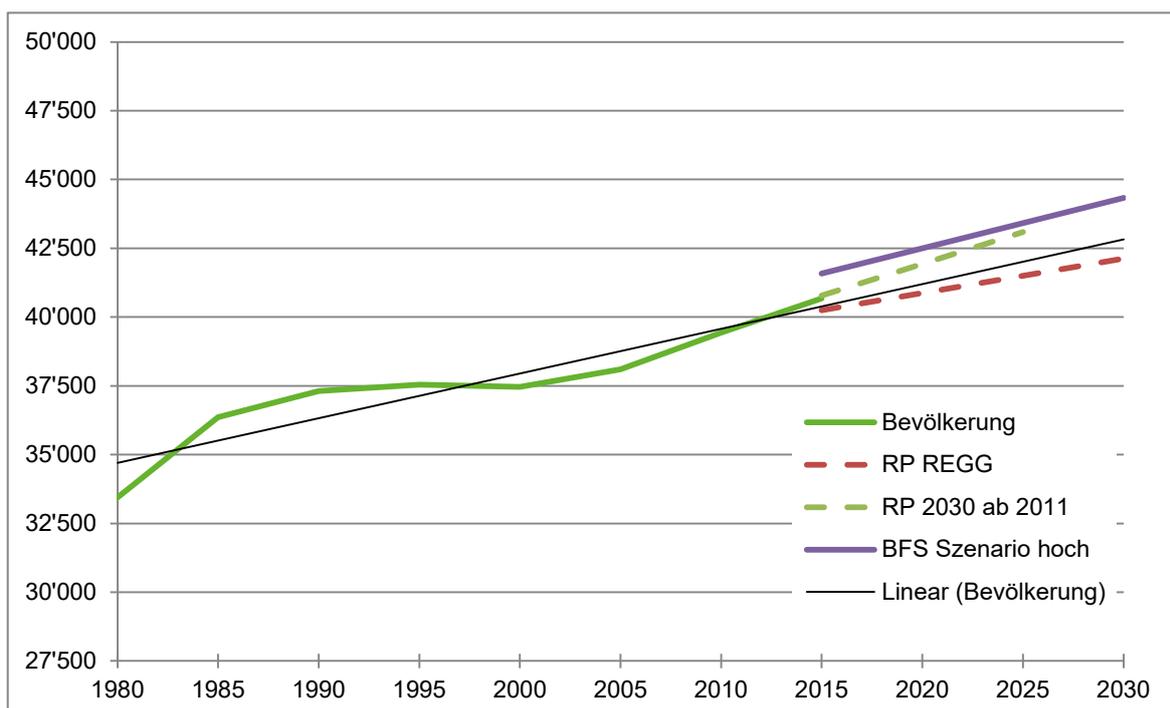


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der letzten 30 Jahre und Prognose für die nächsten 15 Jahre.

Der Kanton ordnet die Gemeinden jeweils einem von fünf Raumtypen zu (Massnahmenblatt C\_02, Richtplan Kanton Bern, Richtplan 2030). Grundlage dazu bildet das Raumkonzept Kanton Bern. Die Raumtypen weisen jeweils unterschiedliche Entwicklungsziele und -prognosen auf. Grössere Gemeinden wie Köniz können zwei Raumtypen zugeordnet werden. Die Ortsteile Köniz, Liebefeld, Niederwangen, Ried, Wabern und Spiegel werden dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen» zugewiesen, die übrige Gemeinde dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete».

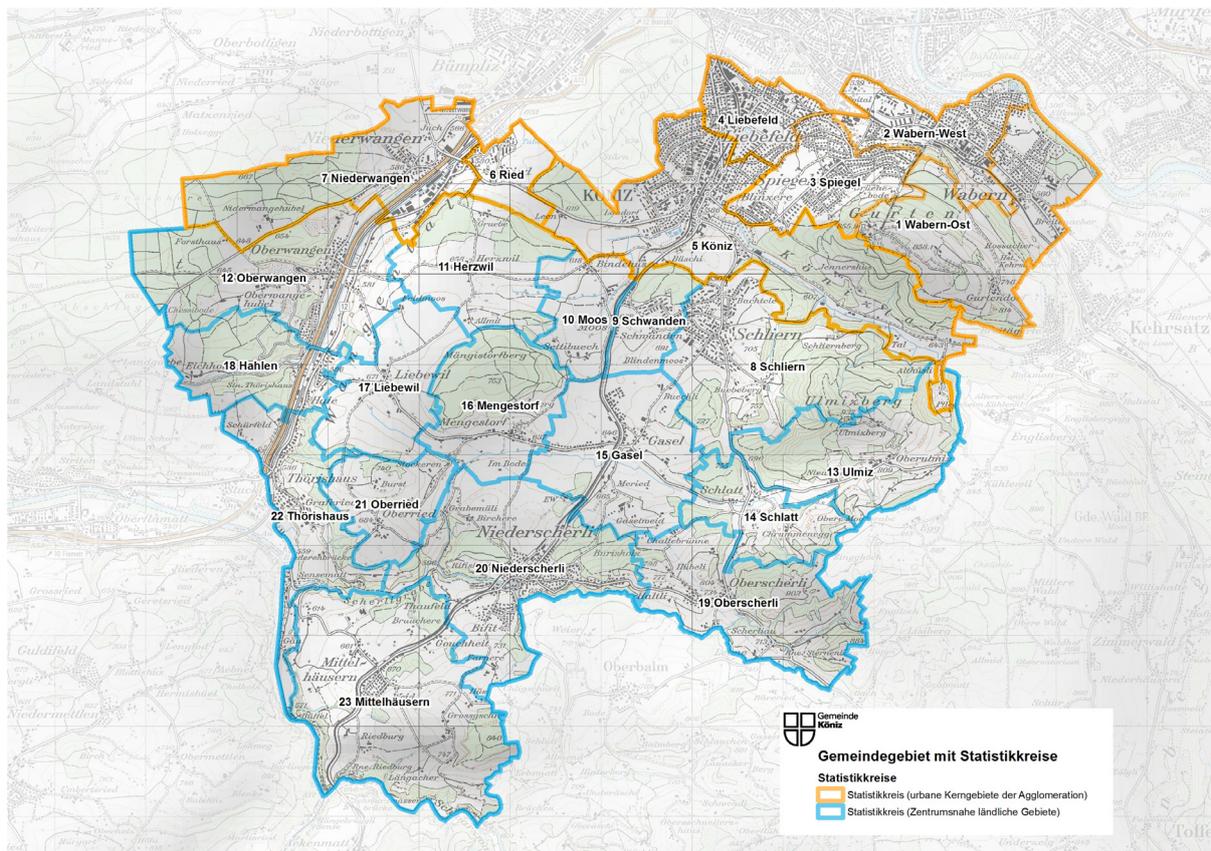


Abbildung 9: Gemeindegebiet Köniz mit Statistikkreisen und Raumtypenzuteilung gem. Kantonalem Richtplan 2030. orange: «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen»; blau: «Zentrumsnahe ländliche Gebiete». Quelle: Jahresbericht 2015, Gemeinde Köniz.

Neu definiert der kantonale Richtplan das Wachstum über das Konzept der Raumnutzer. Die **Raumnutzer** umfassen alle Einwohner und Beschäftigten in den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen der Gemeinde.

Die **Wohn-, Misch- und Kernzonen** der Gemeinde Köniz nutzen 45'866 Raumnutzer. Diese teilen sich in 38'425 Bewohner/-innen und 7'441 Beschäftigte auf (Stand 1. Januar 2017). Daraus resultiert eine mögliche Entwicklung aus Sicht Kanton von +4'179 Raumnutzer (+3'427 Bewohner/-innen und 752 Beschäftigte) auf einen Stand von 50'045 Raumnutzer (Bewohner/-innen und Beschäftigte) im Jahr 2030.

Die restliche Bevölkerung (der 41'706 Stand Ende 2016) und Beschäftigte wohnen resp. arbeiten in Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen mit besonderen Vorschriften, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen oder ausserhalb der Bauzone (rund 15'000 Raumnutzer).

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept II (RGSK II) übernimmt die Wachstumsziele aus dem Richtplan 2030.

## 3.2 Baulandbedarf Wohn- und Mischnutzung

---

### 3.2.1 Bauzonenreserven Wohn- und Mischnutzung

---

Die Gemeinde verfügt aktuell (Stand 1. Januar 2017) über Baulandreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen mit einer Gesamtfläche von 32.18 Hektaren.

### 3.2.2 Kantonaler Richtplan 2030

---

Der kantonale Richtplan (Massnahmenblatt A\_01) definiert wie viel Bauland für Wohnnutzung und gemischte Nutzung eine Gemeinde maximal einzonen darf. Das Resultat der Berechnung liefert den Bedarf der Gemeinde an Baulandfläche aus kantonaler Sicht. Basis für die Ermittlung des kommunalen 15-jährigen Baulandbedarfs bilden die erwartete Entwicklung der Anzahl Raumnutzer in den Wohn-, Misch- und Kernzonen geteilt durch die Richtwerte der Raumnutzerdichte pro Raumtyp (→ theoretischer Baulandbedarf Wohnen). Der Richtwert der Raumnutzerdichte beträgt für die urbanen Kerngebiete der Agglomerationen 85 Raumnutzer/ha und für die zentrumsnahen ländlichen Gebiete 39 Raumnutzer/ha.

Vom theoretischen Baulandbedarf werden Baulandreserven (nicht überbaute Bauzonen) abgezogen, auch wenn Teilflächen davon nicht verfügbar sind. In Gemeinden, deren Dichte unter dem Richtwert der Raumnutzerdichte des jeweiligen Raumtyps liegen, werden zudem die Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen zu 1/3 abgezogen. Köniz übertrifft diesen Richtwert in beiden Raumtypen. Im urbanen Kerngebiet beträgt die Raumnutzerdichte von Köniz 101 Raumnutzer/ha, im zentrumsnahen ländlichen Gebiet 86 Raumnutzer/ha (Stand 1. Januar 2017).

Die eingezonte Baulandfläche muss aber durch die Gemeinde auch in diesem Zeitraum erschlossen werden können. Ausserdem müssen die Flächen Mindestanforderungen bei der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr genügen sowie die weiteren Einzonungsvoraussetzungen zum haushälterischen Umgang mit dem Boden erfüllen.

Aus der Entwicklung der Raumnutzer resultiert für die Gemeinde Köniz ein brutto Baulandbedarf von 56.03 Hektaren. Abzüglich der Bauzonenreserven beträgt der netto Baulandbedarf Wohnen gemäss kantonalem Richtplan somit 23.85 Hektaren (quantitativ maximal einzonbare Fläche für Wohn-, Misch- und Kernzonen).

## 3.3 Baulandbedarf Arbeiten

---

### 3.3.1 Bauzonenreserven Arbeiten

---

Die Bauzonenreserven Arbeiten umfassen aktuell (Stand Februar 2016) 16.92 Hektaren.

### 3.3.2 Kantonaler Richtplan 2030

---

Die Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs einer Gemeinde für Arbeitsnutzung richtet sich gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt A\_05) nach der lokalen Entwicklung. Grössere Einzonungen für Arbeitsnutzungen bedürfen einer Bezeichnung als Arbeitsplatzschwerpunkt (ESP) oder als strategische Arbeitszonen (SAZ) im kantonalen Richtplan. Ausserhalb dieser Standorte ist die Grösse der Arbeitszonen primär auf den lokalen Bedarf und die Bedürfnisse der bereits ansässigen Betriebe auszurichten.

### 3.3.3 Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG)

---

Der RP REGG geht davon aus, dass die bereits vorhandenen Baulandkapazitäten für Arbeitsnutzungen von ca. 17 ha ausreichend sind.

### 3.4 Siedlungsentwicklung nach Innen fördern

Der Richtplan 2030 stellt mit dem neuen Massnahmenblatt A\_07 «Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern» neue Anforderungen an die Ortsplanung der Gemeinden:

- Die Gemeinden erstellen eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale.
- Die Gemeinden legen dar, wie sie diese Reserven und Potenziale aktivieren und mobilisieren, und die Siedlungs- und Wohnqualität erhalten, resp. aufwerten.
- Die Gemeinden erarbeiten im Rahmen ihrer Planungen eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebietes und formulieren basierend darauf Entwicklungsziele.

Zum Zeitpunkt der Überarbeitung der OPR lag die Arbeitshilfe zur Siedlungsentwicklung nach Innen (April 2016) erst im Entwurf vor. Das AGR bescheinigte jedoch vorab mit Schreiben vom 5. Februar 2016 der Gemeinde Köniz, dass die oben genannten konzeptionellen Anforderungen des Themas SEin auf vorbildlichem Niveau erfüllt sind. Dies aufgrund der Planungsinstrumente der ersten beiden Stufen der Ortsplanungsrevision (Raumentwicklungskonzept REK, Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde RP REGG) und der bereits heute über dem gemäss kantonalem Richtplan vorgegebenen Median liegenden Raumnutzerdichte.

#### 3.4.1 Nachweis der Mindestdichten

##### Kantonaler Richtplan 2030

Gemäss kantonalem Richtplan 2030 sind minimale Nutzungsziffern im Durchschnitt aller neuen unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) in der baurechtlichen Grundordnung sicherzustellen. Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Gemeinde Köniz einerseits im Raumtyp «urbanes Kerngebiet» und andererseits im Raumtyp «zentrumnahes ländliches Gebiet». Für beide Raumtypen ist die Mindestdichte damit gesondert nachzuweisen.

Die nachzuweisenden, minimalen oberirdischen Geschossflächenziffern betragen im Durchschnitt für das «urbane Kerngebiet» **mind. 0.8** (nördliche Ortsteile 1-7) und für das «zentrumnahe ländliche Gebiet» **mind. 0.45** (südliche Ortsteile 8-23).

Zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmälern gemäss Art. 10a BauG oder in Ortsbildschutzgebieten resp. Strukturierungsgebieten kann in begründeten Fällen von der minimalen GFZo abgewichen werden. Die Begründung der Abweichung muss im Bericht zur Planung (Art. 47 RPV) dargelegt werden.

Wenn bei Umzonungen, die zu einer Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der Massnahmen A\_07 führen, andere wichtige raumplanerische Gründe vorliegen (z.B. Siedlungs- und Wohnqualität), kann in Einzelfällen von der minimalen GFZo abgewichen werden. Die Begründung der Abweichung muss im Bericht zur Planung (Art. 47 RPV) dargelegt werden.

Der detaillierte Nachweis der Mindestdichten im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt im Kapitel „6.1.3 Nachweis Mindestdichte“ auf Seite 74 dieses Berichts.

##### Kantonale Bauverordnung

Gemäss Änderung der kantonalen Bauverordnung BauV vom 8. Februar 2017 bei Einzonungen von Kulturland für neue unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) eine besonders hohe minimale Nutzungsdichte festgelegt werden. Im Unterschied zum kantonalen Richtplan kann die Festlegung nicht im Durchschnitt aller Einzonungen erfolgen sondern muss im Einzelfall festgelegt werden.

Artikel 11c Absatz 1 bestimmt für Ein- und Umzonungen von Kulturland für **Wohn-, Misch- und Kernzonen WMK** eine nach Raumtypen und Zentralitätsstruktur differenzierte, minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo). Die minimale GFZo beträgt für die Gemeinde Köniz für den Raumtyp «urbanes Kerngebiet» **mind. 0.9** und für den Raumtyp «zentrumnahes ländliches Gebiet» **mind. 0.5**. Diese Dichtevorgaben liegen über den bisher im Massnahmenblatt A\_01 des Richtplans festgelegten allgemeinen Einzonungsvorgaben. Es handelt sich um strenge Dichtevorgaben, wie es die gesetzliche Regelung im BauG („besonders hohe Nutzungsdichte“) verlangt.

Bei Einzonungen von Kulturland für **Arbeitszonen und übrige Bauzonen** oder andere **bodenverändernde Nutzungen** (Materialabbau-, Deponievorhaben u.a.) ist die minimale Nutzungsdichte qualitativ, d.h. in der Regel im Rahmen von Zonen mit besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan gem. Anhang II BauR (Arbeitszonen und übrige Bauzonen; ZPP, ZBV, ZöN, ZSF), resp. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (andere bodenverändernde Nutzungen) sicherzustellen.

Als Kulturland, resp. als landwirtschaftliche Nutzfläche gilt dabei gemäss BauG und landwirtschaftlicher Begriffsverordnung LBV, Artikel 14, die einem Betrieb zugeordnete, für den Pflanzenbau genutzte Fläche ohne die Sömmerungsfläche, die dem Bewirtschafter oder der Bewirtschafterin ganzjährig zur Verfügung steht und die ausschliesslich vom Betrieb aus bewirtschaftet wird.

Analog den Vorgaben des kantonalen Richtplans 2030 sind Abweichungen von der minimalen GFZo möglich, wenn es zur Wahrung bestehender Qualitäten von Baudenkmalern (Art. 10a BauG) oder von Ortsbilschutzgebieten nötig ist. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen der Einzonung zu erbringen.

Die GFZo als solche ist gesetzlich nicht definiert und eine kantonale einheitliche Regelung besteht zur Berechnung der GFZo nach dem Konzept zur Umsetzung der BMBV nicht. Um zu sicher zu stellen, dass im Zusammenhang mit der Berechnung der Nutzungsdichte bei der Beanspruchung von Kulturland eine kantonal einheitliche Methode bzw. Messweise angewendet wird, bestimmt Artikel 11c Absatz 3, dass im vorliegenden Zusammenhang – und nur hier – zur Berechnung der GFZo Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) und Untergeschosse (Art. 19 BMBV) angerechnet werden, sofern sie im Mittel aller Fassaden 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. Dies im Gegensatz zur Festlegung der Gemeinde, welche eine Anrechnung der GFZo erst ab einem Wert von 1,50 m im Mittel aller Fassaden über das massgebende Terrain.

Der detaillierte Nachweis der Mindestdichten im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt im Kapitel „6.1.3 Nachweis Mindestdichte“ auf Seite 74 dieses Berichts.

## 4 Aufbau, Zielsetzungen und Schwerpunkte der Revision

### 4.1 Planungssperimeter und «Änderungen ausserhalb OPR 2017»

Der Planungssperimeter der Revision der baurechtlichen Grundordnung umfasst das ganze Gemeindegebiet.

Ausnahme bilden grössere, öffentlichkeits- und entwicklungsrelevante Um- und Einzonungen sowie anstehende geringfügige Planerlassverfahren in Kompetenz des Gemeinderats.

#### Öffentlichkeits- und entwicklungsrelevante ordentliche Um- und Einzonungen ausserhalb OPR

Diese werden konsequent von der Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung ausgeschlossen. Für diese Entwicklungsgebiete wird in separaten Teil-Revisionen der baurechtlichen Grundordnung eine gesonderte Diskussion, Mitwirkung und Interessenabwägung erfolgen. Betroffen sind Entwicklungsgebiete, für welche ordentliche Verfahren vorgängig zur Revision der baurechtlichen Grundordnung gestartet wurden oder parallel dazu laufen und die unabhängig von der neuen baurechtlichen Grundordnung beschlossen und genehmigt werden. Die entsprechenden Areale sind im Nutzungsplan gekennzeichnet und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Revision der baurechtlichen Grundordnung. Für diese Areale gilt bis zur Festsetzung der neuen Planung die bisherige baurechtliche Grundordnung der OPR 1994.

Folgende Entwicklungsgebiete werden in separaten ordentlichen Teil-Revisionen ausserhalb der laufenden Ortsplanungsrevision vorgenommen:

Planung	Status
Wabern, Entwicklung Balsigergut (direktabhängig zur Verlängerung der Tramlinie Nr. 9)	vorliegendes Richtprojekt aufgrund Ideenwettbewerb nach sia 142
Wabern, METAS (direktabhängig zur Verlängerung der Tramlinie Nr. 9)	vorliegendes Richtprojekt aufgrund Ideenwettbewerb nach sia 142
Wabern, Zentrum Kleinwabern (direktabhängig zur Verlängerung der Tramlinie Nr. 9)	Bearbeitung im Rahmen der Planungen «Entwicklung Balsigergut» und «METAS»
Wabern, Alters- und Pflegeheim Grünau	Machbarkeitsstudie
Wabern, Tramendstation (direktabhängig zur Verlängerung der Tramlinie Nr. 9)	Machbarkeitsstudie
Wabern, Areal Station Wabern	Masterplan
Wabern, Morillongut	Masterplan
Liebefeld, Areal Station Liebefeld	vorliegendes Richtprojekt aufgrund Testplanung
Köniz, Zentrum Nord	Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5/10, Volksabstimmung Mai 2017
Köniz, Rappentöri	Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5/9, Volksabstimmung Mai 2017
Köniz, Deponie Gummersloch	Entwurf Überbauungsordnung
Niederwangen, Wangenbrüggli	vorliegendes Ergebnis Testplanung
Thörishaus, Sensematt	Projektidee

### Geringfügige Planerlassverfahren ausserhalb OPR

Geringfügige Änderungen der baurechtlichen Grundordnung, welche von öffentlichem Interesse sind oder wegen des planerischen Fortschritts nicht mit dem Terminplan der Ortsplanungsrevision vereinbar sind und aufgrund der Planbeständigkeit mit der neuen baurechtlichen Grundordnung in Konflikt stehen, werden ebenfalls ausserhalb der OPR erlassen.

Die entsprechenden Areale sind im Nutzungsplan gekennzeichnet und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Revision der baurechtlichen Grundordnung. Für diese Areale gilt bis zur Festsetzung der neuen Planung die bisherige baurechtliche Grundordnung der OPR 1994.

Folgende geringfügigen Änderungen werden ausserhalb der laufenden Ortsplanungsrevision vorgenommen:

Planung	Status
Wabern, Lerbermatt	vorliegendes Vorprojekt
Köniz, Oberstufenzentrum Köniz	vorliegendes Vorprojekt
Schliern, Parzelle Nr. 7746	öffentliche Auflage Nutzungsplanänderung aufgrund Überbauungskonzept

Rechtsgültige Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG werden keiner Revision unterzogen. Eine Anpassung an die BMBV (vgl. Kapitel 2.1.5) ist nicht nötig und eine Revision dieser Sondernutzungspläne erfolgt nur bei Bedarf.

Rechtsgültige Überbauungsordnungen nach Art. 93 BauG sind bis spätestens 2020 an die BMBV anzupassen. Dies wird im Nachgang der Ortsplanungsrevision in separaten Verfahren erfolgen.

## 4.2 Struktur und Aufbau der baurechtlichen Grundordnung

Der Aufbau und die Struktur der bestehenden Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Köniz haben sich bewährt. Die bisherigen Planungsinstrumente werden deshalb beibehalten, nach Möglichkeit jedoch zusammengefasst und vereinfacht.

Die neue baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Köniz besteht neu aus folgenden Planungsinstrumenten (vgl. Abbildung 10):

- dem Baureglement BauR
- dem Zonenplan (bestehend aus Nutzungsplan NP und Schutzplan SP mit Hinweisplan)
- dem Baulinienplan BLP
- der Reklameordnung (nicht Bestandteil der vorliegenden Revision)

Die bestehenden Schutzpläne «Naturobjekte, Archäologische Schutzgebiete und -objekte, IVS-Objekte» und «Schutzplan Schutzgebiete» werden im neuen Schutzplan zusammengefasst. Der «Schutzplan Schützens- und erhaltenswerte Bauten» wird aufgrund der neuen Inventarlösung aufgehoben und die entsprechenden Objekte nur noch als Hinweis im neuen Hinweisplan dargestellt.

Neue Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung sind der «Baulinienplan» und der «Hinweisplan», welcher inhaltlich dem Schutzplan angegliedert ist.

Alle altrechtlichen Alignements-, Baulinien- und Erschliessungspläne wurden digitalisiert und sind neu in einem Baulinienplan über die ganze Gemeinde dargestellt.

Zur Reduktion der Darstellungsdichte im Schutzplan wurden alle grundeigentümergehörigen Bau- und Nutzungsbeschränkungen aufgrund übergeordneter Gesetzgebung ausgelagert und werden im neuen Hinweisplan dargestellt.



Abbildung 10: Die vier Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung: BaR, NP, SP und BLP (ohne Reklameordnung)

### 4.3 Ziele der Ortsplanungsrevision

Die Ziele für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Köniz bis 2030 definieren die am 1. Mai 2014 durch den Kanton genehmigten kommunalen Richtpläne «Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde» (RP REGG) und «Richtplan Energie» (RP E).

Der RP REGG definiert als übergeordnete Zielebene drei Raumentwicklungsziele. Der RP REGG konkretisiert die Raumentwicklungsziele als quantitative, qualitative und räumliche Richtplanziele (vgl. RP REGG, Kap. 2.2ff), welche sich zusammengefasst wie folgt darstellen:

- die Funktionalität der Ortsteile,
- die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung,
- der Baulandbedarf und das Baulandangebot,
- der Wohnungsbedarf und das Wohnungsangebot,
- die Siedlungs- und Wohnqualität, sowie
- die Abstimmung zwischen Siedlung, Verkehr, Landschaft, Ökologie, Freizeit, Naherholung und Energie.

Die vorliegende Revision der baurechtlichen Grundordnung setzt die Ziele der Richtplanung nun grundeigentümergebundlich um. Alle räumlich relevanten Massnahmen der baurechtlichen Grundordnung wurden als Massnahme aus dem RP REGG umgesetzt, entsprechen dessen Inhalt und/oder wurden darauf abgestimmt.

### 4.4 Thematische Inhalte und Schwerpunkte der Revision baurechtlichen Grundordnung

Trotz der umfangreichen Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung können die vielfältigen Massnahmen in insgesamt sechs Themen- und Schwerpunktfeldern zusammengefasst werden. Diese Schwerpunkte bilden alle wesentlichen Änderungen der neuen baurechtlichen Grundordnung ab:

1. Begrenzung der Bauzone
2. Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)
3. Umfassende Landschaftsplanung
4. Zonenkonformität von bereits bebauten Ortsteilen im ländlichen Raum
5. Abstimmung mit übergeordnetem Recht
6. Aktualisierung und Vereinfachung der Planungsinstrumente

Die folgenden Kapitel 4.4.1 bis 4.4.6 erläutern zusammengefasst die sechs Themen- und Schwerpunktfelder und sollen der Genehmigungsbehörde, den betroffenen Grundeigentümern sowie allen Interessierten einer ersten Gesamtübersicht über die erfolgten Neuerungen dienen.

#### 4.4.1 Schwerpunkt 1 - Grundsatz der ausgeglichenen Bauzonenbilanz

---

Nebst übergeordnetem Recht und den Vorgaben des RP REGG bildet das Ziel einer ausgeglichenen Bauzonenbilanz den wichtigsten Grundsatz für die vorliegende Revision der baurechtlichen Grundordnung. Die Motion «Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand» wurde im März 2008 eingereicht und am 15. September 2008 vom Gemeindeparlament als erheblich erklärt.

Mit der Motion wird der Gemeinderat beauftragt, die laufende Revision der baurechtlichen Grundordnung ohne flächenmässige Vergrösserung der Bauzonen umzusetzen. Untergeordnete Korrekturen und die Umlegung von Bauzonen (Einzonung bei Kompensation mit einer Auszonung) an bessere Lagen bleiben möglich.

Von Beginn an wurden die Vorgaben der Motion als eine der massgebenden Rahmenbedingungen in die raumplanerische Interessenabwägung auch ausserhalb der Ortsplanungsrevision bezüglich laufender Grossprojekte, Einzonungsgesuche von GrundeigentümerInnen und Umsetzungen des RP REGG aufgenommen.

An der Sitzung vom 10. November 2014 hat das Gemeindeparlament die Motion 0812, auf der Basis des Richtplans und dem Stand der Mitwirkung, als erfüllt abgeschrieben. Trotz Abschreibung hat der Gemeinderat das Ziel einer ausgeglichenen Bauzonenbilanz weiterhin als Grundsatz der Ortsplanungsrevision erklärt und räumt damit dem Ziel der Motion 0812 «Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand» einen hohen Stellenwert ein.

#### 4.4.2 Schwerpunkt 2 - Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

---

Aufgrund den Zielsetzungen des kommunalen RP REGG, des vorgängig erläuterten Grundsatzes einer ausgeglichenen Bauzonenbilanz sowie der erhöhten Anforderungen aufgrund der neuen kantonalen Richtplanung werden in der OPR griffige Massnahmen für eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) umgesetzt. Zum Einen sind dies reglementarische Massnahmen, welche über Festlegungen des Baureglements festgelegt werden (Aufhebung Attika, Streichung GFZ<sub>o</sub> für Bauklasse I und II, Innenentwicklungsgebiete) und zum Anderen sind dies gezielte räumliche Massnahmen für klar definierte Gebiete (Gebiete ausserhalb OPR, geschlossene Bauweise, Aufzonung von Teilgebieten).

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung fördert mit vorgenannten Massnahmen die innere Entwicklung wo sinnvoll und setzt bei schützenswerten Interessen (Ortsbild, Wohnhygiene, Verkehrsaufkommen usw.) die nötigen Grenzen. Mit dem neuen Instrumentarium soll künftig ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde Köniz bei gleichzeitiger Steigerung der Qualität und zur Entlastung des Landschaftsraumes vom Bau- druck geleistet werden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Zusammenwirken der einzelnen Innenentwicklungsmassnahmen und deren gebietsspezifische Anwendung:

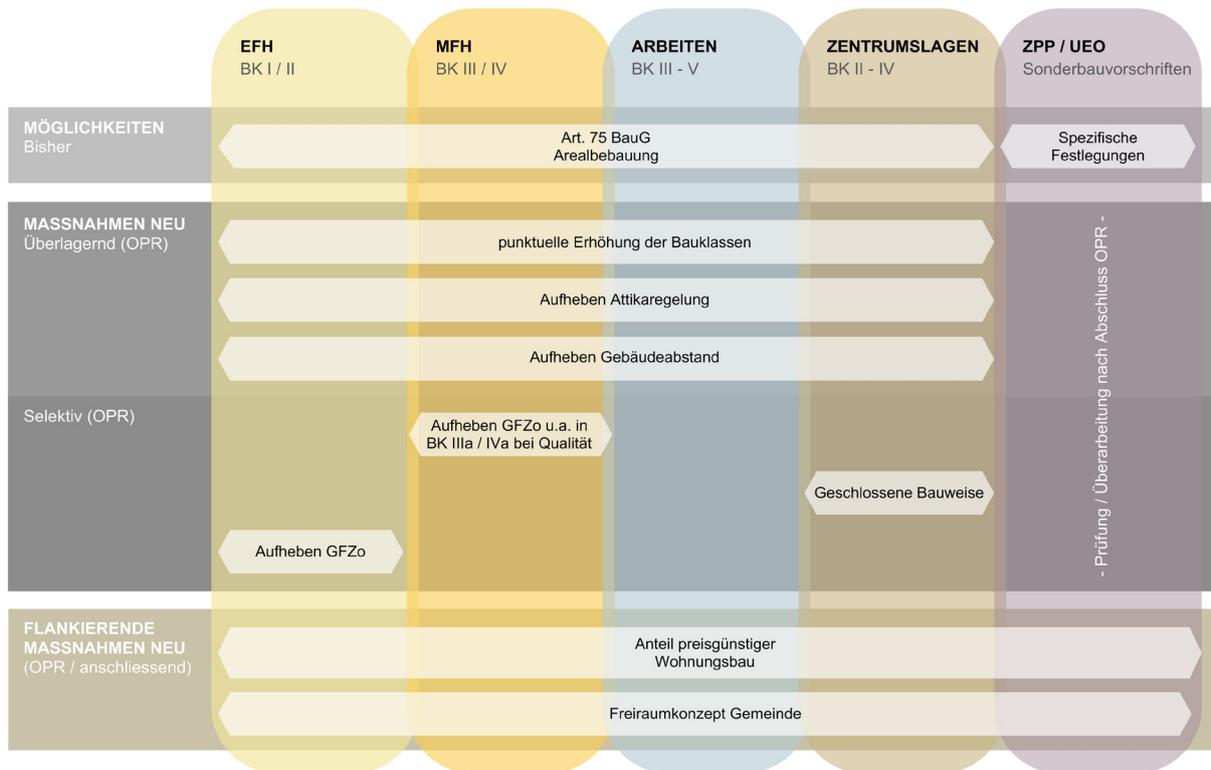


Abbildung 11: Übersicht über die einzelnen Massnahmen SEin der OPR

#### 4.4.3 Schwerpunkt 3 - Umfassende Landschaftsplanung

Die umfassendste Überarbeitung der bestehenden Planungsinstrumente erfolgte in der Landschaftsplanung:

Die revidierte Bauordnung scheidet Landschaftsschutzgebiete nur dort aus, wo die Freihaltung von einer Bebauung aus ökologischer Sicht klar und einsichtig ist. Landschaftsästhetisch hochwertige Räume hingegen wurden in Landschaftsschongebiete überführt. Die bestehenden drei Schutzpläne werden neu in einem Schutzplan zusammengefasst. Dargestellt werden dabei nur noch kommunale Schutzobjekte und -gebiete. Diese wurden georeferenziert aufgenommen, neu bewertet sowie die entsprechenden Schutzbestimmungen und Regelungen plausibilisiert und vereinfacht. Im Schutzplan eingebunden wird neu die Gefahrenkarte «Naturgefahren».

Im Hinweisplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, welche übergeordnet festgelegt und grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind, jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden. Er dient der Baubewilligungsbehörde, wie auch Bauwilligen als wichtige Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümerverbindlich geschützten Gebieten und Objekten stehen können.

Wichtige Grundlage zum Verständnis der neuen Landschaftsplanung bildet der als Arbeitshilfe ausgearbeitete Inventarplan, welcher jedoch keine behörden- oder grundeigentümerverbindliche Wirkung hat. Im Inventarplan sind alle national und kantonale geschützten sowie die aus kommunaler Sicht schützenswerten Objekte und Gebiete eingetragen. Alle kommunalen Objekte, welche nach der erfolgten Neubewertung und Interessensabwägung, eines Schutzes bedürfen, wurden anschliessend aus dem Inventarplan übernommen und im Schutzplan und Baureglement grundeigentümerverbindlich festgelegt.

#### 4.4.4 Schwerpunkt 4 - Zonenkonformität von Ortsteilen im ländlichen Raum

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision erfolgte die erste bundesrechtskonforme Ortsplanung der Gemeinde Köniz. Die damals üppig ausgeschiedenen Bauzonen wurden auf den tatsächlichen 15-jährigen Baulandbe-

darf reduziert. Dabei erfolgte die Reduktion der Bauzonen aus rein planerischer Sicht. Bereits überbaute und konform genutzte Areale wurden teilweise nicht eingezont oder Grünzonen zugewiesen. Ehemals zonenkonform erstellte Bauten sind deshalb gemäss rechtsgültiger OPR `94 nicht mehr zonenkonform.

Zusätzlich befindet sich der ländliche Raum im Umbruch. Viele der ehemals bäuerlich genutzten Ortsteile werden heute landwirtschaftsfremd genutzt.

Gemäss RP REGG wurden die ländlichen Ortsteile auf mögliche sinnvolle Einzonungen überprüft. Die Revision der baurechtlichen Grundordnung sieht vor, dass nicht (mehr) zonenkonform genutzte und vollständig erschlossene Ortsteile und Areale einer nutzungskonformen Zone zugeführt werden. Die Grenzen für künftige Erweiterungen resp. Neueinzonungen sind dabei durch den RP REGG gegeben.

#### 4.4.5 Schwerpunkt 5 - Abstimmung mit übergeordnetem Recht

---

##### Umsetzung BMBV

Der Kanton setzt mit den Übergangsbestimmungen der «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) den Gemeinden eine Frist, bis am 31. Dezember 2020 ihre baurechtliche Grundordnung gemäss Verordnung zu überarbeiten. Mit vorliegender Revision setzt die Gemeinde Köniz die BMBV nun um. Neu verwendet die baurechtliche Ordnung die Begriffe «Geschossflächenziffer oberirdisch» (GFZ<sub>o</sub>; Umrechnungsfaktor gegenüber der altrechtlichen Ausnützungsziffer AZ = 1:1), «Fassadenhöhe» und «Fassadenhöhe traufseitig» (FH und FHtr; jeweils mit einem Höhenzuschlag von 0.5 m gegenüber der altrechtlichen Gebäudehöhe) sowie weitere Präzisierungen (z.B. An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten usw.).

##### Festlegung Gewässerräume

Der Bund setzt mit der Gewässerschutzverordnung eine Frist bis am 31. Dezember 2018, die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festzulegen. Mit vorliegender Revision legt die Gemeinde die Gewässerräume für alle Gewässer der Gemeinde gemäss Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015 (AHOP GR) nun fest. Die Festlegung erfolgt im Schutzplan. Grundsätzlich wird auf eine Festlegung von Gewässern im Wald sowie von eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone verzichtet. Eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone und alle Gewässerräume innerhalb der Bauzone werden beidseitig symmetrisch ab Gewässerachse festgelegt. Ausnahme bilden die Gewässerräume in «dicht überbauten Gebieten», welche situationsbezogen und flächig ausgedehnt werden, sowie die Gewässerräume innerhalb von Zonen mit Planungspflicht und Zonen mit Überbauungsordnung, wo auf eine Festlegung verzichtet wird, da diese im Rahmen der Detailplanung erfolgen soll.

##### Bauinventar

Der grundeigentümerverbindliche, rechtsgültige Schutzplan ‚Schützens- und Erhaltenswerte Bauten‘ vom 21. Dezember 1993 wird im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung aufgehoben. Künftig erfolgt der Vollzug mit dem kantonalen Inventar («Inventarlösung»): Die Baudenkmäler werden lediglich im neuen Hinweisplan dargestellt. Die Prüfung der Schutzwürdigkeit erfolgt im Baubewilligungsverfahren (Art. 13c Abs. 2 BauV).

##### ÖREB-Kataster

Das übergeordnete Recht hat als Ziel, bis 2019 ein schweizweites amtliches Informationssystem zu erstellen. Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) führt die wichtigsten Beschränkungen auf, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen und behördlicher Erlasse auf ein Grundstück wirken (z.B. Bauzonen). Der ÖREB-Kataster ergänzt somit das Grundbuch, das die privatrechtlichen Einschränkungen enthält. Mit dem ÖREB-Kataster werden Eigentumsbeschränkungen zentral, offiziell und zuverlässig dargestellt.

Für die Einführung der Themen Raumplanung, Lärmempfindlichkeitsstufen, Waldgrenzen, Wald-Baulinien und Baulinien Kantonsstrassen über das gesamte Gebiet des Kantons Bern wurde ein etappiertes Vorgehen gewählt. Die Gemeinde Köniz muss demnach die Planungsinstrumente der OPR bis zur öffentlich Auflage ÖREB-konform aufarbeiten. Inwiefern dies inhaltliche Auswirkungen auf die Ortsplanung hat, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar.

#### 4.4.6 Schwerpunkt 6 - Aktualisierung und Vereinfachung Planungsinstrumente

Als allgemeiner Schwerpunkt verfolgt die vorliegende Revision das Ziel der Zusammenfassung, Vereinfachung und Vereinheitlichung der bisherigen Planungsinstrumente. Auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht wird verzichtet, planerische Festlegungen wurden gestrichen, an den RP REGG delegiert oder messbar konkretisiert und Ähnliches wurde zusammengefasst. Zudem wurde darauf geachtet, sinnvolle Handlungsspielräume zu öffnen und die baurechtliche Grundordnung in einem klar abgesteckten Rahmen zu liberalisieren.

##### Die wichtigsten Massnahmen:

- Zusammenfassung der drei rechtsgültigen Schutzpläne in einem Schutzplan;
- Überführung der altrechtlichen Baulinien- und Alignementspläne in einem digitalisierten Baulinienplan;
- Vereinfachung des Gebäudeabstands, der Nutzungsbeschränkungen «Arbeitsplatzdichte mindestens ...» und «Anteil Büronutzung höchstens ...», der Attikageschosse und Nutzungsziffern für die Bauklassen I und II;
- Aufhebung der Dorfzone und Überführung der Gebiete in die Kernzone K oder die gemischte Zone AW;
- Einheitlich zulässige Anteile Arbeitsaktivitäten in der Wohnzone für alle Bauklassen;
- u.a.

Die Regelungsdichte der baurechtlichen Grundordnung bGO, inkl. der überlagernden, übergeordneten Festlegungen stellt sich wie folgt dar:

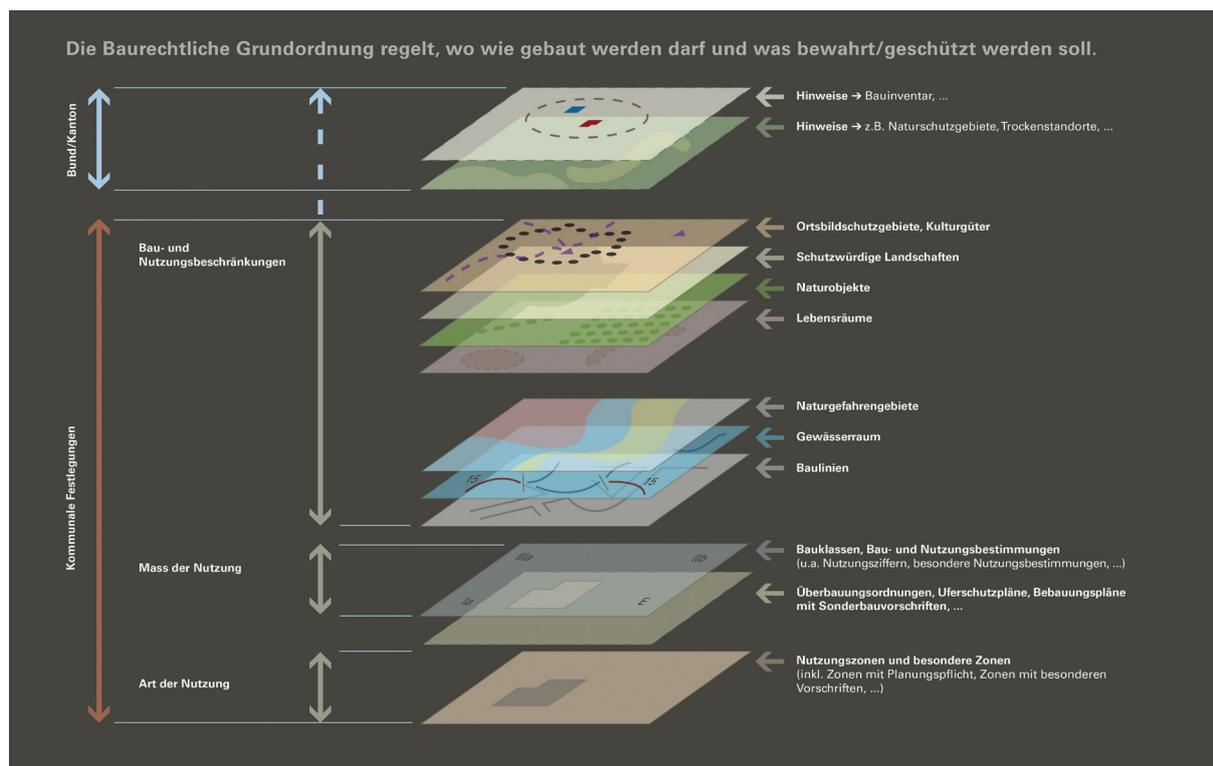


Abbildung 12: Regelungsdichte der baurechtlichen Grundordnung

## 5 Die Planungsinstrumente

### 5.1 Nutzungsplan

---

#### 5.1.1 Zielsetzungen bei der Überarbeitung des Nutzungsplans

---

Der Nutzungsplan wurde auf Grundlage der nutzungsplanrelevanten Aussagen der kommunalen Richtplanung, der eingegangenen Einzonungs- und Umzonungsbegehren sowie der Situation vor Ort umfassend überprüft und bei Bedarf sowie Raumverträglichkeit angepasst. Besonderes Augenmerk galt dabei der Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin).

Die Revision des Nutzungsplan verfolgt folgende Ziele:

- Verortung und Umsetzung der nutzungsplanrelevanten Inhalte aus den Richtplanungen Raumentwicklung Gesamtgemeinde und Energie (u.a. Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete, Neubaugebiete für Wohnen und Arbeiten sowie Einzonung von bereits bebauten Ortsteilen im ländlichen Raum) in grundeigentümerverbindliche Festlegungen;
- Aufhebung bestehender Divergenzen zwischen der Situation im Feld und den rechtsgültigen Nutzungs- und Schutzplanfestlegungen bei vorhandener Raumverträglichkeit;
- Anhebung, resp. Liberalisierung der rechtsgültigen Bauklassen und Nutzungsbeschränkungen im Hinblick auf geänderte Rahmenbedingungen und eine SEin;
- Arrondierung der Bauzone;
- Sicherung der notwendigen Bauzonen für öffentliche Aufgaben;
- Ausscheidung von Zonen für Kleingärten und Grünzonen für den Erhalt der siedlungsinternen Grün- und Naherholungsräume;
- Umsetzung von Einzonungs- und Umzonungsbegehren bei Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben und Raumverträglichkeit.

#### 5.1.2 Systematik Nutzungsplan

---

Aufbau und Darstellung des bisherigen Nutzungsplans haben sich grundsätzlich bewährt und werden mit vorliegender Revision beibehalten.

Der Nutzungsplan legt parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich für alle Bauzonen auf dem Gemeindegebiet die zulässige Art der Nutzung sowie das zulässige Mass der Nutzung fest. Die Darstellung erfolgt über Nutzungszonen (Art der Nutzung), welche von Bauklassen (Mass der Nutzung), Bezeichnungen der besonderen Zonen sowie Bau- und Nutzungsbestimmungen überlagert werden. Zusätzlich sind die Besonderen Zonen (ZPP, UeO usw.) dargestellt, für welche Art und Mass der Nutzung im Baureglement in eigenen Artikeln oder den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Anhang II) definiert werden.

Die Nutzungszonen und Besondere Zonen überlagernd dargestellt werden Ortsbildschutzgebiete und die Aufstufungsgebiete gemäss Lärmschutzverordnung LSV Art. 43.

Wo Bauzonen an den Wald grenzen, wurde eine Waldfeststellung durchgeführt und die verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Waldgesetz festgelegt. Bereits genehmigte verbindliche Waldgrenzen werden als Hinweis dargestellt.

Die folgende Abbildung zeigt die Legende des neuen Nutzungsplans im Mutationsplan. Der Mutationsplan stellt zur besseren Nachvollziehbarkeit die Änderungen zwischen dem rechtsgültigen Nutzungsplan und dem neuen Nutzungsplan dar.

**LEGENDE NUTZUNGSPLAN****Nutzungszonen**

	Wohnzone
	Gemischte Zone
	Kernzone
	Arbeitszone 1
	Arbeitszone 2
	Zone für öffentliche Nutzungen
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	Zone für Kleingärten
	Grünzone
	Bauernhofzone
	Landwirtschaftszone
	Verkehrszone Strasse
	Verkehrszone Bahn

**Besondere Zonen**

	Zone mit Planungspflicht
	Ueberbauungsordnung nach Art. 88ff BauG
<b>5/15</b>	Zonennummer (ZPP, ÜO, ZBV, ZöN, ZSF), Statistikkreis/Nummer
	Nummer der Überbauungsordnung (Statistikkreis/Nummer)
	Zone mit besonderen Vorschriften
	Abbau- und Ablagerungszone
	Hotelzone Gurten-Kulm
	Schlosszone

**Gebiete, Bauklassen, Bau- und Nutzungsbestimmungen**

W		Ortsbildschutzgebiet
AW	<b>Ila/E</b>	Bauklasse
K	<b>minGFzo xx</b>	Minimale oberirdische Geschossflächenziffer xx
A1	<b>HNfu xx</b>	Hauptnutzfläche unterirdisch höchstens xx m <sup>2</sup>
A2	<b>Wa xx</b>	Wohnnutzungsanteil an der realisierten Hauptnutzfläche höchstens xx %
ZöN	<b>minWa xx</b>	Minimaler Wohnnutzungsanteil an der realisierten Hauptnutzfläche mindestens xx %
ZSF	<b>pgWa xx</b>	Preisgünstiges Wohnen, Anteil gemäss Artikel 51 Absatz 1 Buchstabe a xx %
ZK	<b>VL 230</b>	Verkaufsläden mit höchstens 230 m <sup>2</sup> Geschossfläche
GZ	<b>VL 750</b>	Verkaufsläden mit höchstens 750 m <sup>2</sup> Geschossfläche
BZ	<b>ALb</b>	Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren und Werkhöfen, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind
LWZ	<b>ASa</b>	Ausschluss von Sport- und Freizeitanlagen
VS	<b>GH xx</b>	Gesamthöhe höchstens xx m
VB	<b>HK xxx</b>	Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion höchstens xxx m ü.M.
	<b>xx dBA</b>	Zwischen den exponiertesten, offenbaren Fenstern lärmempfindlicher Nutzungen und dem bezeichneten Lärmemittel zu erzielende Schallpegeldifferenz in dBA
ZPP		Gebiet mit Aufstufung gem. LSV Art. 43 Abs. 2
ÜO		Verbindliche Waldgrenze gem. Art. 10 Abs. 2 WaG
		Begrenzung von Gebieten (Bauklassen, ÜO, ZPP)
ZBV		Änderung ausserhalb OPR 2017 (nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage)
AA	<b>Hinweise</b>	
HT		Wald
S		Wald innerhalb von Überbauungsordnungen / Änderung ausserhalb OPR 2017
		Gewässer
		Genehmigte verbindliche Waldgrenze gem. Art. 10 Abs. 2 WaG
		Nummer der Überbauungsordnung innerhalb einer ZPP (Statistikkreis/Nummer)

Abbildung 13: Legende des neuen Nutzungsplanes

### 5.1.3 Umsetzung Nutzungsplan

Entsprechend den politischen Vorgaben und den kommunalen Richtplanzielen findet die zukünftige Siedlungsentwicklung in erster Priorität in den bestehenden Bauzonen statt. Für die Überarbeitung des Nutzungsplans bildeten die «Interventionsgebiete Siedlung» (S3), die «Siedlungserweiterungsgebiete» (S2) und der Richttext «Innere Verdichtung» (S9) des RP REGG wichtige übergeordnete Grundlage und Richtschnur für mögliche planerische Massnahmen.

Folgende planerischen Aspekte waren für den Entwurf des neuen Nutzungsplans in Bezug auf zielführende Ein-, Um- und Auszonungen massgebend:

- Handlungsbedarf aus dem Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG);
- Einzonungen unbebauter Areale nur innerhalb oder unmittelbar angrenzend an überbautes Bauland (Arrondierung des Siedlungsrandes, i.d.R. „keine Inselbauzonen“);
- Um- oder Einzonung von bereits überbauten Arealen zur Erreichung von Zonenkonformität oder ermöglichen einer planerisch erwünschten Umnutzung (insb. Beitrag SEin);
- Auszonung von Arealen, welche nicht sinnvoll bebaubar und/oder erschliessbar sind.

Dieselben Aspekte mussten Ein-, Um- und Auszonungsbegehren von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erfüllen, um in den Nutzungsplan aufgenommen zu werden.

Bei einer positiven raumplanerischen Interessenabwägung wurden die Massnahmen im Nutzungsplan weiterverfolgt (vgl. Kapitel 6).

#### 5.1.4 Aufzonungen als Beitrag des Nutzungsplans an die SEin

---

Das gesamte Gemeindegebiet wurde nebst den direkten Aufträgen aus dem RP REGG und Aufzonungsgesuchen anhand von Feldbegehungen auf mögliche ortsverträgliche Erhöhungen der Bauklasse überprüft. Daraus erfolgten - nebst einzelnen situativen Aufzonungen - die nachfolgend erläuterten grundsätzlichen Erhöhungen der Bauklasse.

##### **Aufzoning BK I zu BK II im Spiegel**

Einfamilienhausquartiere in Hanglagen befinden sich in Köniz traditionellerweise in der Bauklasse BK I, da aufgrund der Messweise der Fassadenhöhe und der Definition von Vollgeschossen, die Bauten in diesen Hanglagen vom Hangfuss her betrachtet als zweigeschossig in Erscheinung treten. Liegt eine Hangneigung <10% vor, tritt dieser Effekt nicht oder sehr abgeschwächt in Erscheinung.

Aus Sicht der Gemeinde können damit heute der BK I zugewiesene Areale in Hanglagen <10% ortsverträglich in die BK II aufgestuft werden (vgl. Kapitel 6.2.2). Eine Aufstufung in die BK II wurde ebenfalls als ortsverträglich eingestuft, wenn die heutige BK I den Übergang zu einer dichteren Überbauung der BK III und IV im Talboden bildet (vgl. Kapitel 6.2.3).

##### **Aufzoning Hauptachse Könizstrasse**

Die Könizstrasse bildet eine städtische Hauptachse. Auf der Ostseite der Könizstrasse wird der Raumabschnitt zwischen Neuhausplatz/Thomasweg und Kreuzung Waldeggstrasse von der BK III in die BK IV aufgezonnt (vgl. Kapitel 6.2.3). Damit wird die Fassadenhöhe auf der Ostseite der Könizstrasse vom Brühlplatz bis zum Kreisel Turnierstrasse schlüssig durchgehend mindestens der BK IV zugewiesen und markiert damit prägnant den Auftakt des städtischen Dreiecks Zentrum Köniz-Liebefeld-Steinhölzli.

##### **Aufzoning Arbeitszonen Wangental**

Arbeitszonen entlang der Bahnlinie der SBB in Niederwangen und Hahlen wurden um eine Bauklasse aufgestuft. Aufgrund der Lage im Talboden des Wangentals ist die Massnahme aus Sicht der Gemeinde ortsverträglich. Zudem kann damit flächensparend der Handlungsspielraum für die ansässigen Firmen erhöht werden. Insbesondere auch im Hinblick darauf, dass insgesamt im Rahmen der Ortsplanungsrevision praktisch keine neuen Arbeitszonen geschaffen werden.

##### **Aufzoning Dorfkern Niederscherli**

Die Kernzone rund um den Bahnhof Niederscherli wurde aufgrund z.T. höher erstellten altrechtlichen Bauten sowie der bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage von der Bauklasse II in die Bauklasse III aufgezonnt und als ortsverträglich eingestuft.

### 5.1.5 Übersicht der Nutzungsplanänderungen

Im Folgenden sind alle Änderungen der Nutzungszonen und Bauklassen, nach Ortsteilen aufgeteilt, dargestellt und mit einer laufenden Mutationsnummer versehen.

Bei jeder Änderung werden die anrechenbare Fläche für Bauland Wohnen und Arbeiten, allfällig betroffene Fruchtfolgeflächen sowie die gemäss kantonalem Richtplan minimal geforderte öV-Erschliessungsgüteklasse und die effektiv vorliegende öV-Erschliessungsgüteklasse aufgeführt. Zudem ist bei jeder Mutation gekennzeichnet, ob aus Sicht der Gemeinde eine Massnahme mit Auswirkungen auf die Umwelt vorliegt. Namentlich sind dies Mutationen mit **anrechenbaren Landflächen für WMK und Arbeiten > 2000 m<sup>2</sup>, Mutationen mit betroffenen Fruchtfolgeflächen > 300 m<sup>2</sup> sowie die grossflächigen Einzonungen ländlicher Ortsteile**. Die entsprechend gekennzeichneten Mutationen werden in Kapitel 6.2 separat dargestellt, erläutert und beurteilt. Generell bestehen bei allen Änderungen keine Widersprüche zu Schutzgebieten oder -objekten und alle Ein- und Umzonungen sind erschlossen.

#### Erläuterung von Nummerierung und Abkürzungen

Mutationsnummer (Nr.)	Statistischer Kreis . fortlaufende Nummerierung . falls vorhanden Gesuchsnummer					
Gebiet	Gebietsbezeichnung, Orts- oder Flurname, Strasse					
Mutationsart (MA)	Einzonung (E), Umzonung (U), Auszonung (A)					
Nutzungszone (Zone alt / Zone neu)	Bezeichnung der heute rechtsgültigen Zone und der neu zugewiesenen Zone. Abkürzungen der Zonen:					
	W	Wohnzone	ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	VB	Verkehrszone Bahn
	AW	Gemischte Zone			ZPP	Zone mit Planungs- pflicht
	K	Kernzone	ZK	Zone für Kleingärten	ÜO	Zone mit Überbau- ungsordnung
	D	Dorfzone	GZ	Grünzone	ZBV	Zone mit besonde- ren Vorschriften
	A1	Arbeitszone 1	BZ	Bauernhofzone	AA	Abbau- und Ablage- ungszone
	A2	Arbeitszone 2	LWZ	Landwirtschaftszone		
	ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen	Str./B	Strasse/Bahnareal	VS	Verkehrszone Stra- sse
Bauklasse (BK <sub>alt</sub> ) (BK <sub>neu</sub> )	Bezeichnung der heute rechtsgültigen Bauklasse und der neu zugewiesenen Bauklasse.					
Landfläche (Lf <sub>tot</sub> )	Total von Mutation betroffene Landfläche					
WMK und A	Zuordnung Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) oder Arbeiten (A) gemäss Nutzungszone.					
Anrechenbare Landflächen Total (aLf), Wohnen (aLf <sub>wmk</sub> ), Arbeiten (aLf <sub>a</sub> )	Total anrechenbare (bebaubare) Landfläche sowie die aufgrund der Nutzungszuweisung resultierenden Anteile für Bauland Wohn-, Misch- und Kernzone (Baulandbedarf Wohnen) und Bauland Arbeiten. Die Baulandbilanz aus der Überarbeitung des Nutzungsplans berücksichtigt unbebaute, bebaubare Ein- und Umzonungen ab 300 m <sup>2</sup> Baulandfläche für Wohn- und Arbeitsnutzung. Nicht berücksichtigte Flächen unter 300 m <sup>2</sup> sind nachfolgend <b>rot</b> dargestellt. Bereits bebaute oder nicht bebaubare Flächen werden nicht berücksichtigt.					
Fruchtfolgeflächen (FFF)	Betroffene Fruchtfolgefläche. Nicht berücksichtigte Flächen unter 300 m <sup>2</sup> sind nachfolgend <b>rot</b> dargestellt.					
öV-Erschliessung (EKG Kt. RP) (EGK)	Min. gemäss kantonalem Richtplan geforderte öV-Erschliessungsgüteklasse. Effektiv vorliegende öV-Erschliessungsgüteklasse					
Prüfung Detailauswirkung Umwelt (RPV 47)	Angabe, ob die Änderung des Nutzungsplans besondere Auswirkungen auf die Umwelt haben, die geprüft werden (vgl. dazu Kapitel 6).					

Nr.	Gebiet	MA	Zone alt	Zone neu	BK alt	BK neu	Lf <sub>tot</sub> [m <sup>2</sup> ]	WMK	A	aLf [m <sup>2</sup> ]	aLf <sub>wmk</sub> [m <sup>2</sup> ]	aLf <sub>a</sub> [m <sup>2</sup> ]	FFF [m <sup>2</sup> ]	min. EGK Kt. RP	EGK	RPV 47
<b>01 Wabern Ost</b>																
1.4.03	Weiergut	E	LWZ	W	-	Ila	104	x	-	0	0	0	-	F	B	-
1.13	Nesslerewald	E	LWZ	ZK	-	-	5'771	-	-	0	0	0	57	-	C	-
1.2	Gurten-Kulm	A	ZSF	Wald	-	-	773	-	-	0	0	0	-	-	C	-
<b>02 Wabern West</b>																
2.1.03	Gurtenbahn Talstation	U	W	K	Ila	Ila	455	x	-	0	0	0	-	-	B	-
2.2	Gurtendorfstrasse	E	LWZ	K	-	Ila	732	x	-	0	0	0	-	-	B	-
2.6	Grünaustrasse	U	A1	K	IIIb	IIIb	3'742	x	x	0	0	0	-	-	B	-
2.8	Eichholz	U	W	ZPP	E	-	9'371	x	-	0	0	0	-	-	C	-
2.10.08	Gossetstrasse	U	W	W	E	Ila	927	x	-	0	0	0	-	-	C	-
2.11.08	Gossetstrasse	U	W	W	E	Ila	4'870	x	-	0	0	0	-	-	C	-
2.12.04	Austrasse	U	W	W	E	Ila	5'037	x	-	0	0	0	-	-	B/C	-
2.14	Landweg	U	GZ	ZK	-	-	3'421	-	-	0	0	0	-	-	C	-
2.15	Lochguet	U	GZ	ZK	-	-	10'865	-	-	0	0	0	-	-	B	-
2.17.09	Bächtelen	U	ZöN	ZPP	-	-	12'324	x	-	4'116	4'116	0	-	D	B/C	x
2.18a	Gasbahnareal	U	BA	GZ	-	-	2'537	-	-	0	0	0	-	-	B	-
2.18b	Gasbahnareal	U	BA	GZ	-	-	1'880	-	-	0	0	0	-	-	B	-
2.18c	Gasbahnareal	U	BA	GZ	-	-	1'748	-	-	0	0	0	-	-	B	-
2.19	Grünaustrasse	U	A1	K	IIIa	IIIa	918	x	x	0	0	0	-	-	B	-
2.20	Weidenhaustrasse	E	StrA	K	-	IIIb	22	x	-	22	22	0	-	-	B	-
2.21	Weidenhaustrasse	E	StrA	W	-	Ila	22	x	-	22	22	0	-	-	B	-
2.22	Seftigenstrasse	E	StrA	W	-	Ila	219	x	-	219	219	0	-	-	B	-
2.23	Seftigenstrasse	E	StrA	K	-	IIIb	55	x	-	55	55	0	-	-	B	-
2.24	Eichholzstrasse	E	StrA	W	-	Iib	180	x	-	0	0	0	-	-	D	-
2.25	Parkstrasse	E	StrA	W	-	IIIa	511	x	-	0	0	0	-	-	B	-
2.26	Giessenweg	E	StrA	W	-	Iib	1'640	x	-	0	0	0	-	-	C	-
2.27	Mohnstrasse	E	StrA	W	-	IIIa	254	x	-	254	254	0	-	-	C	-
<b>03 Spiegel</b>																
3.1	Hölzliackerweg	U	W	W	I	Ila	6'233	x	-	0	0	0	-	-	B	x
3.2	Hölzliackerweg	U	W	W	I	Ila	8'337	x	-	0	0	0	-	-	B	x
3.3	Hölzliackerweg	U	W	W	I	Ila	2'302	x	-	0	0	0	-	-	B	x
3.5	Hölzliacker	U	W	W	I	Ila	596	x	-	0	0	0	-	-	B	x
3.7	Holiebi	U	W	W	I	Ila	13'184	x	-	0	0	0	-	-	B	x
3.8	Holiebi	U	W	W	I	Ila	3'322	x	-	0	0	0	-	-	B	x
3.9.05	Holiebi	U	W	W	I	Ila	10'975	x	-	0	0	0	-	-	B	x
3.11	Reservoir Spiegel	E	LWZ	ZöN	-	-	5'489	-	-	0	0	0	-	-	C	-
3.12	Im Grüenebode	U	GZ	W	-	I	1'731	x	-	0	0	0	-	-	C/D	-
3.13	Hölzliacker	E	LWZ	W	-	Ila	875	x	-	0	0	0	-	-	B	-
3.14	Gartenstadt	A	W	Wald	Iib	-	434	x	-	-434	-434	0	-	-	C	-
3.15	Gartenstadt	A	W	Wald	Iib	-	124	x	-	-124	-124	0	-	-	C	-
3.16	Gartenstadt	E	LWZ	GZ	-	-	86	-	-	0	0	0	-	-	C	-
3.17	Steinbruch	E	LWZ	AA	-	-	1'459	-	-	0	0	0	-	-	D	-
3.18	Steinbruch	A	AA	Wald	-	-	902	-	-	0	0	0	-	-	D	-
3.19	Steingrubenweg	E	StrA	W	-	I	61	x	-	61	61	0	-	-	C	-
3.20	Bellevuestrasse	E	StrA	W	-	Iib	146	x	-	146	146	0	-	-	C	-
3.21	Grünenbodenweg	E	StrA	W	-	I	241	x	-	0	0	0	-	-	C	-
3.22	Holiebi	E	StrA	W	-	Ila	276	x	-	276	276	0	-	-	B	-

Nr.	Gebiet	MA	Zone alt	Zone neu	BK alt	BK neu	Lftot [m <sup>2</sup> ]	WMK	A	aLf [m <sup>2</sup> ]	aLf-wmk [m <sup>2</sup> ]	aLfa [m <sup>2</sup> ]	FFF [m <sup>2</sup> ]	min. EGK Kt. RP	EGK	RPV 47
3.23	Blinzernstrasse	E	StrA	W	-	Ila	34	x	-	34	34	0	-	-	C	-
3.24	Weidweg	E	StrA	W	-	Ila	271	x	-	0	0	0	-	-	B/C	-
3.25	Bellevuestrasse	A	W	VS	Ila	-	189	x	-	0	0	0	-	-	B	-
3.26	Hangweg	E	StrA	W	-	Iib	550	x	-	0	0	0	-	-	B	-
3.27	Hohliebestrasse	E	StrA	W	-	Ila	1'249	x	-	0	0	0	-	-	B	-
3.28	Gurtengartenstrasse	E	StrA	W	-	Iib	954	x	-	0	0	0	-	-	C	-
3.29	Drosselweg	E	StrA	W	-	IIla	315	x	-	0	0	0	-	-	B	-
3.30	Schwalbenstrasse	E	StrA	W	-	IIla	1'375	x	-	0	0	0	-	-	B	-
3.31	Blinzernstrasse	E	StrA	W	-	Ila	79	x	-	79	79	0	-	-	B	-
3.32	Jennershausweg	E	StrA	W	-	IIla	92	x	-	92	92	0	-	-	B	-
3.33	Burdiweg	E	StrA	W	-	Iib	636	x	-	0	0	0	-	-	C	-
<b>04 Liebefeld</b>																
4.1	Waldegg Fichtenweg	U	W	W	IIla	IVa	7'161	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.2	Waldegg	U	A2	A1	V	V	1'271	-	x	0	0	0	-	-	B	-
4.4	Waldegg Sportweg Nord	U	A2	A1	V	V	7'746	-	x	0	0	0	-	-	B	-
4.6	Waldegg Sportweg Süd	U	A2	A1	V	V	12'471	-	x	0	0	0	-	-	B	-
4.8	Sunnhalde	U	W	W	E	Ila	5'106	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.9.02	Sunnhalde	U	GZ	W	-	Ila	694	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.9a.02	Sunnhalde	U	GZ	W	-	IVa	599	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.10	Waldeggstrasse	U	W	AW	IIla	IVb	1'159	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.11	Waldeggstrasse	U	W	AW	IIla	IVb	1'309	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.12	Waldeggstrasse	U	W	AW	IIla	IVb	1'514	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.16	ZPP Nr. 4/4	U	StrA	ZPP	-	-	206	x	-	206	206	0	-	-	B	-
4.17	Feldrainstrasse	U	W	W	I	Ila	5'710	x	-	0	0	0	-	-	C	x
4.18	Feldrainstrasse	U	W	W	I	Ila	3'831	x	-	0	0	0	-	-	C	x
4.19	Feldrainstrasse	U	W	W	I	Ila	9'324	x	-	0	0	0	-	-	C	x
4.20	Sportweg	U	W	W	IIla	IVa	6'285	x	-	0	0	0	-	-	B	x
4.21	ZPP Nr. 4/4	U	ZPP	W	-	IIla	1'456	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.23	Wabersackerstrasse	U	W	ZPP	E	-	12'324	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.24	Hessstrasse	U	K	ZPP	IVb	-	2'500	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.25a	Könizstrasse	U	W	AW	IVa	IVa	3'395	x	-	0	0	0	-	-	B	x
4.25b	Könizstrasse	U	W	AW	IIla	IVa	3'001	x	-	0	0	0	-	-	B	x
4.25c	Könizstrasse	U	W	AW	IIla	IVa	947	x	-	0	0	0	-	-	B	x
4.25d	Könizstrasse	U	W	AW	IIla	IIla	1'088	x	-	0	0	0	-	-	B	x
4.25e	Könizstrasse	U	W	AW	Ila	IIla	603	x	-	0	0	0	-	-	B	x
4.25f	Könizstrasse	U	W	AW	E	E	1'541	x	-	0	0	0	-	-	B	x
4.25g	Könizstrasse	U	W	AW	E	Ila	496	x	-	0	0	0	-	-	B	x
4.26	Heimweg	U	W	W	I	Ila	12'931	x	-	0	0	0	-	-	C	x
4.28	Könizstrasse	U	W	AW	Ila	Ila	157	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.29	Steinhölzli	A	ZöN	Wald	-	-	62	-	-	-62	0	0	-	-	B	-
4.30	Forschungsanstalt	U	AW	ZPP	IIIb	-	284	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.31	Kohlenweg	U	StrA	ZPP	-	-	60	-	x	60	0	60	-	-	B	-
4.32	Freiestrasse	E	StrA	W	IIla	-	118	x	-	118	118	0	-	F	B	-
4.33	Wabersackerstrasse	E	StrA	ZPP	-	-	1'520	x	-	1'520	1'520	0	-	F	B	-
4.34	Wabersackerstrasse	U	GZ	ZPP	-	-	340	x	-	0	0	0	-	-	B	-

Nr.	Gebiet	MA	Zone alt	Zone neu	BK alt	BK neu	Lftot [m <sup>2</sup> ]	WMK	A	aLf [m <sup>2</sup> ]	aLf-wmk [m <sup>2</sup> ]	aLfa [m <sup>2</sup> ]	FFF [m <sup>2</sup> ]	min. EGK Kt. RP	EGK	RPV 47
4.35	Swisscom	U	A2	VB	V	-	331	-	x	-331	0	-331	-	-	B	-
4.36	Continuum	U	ZPP	VS	-	-	1'326	x	-	-1'326	-1'326	0	-	-	B	-
4.37	Floraweg	E	StrA	W	-	IIIa	247	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.38	Floraweg	E	StrA	W	-	E	658	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.39	Gartenweg	E	StrA	W	-	IIIa	409	x	-	0	0	0	-	-	B	-
4.40	Talbrünnliweg	E	StrA	W	-	I	616	x	-	0	0	0	-	-	C	-
4.41	Steinhölzli	U	A1	AW	IIIa	IIIa	5'674	x	x	0	0	0	-	-	B	-
4.42	Steinhölzliweg	E	StrA	W	-	IIa	44	x	-	44	44	0	-	-	B	-
<b>05 Köniz</b>																
5.1.09	Cheiserlimatt	E	LWZ	ZSF	-	-	1'798	-	-	0	0	0	62	-	C	-
5.8	Autowaschanlage Bleuacher	U	AW	ZPP	IIIb	-	2'498	x	-	0	0	0	-	-	B	-
5.10	Könizstrasse	U	ZPP	AW	-	IVb	2'537	x	-	0	0	0	-	-	B	-
5.17	Talbrünnliweg	U	ZSF	W	-	I	2'209	x	-	2'209	2'209	0	-	F	C	x
5.24.14	Werkhof	U	A2	ZöN	IIIc	-	8'402	-	x	0	0	0	-	-	B/C	-
5.31	Sägestrasse	U	ZSF	GZ	-	-	3'691	-	-	0	0	0	-	-	B	-
5.32	Sägestrasse	U	ZSF	ZPP	-	-	4'044	x	-	4'008	4'008	0	-	F	B	x
5.34	Brühlplatz	U	ZPP	UeO	-	-	4'766	x	-	0	0	0	-	-	B	-
5.35	Stapfenstrasse	U	ZSF	GZ	-	-	14'927	-	-	0	0	0	-	-	B	-
5.37	Schwarzenburgstrasse/ Schulhausgässli	U	ZPP	AW	IIIb	IIIb	4'951	x	-	0	0	0	-	-	B	-
5.38	Eldorado	A	ZSF	Wald	-	-	288	-	-	-288	0	0	-	-	C	-
5.41	Residenz VIVO	U	W	ZPP	IIIb	-	3'396	x	-	0	0	0	-	-	B	-
5.42	Sägestrasse	U	StrA	ZPP	-	-	61	x	-	61	61	0	-	-	B	-
5.43	Sägestrasse	U	ZPP	VS	-	-	145	x	-	0	0	0	-	-	B	-
5.44	Pfadiweg	A	ZSF	Wald	-	-	49	-	-	-49	0	0	-	-	C	-
5.45	Neuer Friedhof	E	LWZ	ZöN	-	-	69	-	-	69	0	0	-	-	C	-
5.46	Eldorado	A	ZSF	Wald	-	-	7	-	-	-7	0	0	-	-	C	-
5.47	Neuer Friedhof	E	LWZ	ZöN	-	-	23	-	-	23	0	0	-	-	C	-
5.48	Post	E	StrA	K	-	IIIb	180	x	-	180	180	0	-	-	B	-
5.49	Bläuackergraben	U	ZPP	UeO	-	-	61	x	-	0	0	0	-	-	B	-
5.50	Bläuackergraben	U	StrA	UeO	-	-	8	x	-	8	8	0	-	-	B	-
5.51	Bläuacker	U	UeO	VB	-	-	90	x	-	0	0	0	-	-	B	-
5.52	Am Hof	U	ZPP	VS	-	-	28	x	-	0	0	0	-	-	B	-
5.53	Thomet und Lüscher	U	AW	ZPP	IIIb	-	1'048	x	-	0	0	0	-	-	B	-
5.54	Buchseeweg	E	StrA	ZPP	-	-	80	x	-	80	80	0	-	-	B	-
5.56	Bläuacker	E	StrA	UeO	-	-	161	-	-	161	161	0	-	-	B	-
5.57	Bläuackerstrasse	E	StrA	A2	-	V	485	-	x	485	0	485	-	-	B	-
5.58	Waldrainstrasse	E	StrA	W	-	IIa	72	x	-	72	72	0	-	-	C	-
5.59	Erikaweg	E	StrA	W	-	I	617	x	-	0	0	0	-	-	C	-
<b>07 Niederwangen</b>																
7.1	Unders Juch	A	AA	LWZ	-	-	71'392	-	-	0	0	0	(-67'358)	-	B/C/D	-
7.2	Riedmoosstrasse/ Wangebrüggli	U	K	GZ	IIIb	-	1'847	-	-	0	0	0	-	-	B	-
7.2a	Riedmoosstrasse/ Wangebrüggli	U	K	VS	IIIb	-	196	-	-	0	0	0	-	-	B	-
7.6	Schwendistutz/ Freiburgstrasse	U	A1	AW	IIIc	IIIb	3'954	x	x	0	0	0	-	-	B	-
7.7	Riedacker	A	ZPP	LWZ	-	-	15'619	x	-	-15'619	-15'619	0	-	-	B/C	-
7.8.04	Niederwangen Moos	U	A2	A2	IIIc	IVc	30'749	-	x	0	0	0	-	-	B	x

Nr.	Gebiet	MA	Zone alt	Zone neu	BK alt	BK neu	Lftot [m <sup>2</sup> ]	WMK	A	aLf [m <sup>2</sup> ]	aLf-wmk [m <sup>2</sup> ]	aLfa [m <sup>2</sup> ]	FFF [m <sup>2</sup> ]	min. EGK Kt. RP	EGK	RPV 47
7.9	Niederwangen Moos	U	GZ	A2	-	V	1'675	-	x	0	0	0	-	-	B	x
7.11.03	Alter Ortskern	E	LWZ	K	-	E	3'093	x	-	0	0	0	-	F	C	-
7.12	Moos	U	ZPP	A2	-	V	3'456	-	x	0	0	0	-	-	C	x
7.13	Moos	U	ZPP	A2	-	IVc	14'103	-	x	0	0	0	-	-	C	x
7.14	Moos	U	A2	A2	IIIc	IVc	1'363	-	x	0	0	0	-	-	C	x
7.15	Moos/ Erle	U	A2	A2	IIIc	IVc	31'133	-	x	0	0	0	-	-	B/C	x
7.16	Moos/ Erle	U	A2	A2	IIc	IIIc	4'407	-	x	0	0	0	-	-	C	x
7.18	Buechbrünne	E	LWZ	AW	-	IIIa	2'649	x	-	0	0	0	-	-	D	-
7.18a	Buechbrünne	U	A2	AW	IIIc	IIIa	44	x	-	0	0	0	-	-	D	-
7.19	Meried	E	LWZ	W	-	IIIa	6'174	x	-	0	0	0	-	-	D	-
7.22	Riedacker	A	GZ	LWZ	-	-	11'901	-	-	0	0	0	-	-	B/C	-
7.23	Schwendistutz/ Riedstrasse	E	LWZ	AW	-	IIIb	4'142	x	-	4'142	4'142	0	2'645	F	B	x
7.24	Schwendistutz	U	ZPP	AW	-	IIIb	2'774	x	-	0	0	0	-	-	B	-
7.28	Moos	U	GZ	A2	-	IVc	1'732	-	x	0	0	0	-	-	B/C	x
7.29	Alter Ortskern	U	D	GZ	IIb	-	940	-	-	0	0	0	-	-	C	-
7.30	Alter Ortskern	U	D	K	IIb	E	861	x	-	0	0	0	-	-	C	-
7.31	Moos	U	GZ	A2	-	V	1'263	-	x	0	0	0	-	-	C/D	x
7.35	Unders Juch	U	ZPP	VS	-	-	2'680	-	x	0	0	0	-	-	C	-
7.36	Hallmatt	U	StrA	ZPP	-	-	581	-	x	581	0	581	-	-	C	-
7.37	Hallmatt	U	StrA	ZPP	-	-	1'148	-	x	1'148	0	1'148	-	-	C	-
7.38	Hallmatt	U	ZPP	VS	-	-	1'756	-	x	0	0	0	-	-	C	-
7.39	Hallmatt	A	ZPP	LWZ	-	-	85	-	x	-85	0	-85	-	-	C	-
7.40	Alter Ortskern	U	ZPP	K	IIb	IIb	14'505	x	-	0	0	0	-	-	C	-
7.41	Alter Ortskern	U	ZPP	K	IIb	IIb	4'491	x	-	0	0	0	-	-	C	-
7.42	Alter Ortskern	U	ZPP	K	IIb	IIb	3'360	x	-	0	0	0	-	-	C	-
7.43	Brücke Riedmoosstrasse	E	StrA	A1	-	IIIc	491	-	x	491	0	491	-	-	B	-
7.44	Alter Ortskern	E	LWZ	BZ	-	-	2'945	-	-	0	0	0	-	-	C	-
7.45	Rainacher	U	ZPP	AW	-	IIIb	857	x	-	0	0	0	-	-	B	-
7.46	Staldenstrasse	E	StrA	W	-	IIb	462	x	-	0	0	0	-	-	B	-
7.47	Schwändi	E	LWZ	A1	-	IIIc	181	-	x	181	0	181	-	-	C	-
<b>08 Schliern</b>																
8.1.06	Eichmatt	E	LWZ	ZPP	-	-	3'746	x	-	3'746	3'746	0	-	F	B	x
8.2.06	Eichmatt	E	LWZ	ZPP	-	-	4'394	x	-	0	0	0	-	-	B	x
8.3	Platten	A	ZöN	Wald	-	-	72	-	-	-71	0	0	-	-	D	-
8.4	Spüeli	A	ZPP	Wald	-	-	58	x	-	-58	-58	0	-	-	B	-
8.5	Hertenbrünnen	U	ZPP	VS	-	-	253	x	-	0	0	0	-	-	B	-
8.6	Spüeli	U	W	ZPP	IIb	-	206	x	-	0	0	0	-	-	B	-
8.7	Spüeli	U	W	VS	IIb	-	23	x	-	0	0	0	-	-	B	-
8.8	Spüeli	U	StrA	ZPP	-	-	284	x	-	0	0	0	-	-	B	-
8.9	Schwandenhubelstrasse	E	StrA	UeO	-	-	779	x	-	779	779	0	-	-	C	-
8.10	Schliern Zentrum	E	StrA	K	-	IIIb	747	x	-	747	747	0	-	-	B	-
8.11	Schliern Zentrum	E	StrA	K	-	IIIb	2'026	x	-	0	0	0	-	-	B	-
8.12	Eichmatt	E	StrA	W	-	IIIa	197	x	-	197	197	0	-	-	B	-
8.13	Hertenbrünnenweg	E	StrA	W	-	IIa	107	x	-	107	107	0	-	-	B	-
8.14	Hertenbrünnenweg	E	StrA	W	-	IIa	98	x	-	98	98	0	-	-	B	-
8.15	Plattenweg	E	LWZ	W	-	IIa	2'688	x	-	0	0	0	-	-	B	-

Nr.	Gebiet	MA	Zone alt	Zone neu	BK alt	BK neu	Lftot [m <sup>2</sup> ]	WMK	A	aLf [m <sup>2</sup> ]	aLf-wmk [m <sup>2</sup> ]	aLfa [m <sup>2</sup> ]	FFF [m <sup>2</sup> ]	min. EGK Kt. RP	EGK	RPV 47
<b>09 Schwanden</b>																
9.2	Büschiackerstrasse	U	W	W	IIb	IIIa	1'143	x	-	0	0	0	-	-	C	-
9.3	Büschwald	U	ZSF	ZK	-	-	3'979	-	-	0	0	0	-	-	C	-
9.4.0802	Schwandehubel	E	LWZ	W	-	E	3'160	x	-	0	0	0	-	-	C/D	-
9.6	Schwandehubel	U	GZ	ZPP	-	-	2'784	x	-	0	0	0	-	F	C	-
9.7	Büschiacher	E	Wald	W	-	IIIa	208	x	-	0	0	0	-	-	D	-
<b>10 Moos</b>																
10.1.01	Büschiweid	E	LWZ	A1	-	IIIb	8'250	-	x	0	0	0	-	-	C/D	x
10.2	Bindenhausstrasse	E	LWZ	AW	-	IIa	3'404	x	-	0	0	0	-	-	C	-
10.4.	Büschiweid	E	LWZ	AW	-	IIIb	1'956	x	-	0	0	0	-	-	C/D	x
<b>12 Oberwangen</b>																
12.1	Inselrain	E	LWZ	GZ	-	-	1'001	-	-	0	0	0	-	-	C/D	-
12.4	Ortskern	U	W	K	IIa	IIb	4'806	x	-	0	0	0	-	-	C	-
12.6	Ortskern	U	BZ	K	-	IIb	2'783	x	-	0	0	0	-	-	C	-
12.12.03	Wangenhübelstrasse	U	GZ	K	-	IIb	1'996	x	-	1'996	1'996	0	-	F	C/D	-
12.13	Feldackerstrasse	U	D	W	IIb	IIb	1'349	x	-	0	0	0	-	-	C	-
12.14	Turmholweg	E	LWZ	W	-	IIa	115	x	-	115	115	0	-	F	-	-
12.15	Inselrain	U	W	GZ	IIa	-	488	x	-	-488	-488	0	-	-	D	-
12.16	Im Gschick	E	StrA	W	-	IIa	61	x	-	61	61	0	-	-	D	-
12.17	Restaurant Hirschen	E	StrA	K	-	IIa	197	x	-	197	197	0	-	-	C	-
12.18	Feldackerstrasse	E	StrA	W	-	IIa	432	x	-	0	0	0	-	-	D	-
12.19	Feldackerstrasse	E	StrA	W	-	IIa	479	x	-	0	0	0	-	-	D	-
12.20	Kieswerkstrasse	E	StrA	GZ	-	-	364	-	-	0	0	0	-	-	D	-
12.21	Mühlestrasse	U	AW	VS	IIb	-	555	x	-	0	0	0	-	-	C	-
<b>14 Schlatt</b>																
14.2	Muhlenstrasse	E	LWZ	AW	-	E	2'732	x	-	0	0	0	-	F	E	x
14.4	Muhlenstrasse	E	LWZ	GZ	-	-	491	-	-	0	0	0	-	-	E	x
14.5	Krummeneggweg	E	LWZ	AW	-	IIa	2'811	x	-	559	559	0	-	F	E	x
14.6.02	Krummeneggweg	E	LWZ	AW	-	IIa	2'803	x	-	0	0	0	-	-	E	x
14.7.01	Muhlenstrasse	E	LWZ	AW	-	IIb	3'615	x	-	3'615	3'615	0	-	F	E	x
14.8	Kirche Schlatt	E	LWZ	ZöN	-	-	750	-	-	0	0	0	-	-	E	x
14.9	Schlattweg Süd	E	LWZ	W	-	IIa	2'312	x	-	0	0	0	-	-	E	x
14.10	Schlattweg Nord	E	LWZ	W	-	IIa	4'518	x	-	756	756	0	-	F	E	x
14.12	Muhlenstrasse	E	LWZ	AW	-	IIb	4'873	x	-	0	0	0	-	-	E	x
14.13	Gaselbach	E	LWZ	GZ	-	-	233	-	-	0	0	0	-	-	E	x
<b>15 Gasel</b>																
15.2	Schwarzenburgstrasse	U	W	AW	IIa	IIb	1'617	x	-	0	0	0	-	-	C	-
15.4.02	Brüggmatt	E	LWZ	AW	-	IIb	3'235	x	-	0	0	0	-	-	-	-
15.3	Schwarzenburgstrasse	U	D	K	IIb	IIb	1'495	x	-	0	0	0	-	-	C	-
15.4	Schwarzenburgstrasse	U	D	K	IIb	IIb	4'590	x	-	0	0	0	-	-	C	-
15.5	Schwarzenburgstrasse	U	D	K	IIb	IIb	4'162	x	-	0	0	0	-	-	C	-
15.6	Wichelackerstrasse	E	StrA	W	-	IIa	147	x	-	0	0	0	-	-	C	-
15.7	Wichelackerstrasse	E	StrA	AW	-	IIb	171	x	-	0	0	0	-	-	C	-

Nr.	Gebiet	MA	Zone alt	Zone neu	BK alt	BK neu	Lftot [m <sup>2</sup> ]	WMK	A	aLf [m <sup>2</sup> ]	aLf-wmk [m <sup>2</sup> ]	aLfa [m <sup>2</sup> ]	FFF [m <sup>2</sup> ]	min. EGK Kt. RP	EGK	RPV 47
15.8	Kleinfeldweg	E	StrA	W	-	Ila	203	x	-	0	0	0	-	-	C	-
<b>18 Hahlen</b>																
18.1	Freiburgstrasse/ Liebewilstrasse	U	ZPP	A2	-	IIb	3'524	-	x	0	0	0	-	-	C	-
18.2	Freiburgstrasse/ Liebewilstrasse	U	ZPP	AW	-	Ila	1'359	x	-	0	0	0	-	-	C	-
18.3.03	Freiburgstrasse/ Liebewilstrasse	U	ZPP	GZ	-	-	14'003	x	-	-14'003	-14'003	0	-	-	C	-
18.3	Freiburgstrasse/ Liebewilstrasse	U	ZPP	VS	-	-	296	-	-	0	0	0	-	-	C	-
18.4	Freiburgstrasse/ Liebewilstrasse	U	ZPP	AW	-	Ila	3'223	x	-	0	0	0	-	-	C	-
18.6	Hale	E	LWZ	GZ	-	-	816	-	-	0	0	0	-	-	C	-
18.7.2205	Freiburgstrasse	U	GZ	AW	-	IIb	4'198	x	-	0	0	0	-	-	C	-
18.8	Hale	A	AW	LWZ	IIb	-	145	x	-	-145	-145	0	-	-	C	-
18.9	Freiburgstrasse/ Liebewilstrasse	U	ZPP	AW	-	IIb	1'139	x	-	0	0	0	-	-	C	-
18.11	Schorgass	E	LWZ	A2	-	IIc	411	-	x	411	0	411	-	-	C	x
18.12	Schorgass	U	A2	A2	IVc	V	4'546	-	x	0	0	0	-	-	C	x
18.13	Schorgass	U	A2	A2	IVc	V	15'410	-	x	0	0	0	-	-	C	x
18.14	Reinhardere	U	A1	AW	IIc	IIb	4'788	x	x	258	258	-258	-	F	C	-
18.15	Schorgass	E	StrA	A2	-	V	207	-	x	207	0	207	-	-	C/D	-
18.16	Areal Kaufmann	E	StrA	A2	-	V	2'646	-	x	2'646	0	2'646	-	-	C	-
18.17	Areal Kaufmann	E	A2	VS	V	-	292	-	x	0	0	0	-	-	C	-
18.18	Haltenstutz	U	AW	VS	IIb	-	344	x	-	0	0	0	-	-	C	-
<b>19 Oberscherli</b>																
19.1.01	Halti	E	LWZ	W	-	I	9'618	x	-	0	0	0	-	-	E	x
19.2	Bodenacher	E	LWZ	AW	-	E	3'230	x	-	0	0	0	-	F	E	x
19.3	Muhlernstrasse	E	LWZ	AW	-	E	4'092	x	-	0	0	0	-	F	E	x
19.4	Scherlimatte	E	LWZ	AW	-	E	1'268	x	-	0	0	0	-	-	E	x
19.5	Haltenstrasse Spielplatz	E	LWZ	ZSF	-	-	2'066	-	-	0	0	0	-	-	E	x
19.6	Muhlernstrasse	E	LWZ	AW	-	E	792	x	-	0	0	0	-	-	E	x
19.7	Muhlernstrasse	E	LWZ	AW	-	E	1'644	x	-	0	0	0	-	-	E	x
19.8.02	Mühlegässli	E	LWZ	AW	-	E	3'836	x	-	0	0	0	-	-	E	x
19.9	Muhlernstrasse	E	LWZ	AW	-	E	1'583	x	-	0	0	0	-	-	E	x
19.10	Hornweg	E	LWZ	AW	-	E	684	x	-	0	0	0	-	-	E	x
19.11	Underi Zälg	E	LWZ	W	-	I	2'220	x	-	0	0	0	-	-	E	-
19.12	Underi Zälg	E	LWZ	W	-	I	747	x	-	0	0	0	-	-	E	-
19.13	Underi Zälg	E	StrA	W	-	I	1'124	x	-	1'124	1'124	0	-	F	E	-
19.14	Muhlernstrasse	E	LWZ	AW	-	E	2'252	x	-	0	0	0	-	-	E	x
19.17	Mühlegässli	U	W	AW	I	I	2'167	x	-	0	0	0	-	-	E	-
19.18	Haltenstrasse	E	LWZ	W	-	I	1'269	x	-	1'269	1269	0	-	F	E	-
19.20	Scherliematte	E	StrA	W	-	I	414	x	-	0	0	0	-	-	E	-
<b>20 Niederscherli</b>																
20.1	Käsereistrasse	U	D	K	IIb	IIIb	4'065	x	-	0	0	0	-	-	C	x
20.2	Zur Station	U	D	K	IIb	IIIb	2'789	x	-	0	0	0	-	-	C	x
20.3	Käsereistrasse	U	D	K	IIb	IIIb	2'731	x	-	0	0	0	-	-	C	x
20.4	Rest. Bären	U	D	K	IIb	IIIb	2'272	x	-	0	0	0	-	-	C	x
20.5.4	Riedholz	U	AW	AW	Ila	IIb	3'327	x	-	0	0	0	-	-	C	-
20.7	Thaufeld	U	ZPP	AW	-	IIb	4'379	x	-	1'707	1'365	-1'365	-	F	-	-
20.8	Thaufeld	A	ZPP	LWZ	-	IIb	1'965	-	x	-1'965	0	-1'965	-	-	-	-
20.14.06	Halterain	A	W	LWZ	I	-	991	x	-	-991	-991	0	-	-	E	-

Nr.	Gebiet	MA	Zone alt	Zone neu	BK alt	BK neu	Lftot [m <sup>2</sup> ]	WMK	A	aLf [m <sup>2</sup> ]	aLf-wmk [m <sup>2</sup> ]	aLfa [m <sup>2</sup> ]	FFF [m <sup>2</sup> ]	min. EGK Kt. RP	EGK	RPV 47
20.15	Haltenstrasse	E	LWZ	ZPP	-	-	17'076	x	-	10'546	10'546	0	14'157	D	C	x
20.15b	Haltenstrasse	U	D	ZPP	IIb	-	3'400	x	-	0	0	0	-	-	C	x
20.17	Haltenstrasse	E	LWZ	W	-	I	169	x	-	169	169	0	-	F	E	-
20.18	Riedholz	U	GZ	AW	-	IIb	302	x	-	0	0	0	-	-	C	-
20.19	Haltenhübeli	A	GZ	Wald	-	-	821	-	-	0	0	0	-	-	E	-
20.20	Haltenhübeli	A	W	Wald	-	-	257	x	-	-257	-257	0	-	-	E	-
20.21	Haltenhübeli	A	GZ	Wald	-	-	1'926	-	-	0	0	0	-	-	E	-
20.22	Halte	A	GZ	Wald	-	-	156	-	-	0	0	0	-	-	E	-
20.23	Haltestrasse	A	GZ	Wald	-	-	353	-	-	0	0	0	-	-	E	-
20.25	Scherligraben	A	ZSF	Wald	-	-	1'259	-	-	0	0	0	-	-	-	-
20.26	Haltestrasse	U	LWZ	Wald	-	-	244	-	-	0	0	0	-	-	E	-
20.27	Haltestrasse	U	LWZ	Wald	-	-	160	-	-	0	0	0	-	-	E	-
20.28	Halte	E	LWZ	W	-	I	33	x	-	33	33	0	-	-	E	-
20.29	Haltenstrasse	E	LWZ	W	-	I	125	x	-	125	125	0	-	-	E	-
20.30	Haltenstrasse	E	LWZ	W	-	I	261	x	-	261	261	0	-	-	E	-
20.31	Haltenstrasse	E	LWZ	W	-	I	39	x	-	39	39	0	-	-	E	-
20.32	Haltehubeli	E	LWZ	W	-	I	313	x	-	313	313	0	-	F	E	-
20.33	Haltehubeli	E	LWZ	W	-	I	41	x	-	40	40	0	-	-	E	-
20.34	Haltehubeli	E	LWZ	GZ	-	-	383	-	-	0	0	0	-	-	E	-
20.35	Haltehubeli	E	LWZ	GZ	-	-	216	-	-	0	0	0	-	-	E	-
20.36	Gerbereweg	A	W	Wald	-	-	24	x	-	-24	-24	0	-	-	E	-
20.37	Scherlibach	E	LWZ	GZ	-	-	189	-	-	0	0	0	-	-	E	-
20.38	Haltenstrasse	A	W	GZ	I	-	1'668	x	-	-1'668	-1'668	0	-	-	E	-
20.39	Scherlibach	A	GZ	LWZ	-	-	1'108	-	-	0	0	0	-	-	D	-
20.40	Kappelenweg	U	W	VS	I	-	542	x	-	0	0	0	-	-	-	-
20.41	Bifitstrasse	U	W	VS	I	-	512	x	-	0	0	0	-	-	-	-
20.42	Käsestrasse	E	StrA	AW	-	IIa	237	x	-	237	237	0	-	-	C	-
20.43	Käsestrasse	E	StrA	W	-	IIa	514	x	-	514	514	0	-	F	C	-
20.44	Halteneggweg	E	StrA	W	-	IIa	671	x	-	0	0	0	-	-	D	-
20.45	Flüeliweg	E	StrA	W	-	I	167	x	-	167	167	0	-	-	C	-
20.46	Flüeliweg	E	StrA	GZ	-	-	184	-	-	0	0	0	-	-	C	-
20.47	Haltenrain	E	StrA	W	-	IIa	457	x	-	0	0	0	-	-	C	-
20.48	Spitzackerweg	E	StrA	W	-	IIa	209	x	-	209	209	0	-	-	C	-
20.49	Doktorgässli	E	StrA	K	-	IIb	387	x	-	0	0	0	-	-	C	-
20.50	Kapellenweg	E	StrA	W	-	IIa	222	x	-	0	0	0	-	-	-	-
20.51	Kapellenweg	E	StrA	W	-	I	222	x	-	0	0	0	-	-	-	-
<b>22 Thörishaus</b>																
22.1.05	Freiburgstrasse	U	GZ	AW	-	IIIa	2'229	x	-	464	464	0	-	F	D	-
22.2	Leimere	E	LWZ	GZ	-	-	2'746	-	-	0	0	0	-	-	D	-
22.3	Cholgrube	E	LWZ	GZ	-	-	7'210	-	-	0	0	0	-	-	D/-	-
22.4.03	Grafenried	E	LWZ	W	-	IIb	6'544	x	-	0	0	0	-	-	C/D	-
22.13	Leimere	E	LWZ	W	-	IIIa	190	x	-	0	0	0	-	-	D	-
22.16a	Grafenried	E	LWZ	AW	-	E	826	x	-	0	0	0	-	-	D	-
22.16b	Grafenried	E	LWZ	AW	-	E	4'627	x	-	0	0	0	779	-	D	-
22.17	Leimere	E	LWZ	W	-	E	957	x	-	0	0	0	-	-	D/-	-
22.18	Leimere	E	LWZ	GZ	-	-	1'237	-	-	0	0	0	-	-	D/-	-
22.19	Sunnhalde	A	GZ	Wald	-	-	169	-	-	-168	0	0	-	-	B	-
22.20	Sunnhalde	U	LWZ	Wald	-	-	126	-	-	0	0	0	-	-	B	-
22.22	Leimere	A	GZ	Wald	-	-	179	-	-	0	0	0	-	-	C	-
22.23	Sunnhalde	U	GZ	ZPP	-	-	1'808	-	-	0	0	0	-	-	B	-

Nr.	Gebiet	MA	Zone alt	Zone neu	BK alt	BK neu	Lftot [m <sup>2</sup> ]	WMK	A	aLf [m <sup>2</sup> ]	aLf-wmk [m <sup>2</sup> ]	aLfa [m <sup>2</sup> ]	FFF [m <sup>2</sup> ]	min. EGK Kt. RP	EGK	RPV 47
22.24	Sunnhalde	U	GZ	ZPP	-	-	1'861	-	-	0	0	0	-	-	B	-
22.25	Sunnhalde	U	ZPP	W	-	IIb	85	x	-	0	0	0	-	-	B	-
22.26	Sunnhalde	E	StrA	ZPP	-	-	21	x	-	21	21	0	-	-	B	-
22.27	Sunnhalde	E	StrA	ZPP	-	-	17	x	-	17	17	0	-	-	B	-
22.28	Grafenriedbach	E	LWZ	AW	-	IIb	881	x	-	0	0	0	-	F	C	x
22.29	Grafenriedbach	E	LWZ	AW	-	IIb	1'175	x	-	0	0	0	-	F	C	x
22.30	Grafenriedbach	E	LWZ	GZ	-	-	954	-	-	0	0	0	421	-	C	-
22.31	Grafenried	E	LWZ	GZ	-	-	186	-	-	0	0	0	107	-	C	-
22.32	Sonnhaldeweg	E	StrA	W	-	IIb	355	x	-	0	0	0	-	-	B	-
22.33	Freiburgstrasse	E	StrA	W	-	IIIa	422	x	-	0	0	0	-	-	C	-
22.34	Köhlerstrasse	E	StrA	W	-	IIIa	1'635	x	-	0	0	0	-	-	C	-
<b>23 Mittelhäusern</b>																
23.1.04+05	Sensemattstrasse	E	LWZ	AW	-	E	8'450	x	-	0	0	0	331	F	C	x
23.2	Eichweidli	E	LWZ	AW	-	IIa	4'160	x	-	1'430	1'430	0	54	F	C	x
23.4	Sensemattstrasse	E	LWZ	BZ	-	-	4'502	-	-	0	0	0	82	-	C	x
23.5	Tiefackerstrasse	E	LWZ	AW	-	E	2'071	x	-	0	0	0	207	F	C	x
23.7	Sensemattstrasse	E	LWZ	AW	-	E	1'943	x	-	0	0	0	371	F	C	x
23.8	Bützwald	A	GZ	Wald	-	-	378	-	-	0	0	0	-	-	C	-
23.9	Schule Mittelhäusern	A	ZöN	Wald	-	-	185	-	-	0	0	0	-	-	C	-
23.10	Strassweidweg	E	StrA	W	-	IIa	117	x	-	117	117	0	-	-	C	-
Total Einzonung [m <sup>2</sup> ]										51'322	45'218	5'762				
Total Auszonung [m <sup>2</sup> ]										-36'825	-34'529	-3'661				
Total [m <sup>2</sup> ]										14'497	10'689	2'101	18'704			
Total [ha]										1.45	1.07	0.21	1.87			

Tabelle 2: Übersicht über die Nutzungsplanänderungen

## 5.2 Baureglement

---

### 5.2.1 Zielsetzungen bei der Überarbeitung des Baureglements

---

Das Baureglement umfasst das kommunale Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es enthält Bestimmungen zu Siedlungsgebieten wie auch zur Landschaft und gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Die Revision des Baureglements verfolgt folgende Ziele:

- Beseitigung von Doppelspurigkeiten sowie Aktualisierungen der Bestimmungen;
- Überprüfung der Zonenvorschriften für sämtliche Bauzonen und Schutzgebiete auf mögliche Vereinfachungen;
- Streichung von Artikeln, die nur wiedergeben, was bereits durch übergeordnetes Recht (z.B. kantonales Baugesetz, kantonale Bauverordnung, BMBV) oder in anderen kommunalen Planungsinstrumenten geregelt ist;
- Begünstigung einer inneren Nutzungsverdichtung bei gleichzeitiger Qualitätssicherung;
- Aktualisierung der Regelung der Zuständigkeiten und Vollzugsanweisungen;
- Übernahme der Begriffe der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und entsprechendes Anpassen der Bestimmungen.

### 5.2.2 Systematik Baureglement

---

Die Gliederung des neuen Baureglements orientiert sich im Wesentlichen an der Systematik des rechtsgültigen Baureglements. Es ist in sechs Hauptkapitel und drei Anhänge gegliedert. Die Anhänge sind ebenfalls grundeigentümerverbindlich.

Für die einfachere Anwendung und die Beseitigung von Doppelspurigkeiten wird eine saubere Trennung der Regelungen zu Art und Mass der Nutzung, den Gestaltungsvorschriften, den überlagernden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie zum Schutz und der Gestaltung von Ortsbild und Landschaft angestrebt. Ebenfalls werden die Regelungen zu den Arealen mit besonderen Vorschriften inhaltlich aktualisiert sowie im Anhang II des Baureglements systematisch gegliedert. Auf eine Kommentarspalte innerhalb des Reglements wird bewusst verzichtet, da die Verbindlichkeit dieser Erläuterungen nicht jener des Reglements entsprechen.

Alle Mutationen des Baureglements inkl. den entsprechenden dazugehörenden Erläuterungen sind in einem separaten, dreispaltigen Dokument dargestellt:

- die erste Spalte enthält den Text des heute rechtsgültigen Baureglements vom 7. März 1993;
- die zweite Spalte enthält den Text des neuen Baureglements;
- die dritte Spalte enthält Erläuterungen zu den Änderungen, Streichungen und Ergänzungen.

In den Erläuterungen wird jeweils Bezug genommen auf das «heutige» Recht. Damit ist die baurechtliche Grundordnung aus dem Jahr 1993 gemeint, also insbesondere das Baureglement vom 7. März 1993. Es wurde bewusst verzichtet, den Begriff «bisheriges» Recht zu verwenden, da dies auf das effektiv bisherige Recht (Baureglement 1976) Bezug nehmen würde.

Insgesamt wurden in der Überarbeitung des Baureglements nicht mehr benötigte Artikel gestrichen, alle Artikel redaktionell überarbeitet und wenn möglich zusammengefasst, resp. in andere Artikel überführt sowie die nötigen neuen Artikel entworfen. Das Baureglement beinhaltet neu 99 Artikel (alt: 104 Artikel).

### 5.2.3 Umsetzung Baureglement

---

#### Harmonisierung BMBV

Im Jahr 2008 beschloss der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Hauptziel dieses Konkordats ist es, 30 formelle Baubegriffe wie Höhen, Abstände, Nutzungskoeffizienten etc. zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden

Begriffe gleich definiert und gehandhabt werden. Diejenigen Kantone, die dem Konkordat beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen.

Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen, wie sie das interkantonale Konkordat vorschreibt, erfolgt im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrates. Diese Verordnung mit dem Titel «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) ist am 1. August 2011 in Kraft getreten.

Die BMBV bestimmt in Art. 34 Abs. 1, dass die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) bis zum 31. Dezember 2020 den neuen Bestimmungen und Messweisen anpassen müssen. Anlässlich der Revision der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Köniz muss die BMBV ins Baureglement umgesetzt werden. Die BSIG-Weisung (Bernische Systematische Information Gemeinden; Nr. 7/721.3/1.1) zur BMBV respektive der Vortrag des Regierungsrates ergänzt die BMBV teilweise materiell, aber ohne ersichtliche Stütze in der BMBV. Solche Inhalte werden im Baureglement wo nötig kommunal verankert.

Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV hat auch Auswirkungen auf die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und die Überbauungsordnungen in ZPP's. Es werden dort Begriffe (Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe usw.) verwendet, die mit der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV verschwinden oder anzupassen sind. Alle Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht sind deshalb im Nachgang an die OPR ebenfalls noch an die BMBV anzupassen (vgl. Kapitel 2.1.5).

Mit vorliegender Revision setzt die Gemeinde Köniz die BMBV nun um. Da alle Planungsinstrumente in ihrer bisherigen Struktur und Systematik beibehalten werden, hat die Gemeinde entschieden, für die baurechtliche Grundordnung neu folgende Begriffe nach BMBV zu verwenden:

- «Geschossflächenziffer oberirdisch» (GFZ<sub>o</sub>; Umrechnungsfaktor gegenüber der heutigen Ausnützungsziffer AZ = 1:1) sowie
- «Fassadenhöhe» (FH für Flachdach; Aufgrund neuer Messweise Höhenzuschlag von 0.5 m gegenüber der heutigen Gebäudehöhe) und
- «Fassadenhöhe traufseitig» (FHtr für Schrägdach; Aufgrund neuer Messweise Höhenzuschlag von 0.5 m gegenüber der heutigen Gebäudehöhe).

#### Fassadenhöhe FH, Fassadenhöhe traufseitig FHtr

Der heutige Begriff «Gebäudehöhe» muss aufgrund der BMBV abgelöst werden. Neu werden die «Fassadenhöhe» (FH) und die «Fassadenhöhe traufseitig» FHtr unterschieden.

Die FH gilt nur für Flachdachbauten. Der Unterschied zu den Massen der „Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) misst innerhalb derselben Bauklasse jeweils 2,5 m.

Dieses Mass ergibt sich folgendermassen: Heute zählte das Attikageschoss nicht zur Gebäudehöhe dazu (die Gebäudehöhe wurde bis oberkant der Brüstung gemessen). Die maximale Höhe des Attikageschosses ist im heutigen Baureglement mit einem Mass von 3,5 m ab Oberkant Flachdach festgelegt. Das Differenzmass zwischen der Brüstung, welche mindestens 1 m hoch sein muss, und der Attika-Oberkante beträgt 2.5 m. Diese Höhe wird im neuen Baureglement als „Zuschlag“ für Flachdachbauten benötigt, damit ein frei gestaltbares Attikageschoss oder ein entsprechendes Vollgeschoss realisiert werden kann. Aufgrund der neuen Messweise gemäss Art. 15 BMBV wurde zudem die heutige Höhe um 50 cm erhöht. (vgl. Erläuterungen bei der traufseitigen Fassadenhöhe nachfolgend).

Für Bauten mit einem Schrägdach wird neu die „Fassadenhöhe traufseitig (FHtr)“ bestimmt. Die „Fassadenhöhe traufseitig“ bemisst sich aus dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (exklusive Dachhaut) und der dazugehörigen Fassadenlinie („Fassadenverlauf“ entlang Terrain). Heute wird die Gebäudehöhe lediglich bis Oberkant Dachsparren gemessen. Die Höhe der Konstruktion oberhalb des Dachsparrens wird nicht berücksichtigt. Zudem wird heute die Gebäudehöhe in der Fassadenmitte gemessen, also nicht zwingend beim grössten Höhenunterschied zwischen Dachkonstruktion und Terrain (insb. bei Bauten am Hang). Ein Zuschlag von 30 - 40 cm gegenüber den heute gültigen Massen würde genügen, um der neuen Messweise Rechnung zu tragen. Die gewählte Aufrundung auf 50 cm Erhöhung gegenüber den heutigen Massen soll nicht zuletzt die Entwicklung im Bereich des energieeffizienten Bauens berücksichtigen: Es soll verhindert

werden, dass dickere Dämmschichten bei Neubauten in gewissen Fällen zur Reduktion der Raumhöhe führen würden. Bei nachträglicher Aussendämmung bleibt für die Messung der Fassadenhöhe zudem gemäss BMBV die heutige Dachgestaltung (für die Messung der Bauabstände, Gebäudelänge und -breite sowie für die Berechnung der Nutzungsziffern das heutige Rohmauerwerk) massgebend.

### Mass der Nutzung - Geschossflächenziffer oberirdisch $GFZ_o$

Die heutige Ausnutzungsziffer (AZ) ist in der BMBV nicht vorgesehen. Im Grundsatz wurde deshalb beschlossen diese durch die, in der BMBV definierte, Geschossflächenziffer zu ersetzen. In zwei Studien wurde zudem überprüft ob, die Definition eines Nutzungsmasses in den Bauklassen überhaupt notwendig ist. In einer ersten Studie zur Nachverdichtung der Einfamilienhaus-Quartiere wurde nachgewiesen, dass die Gebäudeabmessungen und die Grenzabstände die determinierenden Vorgaben sind und nicht das Nutzungsmass. Deshalb wurde entschieden, in den Bauklassen I, IIa und IIb die Nutzungsziffer (AZ, resp.  $GFZ_o$ ) ersatzlos aufzuheben. In einem zweiten Gutachten wurde untersucht, welche Auswirkungen die ersatzlose Aufhebung der Nutzungsziffern in Mehrfamilienhaus-Quartieren (Bauklassen IIIa und IVa) hat. Dabei zeigte sich, dass je nach Parzelle Nutzungssteigerungen von 50-80% möglich würden. Deshalb wurde entschieden in diesen beiden Bauklassen eine oberirdische Geschossflächenziffer  $GFZ_o$  festzulegen.

Das kantonale Musterbaureglement empfiehlt zur Geschossflächenziffer (GFZ) als Nutzungsmass eine Aufteilung in eine oberirdische GFZ ( $GFZ_o$ ) und eine unterirdische GFZ ( $GFZ_u$ ). Dabei können die unterirdischen Geschossflächen nur als Nebennutzflächen und zur Parkierung genutzt werden.

Der Unterschied im Vergleich zwischen GFZ und heutiger AZ liegt bei den zu berücksichtigen Flächen von anrechenbarer Geschossfläche GF, resp. heutiger Bruttogeschossfläche BGF. Werden bei der BGF nur Hauptnutzflächen und deren Erschliessungsflächen berücksichtigt, werden bei der GF Nebennutzflächen (Waschküchen, Estrich, Kellerräume, Abstellräume, Einstellhallen usw.) auch mit eingerechnet.

Aus Sicht der Gemeinde ist primär die Regelung der Raumstruktur bildenden  $GF_o$  wichtig. Ganz unter Terrain liegende Untergeschosse können vernachlässigt werden, da sie nicht raumbildend wirken. Die  $GFZ_u$  ist nach der Ortsplanungsrevision deshalb für alle Bauklassen frei. Um allenfalls unerwünschte, raumrelevante Hauptnutzflächen in Untergeschossen verhindern zu können, sieht das Baureglement neu die besondere Nutzungsfestlegung «Maximale unterirdische Hauptnutzfläche» vor, welche bei Bedarf festgelegt werden kann. Demgegenüber sind bewusst erwünschte Nebennutzflächen im Erdgeschoss Abstellplätze für Fahrräder: Diese  $GF_o$  werden nicht an die  $GFZ_o$  angerechnet.

Geschossflächen, welche im Mittel über 1.50 m über dem Terrain liegen, gelten gemäss BauR als oberirdische Geschossfläche. Mit vorgenannten Überprüfungen und den daraus abgeleiteten Definitionen des neuen Baureglements entschied die Gemeinde die heutige Ausnutzungsziffer mit einem Umrechnungsfaktor von 1:1 in die neue Geschossflächenziffer oberirdisch  $GFZ_o$  zu überführen.

### Aufhebung Gebäudeabstand im Bereich des kleinen Grenzabstands

Heute werden viele Ausnahmegesuche zum Unterschreiten der Gebäudeabstände gestellt. Meist ist dies der Fall, wenn Nachbarn untereinander Näherbaurechte, zum Unterschreiten der Grenzabstände zwischen bestehenden Bauten, erteilen.

Das neue Baureglement schreibt nur noch einen minimalen Gebäudeabstand vor, wenn besonnte Längsseiten betroffen sind. In diesem Fall ist ein minimaler Gebäudeabstand in der Höhe des grossen Grenzabstands der geltenden Bauklasse der betroffenen, besonnten Längsseite einzuhalten. Ansonsten kennt das neue Baureglement keinen Gebäudeabstand mehr und schreibt nur noch den Grenzabstand vor. Hiermit werden Ausnahmegesuche/-bewilligungen zum Unterschreiten des Gebäudeabstandes hinfällig und das Bewilligungsverfahren wird vereinfacht. Diese Regelung kommt nur zum Tragen mit dem Einverständnis der betroffenen benachbarten Grundeigentümer. Ohne Einverständnis gelten die reglementarisch vorgeschriebenen Grenzabstände.

Die Aufhebung der Gebäudeabstände begünstigt nebst der Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens eine Siedlungsentwicklung nach innen. Betreffend Gebäudeabstände werden nur noch die kantonalen Brandschutzvorschriften wirksam sein.

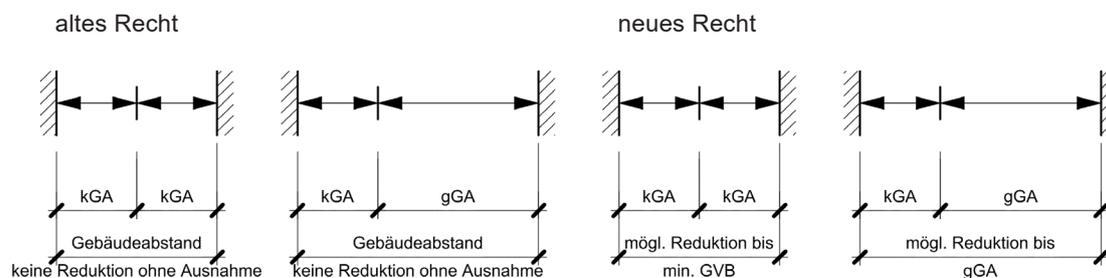


Abbildung 14: Links: nach altem Recht muss nebst den Grenzaufständen ein Gebäudeabstand in der Summe der einzuhaltenden Grenzaufstände eingehalten werden ( $kGA+kGA$  oder  $kGA + gGA$ ).

Abbildung 15: rechts: nach neuem Recht können bei gegenseitigem Einverständnis die Gebäudeabstände bis auf den minimalen Bauabstand gemäss Brandschutzvorschriften reduziert werden (je Brennbarkeit der Fassade zwischen 5-10 m = GVB). Dabei muss bei einem betroffenen grossen Grenzaufstand ( $gGA$ ) mindestens dieser als Gebäudeabstand eingehalten werden (minimaler Gebäudeabstand =  $gGA$ ).

### Aufhebung Dorfzone D

Alle Dorfzonen der rechtskräftigen baurechtlichen Grundordnung liegen heute in den Dorfkernen der Ortsteile der oberen Gemeinde und im Wangental (mit Ausnahme der Dorfzone um die Restaurants Sternen und Traube in Köniz). Die heutigen Vorschriften der Dorfzone bezwecken zum Einen den Erhalt des äusseren dörflichen Charakters zum Anderen den Erhalt des traditionellen dörflichen Gewerbes. Alle anderen Festlegungen entsprechen der Kernzone K respektive der Mischzone und können mit überlagernden besonderen Nutzungsfestlegungen (z.B. Festlegung eines minimalen Anteils Wohnnutzung) geregelt werden.

Aus Sicht der Gemeinde ist der Erhalt historischer Ortsbilder im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung durch Ortsbildschutzgebiete, die Bauklasse E und/oder übergeordnet durch das Kantonale Bauinventar gewährleistet. Einen Erhalt des dörflichen Charakters sowie des dörflichen traditionellen Gewerbes sieht die Gemeinde über die Vorschrift einer Nutzungszone weder als zielführend noch als umsetzbar an.

Die Dorfzone wird deshalb aufgehoben, respektive ausserhalb von Zentrumsbereichen in die gemischte Zone AW und innerhalb von Zentrumsbereichen in die Kernzone K überführt.

### Bauklasse E

Die Bauklasse E bezeichnet Gebiete, welche durch ihre bauliche Struktur und Gestaltung einen quartier- oder ortstypischen Charakter aufweisen. Dies kann homogene Gebiete (z.B. Stadtquartiere aus der Gründerzeit), wie auch heterogene Gebiete (z.B. ehemalige landwirtschaftlich genutzte Ortsteile und Weiler) betreffen.

In diesen Gebieten stehen der Erhalt des Orts- oder Quartiercharakters (u.a. Erhalt von Volumen, Stellung der Bauten sowie die Qualität der Aussenräume) im Vordergrund. Untergeordnete Erweiterungen der Hauptbauten sind dabei zugelassen. Durch bauliche Massnahmen darf dabei der Orts- oder Quartiercharakter nicht beeinträchtigt werden.

In der Bauklasse E mit homogenen Siedlungsstrukturen sind dabei bauliche Massnahmen aufgrund des einheitlichen Quartierbilds wesentlich kritischer zu beurteilen als in den Arealen mit heterogenen Siedlungsstrukturen. Für den Erhalt von Gewerbe im ländlichen Raum sind deshalb für gewerbliche Nutzungen weitergehende Erweiterungen bis 60 m<sup>2</sup> zugelassen.

Für alle Bauklassen E gelten nach dem neuen Baureglement bewilligte Elemente für künftige Erweiterungen in derselben Bauklasse E als richtungweisend.

### Reduktion reglementarischer Strassenabstand

Im neuen Baureglement werden die heutigen Strassenabstände von 5 m für Gemeindestrassen teilweise reduziert. Der Abstand von verkehrorientierten Gemeindestrassen (Hauptverkehrsachsen und wichtigen Verbindungsstrassen mit vorwiegend Temporegime „Generell 50“ bzw. 80 km/h) beträgt wie bis anhin 5 m und wird vom Fahrbahnrand aus gemessen. Der Abstand bei nutzungsorientierten Strassen mit Koexistenz (übrige Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch mit vorwiegend Temporegime T30- oder Begegnungszone) beträgt neu 3 m. Er wird von der Gehweghinterkante, wo kein Gehweg besteht, ab Fahrbahnrand gemessen. Mit der neuen Regelung wird die sachgerechte Differenzierung zwischen Strassen mit und ohne Trottoir angestrebt. Bei den Ersteren sind beidseitige Gehwege Standard, in T30-Zonen hingegen sind oft keine Trottoirs anzutreffen, resp. deren Aufhebung wird angestrebt. Deshalb soll der Abstand bei den Hauptverkehrs- und Verbindungsstrassen ab Fahrbahnrand gemessen werden und bei den übrigen Strassen ab Gehweghinterkante.

Im heutige Baureglement gilt für alle Gemeindestrassen und generell für alle Bauten und Anlagen mit 5 m einen eher grosser Strassenabstand (analog Strassenabstand Kantonsstrassen nach BauG) geregelt. Folglich benötigen sehr viele Vorhaben (Abstellplätze, Gartenmauern, Veloständer etc.) eine Ausnahmegewilligung, wenn diese näher als 5 m an eine Strasse heran gebaut werden sollen. Im Rahmen der Revision des Baureglements werden nun für solche Bauten reduzierte und differenzierte Abstands-Vorschriften gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch definiert.

### Reduzierte Parkplatzerstellung und Bewirtschaftungspflicht

Die städtischen Teile von Köniz (Tempo 30 und Begegnungszonen) sollen vom Motorfahrzeugverkehr weiter entlastet werden. Die Parkplatzerstellungspflicht für Wohnungen wird deshalb gegenüber dem kantonalen Recht reduziert. Das Baugesetz ermächtigt die Gemeinden, in gewissen Gebieten vorzuschreiben, dass nur beschränkt oder keine privaten Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden dürfen. Im Baureglement legt die Gemeinde für städtische Tempo 30 Zonen oder Begegnungszonen eine Beschränkung der Abstellplätze für Fahrzeuge fest. Dieser Vorschlag ermöglicht eine parzellenscharfe Zuordnung sowie Veränderungen bei der Zuordnung dieser Zonen.

Für Einkaufsnutzungen mit mehr als 20 Parkplätzen ist eine Bewirtschaftungspflicht der Parkplätze für Kunden festgehalten. Da die Nutzung von Parkplätzen durch Mitarbeitende viel weniger Fahrten generiert, soll für diese keine Bewirtschaftungspflicht bestehen. Für die Bewirtschaftungspflicht ist jedoch die Anzahl erstellter Parkplätze massgebend. Damit die Bewirtschaftung auch lenkungswirksam ist, soll sie ab der ersten Minute greifen und auch tatsächlich dem Kunden belastet werden. Die Ansätze sollen mindestens jenen für die Benutzung der öffentlichen Parkplätze entsprechen, damit ein Minimum gewährleistet ist.

### Erhöhte Anforderungen Parkierung

Für Neubauten in Zonen mit Planungspflicht und einer minimalen öV-Erschliessungsgüteklasse C, legt die Gemeinde neu als zulässige, maximale Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge den tieferen Wert der Bandbreite der jeweils strengeren Regelung von Kanton oder Gemeinde fest. Davon ausgenommen sind Zonen mit Planungspflicht für Siedlungsschutzgebiete und Standorte für verkehr-intensive Vorhaben von Region und Kanton (viV-Standorte).

Dies entspricht der heutigen Usanz der Gemeinde. Die einheitliche Regelung gewährt Rechtsgleichheit und verkehrspolitisch vertretbare Massnahmen an den gut erschlossenen Schlüssellagen der Gemeinde.

### Preisgünstiges Wohnen

Der neue Artikel zum preisgünstigen Wohnen wurde vom Volk angenommen (vgl. Kapitel 1.6), ist aber zum Zeitpunkt der vorliegenden Revision noch nicht vom Kanton genehmigt und auch noch nicht in Kraft gesetzt. Der neue Artikel ist deshalb auch nicht Gegenstand der vorliegenden Revision der baurechtlichen Grundordnung. Im Baureglement ist es mit entsprechendem Hinweis dargestellt, damit man erkennt, dass es im neuen Baureglement nicht mehr um Artikel 26a sondern um Artikel 51 handelt.

Da der vom Volk angenommene Artikel bei Absatz 1a «bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen 20 - 40% des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses – sofern dieses 4'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche übersteigt – dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält» verlangt, wurde auch bei der vorliegenden Revision überprüft, ob hierzu entsprechende Bestimmungen festzulegen sind. Die Nutzungsplanänderungen der vorliegenden Revision der baurechtlichen Grundordnung wurden dahingehend überprüft, ob in den Ortsteilen Liebefeld, Wabern und Spiegel – welche von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind - Ein- resp. Umzonungen vorgenommen werden, welche mehr als 4'000 m<sup>2</sup> zusätzliche Geschossflächen fürs Wohnen ermöglichen. Dies ist nicht der Fall und deshalb musste nirgendwo ein Anteil von Geschossflächen dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehalten bleiben.

Damit der am 12. Februar 2017 angenommene Gegenvorschlag zur Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ aber bei zukünftigen Nutzungsplanänderungen (vgl. dazu z.B. Planänderungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision in Kapitel 4.1) umgesetzt werden kann, wird in Artikel 47 des vorliegenden revidierten Baureglements eine besondere Nutzungsfestlegung definiert werden:

«pgWa xx – preisgünstiges Wohnen, Anteil gemäss Artikel 51 Absatz 1, Buchstabe a»

Diese Nutzungsfestlegung kann bei späteren Ein- oder Umzonungen auf dem Plan vermerkt werden.

Die weiteren Festlegungen des vom Stimmvolk angenommenen Artikels bezüglich dem preisgünstigen Wohnens (Abgabe von Grundstücke an gemeinnützige Wohnbauträger oder diese bei der Landbeschaffung unterstützen) haben keinen direkten Zusammenhang mit der baurechtlichen Grundordnung. Die erforderliche Verordnung für die Umsetzung des Artikels wird der Gemeinderat erst beschliessen, wenn der neue Baureglementsartikel seine Rechtskraft entfaltet.

#### 5.2.4 Beitrag Baureglement an die SEin

Auf der Basis des Bauzonenmoratoriums und den neuen Anreizen für Siedlungsentwicklung nach Innen (s. auch Abbildung 11 auf Seite 29) wird die Innenentwicklung in Köniz konkretisiert - Gemeindeaktivitäten und das Grundeigentümergehen ergänzen sich dabei ideal. Die Gemeinde fokussiert ihre Aktivität einerseits auf die Arealentwicklungen von strategischer Bedeutung, welche in den meisten Fällen über eine Zone mit Planungspflicht läuft. Andererseits stellt sie mit reglementarischen Massnahmen (Aufhebung Attika, Aufhebung GFZ<sub>o</sub> BK I und II, Aufhebung Gebäudeabstand, geschlossene Bauweise) und den neuen Innenentwicklungsgebieten im Rahmen der OPR eine gezielte Siedlungsentwicklung nach Innen sicher.

##### Reglementarische Innenentwicklung in den Bauklassen I und II

Gebiete mit kleinteiligen Parzellen und einer vielschichtigen Eigentümerstruktur eignen sich nur bedingt für grössere Entwicklungen aufgrund einer gemeinsamen Projektierung. Eine bauliche Entwicklung erfolgt in den Bauklassen I und II i.d.R aufgrund einer demografischen Entwicklung (Einzug Familie nach einem Ein- oder Zweipersonenhaushalt) und nicht mit dem Hintergrund einer Renditesteigerung.

Die revidierte baurechtliche Grundordnung sieht für die Bauklassen I und II trotzdem einige reglementarische Innenentwicklungsmassnahmen vor:

- Aufhebung Gebäudeabstand
- Aufhebung Attikaregelung (zusätzliches Vollgeschoss)
- Aufhebung Geschossflächenziffer oberirdisch (bisherige AZ)

Die Überprüfung der Auswirkung dieser Massnahmen auf die Quartiere mit Bauklasse I und II zeigte, dass eine innere Entwicklung quartierverträglich erfolgen kann.

##### Reglementarische Innenentwicklung in den Bauklassen III und IV

Aufgrund vorgängiger Ausführungen zu den Bauklassen I und II liegt der Fokus für eine gezielte Innenentwicklungsmassnahme auf den renditeorientierten Bauklassen III und IV. Diese Mehrfamilienhausquartiere weisen

bereits eine hohe Einwohnerdichte auf, haben jedoch aufgrund von Grösse und Eigentumsstruktur grosses Potenzial zur sanften Weiterverdichtung und städtebaulichen Aufwertung.

Analog der Bauklassen I und II werden in den Bauklassen III und IV die reglementarischen Innenentwicklungsmassnahmen

- Aufhebung Gebäudeabstand und
- Aufhebung Attikageschosse

vorgenommen. Die Überprüfung der Aufhebung der GFZ in den Bauklassen IIIa und IVa zeigte deutlich, dass die beiden vorgenannten Massnahmen bereits eine erhebliche Dichte zulassen.

Eine zusätzliche Aufhebung der Geschossflächenziffer analog der Bauklasse I und II hätte z.T. bis zu einer Verdoppelung der Nutzungsdichte zur Folge, was ohne zusätzliche Steuermechanismen nicht ortsverträglich wäre. Aus diesem Grund entschied die Gemeinde, die Geschossflächenziffer in den Bauklassen IIIa und IVa zu Steuerung der maximalen Dichte zu belassen.

### Innenentwicklungsgebiete

Als neues Instrument sieht die revidierte baurechtliche Grundordnung mit den Innenentwicklungsgebieten für die Mehrfamilienhausquartiere der Bauklasse IIIa und IVa ein Anreiz für eine qualitätsvolle Innenentwicklung vor.

Der Artikel zur Innenentwicklung (Art. 52) basiert auf der Grundhaltung, dass Möglichkeiten zur Innenentwicklung geschaffen werden. Es wird bewusst keine Planungspflicht auferlegt. Die Grundeigentümerin, welche diese Möglichkeiten ergreifen möchte, hat erhöhte Qualitätsanforderungen zu erfüllen. Für die anderen gilt die Regelbauzone (Grundordnung). Die neuen Überbauungen in den Innenentwicklungsgebieten haben das Ziel, die Wohnqualität insgesamt zu erhöhen.

Konkret werden die **Vorgaben des RP REGG** der Siedlungsentwicklung nach Innen (S9) mit Artikel 52 der OPR umgesetzt. Die Ziele und Grundsätze von S9 (SEIn) werden mit dem Artikel der Innenentwicklungsgebiete erfüllt. Die „ausgeschiedenen“ Innenentwicklungsgebiete (BK IIIa, IVa) sind nicht flächig verteilt, sondern weisen allesamt hervorragende Qualitäten auf, in dem sie zwischen dem historischen Zentrum und/oder dem Bahnhof liegen (v.a. obere Gemeinde und Wangental) resp. im Talboden der urbanen Entwicklungsräume in Gehdistanz zu den Hauptachsen (Köniz, Liebefeld, Wabern) liegen.

In Abweichung von der Regelbauzone können freiwillig unter Einhaltung der Voraussetzungen im Sinne eines Bonus Erleichterungen in Bezug auf die geltenden baupolizeilichen Masse erwirkt werden. Für den Erhalt dieses Bonus ist ein bedeutender Mehraufwand zu betreiben, da erhöhte Anforderungen an die Qualität gestellt werden. Zusätzliche Ausnützung wird dabei nicht garantiert, sondern muss im vorgeschriebenen qualitativen Verfahren erlangt werden.

Zur Sicherung der Wohnqualität angrenzender Bebauungen sind nebst der Eingliederung in das Umfeld insbesondere die Fassadenhöhe sowie die äusseren Grenzabstände gegenüber angrenzender Bebauungen ausserhalb der Innenentwicklungsgebiete gemäss rechtsgültiger Bauklasse weiterhin einzuhalten.

Bei gemeinsamer Projektierung sollen in den Bauklassen IIIa und IVa über eine zusammenhängende Grundstücksfläche von mind. 3'500 m<sup>2</sup> sowie einer minimalen öV-Erschliessungsgüteklasse C, die Anzahl Vollgeschosse, Gebäudelänge und -breite, die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Projektierungsperimeters sowie die oberirdische Geschossflächenflächenziffer frei sein.

Die vorgegebene Fläche entspricht dabei der Grössenordnung von rund vier Parzellen durchschnittlicher Grösse in den Bauklassen IIIa und IVa. Umgerechnet auf das bauliche Mass der Nutzung können in einer solchen Grundstücksfläche in den beiden Bauklassen rund 30 - 40 Wohnungen realisiert werden. Damit soll sichergestellt werden, dass in den Gebieten eine grössere **zusammenhängende Projektierung** erfolgt und somit auch eine Qualitätssteigerung im grösseren Rahmen stattfindet. Die deutliche Erhöhung des Nutzungsmasses und die

neuen gestalterischen Freiheiten werden so an die Auflage zur gemeinsamen, parzellenübergreifenden Projektierung im Rahmen eines qualitativen Verfahrens gekoppelt.

Die Eignungskriterien für Gebiete mit erhöhter Nutzungsdichte sollen gezielt dort ermöglicht werden, wo die **öV-Infrastruktur** entsprechend ausgebaut ist. So müssen die ausgewählten Gebiete mindestens die Güteklasse C (Klassierung der öV-Erschliessung gemäss kantonalem Richtplan als ‚gut‘) aufweisen. Der Einbezug der Güteklasse C ermöglicht auch eine Entwicklung in Gebieten der oberen Gemeinde und im Wangental.

Das kantonale BauG sieht zwar bei gemeinsamer Projektierung bereits die Möglichkeit einer Gestaltungsfreiheit vor. Im Gegensatz zu Art. 75 BauG kann das Vorhaben, wenn die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind, im Sinne eines Bonus ein höheres Mass der Nutzung im Vergleich zur Grundnutzung realisieren.

Um die im Vergleich zur Regelbauzone höhere Wertschöpfung in Anspruch nehmen zu können, muss die Bauherrschaft die Erfüllung der hohen Qualitätsanforderungen sicherstellen:

- Eine qualitativ hochwertige Überbauung mit guter städtebaulicher und landschaftlicher Einpassung;
- Eine effektive Erhöhung der Anzahl Wohnungen, damit gegenüber heute auch mehr Personen auf derselben Bodenfläche leben können. Mit der Verhältniszahl von 2 zu 1 wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Wohnflächenbedarf pro Person voraussichtlich weiter steigt und schlussendlich marktgerechte Wohnungen erstellt werden können;
- Eine, nebst erhöhten Qualitätsanforderungen an die Freiräume, mit einer minimalen Grünflächenziffer von 0.4 erhöhte quantitative Anforderung bezüglich Grünfläche;
- Eine privatrechtlich und grundbuchlich gesicherte Umsetzung des eingereichten Projektes in seiner Gesamtheit, damit verhindert werden kann, dass nicht nur eine Teilrealisierung von einzelnen Grundeigentümern möglich ist.

In Bezug auf die Qualität wurde in den Vorschriften die Eingliederung in das Quartier und die Qualität der Freiräume als Schwerpunkte gesetzt.

Demnach muss die Arealentwicklung in einem Innenentwicklungsgebiet die Eingliederung ins Quartier sicherstellen. Trotz erhöhter Dichte und quartierfremden Strukturen darf eine Überbauung nicht als störender Fremdkörper wahrgenommen werden, sondern muss zum Bestand einen Bezug herstellen und übergeordnete Bezüge, Strukturen und Ordnungselemente erhalten und berücksichtigen, gegebenenfalls neu interpretiert.

Den **Freiräumen** kommt bei der Innenentwicklung eine besonders hohe Bedeutung zu. Im Rahmen des qualitativen Verfahrens ist dem Nutzungsdruck durch bauliche Mehrnutzung ein präzisiertes Verständnis bezüglich der Freiraumqualität entgegenzuhalten. Diese Qualität soll sich neben der Gestaltung in erster Linie durch die Gewährleistung und Förderung der vielfältigen Funktionen des Freiraums, resp. dem Angebot an Freiräumen für die Bewohnenden und die Quartierbevölkerung auszeichnen (z.B. Begegnungs-, Spiel- und Bewegungsräume für alle Benutzungsgruppen, Gemeinschaftsanlagen, geschützte Rückzugsorte sowie sichere Aufenthaltsbereiche). Die Qualität der Freiräume zeichnet sich insbesondere auch dadurch aus, dass neben den Spielplätzen auch differenzierte, gut zonierte und sorgfältig gestaltete gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, welche dem Austausch unter den Bewohnenden dienen und sich zur Erholung eignen (z.B. witterungsgeschützte Orte, naturnahe Spielbereiche, Dachgärten, gemeinsame Pflanzflächen). Die Aussen- und Freiräume sind mit gut integrierter und vielseitig nutzbarer Aussenraummöblierung attraktiv zu gestalten und für alle Altersgruppen zugänglich zu machen. Zudem sind die Sicherheit und Zugang zu diesen Räumen sowie die Erreichbarkeit respektive Verbindung für den Fussverkehr in umliegende Freiräume von Bedeutung. Ein minimaler Grünanteil wird durch die festgelegte, erhöhte Grünflächenziffer von 0.4 sichergestellt.



Abbildung 16: Beispiele von realisierten, qualitativ hochwertigen Freiräumen in der Überbauung Weissenstein-Neumatt, Liebefeld (links) und Bächtelenpark, Wabern (rechts).

Als Prozess wird, vergleichbar mit Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG, vor der Baugesuchseingabe ein **qualitatives Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln** verlangt. Damit sind insbesondere Wettbewerbsverfahren nach SIA gemeint, es lässt aber auch andere Konkurrenzverfahren oder offene Werkstatt- sowie Workshopverfahren zu. Im Rahmen des Verfahrensprogramms zum qualitativen Verfahren sind die dabei zwingend aufzunehmenden, wichtigsten Anforderungen an die Projektierung vorgeschrieben.

Als Grundlage für das qualitative Verfahren ist eine **umfassende Quartieranalyse** zu erstellen. Diese muss die konzeptionellen Rahmenbedingungen und die daraus abgeleiteten Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlungs- und Freiraumstrukturen sowie der Erschliessung in einem **Gesamtkonzept** aufzeigen. Analyse und Gesamtkonzept können im Vorfeld des qualitativen Verfahrens ausgearbeitet werden und als Vorgabe des qualitativen Verfahrens dienen oder können auch im Rahmen des qualitativen Verfahrens durch die bearbeitenden Büros erarbeitet werden. Der Begriff ‚Gesamt‘ verdeutlicht dabei, dass Analyse und Konzept integralen Charakter haben müssen. Das „Umfassende“ bei der Quartieranalyse bezieht sich darauf, dass diese integrale Planung der verschiedenen Fachdisziplinen und –themen (Städtebau, Architektur, Freiräume, Erschliessung, Nutzungsverteilung, Energie) erfolgt. Von den Gesuchstellern wird eine qualitative Beurteilungen wie Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken des Quartiers mit den daraus entsprechend abgeleiteten Entwicklungsmöglichkeiten und -absichten erwartet.

Das durchgeführte qualitative Verfahren bedingt die Begleitung durch ein **unabhängiges Fachgremium**. Dieses hat Rechenschaft darüber abzulegen, ob die Voraussetzungen nach Artikel 52 erfüllt sind. Die Bau- und Planungskommission begutachtet als Fachkommission des Gemeinderates resp. der Direktion Planung und Verkehr die Voranfragen und Baugesuche in Innenentwicklungsgebieten, insbesondere ob das Projekt entsprechend des Schlussberichtes der Jury umgesetzt wird.

### Aufhebung Attikaregelung

Die revidierte baurechtliche Grundordnung kennt keine Attikaregelung mehr. Oftmals führte die Ausgestaltung der Attikageschosse bei Flachdachbauten zu gestalterisch unbefriedigenden Lösungen. Zudem wurde die vorgesehene Ausnahmeregelung, mit einer architektonischen Begründung das Attikageschoss auf zwei Hauptfassaden verschieben zu können, rege genutzt.

Aus Sicht der Gemeinde soll neu anstelle eines Attikageschosses bei Flachbauten ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig sein. Die ‚Benachteiligung‘ von Schrägdachbauten bezüglich Ausnutzung liegt dabei bei einem ‚Regelbau‘ (Gebäuelänge, -breite, -höhe nach Bauklasse) von Satteldach zum Flachdach bei rund 3%. Im Gegensatz dazu erzielt das Attikageschoss gegenüber einem Schrägdach mit der heutigen rechtsgültigen Regelung ein über 10% geringeres Nutzungsmass. Die Bevorteilung verschiebt sich also vom Schrägdach (heute +10%) zum Flachdach (+3%).



Abbildung 17: Illustration einer städtebaulich sowie architektonisch verunklarenden und unbefriedigenden gestalterischen Lösung am Beispiel Wohnüberbauung Dreispitz; oben mit Vollgeschoss (realisiert), unten mit Attikageschoss (Fotomontage Planungsabteilung).

Renditeorientierte Bauten werden heute fast zu 100 % in Flachdächern ausgeführt. Bezeichnend ist die Tendenz, dass in sämtlichen neueren Planungsvorgaben (Überbauungsordnungen, Wettbewerbe usw.) auf Attikageschosse zugunsten eines Vollgeschosses verzichtet wird.

Aus Sicht der Gemeinde ist die ‚Bevorteilung‘ des Flachdachs damit zeitgemäss und zudem in einem vertretbaren Rahmen. Bauten, welche keine Optimierung der Rendite verfolgen (i.d.R. private Eigennutzer), resp. aufgrund des höheren Erlöses eine Attikawohnung erstellen wollen, können dies mit einer höheren Gestaltungsfreiheit trotzdem machen.

Im Baureglement wird neu geregelt, dass die Höhe für Bauten mit Satteldächern z.B. 8 m beträgt und für Bauten mit Flachdächern z.B. 10.5 m (=+2.5 m). Bei einem Flachdachbau kann damit ohne Anrechnung an die Geschossigkeit ein frei gestaltbares Dachgeschoss (nicht mehr Attikageschoss, sondern Dachgeschoss analog Satteldächer) erstellt werden, welches die Abmessung des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen darf. Eine Einschränkung der Abmessungen des Dachgeschosses von Flachdachbauten resultiert allenfalls nur aus der Beschränkung der oberirdischen Geschossflächenziffer.

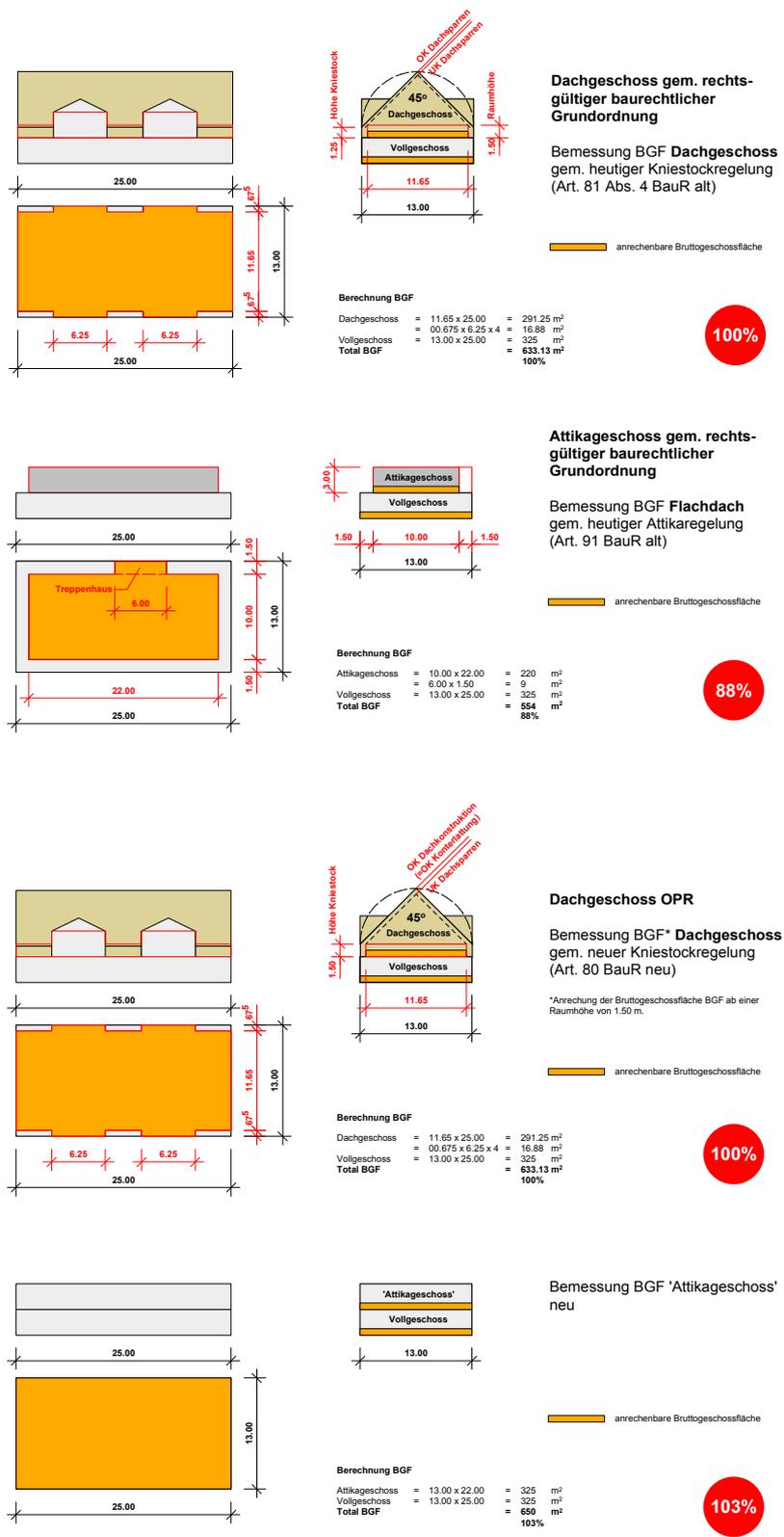


Abbildung 18: Vergleich der möglichen Nutzung zwischen Schrägdach und Flachdach gemäss rechtsgültiger baurechtlicher Grundordnung (oben) und der baurechtlichen Grundordnung gemäss Ortsplanungsrevision (unten).

## 5.3 Schutzplan

---

### 5.3.1 Zielsetzungen bei der Überarbeitung des Schutzplanes

---

Die drei rechtskräftigen Teilschutzpläne genügen den Anforderungen einer zeitgemässen Raumplanung nicht mehr und werden integral überarbeitet. Einerseits müssen die Inhalte auf die übergeordnete Gesetzgebung und Inventare abgestimmt werden. Andererseits wird, wie bei Baureglement und Nutzungsplan, die Beseitigung von Doppelspurigkeiten und Widersprüchen vorgenommen sowie eine Vereinfachung zugunsten einer qualitätsvollen Entwicklung angestrebt.

Ziele der Überarbeitung des Schutzplans sind:

- Umsetzung und Verortung der schutzplanrelevanten Inhalte aus der Richtplanung Raumentwicklung Gesamtgemeinde in grundeigentümergebundene Festlegungen;
- Überprüfung der Schutzkriterien und -kategorien gestützt auf die teilweise neuen, übergeordneten Randbedingungen und Vorgaben;
- Berücksichtigung neuer resp. aktualisierter Inventare von Bund, Kanton, Region (RKBM) und Gemeinde (z.B. Bauinventar, Inventar historischer Verkehrswege Schweiz, Inventare von Lebensräumen von nationaler und regionaler Bedeutung) sowie neu erhobener schützenswerter Landschaften, Lebensräume und Naturobjekte von kommunaler Bedeutung;
- Berücksichtigung und Integration der Naturgefahrenkarte;
- Berücksichtigung und Festlegung der neuen Vorgaben zum Schutz der Gewässerräume.

### 5.3.2 Systematik Schutzplan

---

Der neue Schutzplan ersetzt die drei rechtskräftigen Teilschutzpläne und legt grundeigentümergebunden Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest. Er beinhaltet – mit Ausnahme der Ortsbildschutzgebiete, welche im Nutzungsplan festgelegt werden – sämtliche kommunalen Schutzgebiete und -objekte, die Naturgefahrengebiete und die Gewässerräume.

Die Hinweise auf übergeordnete Schutzgebiete, -objekte mit grundeigentümergebundenen Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind im separaten Hinweisplan dargestellt.

### 5.3.3 Umsetzung Schutzplan

---

#### Ortsbild und Kulturobjekte

Es ist Aufgabe der Gemeinden, auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des kantonalen Inventars der Baudenkmäler (Bauinventar) die Siedlungen und Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert zu bezeichnen und die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen (Art. 64a und 86 BauG). Eine weitere Aufgabe der Gemeinden ist es, wertvolle Kulturobjekte sowie geschichtliche und archäologische Stätten zu schützen.

Im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung werden die Festlegungen zum Ortsbildschutz überprüft sowie auf die aktuellen Grundlagen und heutigen Gegebenheiten abgestimmt. Dies erfolgt in enger Koordination mit der Festlegung der Landschaftsschutz- und -schongebiete. Dazu werden die bestehenden Schutzpläne Naturobjekte und Bauten durch einen neuen Schutzplan abgelöst und die Ortsbildschutzgebiete über das gesamte Gemeindegebiet im Nutzungsplan grundeigentümergebunden festgesetzt. Im revidierten Schutzplan werden zudem die archäologischen Stätten und Fundstellen gemäss kantonalem archäologischem Inventar aufgenommen und grundeigentümergebunden festgelegt.

Die Einstufung der grundeigentümergebundenen Schutzwürdigkeit von Baudenkmalern erfolgt neu nur noch im Bauinventar und nicht mehr in der baurechtlichen Grundordnung. Zur Information werden die Einstufungen des Bauinventars, wie auch von Bund oder Kanton geschützte Kulturobjekte und -gebiete im neuen Hinweisplan dargestellt.

Anstelle der heutigen neun verschiedenen Schutzkategorien im Nutzungsplan und in den Schutzplänen (Ortsbildschutzgebiete, Siedlungsschutzgebiete, Ortsbildschutzgebiete gem. kommunalem Inventar Ortsbilder, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete Umgebung, schützenswerte Baugruppen, erhaltenswerte Baugruppen, bemerkenswerte Hofgruppen, Ortsbildgestaltungsgebiete gem. kommunalem Inventar Ortsbilder), erfolgt der Ortsbildschutz neu mit den zwei grundeigentümergebundenen Kategorien «Ortsbildschutzgebiete» und «Landschaftsschongebiete». Die Ortsbildschutzgebiete umfassen Siedlungen und Siedlungsteile mit ihrer näheren Umgebung, während die Landschaftsschongebiete im Bereich der Ortsbildschutzgebiete der grossräumigen Erhaltung der wertvollen Ortsansichten und dem qualitätsvollen Umgang mit den wichtigen Landschaftsbildern dienen.

### LEGENDE SCHUTZPLAN

#### Festlegungen

	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsschongebiet
	Landschaftsschongebiet mit Bauverbot
	Landschaftsschongebiet „Grünes Band“
	Archäologisches Schutzgebiet
	Geschützter Einzelbaum
	Erhaltenswerter Einzelbaum
	Geschützte Baumreihe / Allee
	Geschützte Baumgruppe
	Geschützter Hochstammobstgarten
	Geschützter Lebensraum, stehendes Kleingewässer
	Geschützter Lebensraum, Trockenstandort von lokaler Bedeutung
	Dicht überbautes Gebiet
	Offenes Fließgewässer
	Eingedoltes Fließgewässer
	Gewässerräumlinien, Gewässerräumbreite in [m]
	Gewässerraum als überlagende Zone
	Gefahrengebiet „erhebliche Gefährdung“
	Gefahrengebiet „mittlere Gefährdung“
	Gefahrengebiet „geringe Gefährdung“
	Gefahrengebiet „nicht bestimmte Gefahrenstufe“
	Änderung ausserhalb OPR 2017 (nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage)

#### Hinweise

	Ortsbildschutzgebiet
	Geschützte Hecken und Feldgehölze
	Geschützte Ufergehölze
	Bauzone gemäss Nutzungsplan
	Zone mit Planungspflicht / Überbauungsordnung gemäss Nutzungsplan
	Wald
	Wald innerhalb von Überbauungsordnung / Änderung ausserhalb OPR 2017
	Gemeindegrenze

### LEGENDE HINWEISPLAN

	Bauinventar - schützenswertes Objekt
	Bauinventar - erhaltenswertes Objekt
	Bauinventar - Baugruppe
	Bauinventar - Strukturgruppe
	geschütztes Kulturobjekt
	geschütztes botanisches Objekt
	geschütztes geologisches Objekt
	kantonales Naturschutzgebiet
	Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiete)
	kantonales Wildschutzgebiet
	Auen von nationaler Bedeutung
	Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung
	Trockenstandorte von regionaler Bedeutung
	Waldinventar
	Grundwasserschutzzone (S1,S2,S3)
	Historischer Verkehrsweg
	Wildtierkorridor KLEK/REN
	Gemeindegrenze
	Bauzone gemäss Nutzungsplan
	Gewässer
	Wald

Abbildung 19: Legende des neuen Schutzplanes (links) und des neuen Hinweisplanes (rechts).

### Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete

Die bisherigen Landschaftsschutzgebiete der Gemeinde Köniz entsprachen nicht mehr der Systematik der kantonalen Planungsvorgaben und waren aufgrund der sehr allgemeinen Ausformulierung oftmals interpretationsbedürftig und in der Umsetzung schwierig. Grosse Teile der Gemeinde wurden im rechtsgültigen als Schutzgebiete bezeichnet, jedoch mit Bestimmungen, welche eher denen von Schongebieten entsprachen. Eine Klärung war deshalb erforderlich. Dabei galt die Prämisse, Schutzgebiete nur dort auszuscheiden, wo die Freihaltung vor Bebauung aus ökologischer Sicht klar und einsichtig ist. In landschaftlich hochwertigen Räumen und dementsprechend empfindlichen Gebieten wurde zu Schongebieten gegriffen.

Basierend auf den Kategorien gemäss dem kantonalen Musterbaureglement (Landschaftsschutzgebiete und Landschaftsschongebiete) und auf den nachfolgend aufgeführten rahmenbildenden Kriterien wurden die Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete ausgearbeitet:

- Landschaftsästhetisch und landschaftsökologisch besonders wertvolle Landschaftseinheiten;
- Siedlungsränder und Siedlungsentwicklungsabsichten (gemäss Richtplan RP REGG);
- BLN-Gebiete (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung);
- Verlauf «Grünes Band»;
- ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) sowie kommunale Ortsbildschutzgebiete;
- Kantonale Inventare und Schutzgebiete (Naturschutzgebiete).

Die Gemeinde Köniz unterscheidet neu im Bereich der schützenswerten Landschaften zwischen vier grundeigentümerverbindlichen Festlegungen:

- **Landschaftsschutzgebiete:** Die Gebiete wurden komplett überarbeitet und auf diejenigen Gebiete reduziert, welche einen hohen ökologischen Wert aufweisen. Der Fokus liegt deshalb auf der Erhaltung und Aufwertung naturnaher Lebensräume, dem ökologischen Ausgleich und dem Artenschutz. In diesen Schutzgebieten gelten ein generelles Bauverbot und ein Verbot betreffend Terrainveränderungen.
- **Landschaftsschongebiete (ohne Bauverbot):** Zur Festlegung der Landschaftsschongebiete war die Kompatibilität mit den kantonalen Vorgaben ebenfalls ein zentrales Kriterium. Bestehende Landschaftsschutzgebiete wurden in der Regel zu Schongebieten umgewandelt. Sie bezwecken primär, ästhetisch besonders wertvolle Landschaften zu erhalten. In diesen Landschaftsschongebieten gilt kein Bauverbot. Jedoch sollen Neubauten und Anlagen mit grosser Sorgfalt in die Landschaft integriert werden. Die Landschaftsschongebiete weisen einen engen Bezug zu den Ortsbildschutzgebieten auf und dienen zur qualitativen Sicherung der Umgebung der besonders wertvollen Ortsbilder. Zur Erhaltung und Freihaltung der Landschaftsschongebiete ist die landwirtschaftliche Nutzung von zentraler Bedeutung.
- **Landschaftsschongebiete mit Bauverbot:** In der Gemeinde Köniz bestehen Landschaften und Landschaftsbilder von hoher ästhetischer Empfindlichkeit, welche durch landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nachhaltig negativ verändert würden. Im Rahmen der Ausarbeitung der Landschaftsschongebiete wurde deshalb eine weitere Kategorie mit einem Bauverbot geschaffen, um einige besonders sensible und exponierte Bereiche zu sichern und freizuhalten. Es fallen nur wenige, sehr exponierte Flächen unter diese Kategorie.
- **Landschaftsschongebiet Grünes Band:** Eine landschaftliche Besonderheit am Rande des dichten Siedlungskörpers von Köniz ist das «Grüne Band». Es wurde von der Gemeinde Köniz erstmals im kommunalen Raumentwicklungskonzept vom 20. April 2007 verankert und räumlich grob verortet. Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland hat dieses ins «Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland» aufgenommen und um die Stadt Bern auf 15 Gemeinden erweitert. Die Festlegung des Grünen Bands in der baurechtlichen Grundordnung hat zum Zweck, eine beispielhafte, stadtnahe Landwirtschaft zu fördern und Naherholungsangebote in enger Wechselwirkung von Landwirtschaft und Naherholungssuchenden zu realisieren. Bezüglich des Bauens bestehen dieselben Auflagen wie bei den Schongebieten. Bauten und Terrainveränderungen sind zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung, der sanften Naherholung oder zur Revitalisierung der Landschaft beitragen. Die sanfte Naherholung beschreibt Aktivitäten in den Bereichen Langsamverkehr, Agrotourismus und Urban Farming.

### Naturobjekte und Lebensräume

Die nachfolgend aufgeführten Naturobjekte und Lebensräume von kommunaler Bedeutung sind im Rahmen der Revisionsarbeiten überprüft, erfasst und im Schutzplan verankert worden.

- **Geschützte Einzelbäume:** Sie weisen eine herausragende Qualität auf. Es handelt sich um Lehrbuchbeispiele und Naturdenkmäler, welche uneingeschränkt erhalten werden sollen. Geschützte Einzelbäume sind von der Grundeigentümerschaft zu pflegen und ungeschmälert zu erhalten. Am Baum oder in seiner Umgebung dürfen keine Massnahmen getroffen werden die den Baum schädigen oder in seiner Entwicklung hemmen. Die Grundeigentümerschaft hat einen geschützten Einzelbaum bei dessen Abgang mit einem gleichwertigen standortheimischen Baum an derselben Stelle zu ersetzen.
- **Erhaltenswerte Einzelbäume:** Sie haben eine hohe landschaftsprägende Wirkung in Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft. Als Elemente weisen sie jedoch nicht dieselbe Qualität wie ein geschützter Einzelbaum auf. Sie können bei einer Gefährdung mit einer Bewilligung gefällt werden, müssen aber an derselben Stelle oder in der näheren Umgebung ersetzt werden.
- **Geschützte Baumreihen / Alleen und Baumgruppen:** Sie sind im Schutzplan als Linienelemente eingetragen. Geschützt ist nicht der Einzelbaum, sondern das Ensemble als Ganzes. Das Linienelement im Schutzplan bezeichnet resp. schützt die Lage und Ausdehnung der gesamten Baumreihe oder Allee (Summe aller Bäume). Der einzelne Baum kann bei einer Gefährdung oder bei lokalen Eingriffen mit einer Bewilligung gefällt werden, muss aber an derselben Stelle oder in der näheren Umgebung ersetzt werden. In jedem Fall darf die Gesamtwirkung der Baumreihe / Allee oder Baumgruppe dadurch nicht geschmälert werden. Mit dem Strassenbauminventar erfasst die Gemeinde Köniz die präzise Lage (eingemessen durch Geometer) der einzelnen Bäume innerhalb einer Baumreihe oder Allee. Auf Eingriffe kann so besser reagiert und der Ersatz besser geplant werden.
- **Geschützte Hochstammobstbaumgärten:** Die geschützten Hochstammobstgärten sind als potentielle Bestandesflächen erfasst. Sie stehen in enger Wechselwirkung mit den Ortsbildschutzgebieten und leisten einen wesentlichen Beitrag zum schönen Erscheinungsbild der Ortsbilder. Die einzelnen Hochstammobstbäume werden in der baurechtlichen Grundordnung nicht geschützt, da sie in der Regel durch mehrjährige Verträge (Direktzahlungsverordnung, Vernetzung und ökologische Qualität) gesichert sind und eine gewisse Dynamik (Abgang und Neupflanzung von Einzelbäumen) üblich ist. Der Bewirtschafter kann Eigentümer oder Pächter sein. Er ist für Nutzung, Pflege und Ersatz der Bäume zuständig. In der Bauzone sind keine Hochstammobstbaumgärten mehr erfasst, da Hochstammobstbaumgärten eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung voraussetzen, welche in der Bauzone nicht gewährleistet werden kann.
- **Geschützte Hecken, Feld- und Ufergehölze:** Hecken, Feld- und Ufergehölze stehen unter dem Schutz übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen (Bund und Kanton). Als wichtige Information für die Baubewilligungsbehörde und Bauwillige wurden alle aufgenommenen Hecken gemäss Inventarplan im Schutzplan als Hinweis dargestellt. Deren Schutz erfolgt durch übergeordnetes Recht.
- **Geschützte Lebensräume:** Sie umfassen die Lebensräume der Ufervegetation und der stehenden Kleingewässer sowie Trockenstandorte. Sie dienen als natürliche Lebensgrundlage für standorttypische Pflanzen- und Tierarten, die oftmals an gefährdete Lebensräume gebunden sind. Geschützte Lebensräume dürfen nicht beeinträchtigt werden. Eingriffe bedürfen einer Bewilligung.

#### 5.3.4 Gewässerräume

---

##### Ausgangslage

Natürliche Fliessgewässer sind wertvolle und prägende Landschaftselemente und Lebensräume, dienen der ökologischen Vernetzung und leisten innerhalb der Siedlungsgebiete einen wesentlichen Beitrag an eine hohe Lebensqualität. Damit die Gewässer diese Funktionen erfüllen können, benötigen sie genügend Raum, resp. eine Inwertsetzung. Mit der im Juni 2011 in Kraft getretenen Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes, verlangen Bund und Kanton mit den folgenden Zielen im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung eine neue Festlegung der Gewässerräume:

- Sichern der umfassenden Ansprüche der Fliessgewässer (Ökologie, Hochwasserschutz, Unterhalt, Naherholung);
- Erhalten natürlicher und naturnaher Fliessgewässer sowie aufwerten beeinträchtigter Abschnitte;
- Offenlegen von eingedolten Gewässern.

### Grundsätze Festlegung Gewässerräume

Der Gewässerraum umfasst die Gerinnesohle und den Raum auf beiden Uferseiten des Gewässers, welcher basierend auf der ökomorphologischen Kartierung (Zustand des Gewässers und der Ufer) berechnet wird. Er stellt den erforderlichen Raum sicher, damit das Gewässer seine ökologische Funktion erfüllen kann und der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Weitere wichtige Aspekte sind unter anderem die Zugänglichkeit für den Unterhalt sowie Aspekte der Naherholung, die über den Gewässerraum gesichert werden. Dort wo die Gewässer eingedolt sind und ein Potenzial für die Öffnung besteht, dient der Gewässerraum dazu, den erforderlichen Raum für eine Renaturierung sicherzustellen.

Grundsätzlich verändert der Gewässerraum gemäss der neuen Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes die bisher mögliche Bewirtschaftung kaum, da sowohl die Direktzahlungsverordnung (DZV) und die Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) seit längerer Zeit die Bewirtschaftung entlang von Gewässern einschränken. Der Gewässerraum kann landwirtschaftlich als Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Wiese, Uferwiese, extensiv genutzte Weide oder Waldweide, unter Einhaltung der Anforderungen der Direktzahlungsverordnung, genutzt werden. Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine Pflanzenschutzmittel oder Dünger ausgebracht werden. Wird über eingedolten Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden, gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft nicht.

Grundsätzlich gilt für sämtliche bestehenden Bauten und Anlagen im Gewässerraum eine Besitzstandesgarantie. Innerhalb des Gewässerraums sind neue Bauten und Anlagen dann möglich, wenn diese standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen, wie beispielsweise Fuss- und Wanderwege, Fluss- resp. Kleinkraftwerke oder Verkehrsübergänge.

### Systematik

Damit der erforderliche Raum für die Fliessgewässer langfristig gesichert werden kann, wird im Schutzplan jedem Gewässer grundsätzlich ein räumlich klar definierter Gewässerraum zugewiesen. Die Ausscheidung der Gewässerräume im Schutzplan erfolgte nach folgenden Kriterien:

Ausserhalb der Bauzone:

Grundsatz 1) **Festlegung** von Gewässerräumen ausserhalb der Bauzone bei offenen Gewässern beidseitig ab Gewässerachse mit Gewässerraumlinien und Angabe des Gewässerraums in Metern (Typ A, Fall b) gem. Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015, AHOP GR);

Grundsatz 2) **Verzicht** auf Festlegung von Gewässerräumen ausserhalb der Bauzone bei eingedolten Gewässern und eingedolten oder offenen Gewässern im Wald;

Innerhalb der Bauzone:

Grundsatz 3) **Festlegung** von Gewässerräumen innerhalb der Bauzone bei offenen und eingedolten Gewässern beidseitig ab Gewässerachse mit Gewässerraumlinien und Angabe des Gewässerraums in Metern (Typ A, Fall b) gem. AHOP GR);

Grundsatz 4) **Festlegung** von Gewässerräumen innerhalb von ‚dicht überbauten Gebieten‘ in der Bauzone bei offenen und eingedolten Gewässern als überlagernde Zone, situationsbezogen und flächig (Typ A, Fall a) gem. AHOP GR);

Grundsatz 5) **Verzicht** auf Festlegung von Gewässerräumen in ZPP, Zonen mit Überbauungsordnung und «Gebiete ausserhalb OPR 2017». In diesen Bereichen wird der Gewässerraum im Rahmen der Umsetzung der Überbauungsordnungen festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraums im Rahmen der entsprechenden Überbauungsordnungen gelten ab 1.1.19 die Übergangsbestimmungen zu den Änderungen der Gewässerschutzverordnung GSchV vom 4.5.11.

Die Ausscheidung der Gewässerräume für die Fließgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von über 15 m (dies sind in Köniz Aare und Sense) erfolgt gemäss der entsprechenden Gewässerentwicklungskonzepte als überlagernde Zone, situationsbezogen und flächig (Typ A, Fall a) gem. AHOP GR).

Für stehende Kleingewässer mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha wurde der Gewässerraum wie folgt definiert: ab der Uferlinie gemäss AV-Daten 0.5 m plus der halbe Gewässerraum des Zuflusses.



Abbildung 20: Illustration zur Messweise des Gewässerraums an kleinen Gewässern  $\leq 2\text{m}$  (Beispiel Moosbach). Die grauen Pfeile zeigen die heute geltenden Abstandsregeln nach Chem. RRV resp. DZV auf

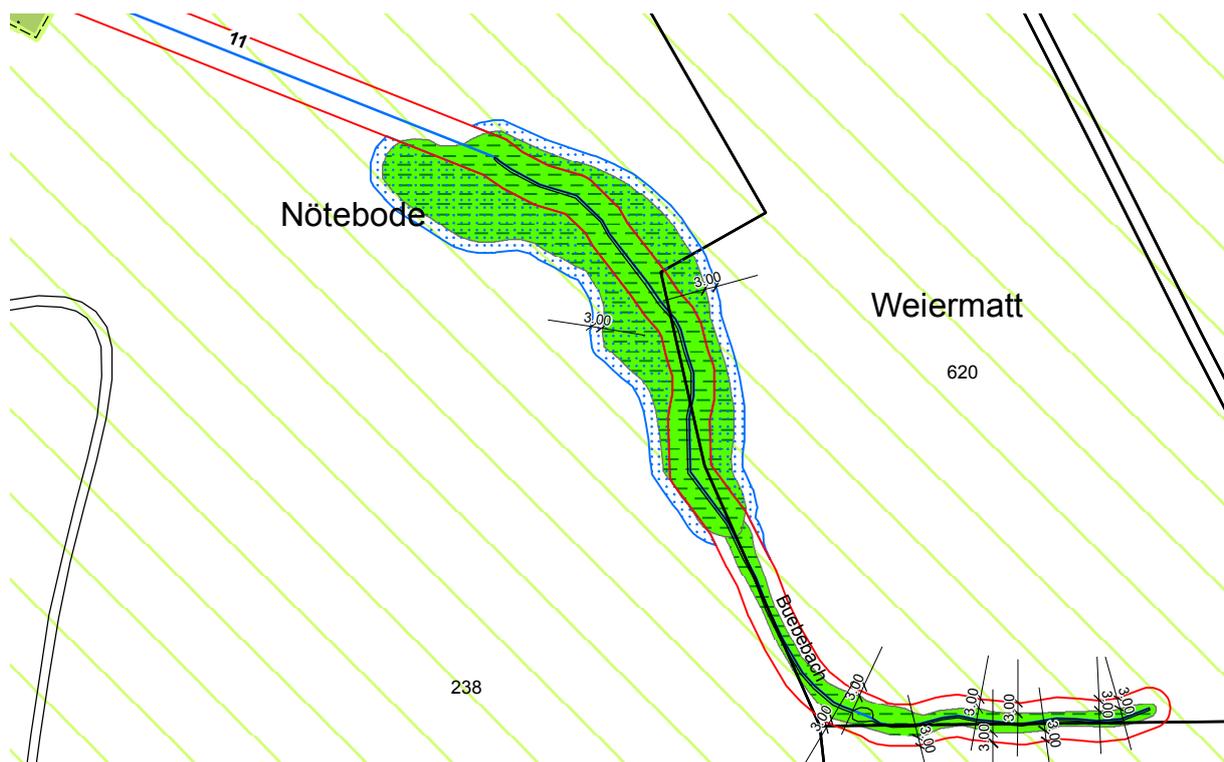


Abbildung 21: Gewässerraum Typ A, Beispiel Nötebode-Weiermatt, Mittelhäusern; Symmetrischer Gewässerraum

beidseitig ab Gewässerachse mit Gewässerraumlinien und Angabe des Gewässerraums in Metern (Typ A, Fall b) gem. AHOP GR) und zusätzlich erweitertem Gewässerraum im Bereich der Ufergehölze als überlagernde Zone, situationsbezogen und flächig (Typ A, Fall a) gem. AHOP GR)

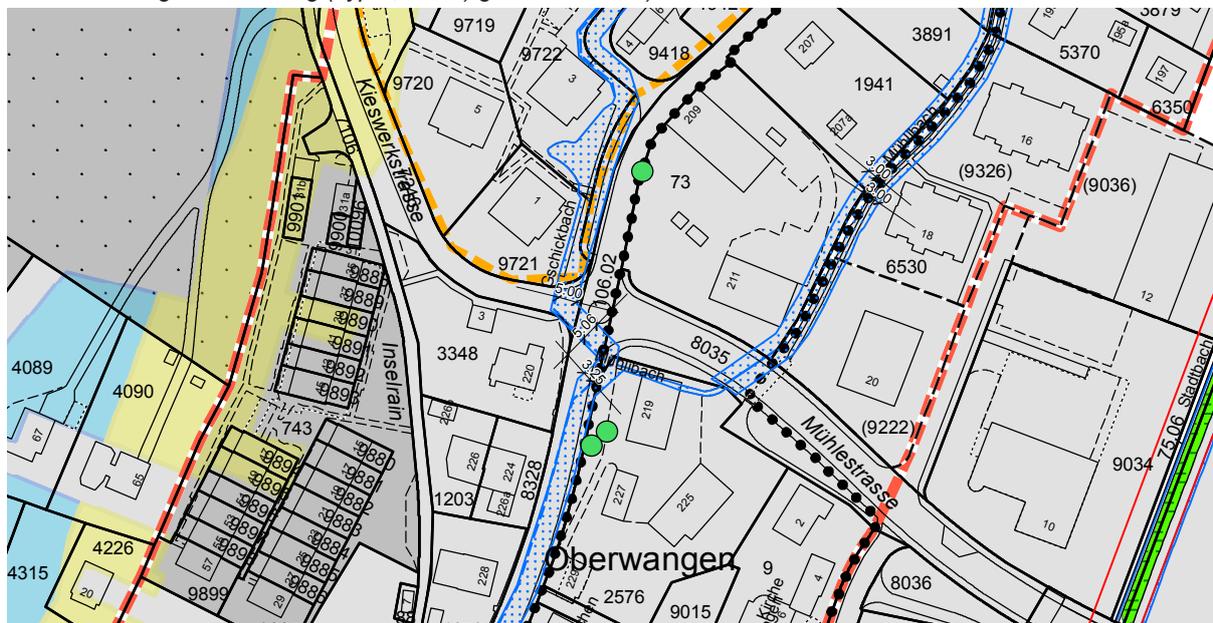


Abbildung 22: Gewässerraum Typ A im dicht überbauten Gebiet «düG», Beispiel Oberwangen; Gewässerraum als überlagernde Zone, situationsbezogen und flächig festgelegt (Typ A, Fall a) gem. AHOP GR)

### Ermittlung Gewässerräume

Die Berechnung der erforderlichen Gewässerräume der einzelnen Gewässer (Schritt 10 der AHOP GR) erfolgte gestützt auf die Ökomorphologiekarte aufgrund der natürlichen Gerinnesohlenbreiten.

Die Verortung der Gewässerabschnitte sind im Anhang A.6\_13 zu finden. Die Berechnung der erforderlichen Gewässerräume ist im Anhang A.6\_14 tabellarisch zusammengestellt.

### Erhöhung der Gewässerraumbreiten

Artikel 41a Abs. 3 und Artikel 41 b Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung GSchV verlangen, dass die errechnete Breite der Gewässerräume in gewissen Fällen erhöht werden muss. Eine Erhöhung ist mindestens notwendig zur Gewährung:

- des Schutzes vor Hochwasser;
- des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes;
- gewässerbezogener Schutzziele;
- überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes (Schutz der Ufervegetation);
- einer Gewässernutzung.

#### a) Erhöhung Gewässerraum für Hochwasserschutz

Grundlage für die Beurteilung des notwendigen Hochwasserschutzes inkl. Jährlichkeiten bildet die Dokumentation «Gefahrenplan Hochwasser der Gemeinde Köniz» (s. Anhang A.6\_15 und \_16) von 1997 sowie die

vom Kanton anerkannte Naturgefahrenkarte der Gemeinde Köniz vom 1. Oktober 2009 welche mit der OPR grundeigentümerverbindlich festgesetzt wird.

Für die Beurteilung, ob die aufgrund der natürlichen Gerinnesohlenbreite sowie der Gewässerökomorphologiekarte errechneten Gewässerräume grundsätzlich in Bezug auf den Hochwasserschutz ausreichend sind, sind aufgrund des grossen Sohlgefälls die Zuflüsse des Stadtbachs massgebend. Mit dem Bericht «Gewässerraum Zuflüsse Stadtbach, Wangental Köniz» vom 12.12.16 (s. Anhang A.6\_17) wird der Nachweis erbracht, dass mit den errechneten Gewässerräumen der Hochwasserschutz für die Zuflüsse des Stadtbachs ausreichend sind. Daraus kann abgeleitet werden, dass damit auch die errechneten Gewässerräume, mit Vorbehalt nachfolgender Ausführungen, für alle übrigen Gewässer in Bezug auf den Hochwasserschutz ausreichend sind.

Für den Stadtbach sorgt am südlichen Ortseingang von Niederwangen («Erle», Gewässerabschnitt 14 220 000-38) ein auf einen maximalen Abfluss  $Q_{max}$  von 4.5 m<sup>3</sup>/s ausgebautes Entlastungswerk für den Hochwasserschutz von der Erle, Niederwangen bis in die Stadt Bern. Der Hochwasserschutz ist damit für das Wangental gewährleistet und der Gewässerraum im Siedlungsgebiet in Niederwangen kann nach Grundsatz 3, Typ A, Fall b) festgesetzt werden.

Unterhalb der Hochwasserrückhaltebecken von Dorfbach und Sulgenbach kann der Gewässerraum inkl. der eingedolten Strecken auf 11 Meter festgesetzt werden (Gewässerabschnitte ab 627 520 000-5 und ab 14 230 000-11). Für den Hochwasserschutz wird bei den Hochwasserrückhaltebecken ein maximaler Abfluss  $Q_{max}$  1.5m<sup>3</sup>/s abgeleitet. Bei einem Abfluss  $Q > 1.5m^3/s$  werden die Bäche in die Kanalisation entlastet.

Gestützt auf die letzten Hochwasser und deren Berechnungsgrundlage muss der Gewässerraum des Gaselbachs vom Ortsteil Schlatt von der Muhlernstrasse bis zur Einmündung in den Scherlibach von 13 auf 17 Meter erhöht werden (Gewässerabschnitt 14 940 000-1 bis 14 940 000-24). Der Hochwasserschutz bei Einzelbauten ist dabei mit einem  $HQ_{50} = 5m^3/s$  berechnet worden.

Für den Herzwilbach, Bereich vor der Firma Künzi AG (Gewässerabschnitte 627 740 000-1 und -2) wurde beim Geschiebesammler ein Hochwasserentlastungsrohr erstellt, so dass der Baumeisterbetrieb vor Hochwasser zusätzlich geschützt werden kann.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass, mit vorgenannten Anpassungen, alle im Rahmen des Schutzplans ausgeschiedenen Gewässerräume den erforderlichen Hochwasserschutz gewährleisten können.

#### **b), c) und e) Erhöhung Gewässerraum für Revitalisierung, Schutzziele oder Gewässernutzung**

Raumbedarf für spätere Gewässerrevitalisierungen, gewässerbezogene Schutzziele oder die Gewässernutzung muss nicht zusätzlich gesichert werden, resp. kann im Rahmen der im Schutzplan ausgewiesenen Gewässerräume sichergestellt werden.

#### **d) Erhöhung Gewässerraum zum Schutz der Ufervegetation**

Gemäss Auflage aus der kantonalen Vorprüfung wurden gem. Art. 41 Abs. 3 GSchV alle Ufergehölze inkl. einem 3 m breiten Pufferstreifen in die angrenzenden Gewässerräume integriert und zusätzlich zum regulären Gewässerraum - dargestellt mit Gewässerraumlinien beidseitig ab Gewässerachse und Angabe des Gewässerraums in Metern (Typ A, Fall b) gem. AHOP) - als überlagernde Zone, situationsbezogen und flächig (Typ A, Fall a) gem. AHOP) festgelegt.

#### **Bestimmung der «dicht überbauten Gebiete» (düG)**

Die Gemeinde hat die im Schutzplan festzulegenden «dicht überbauten Gebiete» (düG) anhand der Kriterien des UVEK, der rechtsgültigen Ortsplanung 1994, der rechtsgültigen kommunalen Richtplanung sowie der Ortsplanungsrevision (Stand Vorprüfung vom 11.2.2015) in 2 Schritten eruiert. Als Ergebnis wurden insgesamt folgende vier «düG» definiert:

- 1) Köniz/Liebefeld
- 2) Niederwangen

3) Oberwangen

4) Niederscherli

**Kriterien gemäss Einzelfallbeurteilung UVEK**

In einem ersten Schritt wurden die Kriterien der Einzelfallbeurteilung gemäss Merkblatt «Gewässerraum im Siedlungsgebiet» vom 18. Januar 2013 des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) gemäss nachfolgender Matrix auf die Planungsinstrumente der Gemeinde übertragen:

Pos.	Kriterium gemäss UVEK	Entsprechendes Kriterium für OPR Köniz
0	Das Vorhaben ist Teil einer urbanen Baugruppe oder eines historischen Gewerbes mit Bezug zu einem Gewässer (nach ISOS)	OPR <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage innerhalb eines Ortsbildschutzgebiets gem. Art. 8 BauR_neu;</li> <li>▪ Lage im näheren Umfeld eines gemäss kantonalen Inventar inventarisierten Objekt;</li> </ul>
1	Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone	Rechtsgültige Ortsplanung <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage mindestens in einer rechtsgültigen Bauklasse IIb oder höher (=max. AZ/ GFz offen oder <math>\geq 0.8</math>, welche nicht einer Bauzonenreserve angehört;</li> </ul> RP REGG <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im Umkreis eines Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkts S1;</li> <li>▪ Lage im Umkreis einer Zentrumsstruktur S4;</li> </ul>
2	Der Standort ist für eine bauliche Verdichtung prädestiniert oder entspricht einer planerisch erwünschten Siedlungsentwicklung	RP REGG <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage in einem Siedlungserweiterungsgebiets S2;</li> <li>▪ Lage in einem Interventionsgebiet Siedlung S3;</li> </ul> OPR <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage in einem Aufzonengebiet IIb oder höher</li> </ul>
3	Es handelt sich um eine Baulücke oder um die Erweiterung einer bestehenden, unproblematischen Anlage	Rechtsgültige Ortsplanung <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage in einer Bauzonenreserve gemäss Leitfaden zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen im Kanton Bern des AGR;</li> </ul>
4	Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitergehend ausgenützt	Rechtsgültige Ortsplanung <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine grossflächigen Bauzonenreserven gemäss Leitfaden zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen im Kanton Bern des AGR im Umkreis;</li> </ul>
5	Das Vorhaben tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/ Freiräume	RP REGG <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Raumprägende Grünstrukturen S6 dürfen nur bei vorliegender/ geplanter ZPP oder UeO innerhalb liegen;</li> </ul>
6	Das Vorhaben wertet den Gewässerraum im Sinnen des GSchG auf	<i>Rechtsgültige Ortsplanung</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Aufwertung des Gewässerraums wird im Rahmen einer ZPP oder UeO geregelt;</li> </ul> OPR (inkl. ausserhalb OPR) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Aufwertung des Gewässerraums wird im Rahmen einer neuen ZPP oder neuen UeO geregelt;</li> </ul>
7	Eine Revitalisierung des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig, bzw. es besteht kein Potenzial oder es handelt sich um ein kanalisiertes Gewässer	Rechtsgültige Ortsplanung <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage mindestens in einer rechtsgültigen Bauklasse IIb oder höher (=max. AZ/ GFz offen oder <math>\geq 0.8</math>, welche nicht einer Bauzonenreserve angehört;</li> </ul> Genereller Entwässerungsplan (GEP) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Sohlentiefe des eingedolten Bachs liegt <math>&gt; 5.0</math> m</li> </ul>

Tabelle 3: Beurteilungskriterien "dicht überbautes Gebiet"

### Abstimmung mit Siedlungsstruktur und Festlegung düG

In einem zweiten Schritt wurden die gemäss Einzelfallbeurteilung UVEK für ein «düG» in Frage kommenden Areale entlang der Gewässer auf logisch abgegrenzte, zusammenhängende Siedlungsgefüge (Strassengeviert, Topografie, Bebauungsmuster usw.) mit mindestens einer Grösse von 5'000 m<sup>2</sup> als «düG» festgelegt.

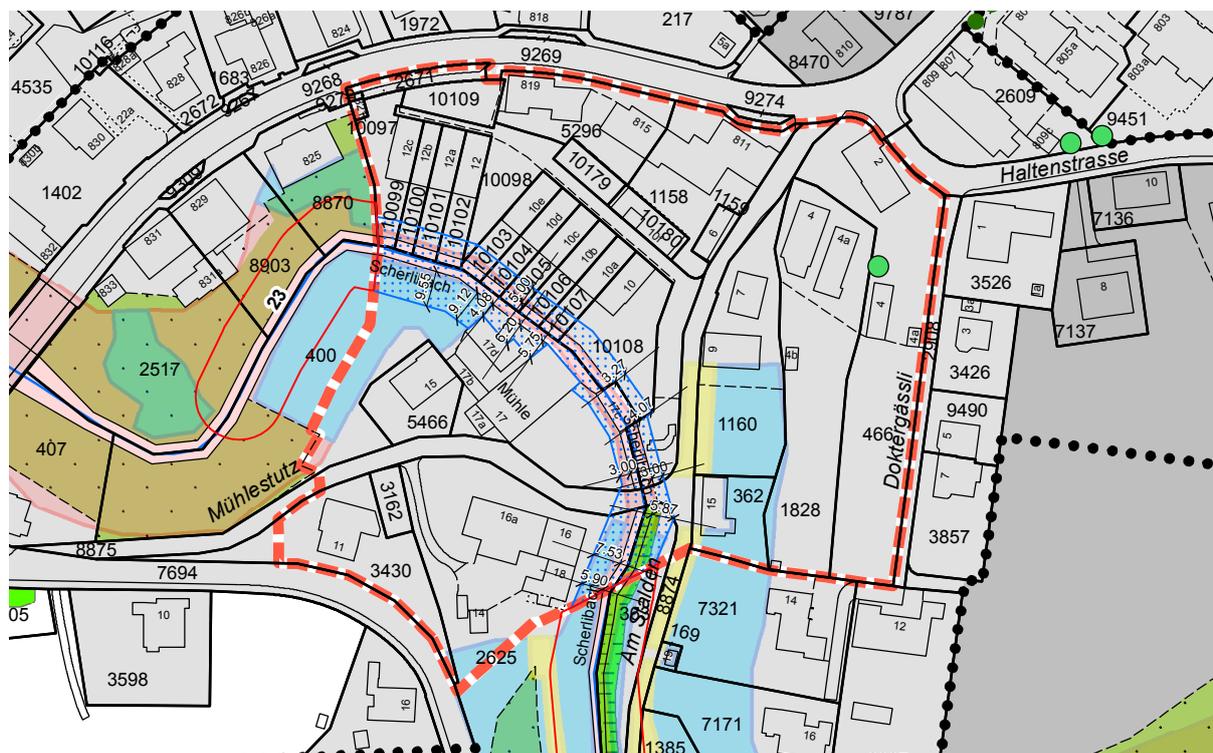


Abbildung 23: «dicht überbautes Gebiet» (düG) im Ortskern von Niederscherli, dargestellt mit rot gestrichelter Linien auf Grundlage des Schutzplans (Stand öffentliche Auflage)

### Umsetzung der Gewässerräume in den dicht überbauten Gebieten

Grundsätzlich wurden innerhalb aller ausgeschiedenen «düG» die Gewässerräume gemäss Fachbericht OIK II im Rahmen der kantonalen Vorprüfung mit mindestens einem beidseitigen Streifen von 3 m ab Böschungsoberkante oder bei Eindolungen ab Aussenkante Rohr, resp. einseitig analog 5 m festgelegt.

Verzichtet wurde auf die Festlegung von Gewässerräumen innerhalb der «düG» analog der übrigen Gewässerräume in den Bauzonen, wenn «Gebiete ausserhalb OPR 2017», eine Zone mit Planungspflicht oder eine Überbauungsordnung gem. Art. 88ff BauG überlagert sind. In diesem Fall sollen die Gewässerräume in den separaten ordentlichen Verfahren im Rahmen der entsprechenden Detailplanungen festgelegt werden.

Die konkret in den «düG» ausgewiesenen Gewässerräume können in den Detailplänen 1-8 gemäss Anhang A.6\_18 konsultiert werden. Im Folgenden sind zusammengefasst die von den vorgenannten Grundsätzen abweichend festgelegten Gewässerräume beschrieben:

#### düG «Köniz/Liebefeld», Detailplan 1

Der Hochwasserschutz gemäss Gefahrenkarte ist entlang des Dorfbachs gewährleistet (geringe Gefährdung, gelb). Ab Beginn des «düG» bis zur Rechenanlage wird ein Gewässerraum von 6 [m] ab Parzellengrenze festgelegt. Anschliessend situative Ausscheidung ab nördlicher Aussenkante Rohr bis «düG»-Grenze mit einem Abstand von ca. 2.50 [m]. Südlich wird der Gewässerraum ausserhalb des «düG» mit 11 [m], resp. 5.50 [m] ab Gewässerachse festgelegt.

Im Bereich Rappentöri wird der Gewässerraum für den Sulgenbach im Rahmen der Umsetzung der Überbauungsordnung zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5/9 «Rappentöri» festgelegt und auf eine Festlegung im Schutzplan wird verzichtet. Bis zur Festlegung des Gewässerraums im Rahmen der Überbauungsordnung gelten ab 1.1.19 die Übergangsbestimmungen zu den Änderungen der Gewässerschutzverordnung GSchV vom 4.5.11.

### düG «Köniz/Liebefeld», Detailplan 3

Im Bereich Thomasweg/Stationsstrasse wird der Gewässerraum für den Sulgenbach im Rahmen der Umsetzung der Überbauungsordnung zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/7 «Thomasweg/Stationsstrasse» festgelegt und auf eine Festlegung im Schutzplan wird verzichtet. Bis zur Festlegung des Gewässerraums im Rahmen der Überbauungsordnung gelten ab 1.1.19 die Übergangsbestimmungen zu den Änderungen der Gewässerschutzverordnung GSchV vom 4.5.11.

Im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 2931 wird der Gewässerraum asymmetrisch festgelegt. Damit verschiebt sich der Gewässerraum mehr in den Strassenraum und das bestehende Gebäude wird geschützt. Eine Gewässerrenaturierung ist an dieser Stelle längerfristig auszuschliessen. Der Unterhalt ist von der Stationsstrasse her sichergestellt.

### düG «Niederwangen Wangenbrüggli», Detailplan 5

Im Bereich des gesamten «düG» (Gewässerabschnitte 142 200 00-34 bis 142 200 00-36) wird der Gewässerraum für den Stadtbach im Rahmen der Umsetzung der Überbauungsordnung zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7/2 «Station Wangenbrüggli» festgelegt und auf eine Festlegung im Schutzplan wird verzichtet. Bis zur Festlegung des Gewässerraums im Rahmen der Überbauungsordnung gelten ab 1.1.19 die Übergangsbestimmungen zu den Änderungen der Gewässerschutzverordnung GSchV vom 4.5.11.

### düG «Niederwangen Ried», Detailplan 6

Gemäss Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015 (AHOP GR), Schritt 3, Seite 26, sind in der Ausscheidung der «düG» auch geplante Siedlungsteile zu berücksichtigen. Dem folgend legt die Gemeinde im Bereich der planungsrechtlich rechtskräftigen und z.T. baulich in Realisation befindliche, resp. bereits umgesetzte Überbauung der Planung Ried - mit regionaler Bedeutung - in der Ortsplanungsrevision als «düG» um.

Für die eingedolten und offen gelegten Gewässerabschnitte des Riedbach (627 490 000-6 bis 627 490 000-9) wird im «düG»-Perimeter ein Gewässerraum von 11.0 [m], beidseitig 5.50 [m] ab Böschungsoberkante oder Aussenkante Rohr festgelegt. Rund um den Teich «Schürllrain» wird der Gewässerraum ab Aussenkante der befestigten Gehwege, resp. bis an die Parzellengrenze festgelegt.

Der Gewässerraum des oberen Abschnitts des Riedacherbachs inkl. einem Retentionsbecken (Gewässerabschnitt 627 420 000-2) ist im Rahmen der UeO «Ried Ost» und im Rahmen des Baubewilligungsverfahren seitens Kanton bereits bewilligt worden.

Im Bereich der Parzelle Nr. 9868 wird der Gewässerraum des Riedacherbachs asymmetrisch festgelegt. Damit verschiebt sich der Gewässerraum mehr nach Norden in den Grünraum. Der bestehende Hauptbau wird damit geschützt, das eingedolte Gewässer befindet sich jedoch unterhalb des Sockelgeschosses. Im Falle eines Ersatzes der Röhre müsste diese weiter nach Norden verlegt werden. Eine Renaturierung ist an dieser Stelle längerfristig auszuschliessen.

### düG «Oberwangen», Detailplan 7

Ab Eintritt des, in diesem Bereich bereits offengelegten, Gschickbach ins «düG» bis zur öffentlichen Strasse «Im Gschick» (Gewässerabschnitte 627 590 000-6 und 627 590 000-7) erfolgt aufgrund der engen Platzverhältnisse eine reduzierte, situative Festlegung des Gewässerraums auf bestehende Hochbauten und Einfriedungen.

Der Mühlbach/ Gschickbach wurden als künstliches Gewässer für den Betrieb der Mühle ausgebildet. Im Bereich der alten Mühle (schützenswertes K-Objekt, Baugruppe N, Oberwangen, Dorfkern) Reduktion des

Gewässerraums des Mühlbachs aufgrund der ehemaligen Mühlenutzung (Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015 (AHOP GR), Kap. 3.6, Seite 12) ab Wasserlinie auf 0 [m].

Der Gewässerraum des Mühlbachs wird innerhalb des «düG» über grössere Abschnitte asymmetrisch festgelegt. Damit werden im westlichen Abschnitt die bestehenden Gebäude geschützt und im Bereich der Wangentalstrasse in den Strassenraum verschoben. Die Renaturierung des Gewässerabschnitts 627 660 000-1 ist längerfristig auszuschliessen. Der Gewässerunterhalt ist von der Wangentalstrasse aus sichergestellt.

In Bezug auf HWS und HQ der beiden Gewässer entspricht  $Q_{zu} = Q_{ab}$ . Der Mühlbach weist gemäss Gefahrenkarte eine geringe, der Gschickbach weist keine Gefährdung auf.

### düG «Niederscherli», Detailplan 8

Der ausgeschiedene Gewässerraum (Gewässerabschnitte 14 930 000-15 und 14 930 000-16) berücksichtigt im gesamten Perimeter die erhebliche Gefährdung gemäss Gefahrenkarte. Im Bereich der alten Mühle (schützenswertes K-Objekt, Baugruppe U, Niederscherli) situative Ausscheidung des Gewässerraums auf die Fassade der Hochbauten. Ab Mühle bis Austritt des Scherlibachs aus dem «düG» erfolgt aufgrund der ausgedehnten mittleren Gefährdung gemäss Gefahrenkarte gegen Süden eine Ausweitung des Gewässerraums auf 11.50 m ab Gewässerachse (entspricht dem Gewässerraum des Scherlibachs ausserhalb des «düG» von 23.0 m).

### Gewässerraum und Fruchtfolgeflächen FFF

Insgesamt liegen 19.5 [ha] an Fruchtfolgeflächen FFF innerhalb der ausgeschiedenen Gewässerräume. Gemäss Merkblatt «Gewässerraum und Landwirtschaft» des Bundes vom 20.5.14 muss der Kanton die Böden separat ausweisen, welche sich im Gewässerraum befinden und weiterhin FFF-Qualität haben. Als Potenzial können diese Böden weiterhin zum Kontingent gezählt werden, erhalten aber einen besonderen Status.

Die Zusammenstellung der Flächen und der betroffenen Gewässerabschnitte sind im Anhang A.6\_19 «FFF und Gewässerraum» zusammengestellt.

## 5.3.5 Umsetzung Gefahrenkarte

---

### Ausgangslage

Es ist Aufgabe der Gemeinden, Gebiete, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Steinschlag, Rutschungen, Hangmuren, Überschwemmungen oder ähnliche Naturereignisse bedroht sind, im Zonenplan zu bezeichnen (Art. 71. BauG). Dort ist das Errichten und Erweitern von Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, zu beschränken (Art. 6 BauG).

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird mit der Umsetzung der aktuellen synoptischen Gefahrenkarte in die baurechtliche Grundordnung ein wichtiger Beitrag zur Gefahrenprävention geleistet. Die differenzierte Bezeichnung der Gefahrenggebiete wird im Schutzplan vorgenommen und über das gesamte Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

Die Bezeichnung der Gefahrenggebiete der Gemeinde Köniz basiert auf der Grundlage der aktuellen und vom Kanton anerkannten Gefahrenkarte vom Juni 2009 mit zugehörigem technischem Bericht vom 28. August 2009.

### Systematik

Die grundeigentümerverbindliche Kategorie der «Gefahrenggebiete» wird im Schutzplan eingetragen. Die Gefahrenggebiete unterschiedlicher Gefährdung werden aufgrund der synoptischen Gefahrenkarte abgegrenzt.

Im Schutzplan sind die Gefahrenggebiete dargestellt mit

- «erheblicher Gefährdung», rot-schraffiert;
- «mittlerer Gefährdung», blau-schraffiert;
- «geringer Gefährdung», gelb-schraffiert;

- nicht bestimmter Gefahrenstufe, braun-schraffiert.

Die Gefahrengebiete mit Restgefährdung sind nicht dargestellt.

In Übereinstimmung mit der kantonalen Gesetzgebung und auf der Grundlage der aktuellen kantonalen Vorgaben werden die Bestimmungen zum Bauen im Gefahrengebiet im Baureglement festgelegt.

### Gefahrengebiete

Die Gefahrengebiete bezeichnen Gebiete mit erheblicher, mittlerer, geringer und nicht bestimmter Gefahrenstufe sowie Gebiete mit Restgefährdung.

- Im Gefahrengebiet mit «erheblicher Gefährdung» (→ «rotes» Gefahrengebiet), sind Personen sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Dort ist mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.
- Im Gefahrengebiet mit «mittlerer Gefährdung» (→ «blaues» Gefahrengebiet), sind Personen innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Es ist mit Schäden an Gebäuden zu rechnen, plötzliche Gebäudezerstörungen sind jedoch nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden.
- Im Gefahrengebiet mit «geringer Gefährdung» (→ «gelbes» Gefahrengebiet), sind Personen kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.
- Im Gefahrengebiet mit Restgefährdung (nicht dargestellt) treten Ereignisse mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit auf, dafür aber mit hoher Intensität.
- Auch die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (→ «braunes» Gefahrengebiet) werden ausgeschrieben und müssen dargestellt werden.

Zweck der Gefahrengebiete ist

- die Bezeichnung von Gefahrenstufen; sowie
- eine entsprechend notwendige und volkswirtschaftlich sinnvolle Nutzungsbeschränkung vorzunehmen.

In der Ortsplanungsrevision sind grundsätzlich keine neuen Gebiete mit erheblicher Gefährdung einer Zone mit baulicher Nutzung zuzuweisen. In Gebieten mit mittlerer Gefährdung sollten die Gemeinden Einzonungen nur sehr zurückhaltend vornehmen.

### Überprüfung der Bauzonen in Gefahrengebieten

Nach Vorgabe des Kantons sind für alle Parzellen im Baugebiet, welche von Gebieten mit erheblicher sowie mittlerer Gefährdung überlagert werden, zu ergreifenden Schutzvorkehrungen – wie Auszonung, Objektschutzmassnahmen oder Nutzungsbeschränkungen – eingehend zu überprüfen.

Nach Art. 6 BauG müssen bei allfälligen Bauvorhaben in den Gefahrengebieten mit geringer und mittlerer Gefährdung die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen werden. Auf Parzellenteilen in den Gefahrengebieten mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet oder erweitert werden, welche dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen.

Die Ergebnisse einer ersten Überprüfung der Bauzonen hinsichtlich der Überlagerung mit den Gefahrengebieten mit mittlerer und erheblicher Gefährdung sind im Anhang «Überprüfung der Baugebiete Naturgefahren» aufgeführt. Im Nachgang der kantonalen Vorprüfung wurden mit der Abteilung Naturgefahren die betroffenen Mutationen detailliert abgeklärt (vgl. 6.1.5 auf Seite 78).

## 5.4 Baulinienplan

---

### 5.4.1 Zielsetzungen bei der Erarbeitung des Baulinienplans

---

Baulinien definieren den Bauabstand, der bei der Erstellung eines Neubaus gegenüber Verkehrsflächen, öffentlichen Anlagen und dergleichen einzuhalten ist. Sie dienen auch dazu, Lage und Umriss von Gebäuden sowie eine Fassadenflucht zu bestimmen (Art. 90f BauG). Als Baulinie gilt auch die Wald-Baulinie, wo der Waldabstand nach Art. 25 und 26 Waldgesetz aufgrund besonderer Verhältnisse unterschritten werden darf.

Im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung erlässt die Gemeinde einen Baulinienplan mit den kommunalen Baulinien. Die Bezeichnung der Baulinien basiert im Wesentlichen auf den überprüften rechtsgültigen Alignements- und Baulinienplänen, auf Felderhebungen für den Vergleich zwischen der bestehenden Situation und den rechtsgültigen Baulinien sowie auf der Abstimmung mit übergeordnet festgelegten Baulinien.

Die vorhandenen, rechtsgültigen Planwerke mit Baulinien der Gemeinde Köniz umfassen heute total 84 Spezialpläne:

- 18 Alignements- resp. Baulinienpläne ohne Sonderbauvorschriften;
- 12 Alignements- resp. Baulinienpläne mit Sonderbauvorschriften;
- 51 Überbauungsordnungen;
- 9 weitere Pläne.

Ziel bei der Erarbeitung des Baulinienplans war

- Zusammenfassung aller nötigen und zielführenden altrechtlichen Baulinien (inkl. Wald-Baulinien) und Überführung in einen technischen Plan;
- Aufhebung aller altrechtlichen und nicht mehr benötigten Baulinien;
- Festlegung der Möglichkeit der geschlossenen Bauweise entlang der Hauptachsen;
- Festlegung der Bereiche für Vorgärten.

### 5.4.2 Systematik Baulinienplan

---

Anstelle der heutigen analogen Alignements- und Baulinienplänen werden die Baulinien neu in einem einzigen digitalen Baulinienplan zusammenfassend dargestellt. Es werden nur die Baulinien berücksichtigt, die nicht in einem Gebiet mit Sonderbauvorschriften oder Überbauungsordnung liegen. Die bestehenden Baulinien werden auf die folgenden Festlegungen reduziert:

- Wald-Baulinien
- Baulinien
- Gestaltungsbaulinien (Definition Art. 64 BauR, im Baulinienplan noch keine Festlegung)
- Baulinien für Kleinbauten
- Bereiche für geschlossene Bauweise
- Bereiche für Vorgärten

Gebiete mit Sonderbauvorschriften, Überbauungsordnungen, Zonen mit Planungspflicht sowie Nutzungsplanänderungen werden im Baulinienplan als Hinweise dargestellt. Für diese Gebiete werden Baulinien in einem separaten Planerlassverfahren festgesetzt oder sind bereits in einem separaten Planerlassverfahren festgesetzt worden.

#### Systematik der Änderungen / Überführung in den Baulinienplan

Die Aufhebung von Festlegungen alter Alignements- und Baulinienplänen erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Der gem. BauR festgelegte Abstand von 5.00 m gegenüber Kantonsstrassen/ verkehrsorientierten Gemeindestrassen, resp. 3.00 m gegenüber übrigen Gemeindestrassen ist ausreichend;
- Die Strasse wurde anders gebaut oder der Freihaltungskorridor wird nicht mehr benötigt;
- Die Baulinie definiert keine prägende, vom reglementarischen Abstand abweichende Fassadenflucht;
- Der übergeordnet festgelegte Abstand (Bund, Kanton, BLS und SBB) sichert genügend Raum;
- Die Baulinie ist ein Reststück/Stumpf.

Der Erhalt von Festlegungen alter Alignements- und Baulinienplänen erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Der übergeordnet festgelegte Abstand (Bund, Kanton, BLS und SBB) sichert zu wenig Raum;
- Erhalt der ortsbildprägenden Fassadenflucht.

Neue Festlegungen und Ergänzungen von Baulinien erfolgten nach folgenden Kriterien:

- Projektierte Strasse wurde anders gebaut;
- Schaffen einer ortsbildprägenden Fassadenflucht ;
- Festlegung von Wald-Baulinien in Absprache mit der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion.

Insgesamt werden mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung 39 Pläne ganz aufgehoben. 14 Pläne werden mit Ausnahme der enthaltenen Gebiete mit Sonderbauvorschriften aufgehoben (vgl. Anhang A.4.2).

#### Festlegungen

	Wald-Baulinie
	Baulinie
	Gestaltungsbaulinie
	Baulinie für Kleinbauten
	Bereich für geschlossene Bauweise, Regelfall 18.00 m
	Bereich für Vorgärten
	Änderung ausserhalb OPR 2017 (nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage)

Es werden nur kommunale Baulinien festgelegt. Allfällig übergeordnete nicht dargestellte Baulinien und Interessenslinien (Bund / Kanton / Bahn) bleiben weiterhin rechtsgültig!

#### Hinweise

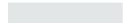
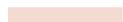
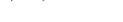
	Hochbauten bestehend
	Zone mit Planungspflicht (ZPP)
	Gebiet mit Sonderbauvorschriften (SBV) / Überbauungsordnung (ÜO) nach Art. 1
	Verkehrsorientierte Gemeindestrasse / Überlagernde ÜO / ZPP
	Verkehrsfläche Kantonsstrasse / Überlagernde SBV, ÜO / ZPP
	Verkehrsfläche Nationalstrasse
	Baulinie Nationalstrasse
	Verkehrsfläche BLS / SBB
	Interessenslinie BLS / SBB
	Wald
	Verbindliche Waldgrenze mit Bezug zu Wald-Baulinie
	Gewässer
	Vermassung
	Hilfslinie Vermassung
	Koordinate

Abbildung 24: Legende des neuen Baulinienplans auf Grundlage des Mutationsplanes, welcher die Änderungen gegenüber den heutigen Baulinienplänen darstellt

### 5.4.3 Umsetzung Baulinienplan

#### Bereiche für geschlossene Bauweise

In Zentrumsbereichen und entlang von Hauptverkehrsachsen wird in der revidierten baurechtlichen Grundordnung die Möglichkeit für ‚geschlossene Bauweise‘ geschaffen. In den dafür vorgesehenen Bereichen soll da-

durch eine bauliche Verdichtung ermöglicht, der öffentliche Raum gestärkt (z.B. Bezug Strassenraum) und die rückwärtigen Gebiete durch verstärkten Lärmschutz entlastet und dadurch aufgewertet werden. Die Bereiche berücksichtigen dabei inventarisierte Objekte und verschiedene Siedlungsstrukturen.

Wird an die Grundstücksgrenze gebaut, ist ein Näher- bzw. Grenzbaurecht nicht nötig. Wird nicht an die Grundstücksgrenze gebaut, gilt öffentlich-rechtlich der Grenzabstand der entsprechenden Bauklasse. Der privatrechtliche Grenzabstand beträgt 6 m nach Art. 79 Abs. 2 EG ZGB. Eine gewisse Beeinträchtigung durch das Bauen an die Grundstücksgrenze wird nicht zu vermeiden sein. Unzumutbare Verhältnisse dürfen dadurch jedoch nicht entstehen.

Grundsätzlich will die Gemeinde Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) schaffen. Deshalb soll die geschlossene Bauweise auf Freiwilligkeit basieren und nicht auf einer Pflicht. Bereits heute bestehen etliche Abschnitte entlang der Hauptachsen mit Ansätzen geschlossener Bauweise oder der Strassenraum wird durch grössere Einzelbauten mit hohem Strassenraumbezug geprägt.

In der Regel hebt sich die Bebauung entlang der Hauptachsen von der Baustruktur des dahinter liegenden Quartiergevierts ab. Die neue geschlossene Bauweise führt diese bestehenden Tendenzen schlüssig weiter. Zudem will die Gemeinde mit der geschlossenen Bauweise insbesondere auch ermöglichen, dass Zwischenräume von Zeilenbebauungen geschlossen werden dürfen. Freiräume können damit erheblich von Immissionen geschützt und aufgewertet werden. Dies mit einer selbstverständlichen städtebaulichen Haltung gegenüber der heutigen Lösung mit Lärmschutzwänden.



Abbildung 25: Beispiel Könizstrasse; Anstelle von Lärmschutzwänden sollen verbindende Bauten mit Nutzungen und hohem Strassenbezug ermöglicht werden. Quelle, google maps



Abbildung 26: Beispiel Winterthurerstrasse 111-117, Zürich; Ergänzen einer bestehenden Reihenbebauung, Lärmschutz, marktgerechte Wohnungen, attraktive Freiräume zu Wohnungen und Siedlung in einem. Quelle: <http://www.bgoberstrass.ch>

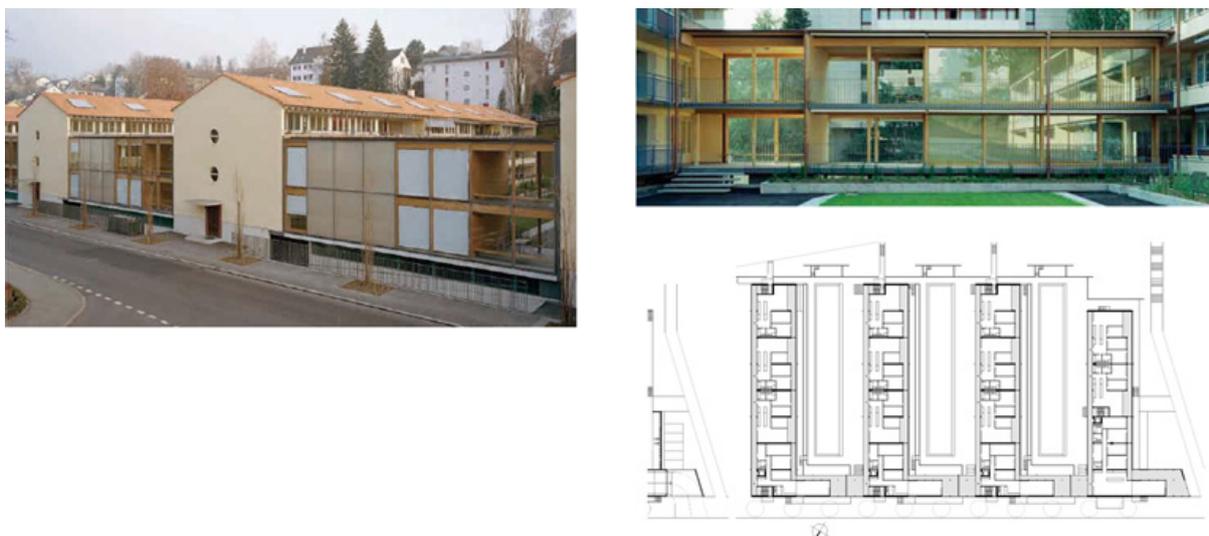


Abbildung 27: Beispiel Siedlung Geissmatt Luzern; Lärmschutz, attraktive Aussenräume für Wohnungen und Raum für Nebennutzungen in einem. Quelle <http://www.lbta.ch/wohnen/neubau-kehlhof-adligenswil/>

Für die Evaluation der geeigneten Bereiche für eine geschlossene Bauweise wurde entlang der Hauptachsen eine Bestandaufnahme durchgeführt. Aufgenommen wurden die bauliche Dichte, städtebauliche Strukturen (Ansätze geschlossener Bauweise, Höhenakzentuierungen, Grossformen), wichtige Sichtbezüge, prägende Grünräume und –strukturen sowie übergeordnete Festlegungen des RP REGG und der kantonalen Denkmalspflege. Alle Inhalte wurde gemeinsam mit den künftigen Entwicklungsabsichten von Seiten der Planung in dem Strukturplan (s. Anhang A.6\_20) dargestellt.

In einer Analyse wurden aufgrund des Strukturplans die Potenziale und Defizite entlang der Hauptachsen evaluiert und daraus die geeigneten Bereiche für die Festlegung der geschlossenen Bauweise abgeleitet (s. Anhang A.6\_21).

Das städtebauliche Leitkonzept (s. Anhang A.6\_22) zeigt schlussendlich den aus Sicht der Gemeinde in Bezug auf die geschlossene Bauweise anzustrebenden Endzustand auf. Das städtebauliche Leitkonzept bildet damit die konzeptionelle Grundlage für die künftige bauliche Entwicklung entlang der Hauptachsen. In der vorliegenden Revision der baurechtlichen Grundordnung werden die ersten Schritte umgesetzt.



Abbildung 28: Plan städtebauliches Leitkonzept entlang der Hauptachsen – langfristige Umsetzung.

### Bereiche für Vorgärten

Als zweite neue Massnahme werden Bereiche für Vorgärten ausgeschieden, mit welchen die Sicherung, der Erhalt und die Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Strassenräume ermöglicht werden soll. Der Strassenraum von Wohnquartieren dient nicht nur der Erschliessung, sondern als einzige öffentliche Fläche auch der Begegnung, dem gemeinschaftlichen Aufenthalt und dem Spiel. In der Gemeinde Köniz wird künftig praktisch flächendeckend in allen Wohnquartieren abseits der Zentrumsachsen die Tempo 30-Zone, z.T. die Begegnungszone (Tempo-20) eingeführt. Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Raum und privaten Gärten erfolgt hier oftmals durch Einfriedungen. Diese tragen als gebaute Begrenzungen des Strassenraums wesentlich zu dessen räumlicher Qualität und damit zur Wohnqualität und Identität des ganzen Quartiers bei.

## 6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

Folgendes Kapitel zeigt die relevanten Auswirkungen der Massnahmen der Ortsplanungsrevision auf Raum und Umwelt auf und erläutert die vorgenommene Interessenabwägung der Gemeinde. Kapitel 6.1 nimmt dies dabei aus einer Gesamtsicht und über das Gesamtwerk der Ortsplanungsrevision vor. In Kapitel 6.2 werden die relevanten Massnahmen detailliert aufgezeigt und beurteilt.

### 6.1 Zusammenfassende Erläuterung und Interessenabwägung der umweltrelevanten Massnahmen der Ortsplanungsrevision

---

#### 6.1.1 Abstimmen der übergeordneten Tätigkeiten

---

##### Kantonaler Richtplan

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung setzt die Vorgaben des kantonalen Richtplans 2030 um.

Die prioritären Siedlungsentwicklungen Wohnen (Morillon und Balsigergut) sowie ESP Liebefeld werden ausserhalb der OPR entwickelt (vgl. Kapitel 4.1).

Der Richtplan 2030 definiert für Köniz einen Baulandbedarf von 23.85 Hektaren (vgl. Kapitel 3.2.2). Die effektive Flächenbilanz der neuen Wohn-, Misch- und Kernzonen setzt sich folgendermassen zusammen:

Revision der baurechtlichen Grundordnung (bGO)	+ 4.52 – 3.45 = + 1.07 Hektaren
Die Bilanz der Arbeitszonen in der Revision der bGO beträgt:	+ 0.58 – 0.37 = + 0.21 Hektaren

Die einzelnen Mutationen und die gesamte Flächenbilanz sind in Kapitel 5.1.5 dargestellt.

Damit liegt die Flächenbilanz der Revision der baurechtlichen Grundordnung bGO innerhalb dem möglichen Flächenkontingent für Wohn-, Misch- und Kernzonen gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A\_01. Die kantonalen Vorgaben bezüglich Wohnbaulandbedarfs werden damit für die nächsten 15 Jahre eingehalten.

Das Massnahmenblatt A\_01 fordert, dass 80 % der Ein- und Umzonungen hinreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein müssen. Die Abstimmung Siedlung und öffentlicher Verkehr ist erfolgt, die Ein- und Umzonungen erfüllen diese öV-Vorgabe.

##### Regionale Richtplanung (RGSK)

Die im RGSK vorgesehenen «Siedlungsbegrenzungen» und «Siedlungstrenngürtel» werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt sowie die Perimeter für regionale Schwerpunkte und Vorranggebiete nicht tangiert. Zwischen Revision der baurechtlichen Grundordnung und regionaler Richtplanung bestehen keine Konflikte.

Massnahmen der regionalen Richtplanung, welche zum heutigen Zeitpunkt aus politischen oder strategischen Gründen nicht umgesetzt werden (z.B. Einzonungen von Siedlungserweiterungsgebieten), sind in der kommunalen Richtplanung (RP REGG) berücksichtigt resp. werden durch diese nicht verunmöglicht.

##### Kommunale Richtplanung (RP REGG, RP E)

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung wurde auf Grundlage der kommunalen Richtplanung erarbeitet, berücksichtigt deren Vorgaben und setzt diese grundeigentümerverbindlich um.

#### 6.1.2 Haushälterische Nutzung des Bodens

---

Einer der Schwerpunkte der vorliegenden Planung ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Eine Vielzahl von Massnahmen verfolgt das Ziel einer höheren baulichen und funktionalen Dichte sowie einer höheren Einwohner-

dichte (vgl. Kapitel 4.4.2, 5.1.4 und 5.2.4). Hinzu kommt das zentrale Thema der ausgeglichenen Bauzonenbilanz (vgl. Kapitel 4.4.1).

### Motion „Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand“

Da es der Motion „Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand“ um die Bauzone insgesamt geht, findet – im Gegensatz zum kantonalen Richtplan – keine Unterscheidung zwischen Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen einerseits und anderen Bauzonen andererseits statt. Ausserdem werden nur Ein- und Auszonungen erfasst die das Mass der Geringfügigkeit (2'000 m<sup>2</sup> Landfläche) übersteigen.

Daraus resultiert, dass die Bauzonenbilanz nach Motion anders ausfällt, als die Bilanz nach kantonalem Richtplan. Die Bauzonenbilanz nach Motion setzt sich folgendermassen zusammen:

Innerhalb der Revision der bGO  $+3.03 - 3.16 = - 0.13$  Hektaren

ausserhalb der Revision der bGO  $+7.07 - 7.01 = + 0.07$  Hektaren

### 6.1.3 Nachweis Mindestdichte

#### Kantonaler Richtplan

Die nachzuweisenden, minimalen oberirdischen Geschossflächenziffern für Einzonungen neuer Wohn-, Misch- und Kernzonen WMK betragen gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A\_0.1 im Durchschnitt für das «urbane Kerngebiet» mind. 0.8 (nördliche Ortsteile 1-7) und für das «zentrumsnahe ländliche Gebiet» mind. 0.45 (südliche Ortsteile 8-23).

Nachzuweisen und Festzulegen ist die Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan (MB A\_01) bei planerischen Massnahmen auf den entsprechenden Arealen werden, wenn eine Bauzonenvergrösserung der WMK erfolgt. Dies betrifft:

- Ein- oder Umzonungen in eine **Zone mit Planungspflicht ZPP (Umstrukturierungsgebiet)** sowie Aufzonungen innerhalb einer bestehenden ZPP, wenn eine **Neuüberbauung** des Areals vorgesehen ist.
- Ein- oder Umzonungen in **Regelbauzonen** mit neuen WMK sowie Aufzonungen von bestehenden Regelbauzonen mit WMK, wenn **mehrere neue Hauptbauten** möglich sind.

Nicht berücksichtigt werden Areale, sofern sie bereits überbaut sind und der Bestand nur innerhalb von Baulücken ergänzt wird, resp. nicht mehrere Hauptbauten möglich sind. Zudem kann in begründeten Fällen zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmalern gemäss Art. 10a BauG oder in Ortsbildschutzgebieten resp. Strukturierungsgebieten auf die Festlegung einer minimalen Nutzungsziffer verzichtet werden.

#### Kantonale Bauverordnung

Gemäss Änderung der kantonalen Bauverordnung BauV vom 8. Februar 2017 bei Einzonungen von **Kulturland** für **neue unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)** eine besonders hohe minimale Nutzungsdichte festgelegt werden. Im Unterschied zum kantonalen Richtplan kann die Festlegung nicht im Durchschnitt aller Einzonungen erfolgen sondern muss im Einzelfall festgelegt werden.

Bei Einzonungen von **Kulturland** in neue **Arbeitszonen und übrige Bauzonen** oder andere **bodenverändernde Nutzungen** (Materialabbau-, Deponievorhaben u.a.) ist die minimale Nutzungsdichte **qualitativ**, d.h. in der Regel im Rahmen von Zonen mit besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan gem. Anhang II BauR (Arbeitszonen und übrige Bauzonen; ZPP, ZBV, ZöN, ZSF), resp. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (andere bodenverändernde Nutzungen) sicherzustellen.

Als Kulturland, resp. als landwirtschaftliche Nutzfläche gilt dabei gemäss BauG und landwirtschaftlicher Begriffsverordnung LBV, Artikel 14, die einem Betrieb zugeordnete, für den Pflanzenbau genutzte Fläche ohne die Sömmerungsfläche, die dem Bewirtschafter oder der Bewirtschafterin ganzjährig zur Verfügung steht und die ausschliesslich vom Betrieb aus bewirtschaftet wird.

Demnach ist gemäss kantonomer Bauverordnung Art. 11c die Mindestdichte bei Ein- und Umzonungen von (unüberbautem) Kulturland nachzuweisen und festzulegen, wenn eine Bauzonenvergrösserung gemäss vorgängeriger Definition erfolgt. Dies betrifft:

- Ein- oder Umzonungen von (unüberbautem) Kulturland in eine Bauzone mit neuen WMK.
- Ein- oder Umzonungen von (unüberbautem) Kulturland in eine Arbeitszone oder übrige Bauzone.

Die minimalen oberirdischen Geschossflächenziffern für Ein- und Umzonungen von Kulturland für neue WMK betragen gemäss kantonomer Bauverordnung Artikel 11c im Einzelfall für das «urbane Kerngebiet» **mind. 0.9** (nördliche Ortsteile 1-7) und für das «zentrumsnahe ländliche Gebiet» **mind. 0.5** (südliche Ortsteile 8-23).

Für Arbeitszonen und übrige Bauzonen ist die minimale Nutzungsdichte über die besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan gem. Anhang II BauR qualitativ sicherzustellen.

### Nachweis der minimalen Nutzungsdichten

Im Folgenden sind auf Grundlage der Tabelle der Übersicht der Nutzungsplanänderungen (Kapitel „5.1.5 Übersicht der Nutzungsplanänderungen“ auf Seite 35) die massgebenden Mutationen der Revision der baurechtlichen Grundordnung ab einer betroffenen, massgebenden Fläche von 300 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Für massgebende Flächen gemäss kantonomem Richtplan werden die minimalen Nutzungsziffern dabei individuell und ortsverträglich festgelegt. Für massgebende Flächen gemäss kantonomer Bauverordnung werden die minimalen Nutzungsziffern gemäss Art. 11c fix festgelegt. Dabei werden für den Nachweis der minimalen Nutzungsdichten gemäss kantonomem Richtplan alle massgebenden Areale (Areale gemäss kantonomem Richtplan **plus** Areale gemäss kantonomer BauV) im Durchschnitt berechnet. Die komplette Tabelle ist in Anhang A.6.25 ersichtlich.

### Erläuterung der Abkürzungen von Tabelle 4 betreffend Mindestdichte

Mutationsnummer (Nr.)	Statistischer Kreis . fortlaufende Nummerierung . falls vorhanden Gesuchsnummer																														
Gebiet	Gebietsbezeichnung, Orts- oder Flurname, Strasse																														
Mutationsart (MA)	Einzonung (E), Umzonung (U)																														
Nutzungszone (Zone alt / Zone neu)	Bezeichnung der heute rechtsgültigen Zone und der neu zugewiesenen Zone. Abkürzungen der Zonen: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">W</td> <td style="width: 30%;">Wohnzone</td> <td style="width: 30%;">ZSF</td> <td style="width: 30%;">Zone für Sport- und</td> <td style="width: 30%;">ZPP</td> <td style="width: 30%;">Zone mit Planungs-</td> </tr> <tr> <td>AW</td> <td>Gemischte Zone</td> <td></td> <td>Freizeitanlagen</td> <td></td> <td>pfllicht</td> </tr> <tr> <td>K</td> <td>Kernzone</td> <td>GZ</td> <td>Grünzone</td> <td>Str./B</td> <td>Strasse/Bahnareal</td> </tr> <tr> <td>ZöN</td> <td>Zone für öffentliche</td> <td>LWZ</td> <td>Landwirtschaftszo-</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nutzungen</td> <td></td> <td>ne</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	W	Wohnzone	ZSF	Zone für Sport- und	ZPP	Zone mit Planungs-	AW	Gemischte Zone		Freizeitanlagen		pfllicht	K	Kernzone	GZ	Grünzone	Str./B	Strasse/Bahnareal	ZöN	Zone für öffentliche	LWZ	Landwirtschaftszo-				Nutzungen		ne		
W	Wohnzone	ZSF	Zone für Sport- und	ZPP	Zone mit Planungs-																										
AW	Gemischte Zone		Freizeitanlagen		pfllicht																										
K	Kernzone	GZ	Grünzone	Str./B	Strasse/Bahnareal																										
ZöN	Zone für öffentliche	LWZ	Landwirtschaftszo-																												
	Nutzungen		ne																												
Bauklasse (BK <sub>alt</sub> ) (BK <sub>neu</sub> )	Bezeichnung der heute rechtsgültigen Bauklasse und der neu zugewiesenen Bauklasse.																														
Landfläche (Lf <sub>tot</sub> )	Total von Mutation betroffene Landfläche																														
Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK)	Zuordnung Wohn-, Misch- und Kernzone gemäss Nutzungszone.																														
Anrechenbare Landflächen, Landfläche wmk (aLf), Wohnen (aLf <sub>wmk</sub> )	Total anrechenbare (bebaubare) Landfläche sowie die aufgrund der Nutzungszuweisung resultierenden Anteile für Bauland Wohn-, Misch- und Kernzone. Berücksichtigung bebaubare Ein- und Umzonungen ab 300 m <sup>2</sup> Baulandfläche. Bereits bebaute oder nicht bebaubare Flächen werden nicht berücksichtigt.																														
Fruchtfolgeflächen (FFF)	Betroffene Fruchtfolgeflächen.																														

fest. GFZ <sub>o</sub> BauV	Mutation massgebend zur Festlegung der Mindestdichte gem. kantonaler Bauverordnung BauV Art. 11c vom 8.2.17 ( <b>rot markierte Zellen</b> ) (Urbane Kerngebiet der Agglomerationen, min. GFZ <sub>o</sub> : 0.9; Zentrumsnahe ländliche Gebiete, min. GFZ <sub>o</sub> : 0.5);
(x)	<b>Die Zone wird nicht von einem Betrieb nach Art. 14 LBV bewirtschaftet. Der Nachweis der Mindestdichte erfolgt nach kantonalem Richtplan.</b>
fest. GFZ <sub>o</sub> Kt. RP	Mutation Massgebend zur Festlegung gem. kantonalem Richtplan 2030, Massnahmenblatt A_01 (Urbane Kerngebiet der Agglomerationen, min. GFZ <sub>o</sub> : 0.8; Zentrumsnahe ländliche Gebiete, min. GFZ <sub>o</sub> : 0.45)
UG <sub>N</sub>	Neue WMK als Umstrukturierungsgebiet mit Abbruch und Neubau
U <sub>N</sub>	Unüberbaute Baulandfläche > 300 m <sup>2</sup> für neue WMK
*min. GF <sub>o</sub>	Neu festgelegte minimale Geschossfläche GF <sub>o</sub> . Festlegung im Rahmen der besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan, BauR Anhang II.
max. GF <sub>o</sub>	Maximale Geschossfläche GF <sub>o</sub> gemäss Regelbauzone oder besonderen Vorschriften zum BauR.
*min. GFZ <sub>o</sub>	Neu festgelegte minimale GFZ <sub>o</sub> . Festlegung im Nutzungsplan als besondere Nutzungsfestlegung gem. Art. 46 BauR: «min.GFZo xx» oder im Rahmen der besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan, BauR Anhang II.
max. GFZ <sub>o</sub>	Maximale Geschossfläche GFZ <sub>o</sub> gemäss Regelbauzone oder besonderen Vorschriften zum BauR.
	«urbanes Kerngebiet» gemäss kantonalem Richtplan 2030
	«zentrumsnahes ländliches Gebiet» gemäss kantonalem Richtplan 2030

Tabelle: Festgelegte minimale Nutzungsziffern im Durchschnitt aller neuen WMK

Nr.	Gebiet	MA	Zone alt	Zone neu	BK alt	BK neu	Lftot [m <sup>2</sup> ]	WMK	aLf [m <sup>2</sup> ]	aLf-wmk [m <sup>2</sup> ]	FFF [m <sup>2</sup> ]	fest. GFZ <sub>o</sub> BauV	fest. GFZ <sub>o</sub> Kt. RP	UG <sub>N</sub>	U <sub>N</sub>	min. GF <sub>o</sub>	max. GF <sub>o</sub>	min. GFZ <sub>o</sub>	max. GFZ <sub>o</sub>
2.17.09	Bächtelen	U	ZöN	ZPP	-	-	12324	x	4116	4116	-	-	x	-	4116	4000	6000	0.97	1.46
5.8	Autowaschanlage Bleuacher	U	AW	ZPP	IIIb	-	2498	x	0	0	-	-	x	2498	-	1998	2498	0.80	1.00
5.17	Talbrünnliweg	U	ZSF	W	-	I	2209	x	2209	2209	-	-	x	-	2209	663	offen	0.30	offen
5.32	Sägestrasse	U	ZSF	ZPP	-	-	4044	x	4008	4008	-	-	x	-	4008	4000	5500	1.00	1.37
5.53	Thomet und Lüscher	U	AW	ZPP	IIIb	-	1048	x	0	0	-	-	x	1048	-	1100	1800	1.05	1.72
7.23	Schwendistutz/Riedstrasse	E	LWZ	AW	-	IIIb	4142	x	4142	4142	2644	x	x	-	4142	3728	offen	0.90	offen
8.1.06	Eichmatt	E	LWZ	ZPP	-	-	3746	x	3746	3746	-	x	x	-	3746	3000	4000	0.80	1.07
12.12.03	Wangenhubelstrasse	U	GZ	K	-	IIb	1996	x	1996	1996	-	-	x	-	1996	698	offen	0.35	offen
14.7.01	Muhlerstrasse	E	LWZ	AW	-	IIb	3615	x	3615	3615	-	(x)	x	-	3615	1265	offen	0.35	offen
14.10	Schlattweg Nord	E	LWZ	W	-	IIa	4518	x	756	756	-	(x)	x	-	756	227	offen	0.30	offen
20.7	Thaufeld	U	ZPP	AW	-	IIb	4379	x	1707	1365	-	-	x	-	1365	478	offen	0.35	offen
20.15	Haltenstrasse	E	LWZ	ZPP	-	-	17076	x	10546	10546	14157	x	x	-	10546	5273	8437	0.50	0.80
Mindestdichten: urbanes Kerngebiet														3'546	14'475	15'489		0.86	
Mindestdichten: zentrumsnahes ländliches Gebiet														0	22'025	10'942		0.50	

Tabelle 4: Minimale Nutzungsziffern gem BauV/ Kt. RP 2030

### Nicht berücksichtigte Mutationen über 300 m<sup>2</sup>

Folgende Mutationen mit Flächenanteilen für neue WMK über 300 m<sup>2</sup> wurden in der Tabelle „Tabelle 4: Minimale Nutzungsziffern gem BauV/ Kt. RP 2030“ auf Seite 76 aus folgenden Gründen als nicht massgebend evaluiert:

Mutation Nr. 4.33 «Wabersackerstrasse»	Keine Überbauung möglich. Bereits überbaut, Grünfläche/ Parkfläche.
Mutation Nr. 8.9 «Schwandelhubelstrasse»	Keine Überbauung möglich. Bereits überbaut Erschliessungsfläche.
Mutation Nr. 8.10 «Schliern Zentrum»	Keine Überbauung möglich. Bereits überbaut, Platzfläche.
Mutation Nr. 14.5 «Krummeneggweg»	Keine Kulturlandfläche gem. LBV Art. 14. Nicht zu berücksichtigende Baulücke für Nachweis Mindestdichte gem. MB A_01 Kt. RP 2030. Mehrere Hauptbauten nicht möglich.
Mutation Nr. 19.13 «Underi Zälg»	Keine Überbauung möglich. Bereits überbaut, Parkierungsfläche.
Mutation Nr. 20.32 «Haltehübeli»	Keine Kulturlandfläche gem. LBV Art. 14. Kann nicht überbaut werden, da der Streifen der Zonenfläche auf mehrere Grundstücke aufgeteilt ist.
Mutation Nr. 20.43 «Käsereistrasse»	Keine Überbauung möglich. Bereits überbaut Erschliessungsfläche.
Mutation Nr. 22.1.05 «Freiburgstrasse»	Nicht zu berücksichtigende Baulücke für Nachweis Mindestdichte gem. MB A_01 Kt. RP 2030. Mehrere Hauptbauten nicht möglich.
Mutation Nr. 23.2 «Eichweidli»	Keine Kulturlandfläche gem. LBV Art. 14, nicht zu berücksichtigende Baulücke für Nachweis Mindestdichte gem. MB A_01 Kt. RP 2030. Mehrere Hauptbauten nicht möglich.

### Fazit

Gemäss Tabelle 4 beträgt die durchschnittliche, im Rahmen der Ortsplanungsrevision, festgelegte minimale Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ<sub>o</sub> für den Raumtyp «urbanes Kerngebiet» (nördliche Ortsteile 1-7) **0.86** und für den Raumtyp «zentrumnahes ländliches Gebiet» (südliche Ortsteile 8-23) **0.50**. Für alle gemäss BauV Art. 11c massgebenden Nutzungsplanänderungen wurde mindestens die dem Raumtyp entsprechende minimale GFZ<sub>o</sub> von 0.9, resp. 0.5 festgelegt.

Damit sind die Auflagen für die Revision der Ortsplanung aus Artikel 11c der kantonalen Bauverordnung sowie des kantonalen Richtplans 2030 in Bezug auf Mindestdichten erfüllt.

Für den Nachweis der Sicherstellung der durchschnittlichen, minimalen Nutzungsziffern für alle künftigen Einzonungen wird die Gemeinde einen neuen separaten Katasterplan, resp. ein neues Verzeichnis erstellen müssen. Bei den umfangreichen Planungsmassnahmen «Gebiete ausserhalb OPR 2017» (s. Kapitel 4.1) handelt es sich, mit wenigen Ausnahmen, um zentrumsnahe Umstrukturierungsgebiete mit mittlerer bis hoher Dichte. Die festgelegte, durchschnittliche minimale Nutzungsziffer wird sich deshalb voraussichtlich für den Raumtyp «urbanes Kerngebiet» (nördliche Ortsteile 1-7) in Zukunft noch deutlich steigern (s. auch Anhang „A.3 Mindestdichte in Arealentwicklungen ausserhalb OPR“ auf Seite 142).

#### 6.1.4 Geordnete Besiedlung

---

Alle massgebenden Mutationen basieren auf dem kommunalen Richtplan. Dieser verfolgt eine bauliche Entwicklung nur an geeigneten Lagen (gute öV-Erschliessung, Nähe zu Schulen, Versorgung, natürliche Gegebenheiten wie Topografie, Besonnung usw.).

Bezüglich Naturgefahren stellt die Revision der baurechtlichen Grundordnung die genehmigte Gefahrenkarte im Schutzplan dar und setzt damit Art. 71 des kantonalen Baugesetzes um. Dabei werden in roten Gefahrengebieten keine neuen Bauzonen geschaffen und es bestehen keine nicht überbauten Bauzonen in roten Gefahrengebieten, welche rückzuzonen wären.

Konflikte bestehen bei der Einzonung von bereits bestehenden Ortsteilen, welche mit der vorliegenden Revision einer Bauzone zugewiesen werden sollen (Schlatt, Oberscherli, Büschiweid). Die Einzonungen betreffen jedoch bereits überbaute Arealbereiche, beherbergen keine sensible Nutzungen oder ermöglichen kein oder nur geringes, zusätzliches Schadenpotenzial.

#### 6.1.5 Naturgefahren

---

Die von einer Gefährdung betroffenen Parzellen sind grösstenteils bebaut oder es besteht eine zonenkonforme, nicht-bauliche Nutzung. Die unbebauten Bauparzellen und Parzellenteile, die teilweise einem Gebiet mit mittlerer Gefährdung zugewiesen sind, liegen in der Regel innerhalb des bebauten Siedlungsgebiets, sind der Grünzone zugewiesen und bereits mit einer Bau- und Nutzungsbeschränkung versehen, oder sind Teil einer Überbauung. Bei einer Auszonung dieser unbebauten und erschlossenen Bauparzellen und Parzellenteile würde keine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet mehr vorliegen.

Im Fall der Parzellen Nr. 160, Nr. 7171 und Nr. 7321 in Niederscherli kann die Gefährdung nur über eine Überbauung unüberbauten Parzellenteile eliminiert werden. Mit einer Grünzone könnte dies nicht gewährleistet werden und eine Auszonung wäre aufgrund der zentralen Lage nicht zielführend und keine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet würde nicht mehr vorliegen.

Im Fall der Überbauungsordnung «Gerbereiweg» Niederscherli (Parzellen Nr. 1923, 8349, 8775 und 8792) kann durch die Überbauung des oberen Bereichs von Parzelle Nr. 1923 mit dem festgelegten Baufeld die Gefährdung eliminiert werden.

Der gesamte Hang von Parzelle Nr. 190 wurde zwischenzeitlich überbaut. Dadurch konnte die Gefahr eines Hangrutsches eliminiert werden.

Eine Auszonung bestehender Wohnzonen wurde mit Mutationen 12.15 in Oberwangen und Nr. 20.38 in Niederscherli vorgenommen. In diesen Fällen besteht auch mit der Auszonung eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Zudem sind die Bereiche schwer erschliessbar und nicht dicht überbaubar.

#### 6.1.6 Ortsbild und Kulturobjekte

---

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungsplan) setzt das per 8. Oktober 2014 in Kraft getretene kantonale Bauinventar um. Das kantonale Bauinventar über das ganze Gemeindegebiet ist im Hinweisplan dargestellt.

Nach Vorgabe des Kantons wurden alle Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie alle Ortsteile, Weiler, Hofgruppen, Ensembles usw., welche in einer Baugruppe nach Bauinventar (Baugruppen A bis X) liegen, als Ortsbildschutzgebiete erfasst und im Nutzungsplan grundeigentümergebunden festgelegt.

Das Bundesinventar ISOS bezeichnet in der Gemeinde Köniz die vier Weiler Gurtendorf, Herzwil, Liebewil und Mengestorf als Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Entsprechend der Baugruppen des kantonalen Bauinventars wurde inklusive der näheren Umgebung der Baugruppe der grundeigentümergebundenen Ortsbildschutzperimeter

im Nutzungsplan festgesetzt. Zur grossräumigen Erhaltung der wertvollen Ortsansichten wurde um die schützenswerten Ortsbilder Landschaftsschongebiete, bei vorliegender hoher ästhetischen Empfindlichkeit Landschaftsschongebiete mit Bauverbot, festgesetzt.

Bei den Ortsbildern «Schloss/Kirche», «Niederscherli» und «Oberwangen» umfasst der Ortsbildschutzperimeter gegenüber den im Bauinventar festgelegten Baugruppen zusätzliche Siedlungsteile, welche aufgrund einzelner Bauten und/oder der siedlungsprägenden Bebauungsstruktur für das gesamte Ortsbild von Bedeutung sind. Bei weiteren Ortsbildschutzgebieten umfasst der Perimeter neben der eigentlichen Baugruppe auch die zum Ortsbild gehörende nähere Umgebung (z.B. die Obstbaumgärten eines Weilers, die Flusslandschaft mit den historischen Bahn- und Strassenbrücken in Niederscherli).

Die aufgrund ihrer Siedlungsstruktur aus Sicht der Gemeinde erhaltenswerten Siedlungsteile sind einer Bauklasse E oder einer Zone mit Planungspflicht («Siedlungsschutzgebiete») zugeordnet.

Die grundeigentümergebundenen Festlegungen bezüglich Ortsbild wurden aktualisiert und mit den kantonalen Planungen abgestimmt.

#### 6.1.7 Landschaftsbild

---

Die Landschaftsplanung der Gemeinde wurde gemäss den kantonalen Vorgaben aktualisiert. Insbesondere wurde die bisherige, restriktive Festlegung von reinen Schutzgebieten aufgelöst und neu getrennt nach ökologischem Schutzinteresse (Schutzgebiete) und ästhetischem Schutzinteresse (Schongebiete) festgelegt. So wurden auf Grundlage des Landschaftsinventars im Schutzplan die schutzwürdigen Landschaften grundeigentümergebundlich bezeichnet und abgegrenzt.

Des Weiteren sind die schützenswerten Naturobjekte und Lebensräume (Bäume, Baumreihen, Baumgruppen, Hochstammobstgärten, stehende Kleingewässer sowie Trockenstandorte) grundeigentümergebundlich festgelegt.

Als wichtiger Hinweis für Bauwillige sind im Schutzplan zudem die übergeordnet geschützten Hecken, Ufer- und Feldgehölze auf dem gesamten Gemeindegebiet eingetragen.

Zur Information bildet der Hinweisplan die Landschaften von nationaler Bedeutung, geschützte botanische und geologische Objekte sowie Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung ab.

#### 6.1.8 Wohnliche Siedlungen

---

Qualitativ hochwertiger Wohnungsbau wird – wie bisher – vor allem in den Zonen mit Planungspflicht ZPP angestrebt und soll in den nachgelagerten Verfahren umgesetzt werden. Den grössten Beitrag für eine qualitative Entwicklung der Gemeinde werden die Entwicklungsgebiete ausserhalb der Revision der baurechtlichen Grundordnung gemäss Kapitel 4.1 leisten.

Als Grundsatz legt die Gemeinde an geeigneten Lagen in neuen oder bestehenden noch nicht realisierten Zonen mit Planungspflicht den Planungszweck «einer sozialen Durchmischung» fest. Die Gemeinde räumt damit dem Anliegen von attraktivem, für verschiedenste Nutzergruppen erschwinglichem Wohnraum einen hohen Stellenwert ein.

Ein neues Steuerelement sind die neu geschaffenen Innenentwicklungsgebiete: Sie fordern bei Erhöhung der Quantität den Nachweis von Qualität.

Die neu an Zentrumslagen mögliche geschlossene Bauweise kann durch die Immissionsentlastung der dahinter liegenden Areale einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von wohnlichen Siedlungen und einem attraktiven Strassenraum leisten.

Im weiteren erfolgt die Erhaltung von ästhetischen Qualitäten der Siedlung über die Massnahmen gemäss Kapitel 5.2.4 sowie der umsetzungsorientierten Präzisierung von Artikel 6 («Gestaltungsartikel»), Artikel 7 (Ortsbildschutzgebiete) und Artikel 8 (Bauklasse E) des Baureglements.

#### 6.1.9 Organisation des Verkehrs

---

Die vorgesehenen Nutzungsplanänderungen haben kaum Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen. Alle relevanten Massnahmen entsprechen dem kommunalen Richtplan RP REGG. Verkehr und Siedlung wurde in dessen Erarbeitung bereits abgestimmt.

Verkehrlich heikle Massnahmen, wie zum Beispiel grössere Wohn- und Arbeitsplatzstandorte oder publikumsorientierte Nutzungen, werden allesamt ausserhalb der OPR separat entwickelt (vgl. Kapitel 4.1).

Alle relevanten Ein- und Aufzonungsareale der Ortsplanungsrevision münden ohne Vortritt in das bestehende Verkehrssystem ein. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) ist auf allen Strassenquerschnitten inkl. dem zusätzlichen Neuverkehr als verträglich einzustufen. Ausbauten der Verkehrsinfrastruktur sind nicht nötig und nicht vorgesehen. Da alle verkehrsrelevanten Massnahmen minimal die öV-Erschliessungsgüteklasse C aufweisen, wird sich der Modalsplit in stärker belasteten Arealen zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs, resp. des Langsamverkehrs entwickeln.

Alle Massnahmen der OPR erfüllen die Anforderungen des kantonalen Richtplans bezüglich der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und haben das Ziel einer durchmischten Zentrumsstruktur im Sinne der «Stadt der kurzen Wege».

#### 6.1.10 Ver- und Entsorgung

---

Gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 108 Abs. 2) müssen Bauzonen innert 15 Jahren ab rechtskräftiger Genehmigung erschlossen werden. Zu diesem Zweck haben die Gemeinden ein Erschliessungsprogramm zu erarbeiten, in welchem sie aufzeigen, wie sie dieser Erschliessungspflicht nachkommen. Die Erschliessung muss die zonengemässe Nutzung der Grundstücke ermöglichen, indem diese zugänglich gemacht, mit Wasser und Energie versorgt und die Abwasser beseitigt werden.

Alle Massnahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung sind weitgehend erschlossen, wodurch keine Erschliessungskosten entstehen. Die Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur genügen auch dem angestrebten Wachstum. Die Mutationen im Nutzungsplan betreffen in der Regel bereits bebaute Grundstücke und Baulücken oder sind Arrondierungen des Siedlungsrandes. Es erfolgen keine Mutationen des Nutzungsplans, welche Baugebiete definierten, die für eine zonengemässe Nutzung nicht ausreichend erschlossen sind. Das bestehende Siedlungsgebiet sowie die bereits überbauten Siedlungsteile, welche neu der Bauzone zugewiesen werden, sind ebenfalls vollständig erschlossen (siehe Anhang Stand der Erschliessung A.2).

Die Abstimmung mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) und der generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) abgestimmt.

#### 6.1.11 Lufthygiene

---

Der Bericht ‚Berner Luft 2013‘ des beco Berner Wirtschaft zeigt, dass die Luftbelastung zwar stark abgenommen hat, jedoch immer noch eine hohe Belastung mit Schadstoffen besteht.

Insbesondere ist die Konzentration der Stickoxide entlang der Verkehrshauptachsen noch problematisch. In Köniz gilt dies für die Seftigenstrasse (Belastung im Bereich der zulässigen Grenzwerte) und Könizstrasse (Belastung im Bereich der zulässigen Grenzwerte, resp. überschritten).

Entlang dieser Achsen sind einige Arealentwicklungen (im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung sowie ausserhalb der Ortsplanungsrevision) vorgesehen. Da es sich hier um Kantonsstrassen handelt,

ist der Handlungsspielraum der Gemeinde minimal und bezüglich des Verkehrsaufkommens insbesondere der Kanton gefordert und in die Pflicht zu nehmen. Für die beiden Hauptachsen bestehen bereits Pfortneranlagen, welche entsprechend gesteuert werden müssten, damit die Gemeinde Areale an den bestens erschlossenen Zentrumslagen trotz des Durchgangsverkehrs entwickeln kann (siehe auch Bericht zu den «Lärmtechnischen Abklärungen» vom 3.9.2013, Anhang A.6).

### 6.1.12 Lärmimmissionen

---

Für die Beurteilung der Verträglichkeit der planungsrechtlichen Mutationen in Bezug auf die Lärmbelastung wurden vorgängig zur öffentlichen Mitwirkung erste lärmtechnische Abklärungen durchgeführt. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden die lärmtechnischen Abklärungen überarbeitet und liegen mit dem Bericht «Lärmtechnische Abklärungen» vom 22. November 2016 vor.

Insgesamt hält der Grossteil der planungsrechtlichen Mutationen der Revision der baurechtlichen Grundordnung die lärmtechnischen Vorgaben der Lärmschutzverordnung LSV ohne Massnahmen ein oder können durch geschickte Anordnung von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden.

Problematische Areale wurden aufgrund der lärmtechnischen Abklärungen anderen Empfindlichkeitsstufen zugeordnet, in der Flächenausdehnung arrondiert, nicht mehr für eine Ein- oder Umzonung weiterverfolgt oder es wurde im Nutzungsplan die zu erzielende Schallpegeldifferenz festgelegt. Da es sich bei praktisch allen Einzonungen um Areale in weitgehend überbauten Gebieten handelt, gelten diese nicht als neue Bauzonen und es kann in der Regel anstelle des Planungswerts mit dem Immissionsgrenzwert gerechnet werden.

#### Vorbemerkung Sanierungspflicht

Gemäss Leitfaden Strassenlärm, Vollzugshilfe für die Sanierung, Stand Dezember 2006, Bundesamt für Umwelt BAFU und Bundesamt für Strassen ASTRA, hängt die Sanierungspflicht vom Zeitpunkt der Erschliessung des jeweiligen Grundstücks und der Baubewilligung des betroffenen Gebäudes ab.

Eine vollumfängliche Sanierungspflicht besteht dabei innerhalb, wie auch ausserhalb der Bauzone, wenn die Liegenschaften vor dem 1.1.85 erschlossen und baubewilligt worden sind.

Besteht keine Sanierungspflicht, wird bei Neubauten und/oder wesentlichen Umbauten und überschrittenen Immissionsgrenzwerten die Bauherrschaft nachweislich, wie sie die erforderliche Lärminderung der betroffenen lärmempfindlichen Nutzungen durch bauliche Massnahmen erreicht.

#### Umsetzung Ortsplanungsrevision

Für alle Mutationen, welche im Bericht «Lärmtechnische Abklärungen» vom 22. November 2016 überschrittene Planungswerte ausgewiesen werden, legt die Gemeinde entweder im Nutzungsplan in den Bau- und Nutzungsbestimmungen oder bei Zonen mit Planungspflicht in den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan die zu erreichende Schallpegeldifferenz in dBA fest.

Die Ortsplanung 1994 legte für alle Bauzonen eine Empfindlichkeitsstufe fest. In Kirchenarealen sind teilweise Nutzungen der Kirchgemeinden (Gemeinschaftsräume, Büros usw.) vorhanden, welche lärmempfindliche Räume enthalten. Dasselbe gilt aus Sicht der Gemeinde für Sport- und Freizeitanlagen und Zonen für Kleingärten, welche aus Sicht der Gemeinde ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis, resp. ein gewisses Mass an Lärmsensibilität aufweisen. Für diese ZöN, ZSF und ZK weist die Ortsplanungsrevision deshalb eine dem Lärmschutzbedürfnis entsprechende Empfindlichkeitsstufe aus.

Für Schiessanlagen und Wasserreservoirs folgt die Gemeinde den Empfehlungen des OIK II und legt keine Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV fest.

### 6.1.13 Störfallvorsorge

---

Der Kantonale Richtplan definiert im Massnahmenblatt D\_04 die massgebenden Vorgaben für die Abklärung der technischen Risiken innerhalb der Ortsplanung (sogenannte Störfallvorsorge). Abzuklären sind insbesondere technische Risiken, die von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen. Diese sind im Sinne der Störfallvorsorge gering zu halten und mit der Siedlungsentwicklung abzustimmen. Die Störfallrisiken müssen in die umfassende Interessenabwägung einfließen und das Ergebnis der Interessenabwägung ist offen, solange keine Normen oder Richtpläne die Gewichtung vorgeben.

Zum Zeitpunkt der laufenden Ortsplanungsrevision sind die folgenden Grundlagen der Störfallvorsorge vorhanden: Umweltschutzgesetz, Störfallverordnung, Rohrleitungsgesetz, Raumplanungsgesetz, Planungshilfe des Bundes über die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge sowie der Risikokataster. Zudem sind die sogenannten Konsultationsbereiche bekannt. Leider fehlt noch die Vollzugshilfe vom Kanton für den Umgang mit technischen Risiken in der Ortsplanung, so dass das vorliegende Resultat der Abklärungen nicht abschliessend sein kann.

Die zuständige kantonale Fachstelle hat die Risikorelevanz der Anlagen in Köniz beurteilt und ist zum Schluss gekommen, dass die Autobahn A12, die Bahnstrecken sowie die stationären Betriebe in Köniz als nicht risikorelevant taxiert werden können und das Risiko als tragbar beurteilt wird. In der Planungshilfe vom Oktober 2013 der Bundesämter ARE, BAFU, BAV, BFE und ASTRA (vgl. Grundlagen oben), werden die für die Raumplanung in der Schweiz risikorelevanten Anlagen aufgeführt. Dabei ist festgehalten, dass Durchgangsstrassen ab einem DTV von über 20'000 als potenziell risikorelevant eingestuft werden. In Köniz weist keine Durchgangsstrasse einen DTV von über 20'000 auf.

Trotzdem ist die Gemeinde ihren Informations- und Auskunftspflichten gegenüber der kantonalen Fachstelle nachgekommen und hat für die Beurteilung des Risikos die geplanten Zonenplanänderungen durch Ein-/Um- und Aufzonungen und die Konsultationsbereiche (KoBe) von risikorelevanten Strassenstrecken (aus Sicht Kanton ab DTV 10'000) überlagernd in einem Plan dargestellt (vgl. Anhang A.6\_23). Zudem wurde eine Liste aller mit einem Konsultationsbereich überlagerten Zonenänderungen erstellt, für welche in Zukunft eine Erhöhung der Personenbelegungen zu erwarten ist (vgl. Anhang a.6\_24). Schwierigkeiten für die Abschätzung der tatsächlichen Risiken bereiten gerade bei Durchgangsstrassen die sehr vielen generalisierten Annahmen, welche für die Risikoabschätzung getroffen werden müssen. Das Tiefbauamt Bern muss hierzu anhand der sogenannten Screening-Berechnung die Risikosummenkurven in Segmenten entlang der Durchgangsstrassen erstellen.

#### **Fazit:**

Die meisten Anlagen in Köniz wie die Autobahn A12, die Bahnstrecken sowie die stationären Betriebe in Köniz werden als nicht risikorelevant beurteilt.

Es besteht ein erhöhtes öffentliches Interesse an den vorgesehenen Nutzungsplanänderungen entlang der Durchgangsstrassen (Zentrumsbildung, Siedlungsentwicklung nach innen, wohnpolitische Ziele, Synergieeffekte u.a.). Im Sinne der Interessensabwägung ist aus Sicht der Gemeinde dem Ziel und diesem öffentlichen Interesse ein höheres Gewicht beizumessen als dem möglichen Restrisiko aufgrund potenzieller Zunahmen von Raumnutzern entlang dieser Durchgangsstrassen.

Allfällige risikominimierende Massnahmen sollen vom Risikoverursacher resp. können bei Bedarf innerhalb eines konkreten Baubewilligungsverfahrens getroffen werden.

### 6.1.14 Boden

---

Neueinzonungen der Revision der baurechtlichen Grundordnung betreffen keine belastete Standorte gemäss Kataster des Kantons Bern.

Mehrere vorgesehene Umzonungen, insbesondere in den ehemaligen Industriearealen entlang der Bahnlinie S6 im Liebfeld, betreffen gemäss Kataster einige Betriebsstandorte. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind hier zum Teil Untersuchungen, resp. allfällige Sanierungsmassnahmen notwendig.

#### 6.1.15 Gewässer

---

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung legt die Gewässerräume gemäss der im Juni 2011 in Kraft getretenen Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes, resp. der am 1. Januar 2015 in Kraft getretenen kantonalen Wasserbaugesetz und Wasserbauverordnung fest (vgl. auch Kapitel 5.3.4).

Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgte als Typ A (symmetrischer Gewässerraum mit Festlegung von Gewässerraumlinien ab Gewässermitteln) gemäss Arbeitshilfe des Kantons.

Die Darstellung der Gewässerräume in den dicht überbauten Gebieten «düG» erfolgte dabei zur besseren Verständlichkeit als überlagernde Zone «Gewässerraum». Die Ausscheidung der Gewässerräume in den «düG» erfolgte nach dem Kriterienkatalog des UVEK für die Einzelfallbeurteilung und aufgrund logisch abgegrenzter, zusammenhängender Siedlungsgefüge. Situationsbezogen wurde der Gewässerraum bei Bedarf an das bestehende Umfeld angepasst. Die Anpassung berücksichtigt ein allfällig notwendiger Hochwasserschutz (Berücksichtigung Gefahrenkarte) und gewährleistet mit wenigen Abweichungen den notwendigen Raumbedarf für den Gewässerunterhalt (3 m beidseitig ab Böschungsoberkante, resp. ab Aussenkante Rohr oder 5 m einseitig ab Böschungsoberkante, resp. ab Aussenkante Rohr).

#### 6.1.16 Schutz des Kulturlandes

---

In der vorliegenden Revision der baurechtlichen Grundordnung werden Fruchtfolgeflächen (FFF) im Umfang von 1.87 Hektaren der Bauzone zugeführt. Dabei sind Flächen im Umfang von weniger als 300 m<sup>2</sup> pro Mutation nicht berücksichtigt. Die 1.87 ha teilen sich auf vier kleinere Flächen und zwei grössere Flächen auf. Bei den kleineren Flächen handelt es sich allesamt um Fruchtfolgeflächen im Umfeld von Einzonungen bereits bestehender Bauten (Mutationen 22.16a, 22.30, 23.1.04+05 und 23.7). Diese Einzonungen werden möglichst sparsam in der Flächenausdehnung vorgenommen. Jedoch immer so, dass mindestens der gesamte Grenzabstand der bestehenden Bauten innerhalb der Bauzone zu liegen kommt. Die Fruchtfolgeflächen reichen gemäss kant. Inventar aber teilweise bis ans Gebäude ran. Die gewählte Lösung trägt mit der Sicherung eines Pufferstreifens mittels Abstand zur Zonengrenze zum Schutz der Landwirtschaft bei. Eine weitere Reduktion der Bauzonenfläche wäre hier nicht sinnvoll. Ein Verzicht auf die gesamte Einzonung würde die Fruchtfolgeflächen ebenfalls nicht besser schützen.

Bei den beiden Einzonungen welche grössere Fruchtfolgeflächen beanspruchen handelt es sich um die Mutationen 7.23 Schwendistutz / Riedstrasse und 20.15 Haltenstrasse.

##### 7.23 Schwendistutz / Riedstrasse

Die Einzonung ist im RP REGG als Siedlungserweiterungsgebiet S2-07-01 (ohne Massnahmenblatt) bezeichnet. Im Rahmen der Richtplanung hat auch die Evaluation von alternativen Einzonungsstandorten stattgefunden. Die Fläche ist optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Gütekategorie B) und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Versorgungseinrichtungen. Andere möglichen Flächen in Niederwangen sind schlechter erschlossen und/oder sind ebenfalls als FFF inventarisiert.

Durch die Einzonung werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten. Mit der Einzonung findet das Siedlungsgebiet von Niederwangen einen logischen Abschluss gegen Südosten. Die bestehende Erschliessung kann sinnvoll genutzt werden. Es wird ausserdem eine Mindestdichte von 0.9 festgelegt (vgl. Kapitel 6.1.3).

##### 20.15 Haltenstrasse

Die Einzonung ist im RP REGG als Siedlungserweiterungsgebiet S2-20-01 (ohne Massnahmenblatt) bezeichnet. Auch hier hat die Evaluation von alternativen Einzonungsstandorten im Rahmen der Richtplanung stattgefunden. Die Fläche ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Gütekategorie C, Randbereich Gütekategorie D) und

befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Versorgungseinrichtungen. Andere möglichen Flächen in Niederscherli sind schlechter erschlossen und/oder sind ebenfalls als FFF inventarisiert.

Mit der Einzonung wird eine Lücke im Siedlungsgebiet geschlossen. Zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen und rationalen Überbauung wird die ZPP 20/3 Haltenrain Niederscherli erlassen. In dieser wird ausserdem eine Mindestdichte von 0.5 festgelegt (vgl. Kapitel 6.1.3).

### Fazit

Die Interessenabwägung gemäss Massnahmenblatt A\_06 wurde vorgenommen, das verfolgte Ziel kann ohne die Beanspruchung der Fruchtfolgefleichen nicht erreicht werden. Die minimalen Nutzungsdichten gemäss Massnahmenblatt A\_01 werden festgelegt.

### Kompensation

Die oben erwähnten Flächen müssen gemäss Art. 11g BauV kompensiert werden. Gemäss kant. Richtplan 2030 kann die Kompensation über die Auszonung von Bauzonen mit Fruchtfolgefleichenqualität, die Aufwertung degradierter Landwirtschaftsböden oder die Bezeichnung neuer Flächen mit Fruchtfolgefleichenqualität welche noch nicht inventarisiert sind, vorgenommen werden.

Die Gemeinde möchte die Kompensation mittels Bezeichnung neuer Fruchtfolgefleichen vornehmen. Die Gemeinde schlägt dem Kanton die nachfolgenden drei Flächen im Gesamtumfang von 1.89 Hektaren zur neuen Aufnahme ins Inventar der Fruchtfolgefleichen vor. Die Flächen wurden durch die Firma Geotest erhoben und genügen gemäss ihrer Auswertung den Fruchtfolgefleichen-Kriterien. Die potenziellen Flächen wurden in einem ersten Schritt mittels GIS- und Luftbildanalysen identifiziert und in einem zweiten Schritt mittels Feldbegehung und Bohrstockproben verifiziert. Alle drei vorgeschlagenen Flächen grenzen an bereits inventarisierte Flächen.

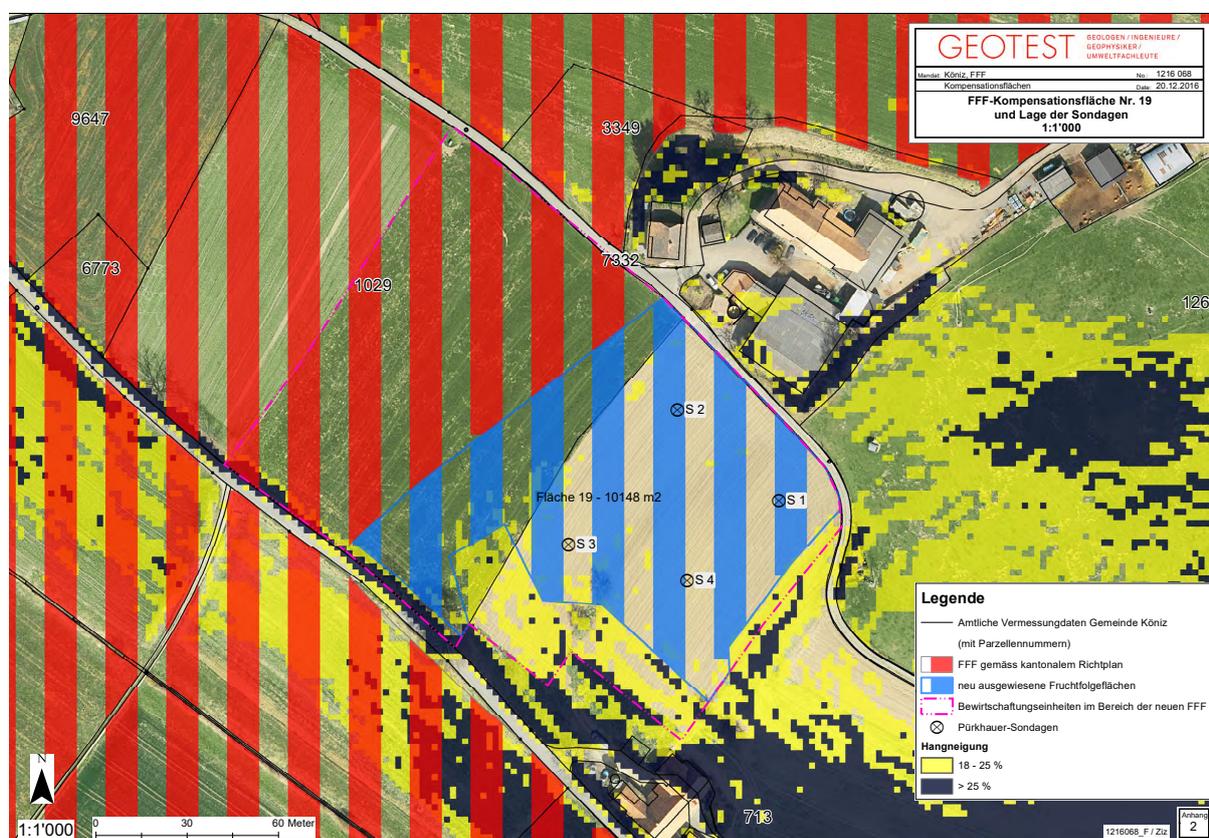
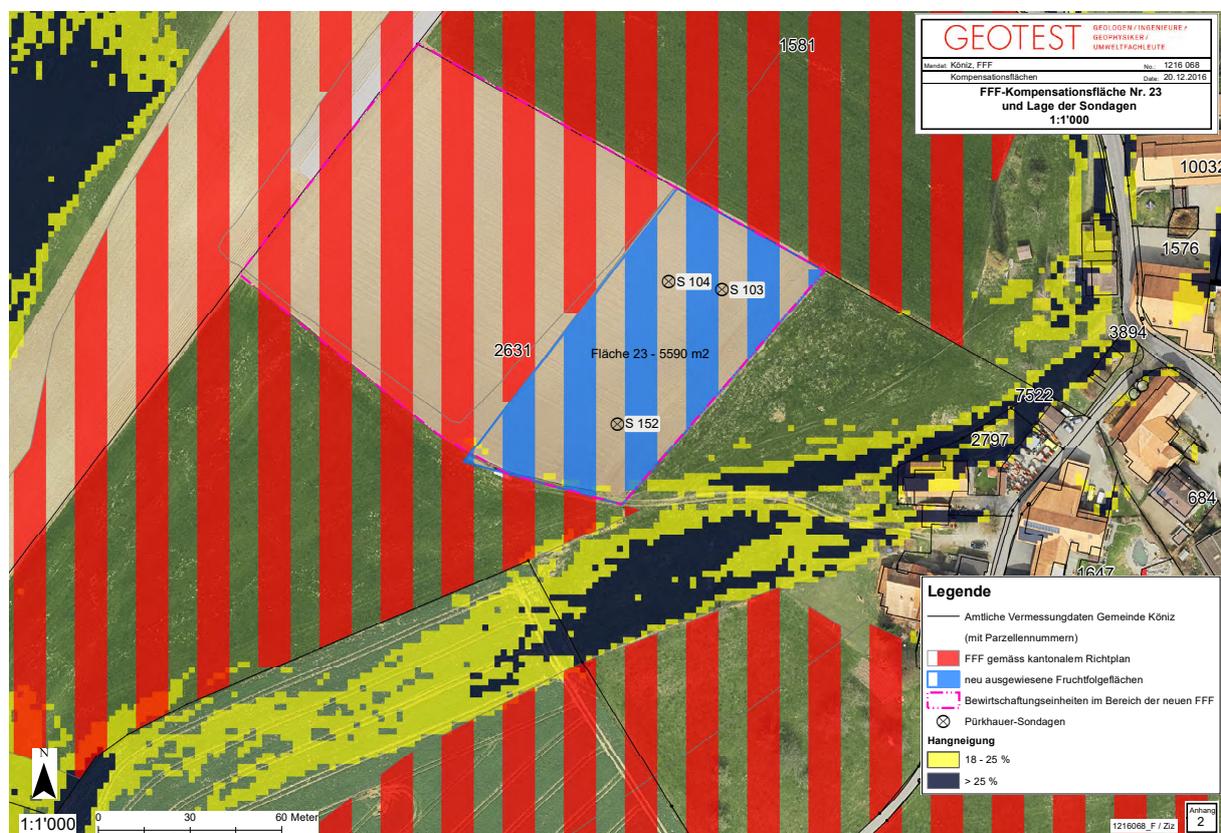
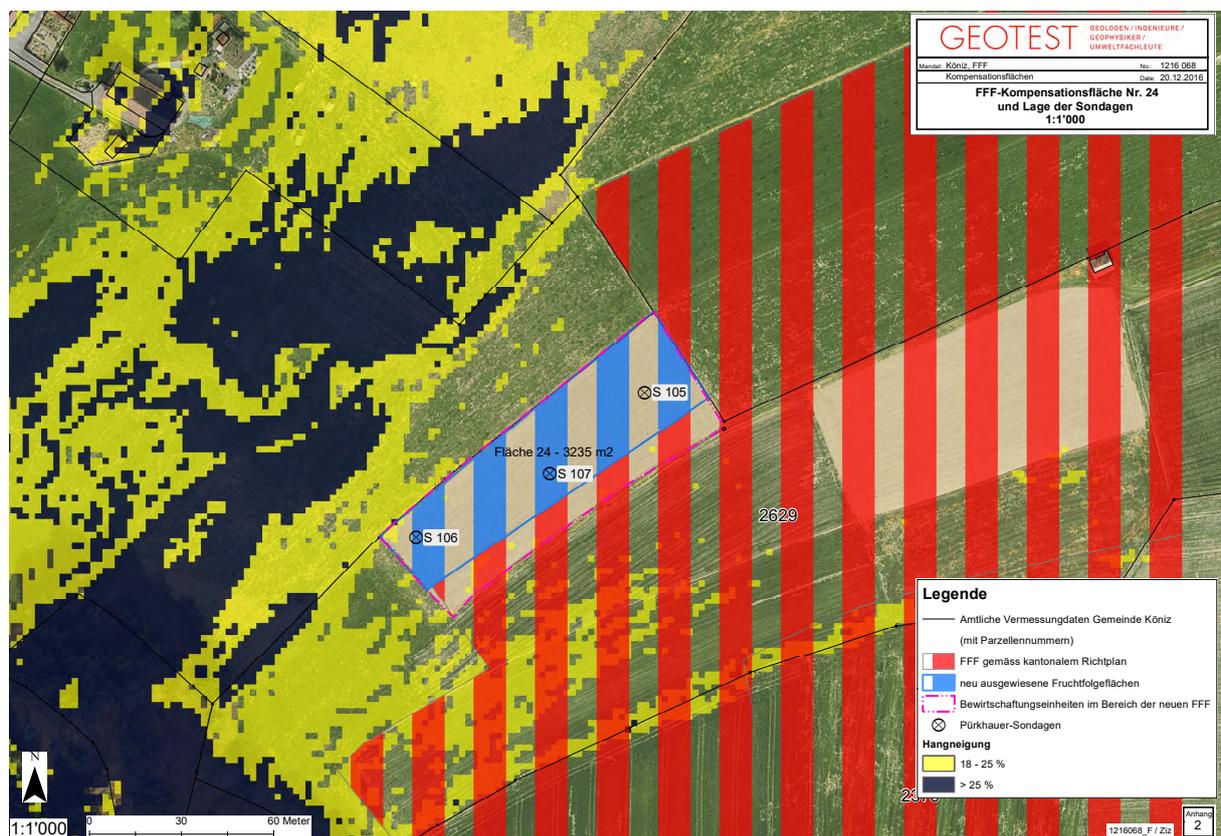


Abbildung 29: FFF-Kompensationsfläche Nr. 19, Stapfacher Gasel: 10'148 m<sup>2</sup>

Abbildung 30: FFF-Kompensationsfläche Nr. 23, Mittelhäusern: 5'590 m<sup>2</sup>Abbildung 31: FFF-Kompensationsfläche Nr. 24, Bruuchweid Niederscherli: 3'235 m<sup>2</sup>

### 6.1.17 Wald

---

Im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung wurde durch die zuständige Waldabteilung 5 des kantonalen Amtes für Wald die Waldfeststellung vorgenommen.

Die verbindlichen Waldgrenzen gemäss Art. 10 des Bundesgesetzes über den Wald WaG sind im Nutzungsplan entsprechend eingetragen und festgelegt.

### 6.1.18 Naturschutz und ökologischer Ausgleich

---

Anhand von hochaufgelösten und aktuellen Luftbildern wurden die im bestehenden Schutzplan inventarisierten Naturobjekte auf ihr Vorhandensein überprüft, bei Bedarf entsprechende Korrekturen und Anpassungen vorgenommen und im Inventarplan dargestellt. Zudem wurden neue Elemente aufgenommen.

Die Verifizierung der bestehenden und neuen Objekte erfolgte aufgrund von Feldbegehungen. Gestützt auf diese quantitative und qualitative Inventarisierung erfolgte die Zuweisung als entsprechendes Naturobjekt und die Festlegung des entsprechenden Schutzstatus'. Festgehalten wurde der Ablauf im «Aufnahmeprotokoll für die Erfassung der Natur- und Landschaftswerte». Dieses beinhaltet sämtliche gemeindespezifischen Natur- und Kulturlandschaftsobjekte/-gebiete und zeigt auf, nach welchen Kriterien und als welche Naturobjekte die Inventarobjekte übertragen werden (vgl. Anhang A.6).

### 6.1.19 Energie

---

Es wurde geprüft, ob im Rahmen der Ortsplanungsrevision für Zonen mit Planungspflicht generell erhöhte Anforderungen an den Anteil erneuerbarer Energien festgelegt werden sollen. Dies hätte jedoch zur Folge, dass Bauherren einen doppelten Energienachweis erbringen müssen. Einmal mit dem Anteil nichterneuerbarer Energie für die Gemeinde und ein zweites Mal mit dem gewichteten Energiebedarf für den Kanton.

Deshalb verzichtet die Gemeinde im Rahmen der aktuellen Revision des Baureglements auf die generelle Einführung von strengeren Anforderungen an die Energieversorgung in Zonen mit Planungspflicht. Aufgrund der obigen Erläuterungen soll jedoch nach der Inkraftsetzung des revidierten KEnG geprüft werden ob im Rahmen einer Teilrevision des Baureglements einzelne, sinnvolle Anforderungen für die Energieversorgung im Baureglement eingeführt werden sollen (z.B. Vorschriften für Zonen mit Planungspflicht).

Die Gewährung eines Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen wurde ebenfalls geprüft. Daraus hat sich ergeben, dass der Nutzungsbonus v.a. in älteren ZPP's Sinn macht. Gerade in älteren ZPP's ist das Nutzungsmass aber oftmals über eine Bauklasse oder konkrete Gebäudeabmessungen definiert und nicht über eine Geschossfläche oder eine Geschossflächenziffer. In neuen ZPP's oder solchen die ca. in den letzten 10 Jahren realisiert wurden, soll kein Nutzungsbonus festgelegt werden, da sich die maximale Ausnützung bereits an den städtebaulichen Rahmenbedingungen orientiert. Daraus ergibt sich, dass die Festlegung eines Nutzungsbonus nur in der ZPP 8/1 ‚Spühlirain‘ sinnvoll ist.

Zusätzlich wurde in den Zonen für öffentliche Nutzungen für Schulhäuser, welche sich im grösseren Siedlungsgebiet befinden, die Möglichkeit zur Erstellung von Quartierheizzentralen festgesetzt um nachhaltige Wärmeverbunde fördern zu können. Sei dies auf Initiative der Gemeinde oder durch Initiative von Dritten.

### 6.1.20 Wirtschaft

---

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung sieht nur untergeordnete Anpassungen bezüglich Arbeitsplätze vor.

Die umfangreichsten Änderungen erfolgte in den zwei grossen Arbeitsplatzstandorten entlang der Bahnlinien, die Arbeitszonen Niederwangen und Köniz/Liebefeld:

- In Niederwangen wird fast die gesamte Arbeitszone A2 um eine Bauklasse angehoben. Ziel ist es, eine angemessene Verdichtung der bestehenden, sehr gut erschlossenen Arbeitszone in einem ortsverträglichen Rahmen zu ermöglichen.
- Die Arbeitszone A2 im Liebefeld wird von der Arbeitszone A2 in die Arbeitszone A1 umgezont. Damit soll die heutige Tendenz zu einer Umstrukturierung vom produzierenden Gewerbe hin zu Dienstleistungsnutzung mit einem maximalen Wohnanteil von 20% ermöglicht und der Arbeitsplatzstandort Köniz gestärkt werden. Die Arbeitszone A2 in Köniz soll im heutigen Umfang erhalten bleiben. Dies, um auch in der unteren Gemeinde noch Bereiche mit einer Arbeitszone A2 anbieten zu können und produzierendes Gewerbe nicht nur im Wangental anzusiedeln.
- In der Wohnzone wird neu, in allen Bauklassen, ein maximaler Anteil von 50% nicht störende Arbeitsnutzung zugelassen.

Zum „Schutz“ des Gewerbes wurde bewusst auf eine Liberalisierung der Zonenvorschriften der Arbeitszonen (höhere Anteile Wohnen und/oder Freizeitnutzungen und dgl.) verzichtet.

Wichtig in der Ausarbeitung des neuen Baureglements war die massvolle und verträgliche Liberalisierung für Arbeitsnutzungen. Zum Einen wurden mit Aufhebung der «Arbeitsplatzdichte mindestens ...» und «Anteil Büronutzung höchstens ...» zwei Nutzungsfestlegungen gestrichen, welche kaum umsetzbar, durchsetzbar und ziel führend waren. Zum Anderen werden für die Wohnzone der zulässige Anteil an verträglichen Arbeitsaktivitäten für alle Bauklassen einheitlich auf 50% angehoben sowie zusätzlich Beherbergungsbetriebe bis maximal sechs Gäste (Bed & Breakfast) zugelassen.

## 6.2 Beschreibung der massgebenden Nutzungsplanänderungen mit Auswirkungen auf die Umwelt

### 6.2.1 Wabern West

#### 2.17.09 Umzoning Bächtelen

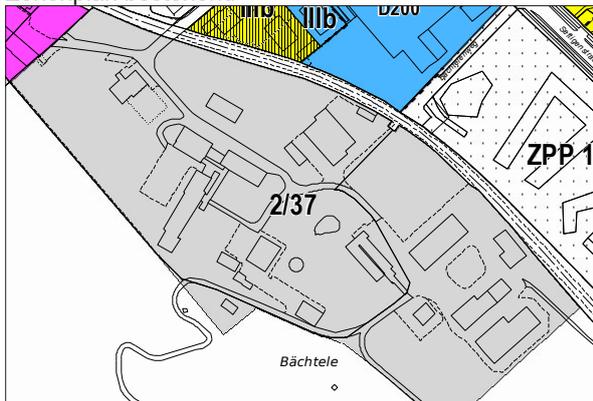
##### Übersicht



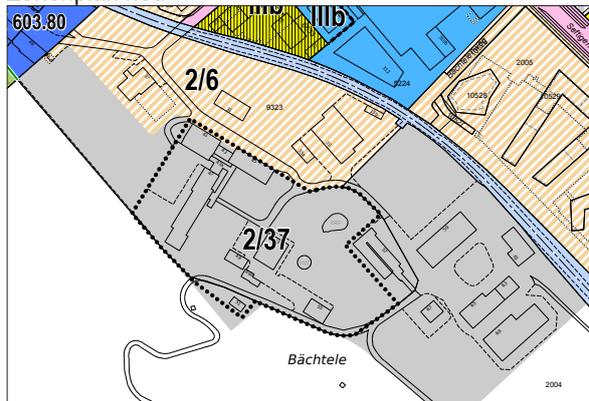
##### RP REGG



##### Zonenplan bestehend



##### Zonenplan neu



#### Beschrieb / Massnahme

Grösse

12'324 m<sup>2</sup>

Zone bestehend:

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

Zone neu:

Zone mit Planungspflicht ZPP

Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV:

ES III

öV-Güteklasse:

B     C     D     E

Erschliessung:

voll erschlossen     öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt     Wasser fehlt     Strom fehlt

Gefährdung:

Keine     geringe     mittlere  
 erhebliche     Restgefährdung

FFF betroffen:

nein     ja

Alllasten vorhanden:

nein     ja

Baudenkmal betroffen:

nein     ja, Baugruppe G

Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:

nein     ja, Hecke

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Die Umzonung tangiert die Massnahme B_04 „Im öffentlichen Regional-, Agglomerations- und Ortsverkehr Prioritäten setzen“, welche die durchgehende Doppelspur Bern – Belp als Festsetzung enthält.  Massnahmenblatt A_01
RGSK I	Die Umzonung tangiert die Massnahme V-ÖV 2.2.1 Doppelspurausbau Wabern – Kehrsatz Nord (Festsetzung).
RP Raumentwicklung Gesamt-gemeinde	Die Umzonung tangiert den Inhalt „Doppelspurausbau und Trassebegradigung zwischen Morillon und Kehrsatz Nord“ (Zwischenergebnis).

Die Ausscheidung der Zonenfläche ist noch nicht auf den Doppelspurausbau abgestimmt. Dies wird vorgenommen sobald die neue Parzellierung bekannt ist.

### Besondere Umweltauswirkungen

Haushälterische Nutzung des Bodens	Das Areal liegt bereits in der Bauzone, ist bebaut und ist Teil des Siedlungsgebiets von Wabern. Nur die unbebauten Flächen werden an den Baulandbedarf Wohnen angerechnet, dabei handelt es sich um 4'116 m <sup>2</sup> .
Geordnete Besiedlung	Zulassung von Nutzungen, welche nicht in direkter Verbindung mit der Stiftung Bächtelen stehen. Es ist eine Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen. Im weiteren Verfahren sind der NISV-Korridor der Bahnlinie sowie die Geruchsemissionen des bestehenden Mastbetriebs zu beachten.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Der Planungserimeter grenzt unmittelbar an ein Ortsbildschutzgebiet und die Baugruppe G Bächtelen. Die bauliche Abstimmung auf diese Objekte ist in den ZPP-Vorschriften verankert und muss im Rahmen der nachgelagerten UeO im Detail ausformuliert werden.
Wohnliche Siedlungen	In Gehdistanz zu Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs (Zentrum Wabern, künftig allenfalls Bächtelenacker). In den besonderen Bestimmungen sind verschiedene Grundrisstypologien, mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards vorgeschrieben, mit dem Zweck die soziale Durchmischung zu fördern. Die übrigen Kriterien werden im Rahmen der nachgelagerten UeO oder des Projektwettbewerbs geregelt.
Organisation des Verkehrs	Durch das Areal führt ein bestehender Fussweg. Eine Fahrradverbindung ans Areal ist gemäss RP REGG geplant. In den besonderen Vorschriften werden die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf den tieferen Wert der Bandbreite gem. BauV reduziert. Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigten Strassen.
Lärmimmissionen	Die Umzonung ist lärmtechnisch unkritisch. Gegenüber der Bahnlinie sind die Abstandsvorschriften gem. NISV massgebend. Die IGW können problemlos eingehalten werden.
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Innerhalb des Perimeters befinden sich eine Hecke. Die Hecke befindet sich am Rand des Perimeters und ist von den baulichen Absichten nicht betroffen.

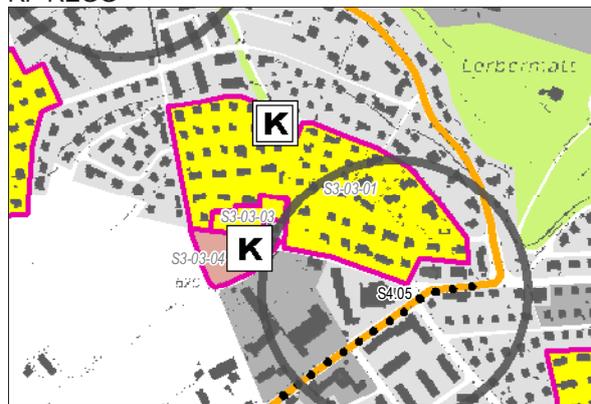
6.2.2 Spiegel

3.1 - 3.8 und 3.9.05 Aufzoning Hölzliackerweg / Holiebi

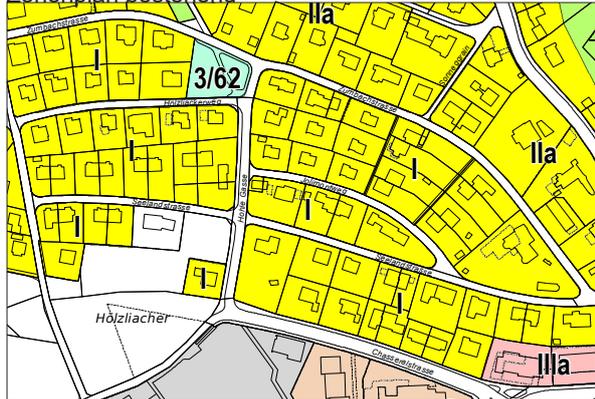
Übersicht



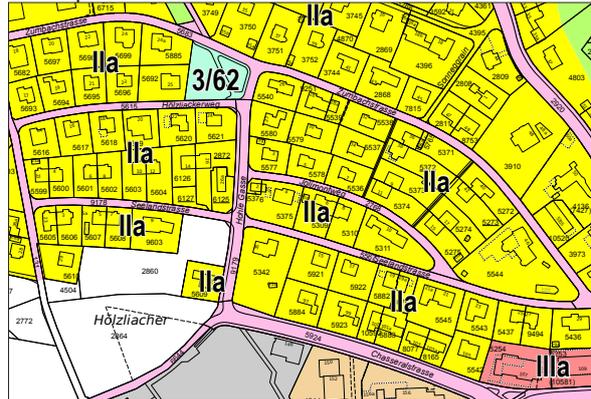
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 44'949 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend: Wohnzone W, Bauklasse I  
 Zone neu: Wohnzone W, Bauklasse IIa  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES II

- öV-Güteklasse:  B     C     D     E
- Erschliessung:  voll erschlossen     öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt     Wasser fehlt     Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine     geringe     mittlere  
 erhebliche     Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein     ja
- Altlasten vorhanden:  nein     ja
- Baudenkmal betroffen:  nein     ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein     ja

**Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente**

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblatt A_07
RGSK I	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamt-gemeinde	Als Interventionsgebiet Siedlung S3-03-01 und S3-03-03 ausgewiesen (keine Massnahmenblätter vorhanden).  In den Interventionsgebieten Siedlung sollen bestmögliche Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen werden, damit das Verdichtungspotenzial optimal genutzt werden kann. Dies wird mit vorliegender Mutation umgesetzt (siehe Studie «Verdichtung älterer EFH-Gebiete, Neuregelung nach BMBV»).

**Besondere Umweltauswirkungen**

Haushälterische Nutzung des Bodens	Das Areal liegt bereits in der Bauzone, ist bebaut und liegt vollständig innerhalb des Siedlungsgebiets.  Die Erhöhung der Bauklasse von I zu IIa ermöglicht ein Vollgeschoss mehr bei gleichbleibenden, maximalen Gebäudelängen und -breiten. Dadurch wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet.
Geordnete Besiedlung	Durch die Parzellen- und Eigentümerstruktur ist mit einem langsamen und quartierverträglichen Wandel zu rechnen, ohne Verlust des Quartiercharakters.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Gemäss der Studie «Verdichtung älterer EFH-Gebiete, Neuregelung nach BMBV» ist die Aufzonung ortsverträglich.  Teilweise sind historische Gärten und Anlagen gemäss ICOMOS vorhanden.
Wohnliche Siedlungen	In Gehdistanz zu Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs (Zentren Spiegel und Steinhölzli).
Organisation des Verkehrs	Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigten Strassen.
Lärmimmissionen	Die Mutationen sind lärmtechnisch unkritisch, da sie bereits in der Bauzone liegen, keine Veränderung der ES zur Folge haben und nicht in einem lärmvorbelasteten Gebiet liegen.

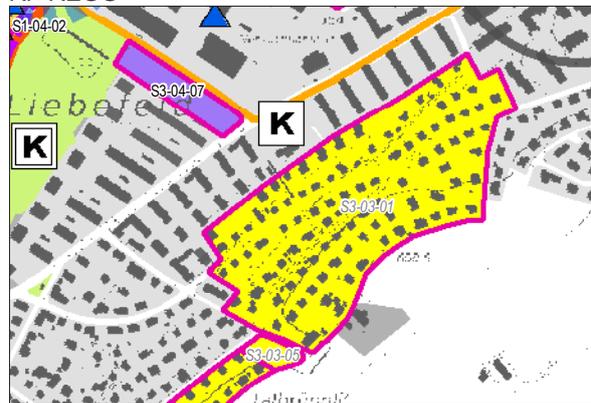
6.2.3 Liebefeld

4.17 - 4.19 und 4.26 Aufzoning Feldrainstrasse

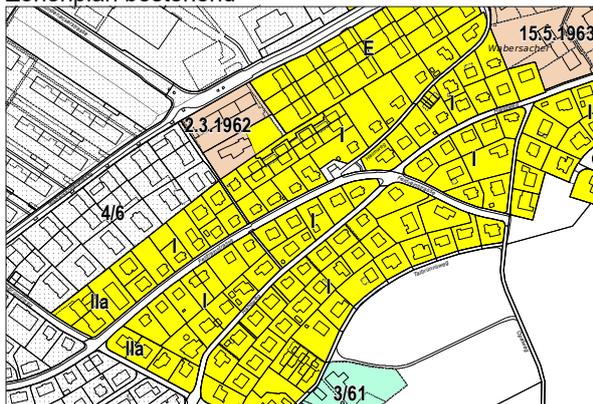
Übersicht



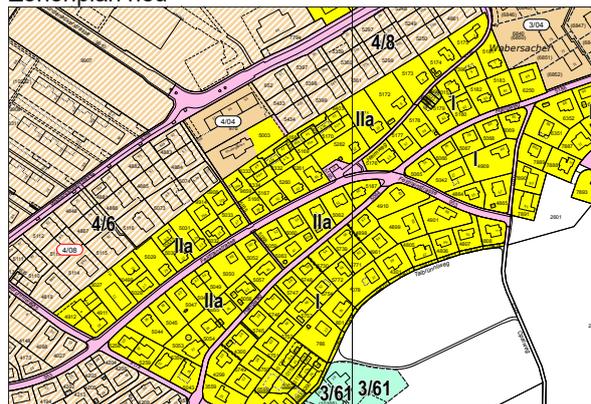
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 31'795 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend: Wohnzone W, Bauklasse I  
 Zone neu: Wohnzone W, Bauklasse IIa  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES II

- ÖV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja
- Altlasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja

**Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente**

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblatt A_07
RGSK	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamt-gemeinde	Als Interventionsgebiet Siedlung S3-03-01 ausgewiesen (kein Massnahmenblatt vorhanden).  In den Interventionsgebieten Siedlung sollen bestmögliche Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen werden, damit das Verdichtungspotenzial optimal genutzt werden kann. Dies wird mit vorliegender Mutation umgesetzt (siehe Studie «Verdichtung älterer EFH-Gebiete, Neuregelung nach BMBV»).

**Besondere Umweltauswirkungen**

Haushälterische Nutzung des Bodens	Das Areal liegt bereits in der Bauzone, ist bebaut und liegt vollständig innerhalb des Siedlungsgebiets.  Die Erhöhung der Bauklasse von I zu IIa ermöglicht ein Vollgeschoss mehr bei gleichbleibenden, maximalen Gebäudelängen und -breiten. Dadurch wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet.
Geordnete Besiedlung	Durch die Parzellen- und Eigentümerstruktur ist mit einem langsamen und quartierverträglichen Wandel zu rechnen, ohne Verlust des Quartiercharakters.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Gemäss der Studie «Verdichtung älterer EFH-Gebiete, Neuregelung nach BMBV» ist die Aufzoning ortsverträglich.
Wohnliche Siedlungen	In Gehdistanz zu Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs (Zentrum Steinhölzli).
Organisation des Verkehrs	Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigten Strassen.
Lärmimmissionen	Die Mutationen sind lärmtechnisch unkritisch, da sie bereits in der Bauzone liegen, keine Veränderung der ES zur Folge haben und nicht in einem lärmvorbelasteten Gebiet liegen.

## 4.10, 4.25a - 4.25g Auf- und Umzonung Könizstrasse

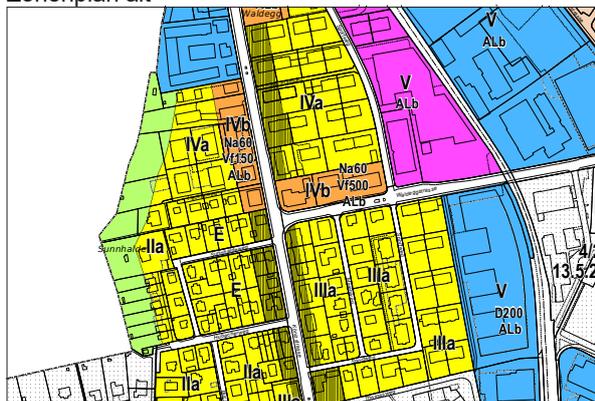
Übersicht



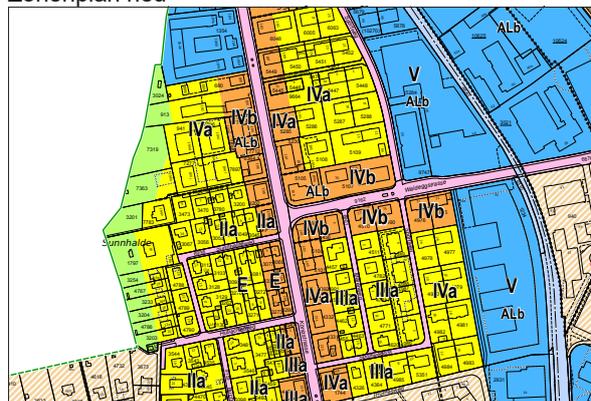
RP REGG



Zonenplan alt



Zonenplan neu

**Beschrieb / Massnahme**

Grösse

12'229 m<sup>2</sup>

Zone bestehend:

Wohnzone W, Bauklasse E (2'037 m<sup>2</sup>), Bauklasse IIIa (6'195 m<sup>2</sup>), Bauklasse IVa (3'395 m<sup>2</sup>)

Zone neu:

Gemischte Zone AW, Bauklasse E (1'541 m<sup>2</sup>), Bauklasse IIIa (1'691 m<sup>2</sup>), Bauklasse IVa (7'343 m<sup>2</sup>), Bauklasse IVb (1'159 m<sup>2</sup>)

Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV:

ES III

öV-Güteklasse:

 B     C     D     E

Erschliessung:

 voll erschlossen     öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt     Wasser fehlt     Strom fehlt

Gefährdung:

 Keine     geringe     mittlere  
 erhebliche     Restgefährdung

FFF betroffen:

 nein     ja

Altlasten vorhanden:

 nein     ja

Baudenkmal betroffen:

 nein     ja, Strukturgruppe 1

Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:

 nein     ja

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

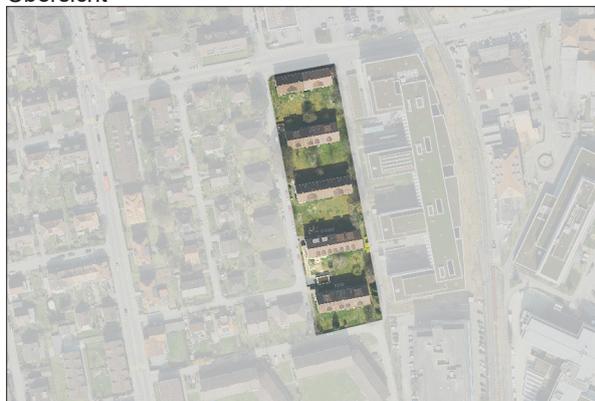
Richtplan Kanton Bern	Strategisches Projekt: Verkehrsoptimierung Weissenstein-, Turnier-, und Könizstrasse Massnahmenblatt A_07
RGSK	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Teilweise als Interventionsgebiet Siedlung S3-04-05 ausgewiesen. Im entsprechenden Gebiet westlich der Könizstrasse besteht ein Erneuerungsbedarf, welcher mit einer Verdichtung einhergehen soll. Ausbau Knoten Waldeggstrasse/Könizstrasse V3-00-02/7

### Besondere Umweltauswirkungen

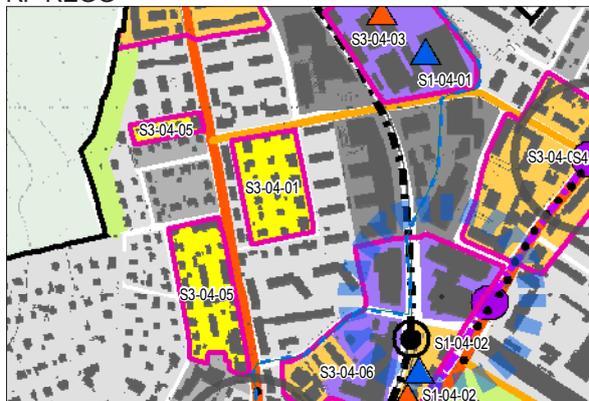
Haushälterische Nutzung des Bodens	Das Areal liegt bereits in der Bauzone, ist bebaut und liegt vollständig innerhalb des Siedlungsgebiets.  Die Erhöhung der Bauklasse sowie die Festlegung der geschlossenen Bauweise stärken städtebaulich die Achse der Könizstrasse, schützen die dahinter liegenden Quartiere vor Lärmimmissionen und leisten einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen, an einem sehr gut erschlossenen Ort.
Geordnete Besiedlung	Entlang der Hauptverkehrsachsen ist aufgrund der guten Erschliessung sowie der Lärmvorbelastung eine Mischnutzung angebracht.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Der Abschnitt zwischen Hubacherweg und Sunnhaldeweg, westseitig der Könizstrasse wird nicht aufgezonnt (Verbleib in Bauklasse E). Die Strukturgruppe 1 mit den darin enthaltenen erhaltenswerten Bauten bleibt unbeeinträchtigt. Eine allfällige Umnutzung zu Arbeitszwecken ist auch innerhalb der bestehenden Gebäudestrukturen möglich.
Wohnliche Siedlungen	Die zentrale Lage an der Hauptachse der Könizstrasse ist aufgrund der vorliegenden Immissionen, insbesondere im Erdgeschoss, bedingt für Wohnnutzung geeignet. Diesem Umstand trägt bereits der rechtsgültige Nutzungsplan mit der Aufstufung der entsprechenden Wohnzonen von der Empfindlichkeitsstufe ES II in die ES III Rechnung. Eine Mischnutzung ist an diesem Standort gerechtfertigt.
Organisation des Verkehrs	Das kantonale Tiefbauamt bewilligt nur eine Ein-, resp. Ausfahrt pro Grundstück auf die Könizstrasse. Gemeinde und Kanton streben zudem bei einer künftigen Sanierung der Kantonsstrasse die Verbreiterung des Strassenraums an. Dies hat eine Reduktion des ohnehin schmalen Vorderebereichs auf der Ostseite der Könizstrasse zur Folge. Diese Umstände erschweren die Arealerschliessung für den miV entlang der Könizstrasse .
Lärmimmissionen	Die Wohnzonen entlang der Könizstrasse sind bereits in die ES III aufgestuft. Durch die Umzonung in die Gemischte Zone AW bleibt die ES gleich.

**4.20 Auf- und Umzoning Sportweg**

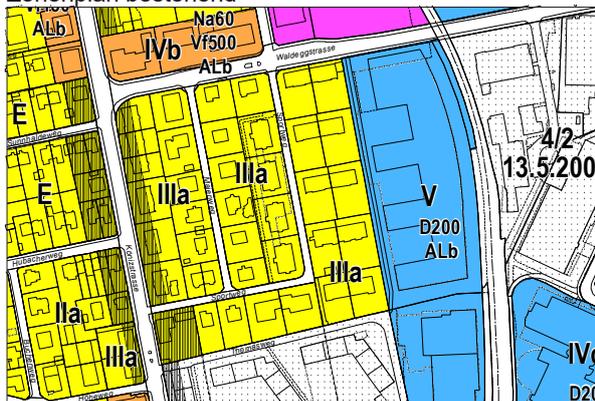
Übersicht



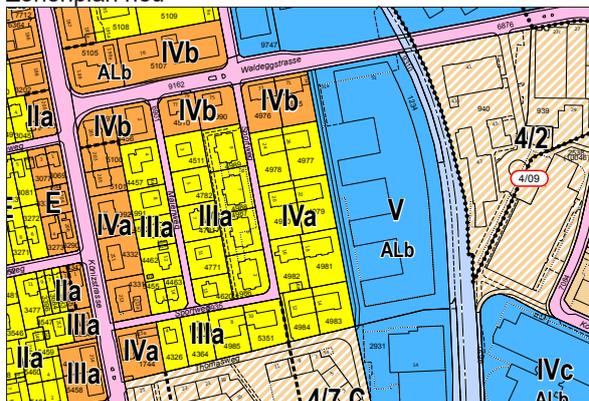
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 7'799 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend: Wohnzone W, Bauklasse IIIa  
 Zone neu: Wohnzone W, Bauklasse IVa (6'285 m<sup>2</sup>), Gemischte Zone AW (1'514 m<sup>2</sup>)  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES II / ES III

- ÖV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja
- Altlasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblatt A_07
RGSK	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Keine räumlichen Aussagen.

### Besondere Umweltauswirkungen

Haushälterische Nutzung des Bodens	Das Areal liegt bereits in der Bauzone, ist bebaut und liegt vollständig innerhalb des Siedlungsgebiets.  Die Erhöhung der Bauklasse sowie die Umzonung entlang der Waldeggstrasse von der Wohnzone in die gemischte Zone AW stärken funktional und städtebaulich die Achse der Waldeggstrasse als wichtige übergeordnete Querverbindung im Strassennetz der Gemeinde. Die Aufzonung in die Bauklasse IVb leistet einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen, an einem sehr gut erschlossenen Ort.
Geordnete Besiedlung	Entlang der Hauptverkehrsachsen ist aufgrund der guten Erschliessung sowie der Lärmvorbelastung eine Mischnutzung angebracht.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Die neue Bauklasse IVb bildet einen ortsverträglichen Übergang zwischen der östlich angrenzenden Bauklasse V sowie der südlich angrenzenden höheren Bebauung des Thomaswegs und der entlang des Sportwegs liegenden Bauklasse IIIa.
Wohnliche Siedlungen	Die zentrale Lage an der Hauptachse der Waldeggstrasse ist aufgrund der vorliegenden Immissionen, insbesondere im Erdgeschoss, bedingt für Wohnnutzung geeignet. Um der zentralen Lage gerecht zu werden, soll insbesondere im Erdgeschoss, entlang der Waldeggstrasse vermehrt die Möglichkeit für mässig störende Arbeitsnutzung geboten werden. In Gehdistanz zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Neuhausplatz, Neumatt, Zentrum Liebefeld) . Durch die Aufzonung wird städtisches Wohnen an zentraler Lage in der Nähe von öV und Versorgungseinrichtungen ermöglicht.
Organisation des Verkehrs	Die Überbauung wird für den miV und LV über den Sportweg erschlossen. Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigten Strassen.
Lärmimmissionen	Die Mutationen sind lärmtechnisch unkritisch, da sie bereits in der Bauzone liegen und die ES im lärmbelasteten Bereich entlang der Waldeggstrasse von der ES II in die ES III aufgestuft wird.

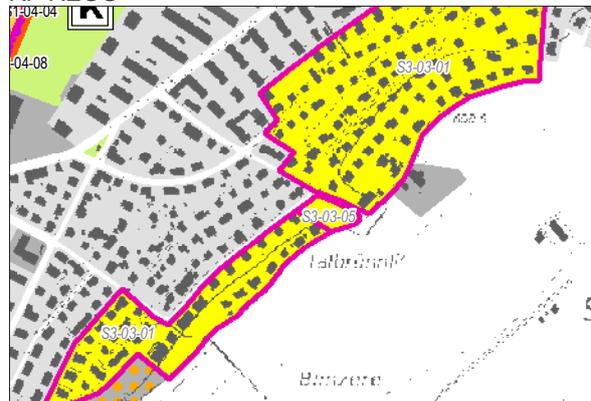
6.2.4 Köniz

5.17 Umzoning Talbrünnliweg

Übersicht



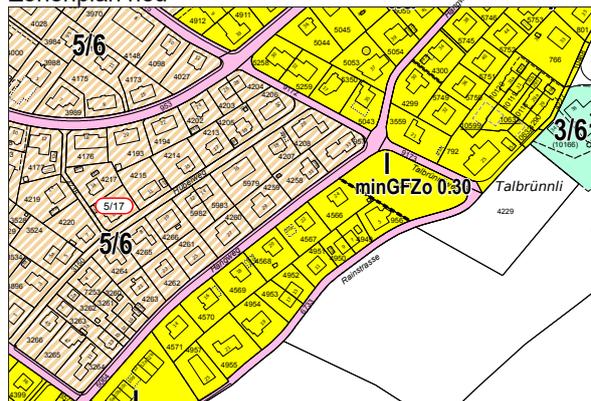
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse

2'209 m<sup>2</sup>

Zone bestehend:

Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

Zone neu:

Wohnzone W, Bauklasse I

Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV:

ES II

öV-Güteklasse:

B     C     D     E

Erschliessung:

voll erschlossen     öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt     Wasser fehlt     Strom fehlt

Gefährdung:

Keine     geringe     mittlere  
 erhebliche     Restgefährdung

FFF betroffen:

nein     ja

Altlasten vorhanden:

nein     ja

Baudenkmal betroffen:

nein     ja

Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:

nein     ja, Obstbaumgarten

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01
RGSK	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Als Interventionsgebiet Siedlung S3-03-05 ausgewiesen (kein Massnahmenblatt vorhanden).  In den Interventionsgebieten Siedlung sollen bestmögliche Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen werden, damit das Verdichtungspotenzial optimal genutzt werden kann. Dies wird mit vorliegender Mutation umgesetzt.

### Besondere Umweltauswirkungen

Haushälterische Nutzung des Bodens	Das Areal liegt vollständig innerhalb des Siedlungsgebiets und stellt eine Baulücke dar.  2'209 m <sup>2</sup> sind an den Baulandbedarf Wohnen anrechenbar.  Durch die Umzonung kann eine Baulücke an sehr gut erschlossener Lage geschlossen werden.
Geordnete Besiedlung	Ermöglichen einer Überbauung und Schliessen einer Baulücke.
Organisation des Verkehrs	Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigten Strassen.
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Innerhalb des Perimeters befindet sich ein Obstbaumgarten, welcher allerdings nicht mehr bewirtschaftet wird. Im Schutzplan werden innerhalb der Bauzone keine Obstbaumgärten mehr festgelegt.

**5.32 Umzoning Sägestrasse**

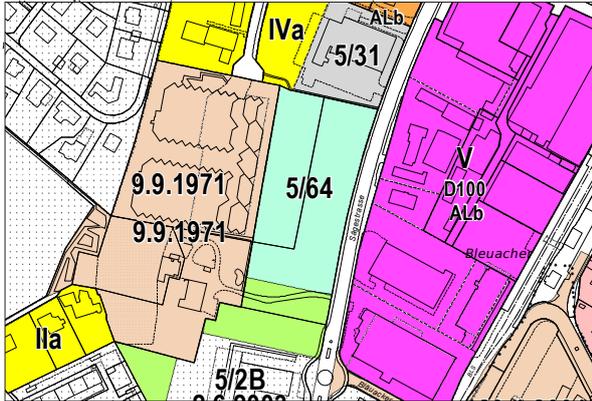
Übersicht



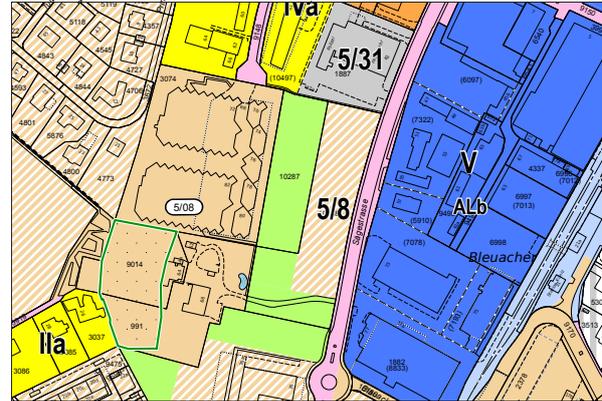
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 7'735 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend: Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF  
 Zone neu: Grünzone GZ (3'691 m<sup>2</sup>) / Zone mit Planungspflicht ZPP (4'044 m<sup>2</sup>)  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES III

- öV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja
- Alllasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja, geschützte Baumreihe

**Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente**

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01 und A_07
RGSK	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamt-gemeinde	Als Interventionsgebiet Siedlung S3-05-05 ausgewiesen. Das Massnahmenblatt verlangt den Erlass einer ZPP mit Mischnutzung und einer maximalen GF <sub>o</sub> von 5'500 m <sup>2</sup> .

**Besondere Umweltauswirkungen**

Haushälterische Nutzung des Bodens	Das Areal liegt vollständig innerhalb des Siedlungsgebiets und stellt eine Baulücke dar.  4'008 m <sup>2</sup> sind an den Baulandbedarf Wohnen anrechenbar.  Durch die Umzonung kann eine Baulücke an sehr gut erschlossener Lage geschlossen werden. In den ZPP-Vorschriften wird eine Minimale Geschossfläche oberirdisch von 4'000 m <sup>2</sup> festgelegt, dies entspricht einer GFZ <sub>o</sub> von ca. 1.0.
Geordnete Besiedlung	Ermöglichen einer Überbauung und Schliessen einer Baulücke. Es ist eine Mischung von Wohn- und Dienstleistungsnutzung vorgesehen. Das an die Arbeitszone grenzende Wohnquartier erhält mit der Überbauung einen Abschluss, die Sägestrasse kann städtebaulich aufgewertet werden.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	In unmittelbarer Nachbarschaft zum Stettlergut mit schützenswertem und erhaltenswertem Bau sowie ICOMOS Garten. Mit Erhalt der südlich angrenzenden Grünzone wird angemessen auf die Situation reagiert.
Wohnliche Siedlungen	In Gehdistanz zu Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs (Zentrum Köniz). In den besonderen Bestimmungen sind verschiedene Grundrisstypologien, mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards vorgeschrieben, mit dem Zweck die soziale Durchmischung zu fördern. Die übrigen Kriterien werden im Rahmen der nachgelagerten UeO oder des Projektwettbewerbs geregelt.
Organisation des Verkehrs	In den besonderen Vorschriften werden die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf den tieferen Wert der Bandbreite gem. BauV reduziert. Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Bei reiner Wohnnutzung ist mit ca. 50 Fahrten im Tag (mit einem Anteil Dienstleistungsnutzungen u.U. doppelt so vielen) zu rechnen. Die Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigten Strassen. Entlang der Grünzone ist die Netzlücke der Langsamverkehrsverbindung zwischen Buchseeweg und Sägestrasse zu schliessen.
Lärmimmissionen	Die massgebenden Grenzwerte der ES III sind eingehalten.
Gewässer	In der Sägestrasse befindet sich der eingedolte Sulgenbach. Im Rahmen der Überbauungsordnung soll eine Offenlegung geprüft werden. Aufgrund der Höhenlage des Kanals ist eine Offenlegung jedoch schwierig.
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Innerhalb des Perimeters, entlang der Sägestrasse besteht eine geschützte Baumreihe. Diese muss im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt werden und erhalten bleiben, dies ist in den ZPP-Vorschriften entsprechend gesichert.

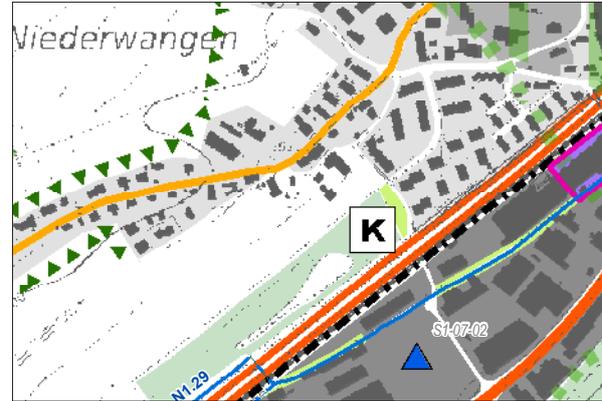
6.2.5 Niederwangen

7.11.03 und 7.44 Einzonung Alter Ortskern

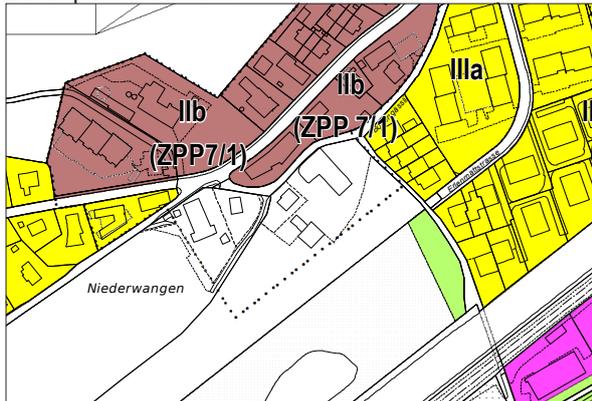
Übersicht



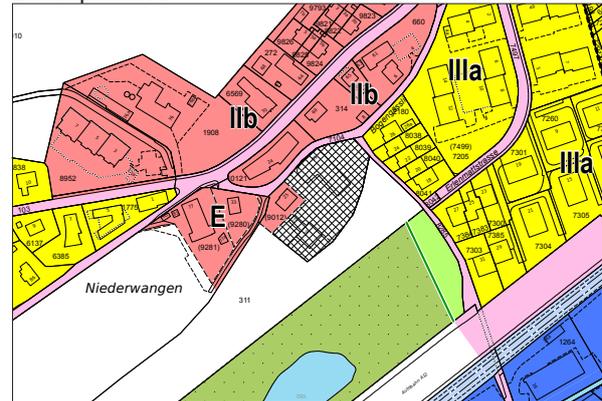
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse: 6'038 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend: Landwirtschaftszone LWZ  
 Zone neu: Kernzone K, Bauklasse IIb (3'093 m<sup>2</sup>), Bauernhofzone BZ (2'945 m<sup>2</sup>)  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES III

- ÖV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja
- Altlasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja, mehrere
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja, erhaltenswerter Einzelbaum

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01 und A_07
RGSK	Die südliche Ecke tangiert einen siedlungsprägenden Grünraum sowie das Grüne Band.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Keine räumlichen Aussagen.

### Besondere Umweltauswirkungen

Haushälterische Nutzung des Bodens	Es werden nur die bereits bebauten Teile der ehemaligen bäuerlichen Nutzungen am südlichen Ende des alten Dorfkerns von Niederwangen eingezont, es erfolgt deshalb keine Anrechnung an den Baulandbedarf Wohnen. Der noch landwirtschaftlich genutzte Hof wird der Bauernhofzone zugewiesen.
Geordnete Besiedlung	Anpassung an die heutigen Nutzungen.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Die Gebäude Wangentalstrasse 77, Bogengässli 25 und 27 sind schützenswert, das Gebäude Bogengässli 21 ist erhaltenswert.
Wohnliche Siedlungen	In Gehdistanz zu Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs (Zentrum Wangenbrüggli), Schule Niederwangen und Naturschutzgebiet Erlen.  Durch das von erhaltenswerten und geschützten Bauten geprägte Umfeld werden durch den obligatorischen Beizug von kantonaler Denkmalpflege und Bau- und Planungskommission ortsverträgliche bauliche Massnahmen gewährleistet.
Organisation des Verkehrs	Da keine weitergehende Bebauung vorgesehen ist, ist nicht mit Mehrverkehr zu rechnen.
Lärmimmissionen	Einzonungen von weitgehend überbauten Gebieten (z.B. Baulücken) gelten nicht als neue Bauzonen. Dies leitet sich aus RPG und RPV ab, gemäss welchen weitgehend überbaute Gebiete zur Bauzone gehören. Die Einzonung solcher Gebiete stellt nur eine formelle Planänderung dar und soll daher nicht durch Massnahmen zur Einhaltung der strengeren PW erschwert werden.
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Die Rosskastanie an der Strasse ist erhaltenswert.

**7.23 und 7.24 Ein- und Umzoning Schwendistutz / Riedstrasse**

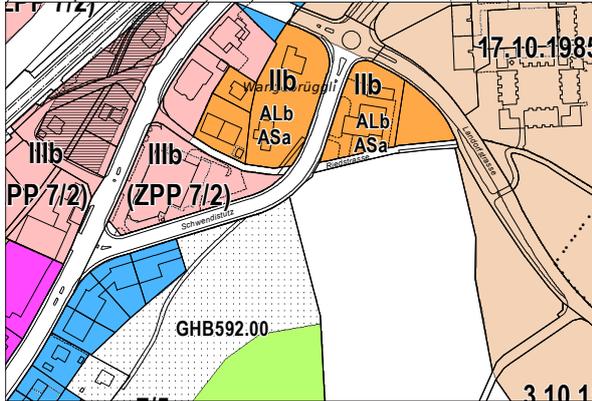
Übersicht



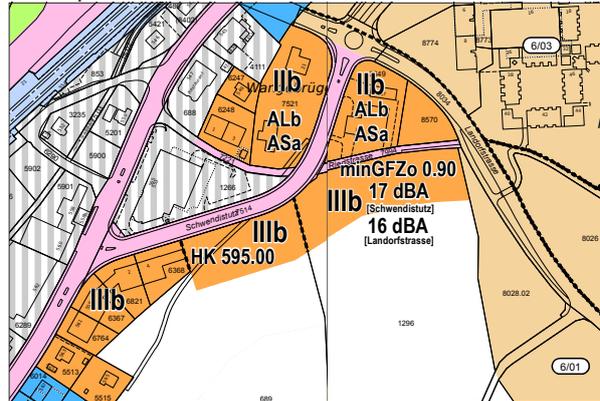
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 6'916 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend Zone mit Planungspflicht ZPP (4'142 m<sup>2</sup>) / Landwirtschaftszone LWZ  
 Zone neu: (2'774 m<sup>2</sup>)  
 Gemischte Zone AW, Bauklasse IIIb  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES III

- öV-Gütekategorie:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja, 2'645 m<sup>2</sup>
- Altlasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja, Hecke

**Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente**

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblatt A_01
RGSK	Die Umzonung tangiert die Massnahme V-MIV 5.2a regionale Verbindung Landorfstrasse (Zwischenergebnis). Das Areal ist teilweise als siedlungsprägender Grünraum bezeichnet (Zwischenergebnis).
RP Raumentwicklung Gesamt-gemeinde	Das Areal ist teilweise als Interventionsgebiet Siedlung S3-07-02 sowie teilweise als Siedlungserweiterungsgebiet S2-07-01 bezeichnet (keine Massnahmenblätter vorhanden)  Einzonungen sollen vorwiegend in den Siedlungserweiterungsgebieten stattfinden. Voraussetzung sind u.a. ein nachgewiesener Baulandbedarf und eine angemessene Dichte von mind. 0.6. In den Interventionsgebieten Siedlung sollen bestmögliche Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen werden, damit das Verdichtungspotenzial optimal genutzt werden kann. Dies wird mit vorliegender Mutation umgesetzt.

**Besondere Umweltauswirkungen**

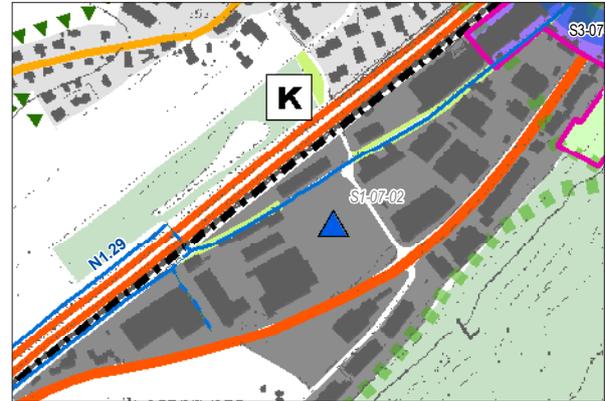
Haushälterische Nutzung des Bodens	Mit der Ein- und Umzonung wird das nur sehr schwer erschliess- und bebaubare Bauland der ZPP 7/5 «Riedacker» sowie der ZPP 18/1 «Halen/Liebewilstrasse» an eine bessere Lage umgelegt und damit ein Beitrag zur Baulandverflüssigung geleistet. Es wird eine Mindestdichte von 0.9 festgelegt (vgl. Kapitel 6.1.3).  4'142 m <sup>2</sup> sind an den Baulandbedarf Wohnen anrechenbar.
Geordnete Besiedlung	Es findet eine Rückzonung auf die erschliess- und bebaubaren Bereiche der rechtsgültigen ZPP Nr. 7/5 «Riedacker» und eine Arrondierung des Siedlungsrandes statt.
Wohnliche Siedlungen	In Gehdistanz zu Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs (Zentrum Wangenbrüggli).
Organisation des Verkehrs	Die Erschliessung für den miV wird auf den Schwendistutz zu erfolgen haben. Die Verkehrsbelastung auf dem Schwendistutz ist jedoch problematisch. Ursache ist hauptsächlich die Arbeitszone in Niederwangen. Im Zuge der Sanierung der Freiburgstrasse soll die Situation verbessert werden.  Ein Ausbau der Riedstrasse wird unter Priorisierung des Langsamverkehrs erfolgen.
Lärmimmissionen	Die Grenzwertüberschreitungen im Baulinienabstand sind gering. Mit einer geschickten Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen resp. Nutzungskonzept, kann auf die Lärmsituation reagiert werden, so dass die Anforderungen gemäss LSV erfüllt werden können. Im Nutzungsplan wird in Bezug zum Schwendistutz eine Schallpegeldifferenz von 17 dBA und zur Landorfstrasse von 16 dBA festgelegt (vgl. Kapitel 6.1.12).
Boden	Es sind 2'674 m <sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen betroffen. Diese wird kompensiert. Die entsprechende Darlegung ist in Kapitel 6.1.16 auf Seite 83 abgehandelt.
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Die Hecke entlang der Landorfstrasse ragt teilweise in den Perimeter hinein. Es ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, ob eine Teilroddung mit Ersatzmassnahmen notwendig ist.

**7.8.04, 7.9, 7.12 - 7.16, 7.28 und 7.31 Auf- und Umzonung Moos / Erle**

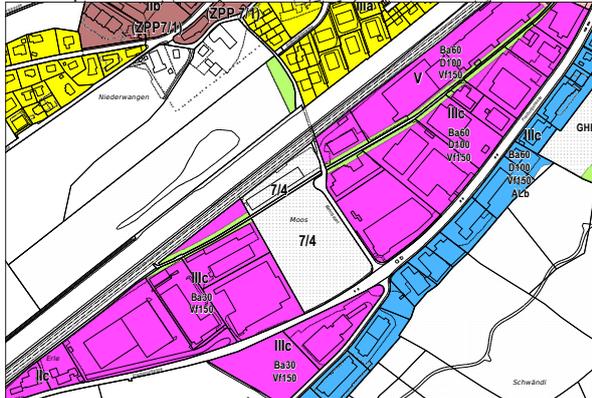
Übersicht



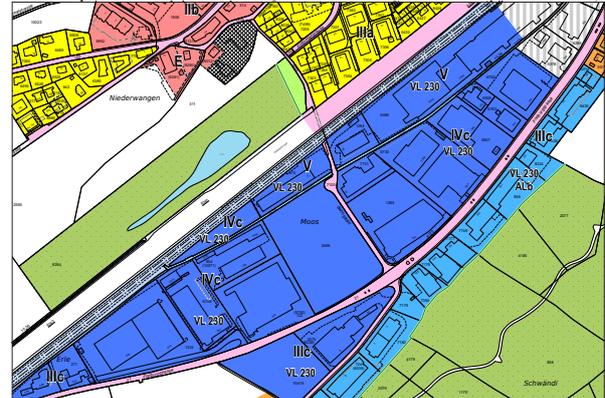
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 90'111 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend Arbeitszone A2, Bauklasse IIc (4'407 m<sup>2</sup>) Bauklasse IIIc (68'145 m<sup>2</sup>) / Zone mit Planungspflicht ZPP (17'559 m<sup>2</sup>)  
 Zone neu: Arbeitszone A2, Bauklasse IIIc (4'407 m<sup>2</sup>), Bauklasse IVc (82'248 m<sup>2</sup>) und Bauklasse V (3'456 m<sup>2</sup>)  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES IV

- öV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja
- Altlasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblatt A_05
RGSK	Die Freiburgstrasse ist als Strassenabschnitt mit Handlungsbedarf, Massnahmenblatt V-MIV 6.1 ausgewiesen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Als prioritärer Arbeitsschwerpunkt S1-07-02 ausgewiesen (kein Massnahmenblatt vorhanden).

### Besondere Umweltauswirkungen

Haushälterische Nutzung des Bodens	Die vorliegende Arbeitszone ist eine von noch drei grösseren Arbeitszonen für produzierende Betriebe in Köniz. Da diese teilweise sehr grosse Hallen benötigen, kann die Zone mit einer Aufzoning in die Bauklasse V besser genutzt werden.
Geordnete Besiedlung	Mit der Aufzoning bleibt die Flexibilität der Nutzung gewährleistet. Die Lagequalitäten (Erschliessung, grössere zusammenhängende Arbeitszone usw.) können optimal genutzt werden.
Organisation des Verkehrs	Die Verkehrsbelastung auf dem Schwendistutz ist problematisch. Ursache ist hauptsächlich die vorliegende Arbeitszone. Im Zuge der Sanierung der Freiburgstrasse soll die Situation verbessert werden.
Boden	Mehrere Flächen sind als Ablagerungs- und als Betriebsstandort im Altlastenkataster eingetragen. Untersuchungen sind bei Bauvorhaben und Umnutzungen vorzunehmen. Als Schadstoffe sind Chemikalien, Schwermetall, Mineralöl, Lösungsmittel, (flüchtige / chlorierte) Kohlenwasserstoffe und Sonderabfälle angegeben.
Gewässer	Durch das Areal fliesst der Stadtbach. Der Gewässerraum ist im Schutzplan mit 13 m definiert. Da der Raum bisher mittels Grünzone gesichert war, entstehen keine grösseren Konflikte.

6.2.6 Schliern

8.1.06 / 8.2.06 Einzonung Eichmatt

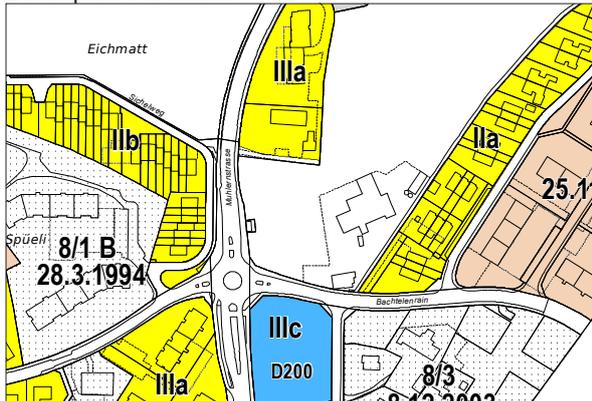
Übersicht



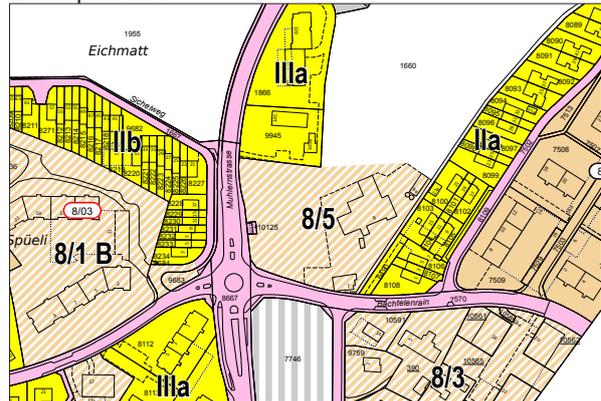
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 8'141 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend: Landwirtschaftszone LWZ  
 Zone neu: Zone mit Planungspflicht ZPP  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES III

- ÖV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja
- Altlasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja, Bauernhaus erhaltenswert
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja, Obstbaumgarten, 2 erhaltenswerte Einzelbäume

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen Massnahmenblatt A_01
RGSK	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Das Areal ist als Interventionsgebiet Siedlung S3-08-01 ausgewiesen (kein Massnahmenblatt vorhanden).  In den Interventionsgebieten Siedlung sollen bestmögliche Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen werden, damit das Verdichtungspotenzial optimal genutzt werden kann. Dies wird mit vorliegender Mutation umgesetzt

### Besondere Umweltauswirkungen

Haushälterische Nutzung des Bodens	Das Areal liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und stellt eine Baulücke dar. 3'746 m <sup>2</sup> sind an den Baulandbedarf Wohnen anrechenbar.  Durch die Einzonung kann eine Baulücke an sehr gut erschlossener Lage geschlossen werden. Die ZPP-Vorschriften legen eine minimale oberirdische Geschossfläche von 3'000 m <sup>2</sup> (GFZo 0.8) fest (vgl. Kapitel 6.1.3)
Geordnete Besiedlung	Städtebauliche Aufwertung und Verdichtung an zentraler Lage am Ortseingang von Schliern. Es ist eine Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Der bestehende Bauernhof ist als erhaltenswert eingestuft. Dieser soll in die neue Bebauung integriert werden. Dabei ist auch die Umgebung des Bauernhof in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.
Wohnliche Siedlungen	In den besonderen Bestimmungen sind verschiedene Grundrisstypologien, mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards vorgeschrieben, mit dem Zweck die soziale Durchmischung zu fördern.  Die übrigen Kriterien werden im Rahmen der nachgelagerten UeO oder des Projektwettbewerbs geregelt.
Organisation des Verkehrs	In den besonderen Vorschriften werden die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf den tieferen Wert der Bandbreite gem. BauV reduziert. Bei reiner Wohnnutzung ist mit ca. 40 Fahrten im Tag (mit einem Anteil Dienstleistungsnutzungen u.U. doppelt so vielen) zu rechnen. Die Erschliessung hat ab Bachtelenrain zu erfolgen.
Lärmimmissionen	Die massgebenden Belastungsgrenzwerte werden, entlang der Muhlernstrasse, im Baulinienabstand um ca. 2 dBA überschritten. Dies ist mit planerischen / gestalterischen Massnahmen lösbar. In den ZPP-Vorschriften wird eine Schallpegeldifferenz von 17 dBA festgelegt (vgl. Kapitel 6.1.12).
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Innerhalb des Perimeters befinden sich zwei erhaltenswerte Einzelbäume sowie ein Obstbaumgarten. Im Schutzplan werden innerhalb der Bauzone keine Obstbaumgärten mehr festgelegt. Die ZPP-Vorschriften legen fest, dass der Obstbaumgarten in die Aussenraumgestaltung miteinbezogen werden muss. Dies kann aber allenfalls auch mit Ersatzpflanzungen geschehen. Für die Einzelbäume muss im weiteren Verfahren allenfalls ein Ersatzstandort gefunden werden.

## 6.2.7 Moos

## 10.1.01 / 10.4 Einzoning Büschweid

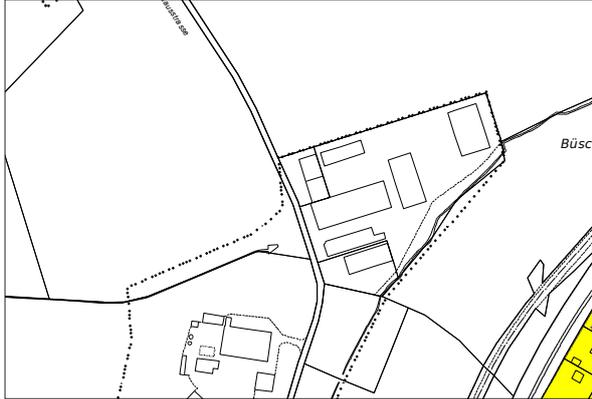
Übersicht



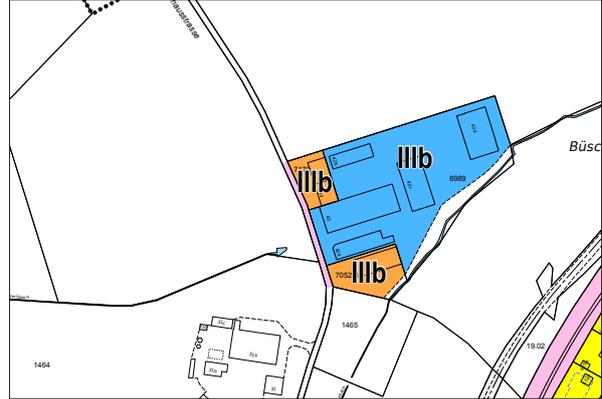
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu

**Beschrieb / Massnahme**

Grösse

10'206 m<sup>2</sup>

Zone bestehend

Landwirtschaftszone LWZ

Zone neu:

Arbeitszone A 1, Bauklasse IIIb (8'250 m<sup>2</sup>)/Gemischte Zone AW, Bauklasse IIIb (1'956 m<sup>2</sup>)

Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV:

ES III / IV

öV-Güteklasse:

 B     C     D     E

Erschliessung:

 voll erschlossen     öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt     Wasser fehlt     Strom fehlt

Gefährdung:

 Keine     geringe     mittlere  
 erhebliche     Restgefährdung

FFF betroffen:

 nein     ja

Altlasten vorhanden:

 nein     ja

Baudenkmal betroffen:

 nein     ja

Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:

 nein     ja, Hecke

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblatt A_05
RGSK	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Das Areal ist als Interventionsgebiet Siedlung S3-10-01 ausgewiesen (Kein Massnahmenblatt vorhanden).  In den Interventionsgebieten Siedlung sollen bestmögliche Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen werden, damit das Verdichtungspotenzial optimal genutzt werden kann. Dies wird mit vorliegender Mutation umgesetzt

### Besondere Umweltauswirkungen

Haushälterische Nutzung des Bodens	Das Areal ist bereits bebaut, es erfolgt deshalb keine Anrechnung an den Baulandbedarf Wohnen.  Die Arbeitszone umfasst lediglich den bestehenden Betrieb und erfüllt somit die Anforderungen gemäss Massnahmenblatt A_05 (Abstimmung auf den Bedarf bereits ansässiger Betriebe).
Geordnete Besiedlung	Anpassung an die heutigen Nutzungen.  Die Gefährdungssituation wird nicht verändert. Es bestehen keine sensiblen Nutzungen und es werden keine ermöglicht.
Organisation des Verkehrs	Da keine weitergehende Bebauung vorgesehen ist, ist nicht mit Mehrverkehr zu rechnen.
Lärmimmissionen	Die massgebenden Grenzwerte der ES III und IV sind eingehalten.
Boden	Das Areal ist als Ablagerungs- und als Betriebsstandort im Altlastenkataster eingetragen. Untersuchungen sind bei Bauvorhaben und Umnutzungen vorzunehmen. Als Schadstoffe sind Aushubmaterial, Bauschutt und teilweise Mineralöl angegeben.
Gewässer	Herzwil- und Moosbach fliessen durch den Perimeter. Die Gebäude Bindenhausstrasse 42 und 42c sowie die arealinterne Erschliessung liegen teilweise innerhalb des Gewässerraums des eingedolten Herzwilbachs.
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Entlang des Herzwilbachs besteht eine Hecke. Bei allfälligen baulichen Erweiterungen ist diese zu berücksichtigen und zu erhalten.



### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblatt A_01
RGSK	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Das Areal ist als Interventionsgebiet Siedlung S3-14-01 ausgewiesen (kein Massnahmenblatt vorhanden).  In den Interventionsgebieten Siedlung sollen bestmögliche Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen werden, damit das Verdichtungspotenzial optimal genutzt werden kann. Dies wird mit vorliegender Mutation umgesetzt.

### Besondere Umweltauswirkungen

Haushälterische Nutzung des Bodens	Es werden nur die bereits bebauten Teile von Schlatt eingezont. 4'930 m <sup>2</sup> sind an den Baulandbedarf Wohnen anrechenbar.
Geordnete Besiedlung	Anpassung an die heutigen Nutzungen.  Der NISV-Korridor zur Hochspannungsleitung wird minimal unterschritten. Der entsprechende Abstand wird mittels Baulinie im Baulinienplan gesichert.  Die Gefährdungssituation wird nicht verändert. Es bestehen keine sensiblen Nutzungen und es werden keine ermöglicht.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Drei Gebäude sind als erhaltenswert eingestuft, eines als schützenswert. Das schützenswerte Gebäude verbleibt in der LWZ. Zwei der erhaltenswerten Gebäude werden der Bauklasse E zugewiesen.
Organisation des Verkehrs	Da keine weitergehende Bebauung vorgesehen ist, ist nicht mit Mehrverkehr zu rechnen.
Lärmimmissionen	Die massgebenden Belastungsgrenzwerte werden, entlang der Muhlernstrasse, im Baulinienabstand um ca. 2 dBA überschritten. Dies ist mit planerischen / gestalterischen Massnahmen lösbar. Im Nutzungsplan wird eine Schallpegeldifferenz von 12 dBA festgelegt (vgl. Kapitel 6.1.12).
Gewässer	Der Gaselbach fliesst durch den Perimeter. Das Gebäude Büschigasse 123 liegt beinahe vollständig im Gewässerraum des, auf diesem Abschnitt eingedolten, Gaselbachs.
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	In Schlatt befinden sich mehrere Obstbaumgärten und Hecken. Die Obstbaumgärten sind von der Einzonung nicht tangiert. Die Hecken reichen teilweise bis an die bestehenden Bauten heran. Im Falle von baulichen Veränderungen muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft werden, ob allenfalls Ersatzmassnahmen notwendig werden.

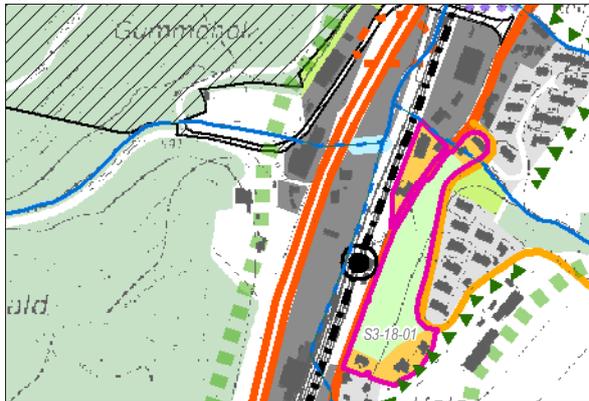
6.2.9 Hahlen

18.11 Einzonzung Schorrgass

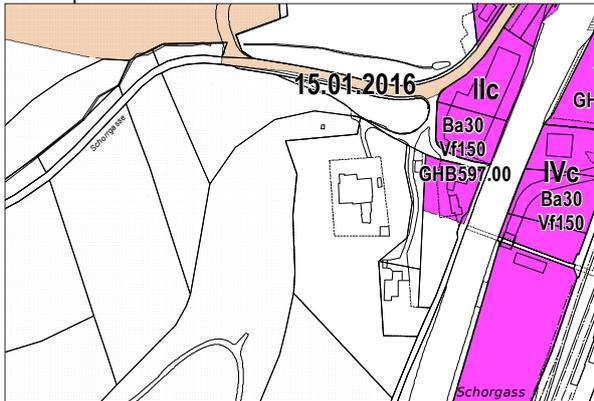
Übersicht



RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 411 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend: Landwirtschaftszone LWZ  
 Zone neu: Arbeitszone 2 A2, Bauklasse Ilc  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES IV

- ÖV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja
- Altlasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblatt A_05
RGSK	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Keine räumlichen Aussagen.

### Besondere Umweltauswirkungen

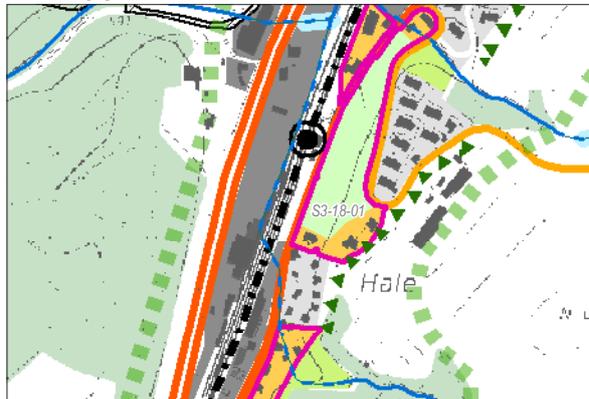
Haushälterische Nutzung des Bodens	Bei der Mutation 18.11 handelt es sich um eine Einzonung für den bestehenden Gewerbebetrieb, auf dessen Begehren. Der Bedarf ist somit nachgewiesen und dient einer massvollen Erweiterung des nördlich angrenzenden Betriebs. Die Erweiterung steht in einem untergeordneten Verhältnis zur bestehenden Betriebsgrösse. Ein Ersatz des bestehenden Wohnhauses (bereits heute in der Arbeitszone) durch Arbeitsnutzung ist aufgrund der Lärmemissionen durch die Autobahn zu begrüssen.
Geordnete Besiedlung	Die Einzonung befindet sich teilweise in einem Gebiet mit geringer Gefährdung.
Organisation des Verkehrs	Da die Einzonung für die Erweiterung des bestehenden Betriebs vorgesehen ist, ist nicht mit einem deutlichen Mehrverkehr zu rechnen. Die Einzonung kann über die bestehende Erschliessung erschlossen werden.
Lärmimmissionen	Die massgebenden Belastungsgrenzwerte werden im Baulinienabstand zur Autobahn A12 deutlich überschritten. Im Nutzungsplan wird eine Schallpegeldifferenz von 19 dBA (Tag) und 22 dBA (Nacht) festgelegt (vgl. Kapitel 6.1.12)
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Aufgrund des südlich angrenzenden Obstbaumgartens wird nur der im Plan enthaltene Teil der Parzelle eingezont.

**18.12 und 18.13 Aufzoning Schorrgasse**

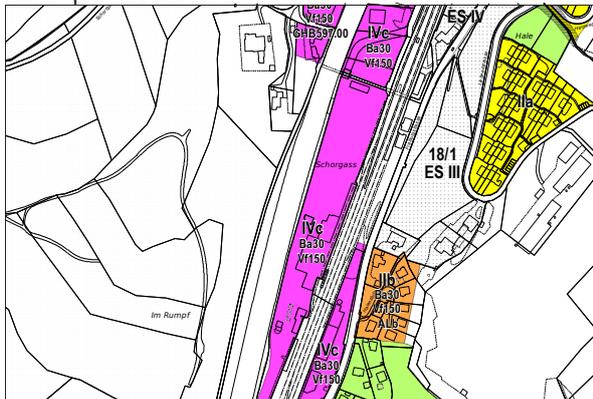
Übersicht



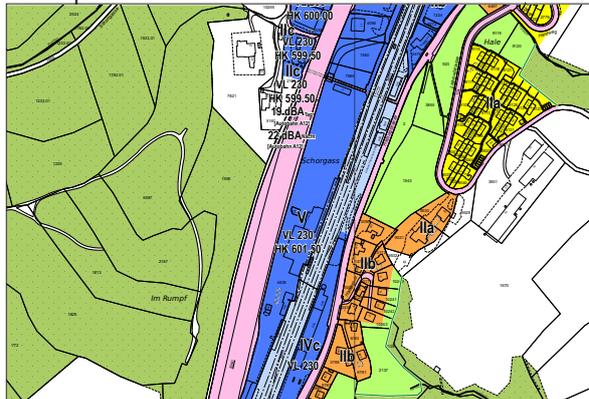
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 19'956 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend: Arbeitszone 2 A2, Bauklasse IVc  
 Zone neu: Arbeitszone 2 A2, Bauklasse V  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES IV

- ÖV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja
- Altlasten vorhanden:  nein  ja, Betriebsstandort
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblatt A_05
RGSK	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Keine räumlichen Aussagen.

### Besondere Umweltauswirkungen

Haushälterische Nutzung des Bodens	Die vorliegende Arbeitszone wird durch einen Recyclingbetrieb genutzt. Dieser hat bereits heute relativ grosse Hallen erstellt. Der nördlichste Teil der Zone befindet sich bereits heute in der Bauklasse V.  Da diese teilweise sehr grosse Hallen benötigen, kann die Zone mit einer Aufzonung in die Bauklasse V besser genutzt werden.
Geordnete Besiedlung	Mit der Aufzonung bleibt die Flexibilität der Nutzung gewährleistet. Die Lagequalitäten (Erschliessung, grössere zusammenhängende Arbeitszone usw.) können optimal genutzt werden.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Die nördlich angrenzend festgelegte Höhenkote wird übernommen. Die Kote wird lediglich um das Mass einer heute möglichen Attika erhöht.
Organisation des Verkehrs	Die Aufzonung dient der flexibleren Nutzung des Areals durch den bestehenden Betrieb. Deshalb ist nicht mit einem deutlichen Mehrverkehr zu rechnen. Das Areal verfügt ausserdem über einen eigenen Bahnanschluss.
Lärmimmissionen	Das Areal ist stark durch Lärm vorbelastet. Durch die Aufzonung erfolgt jedoch keine Änderung der Empfindlichkeitsstufe. Es ist keine lärmempfindliche Nutzung vorgesehen.
Boden	Parzelle Nr. 4838 ist als Betriebsstandort im Altlastenkataster eingetragen. Untersuchungen sind erforderlich. Als Schadstoffe sind CKW, Kohlenwasserstoffe, Metalle und Schwermetalle eingetragen.
Gewässer	Zwischen dem Areal und dem Bahnareal fliesst der eingedolte Löölibach. Der Gewässerraum ist im Schutzplan mit 11 m definiert.

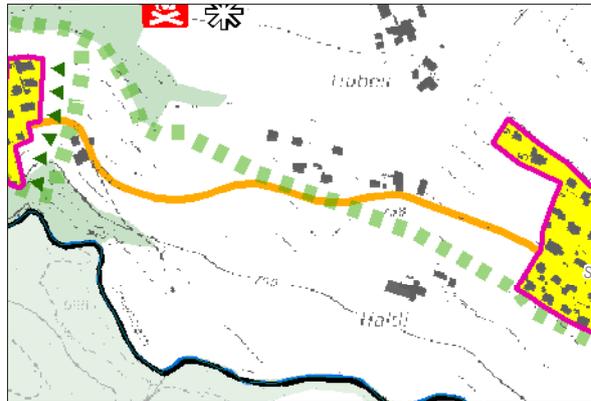
6.2.10 Oberscherli

19.1.01 Hälti

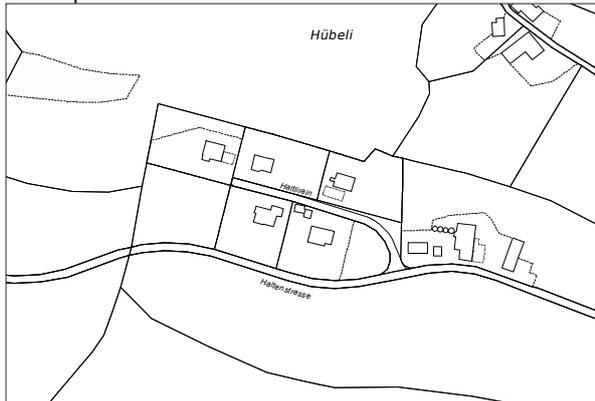
Übersicht



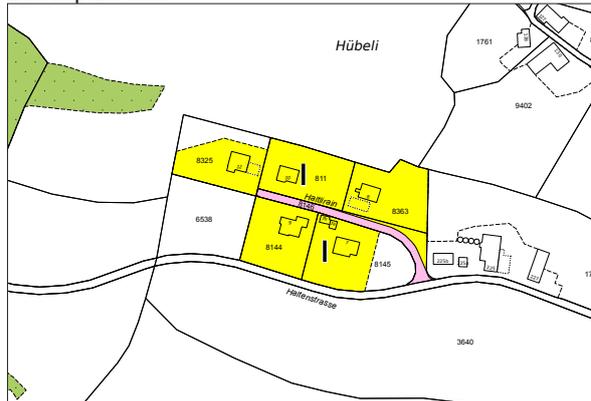
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 9'618 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend: Landwirtschaftszone LWZ  
 Zone neu: Wohnzone W, Bauklasse I  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES II

- ÖV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja
- Altlasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja, Hecke

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen.
RGSK	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Keine räumlichen Aussagen.

### Besondere Umweltauswirkungen

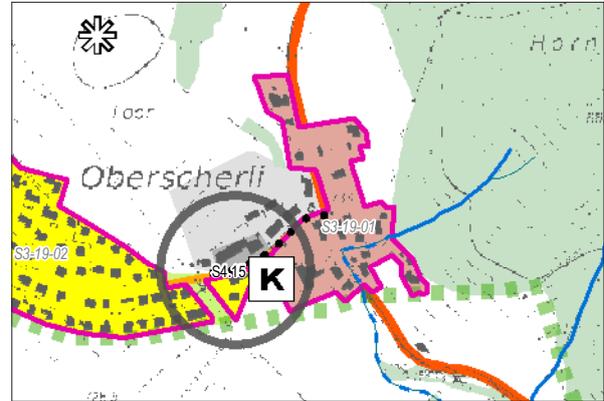
Haushälterische Nutzung des Bodens	Das Areal ist bereits bebaut, deshalb erfolgt keine Anrechnung an den Baulandbedarf Wohnen.
Geordnete Besiedlung	Anpassung an die heutige Nutzung.  Es befindet sich lediglich die Böschung zur Haltenstrasse auf Parzelle Nr. 8145 im Gebiet mit mittlerer Gefährdung.
Organisation des Verkehrs	Da keine weitergehende Bebauung vorgesehen ist, ist nicht mit Mehrverkehr zu rechnen.
Lärmimmissionen	Die Grenzwertüberschreitungen im Baulinienabstand sind gering. Mit einer geschickten Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen resp. Nutzungskonzept, kann auf die Lärmsituation reagiert werden, so dass die Anforderungen gemäss LSV erfüllt werden können.
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Unmittelbar angrenzend, bzw. teilweise auf Parzelle Nr. 8363 befindet sich eine Hecke. Es ist jedoch nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Umgang mit der Hecke ist in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren zu klären.

**19.2 - 19.10, 19.8.02 und 19.14 Dorf Oberscherli**

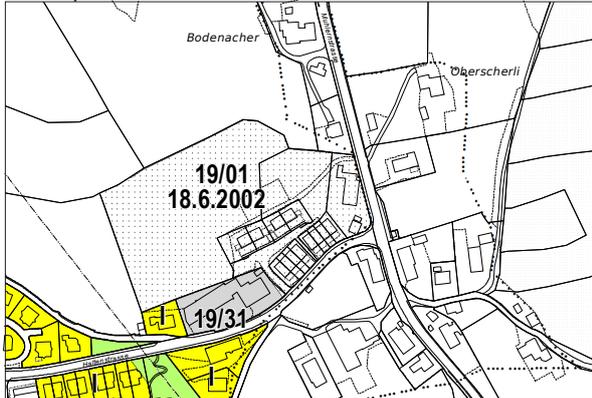
Übersicht



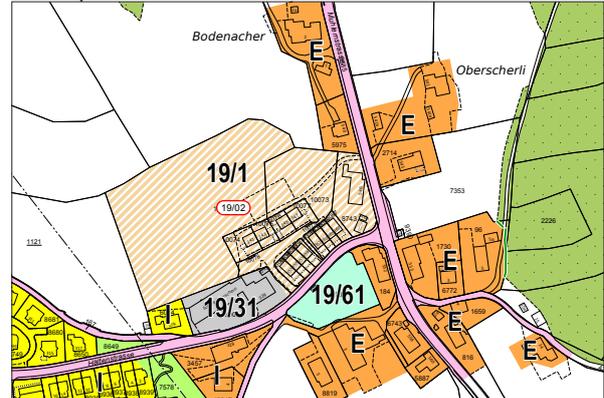
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 21'447 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend Landwirtschaftszone LWZ  
 Zone neu: Gemischte Zone, Bauklasse E (19'381 m<sup>2</sup>) / Zone für Sport- und Freizeitnutzung ZSF (2'066 m<sup>2</sup>)  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES III

- öV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja
- Altlasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja, mehrere
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja, diverse

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblatt A_01
RGSK	Teilweise im Vorranggebiet Natur und Landschaft.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Das Areal ist als Interventionsgebiet Siedlung S3-19-01 ausgewiesen (kein Massnahmenblatt vorhanden).  In den Interventionsgebieten Siedlung sollen bestmögliche Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen werden, damit das Verdichtungspotenzial optimal genutzt werden kann. Dies wird mit vorliegender Mutation umgesetzt.

### Besondere Umweltauswirkungen

Haushälterische Nutzung des Bodens	Es werden nur die bereits bebauten Teile von Oberscherli eingezont, deshalb erfolgt keine Anrechnung an den Baulandbedarf Wohnen.
Geordnete Besiedlung	Anpassung an die heutigen Nutzungen.  Die Gefährdungssituation wird nicht verändert. Es bestehen keine sensiblen Nutzungen und es werden keine ermöglicht. Lediglich Randbereiche befinden sich im Gebiet mittlerer Gefährdung, in diesen wird keine weitergehende Bebauung ermöglicht.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Oberscherli befindet sich teilweise in einem Ortsbildschutzgebiet. Vier Gebäude sind als erhaltenswert eingestuft.
Organisation des Verkehrs	Da keine weitergehende Bebauung vorgesehen ist, ist nicht mit Mehrverkehr zu rechnen.
Lärmimmissionen	Die massgebenden Belastungsgrenzwerte werden, entlang der Muhlernstrasse, im Baulinienabstand um ca. 2 dBA überschritten. Dies ist mit planerischen / gestalterischen Massnahmen lösbar.
Boden	Parzelle Nr. 1730 ist als Betriebsstandort im Altlastenkataster eingetragen. Untersuchungen sind bei Bauvorhaben und Umnutzungen vorzunehmen. Als Schadstoff ist Mineralöl eingetragen.
Gewässer	Für den Hornbach wird kein Gewässerraum ausgeschieden, da er nur als Regenrinne eingestuft wurde.
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Oberscherli befindet sich teilweise im BLN-Gebiet „Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasser-Schluchten“.  In Oberscherli befinden sich einzelne Obstbaumgärten. Im Schutzplan werden innerhalb der Bauzone keine Obstbaumgärten mehr festgelegt. Die noch vorhandenen Obstbaumgärten sind durch die Planung jedoch nicht betroffen.  Drei inventarisierte Einzelbäume unter der Hochspannungsleitung sind von der Planungsmassnahme nicht betroffen.

6.2.11 Niederscherli

20.1 - 20.4 Aufzoning Käsestrasse / Zur Station / Rest. Bären

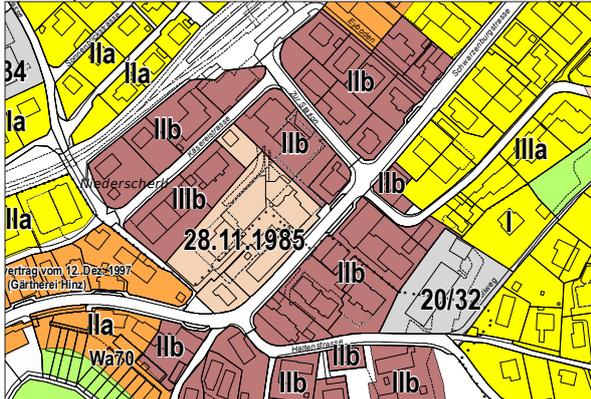
Übersicht



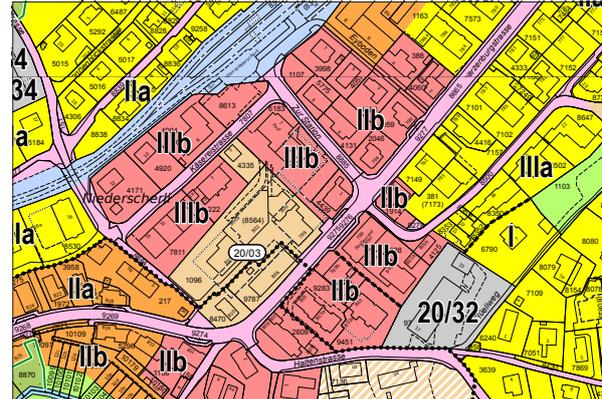
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 11'856 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend: Dorfzone D, Bauklasse IIb  
 Zone neu: Kernzone K, Bauklasse IIIb  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES III

- ÖV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja
- Altlasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja, geschützte Baumreihe

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen.
RGSK	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	<p>Ortsteilzentrum S4: In den Zentren sind Rahmenbedingungen für die Erhaltung und den bedarfsweisen Ausbau der zentralörtlichen Funktionen zu schaffen.</p> <p>Strassenraumgestaltung V2-K-03/03: Ortsdurchfahrt Niederscherli. Verbesserung des Koexistenzgedankens.</p>

### Besondere Umweltauswirkungen

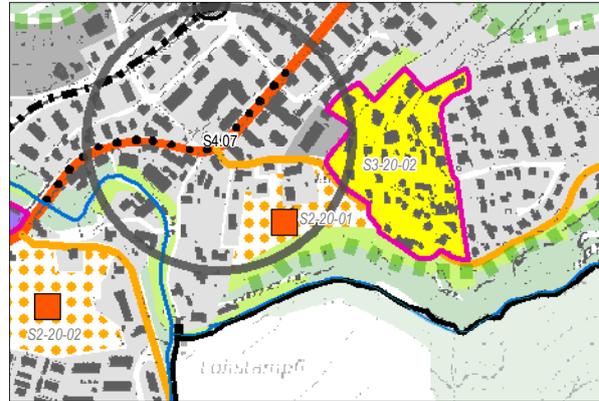
Haushälterische Nutzung des Bodens	<p>Das Areal liegt bereits in der Bauzone, ist bebaut und liegt vollständig innerhalb des Siedlungsgebiets.</p> <p>Die Erhöhung der Bauklasse stärkt städtebaulich das Areal rund um die S-Bahnstation Niederscherli. Die Aufzonung in die Bauklasse IVb leistet einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen, an einem sehr gut erschlossenen Ort.</p>
Geordnete Besiedlung	Neu Kernzone K anstelle Dorfzone D.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Die neue Bauklasse IIIb bildet eine ortsverträgliche städtebauliche Akzentuierung rund um die S-Bahnstation Niederscherli. Die südlich liegenden inventarisierten Objekte des kantonalen Bauinventars, die Baugruppe U sowie das entsprechende Ortsbildschutzgebiet werden durch die Aufzonung nicht beeinträchtigt.
Wohnliche Siedlungen	In Gehdistanz zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Zentrum Niederscherli), Schule und Kindergarten Bodengässli sowie Schule Haltenstrasse. Durch die Aufzonung wird städtisches Wohnen und Arbeitsnutzung an zentraler Lage in der Nähe von öV und Versorgungseinrichtungen ermöglicht.
Organisation des Verkehrs	<p>Die Überbauung wird für miV über die Käsestrasse/ Zur Station sowie den Gerbereiweg. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf die vortrittsberechtigten Kantonsstrasse.</p> <p>Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. S-Bahnstation in nächster Nähe.</p>
Lärmimmissionen	Die Mutationen sind lärmtechnisch unkritisch, da sie bereits in der Bauzone liegen und die ES III unverändert bleibt.
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Die geschützte Baumreihe entlang der Strassen werden durch die planerische Massnahme nicht beeinträchtigt, resp. erfahren durch die städtebauliche Akzentuierung eine Aufwertung und in Bezug auf die Ortsidentität einen noch höheren Stellenwert.

**20.15 und 20.15b Haltenrain**

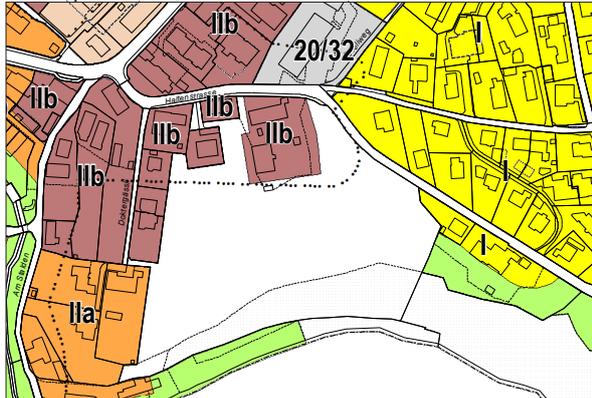
Übersicht



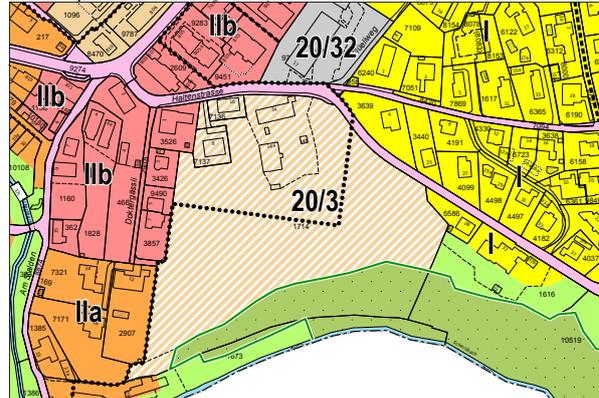
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 20'476 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend: Landwirtschaftszone LWZ  
 Zone neu: Zone mit Planungspflicht ZPP  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES III

- ÖV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja, 14'154 m<sup>2</sup>
- Alllasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja, mehrere
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja, diverse

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01 und A_07
RGSK I	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Das Areal ist als Siedlungserweiterungsgebiet S2-20-01 (kein Massnahmenblatt vorhanden) sowie dem Wald entlang als raumprägende Grünstruktur bezeichnet.  Einzonungen sollen vorwiegend in den Siedlungserweiterungsgebieten stattfinden. Voraussetzung sind u.a. ein nachgewiesener Baulandbedarf und eine angemessene Dichte von mind. 0.6. Als raumprägende Grünstrukturen sind Grün- und Freiräume bezeichnet, welche für die Gliederung des Siedlungsgebiets als bestimmend wirken. Mit Massnahmen zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung sollen u.a. die Zugänglichkeit und die Aufenthaltsqualität gezielt verbessert werden.

### Besondere Umweltauswirkungen

Haushälterische Nutzung des Bodens	Das Areal liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und stellt eine Lücke, an gut erschlossener Lage in Fusswegdistanz zum Zentrum von Oberscherli dar.  10'546 m <sup>2</sup> sind an den Baulandbedarf Wohnen anrechenbar. Mit der Einzonung wird eine grössere Baulücke im Zentrum von Niederscherli geschlossen. Die ZPP-Vorschriften legen eine Mindestdichte von 0.5 fest.
Geordnete Besiedlung	Entwicklung und Aufwertung der bestehenden Baulücke an zentraler Lage im alten Ortskern.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Das Areal befindet sich teilweise im Ortsbildschutzgebiet.  Der bestehende Bauernhof ist als schützenswert, ein Schopf als erhaltenswert eingestuft. Diese sollen in die neue Bebauung integriert werden.
Wohnliche Siedlungen	In Gehdistanz zu Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs (Zentrum Niederscherli).  In den besonderen Bestimmungen sind verschiedene Grundrisstypologien, mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards vorgeschrieben.  Die übrigen Kriterien werden im Rahmen der nachgelagerten UeO oder des Projektwettbewerbs geregelt.
Organisation des Verkehrs	In den besonderen Vorschriften werden die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf den tieferen Wert der Bandbreite gem. BauV reduziert. Bei reiner Wohnnutzung ist mit ca. 140 Fahrten im Tag zu rechnen. Die Erschliessung hat ab Haltenstrasse zu erfolgen.
Lärmimmissionen	Die massgebenden Grenzwerte der ES III sind eingehalten.
Boden	Es sind 14'154 m <sup>2</sup> Fruchtfolgefläche betroffen. Diese wird kompensiert. Die entsprechende Darlegung wird nachgereicht.
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Im Areal befindet sich ein erhaltenswerter Einzelbaum und ein Obstbaumgarten. Der Einzelbaum ist durch die Planung nicht tangiert. Im Schutzplan werden innerhalb der Bauzone keine Obstbaumgärten mehr festgelegt. Die ZPP-Vorschriften legen fest, dass der Obstbaumgarten in die Aussenraumgestaltung miteinbezogen werden muss. Dies kann aber allenfalls auch mit Ersatzpflanzungen geschehen.

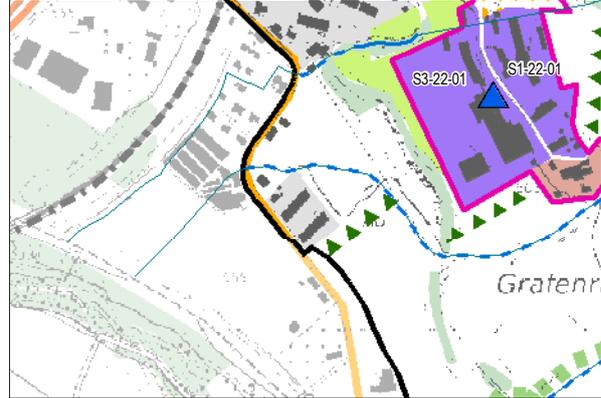
6.2.12 Thörishaus

22.6 Grafenriedbach

Übersicht



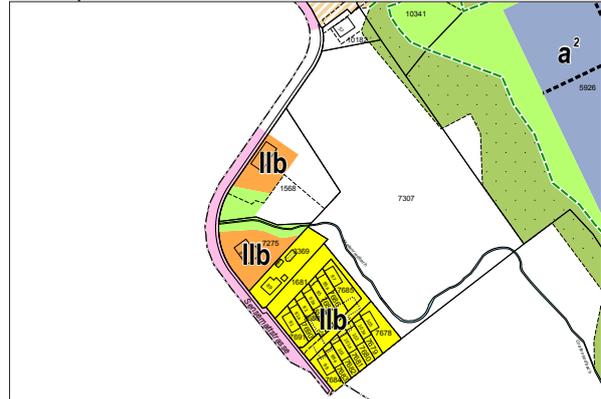
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 5'006 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend: Landwirtschaftszone LWZ  
 Zone neu: Gemischte Zone AW  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES III

- ÖV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja, 1'283 m<sup>2</sup>
- Altlasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja, Hecke

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01
RGSK I	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Keine räumlichen Aussagen.

### Besondere Umweltauswirkungen

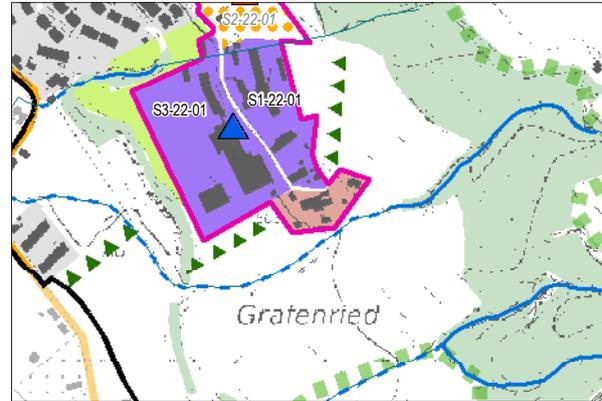
Haushälterische Nutzung des Bodens	2'000 m <sup>2</sup> sind an den Baulandbedarf Wohnen anrechenbar.
Geordnete Besiedlung	Arrondierung des Siedlungsgebiets über die Gemeindegrenze mit Anpassung an die heutige nicht landwirtschaftliche Nutzung.
Wohnliche Siedlungen	In Gehdistanz zu Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs (Thörishaus).
Organisation des Verkehrs	Die zusätzliche Belastung für das übergeordnete Netz kann als vernachlässigbar angesehen werden. Der Anschluss der Erschliessung erfolgt auf vortrittsberechtigten Strassen.
Lärmimmissionen	Die IGW für die ES III sind eingehalten.  Einzonungen von weitgehend überbauten Gebieten (z.B. Baulücken) gelten nicht als neue Bauzonen. Dies leitet sich aus RPG und RPV ab, gemäss welchen weitgehend überbaute Gebiete zur Bauzone gehören. Die Einzonung solcher Gebiete stellt nur eine formelle Planänderung dar und soll daher nicht durch Massnahmen zur Einhaltung der strengeren PW erschwert werden.
Boden	Es sind 1'283 m <sup>2</sup> Fruchtfolgefläche betroffen. Diese wird kompensiert. Die entsprechende Darlegung wird nachgereicht.
Gewässer	Durch den Perimeter fliesst der Graferiedbach. Der Gewässerraum ist im Schutzplan mit 11 m definiert.
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Auf Parzelle 1568 befindet sich eine Hecke. Der Umgang mit dieser ist in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren zu klären.

**22.16b Grafenried**

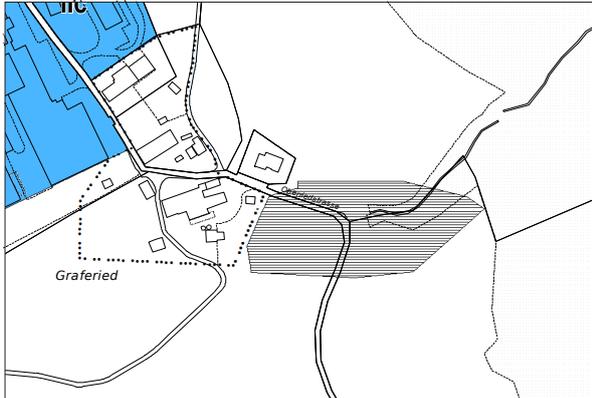
Übersicht



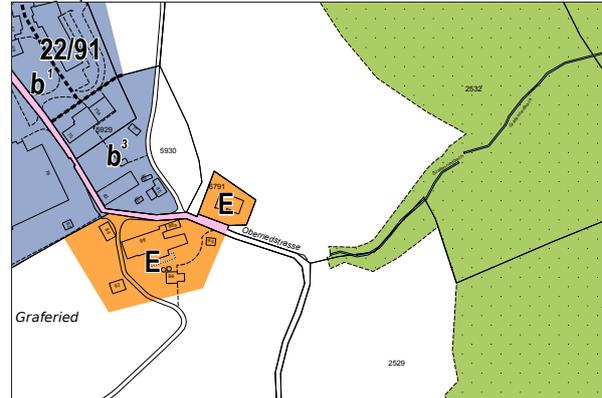
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse 4'627 m<sup>2</sup>  
 Zone bestehend: Landwirtschaftszone LWZ  
 Zone neu: Gemischte Zone AW  
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES III

- öV-Güteklasse:  B  C  D  E
- Erschliessung:  voll erschlossen  öffentl. Strasse fehlt  
 Abwasser fehlt  Wasser fehlt  Strom fehlt
- Gefährdung:  Keine  geringe  mittlere  
 erhebliche  Restgefährdung
- FFF betroffen:  nein  ja
- Alllasten vorhanden:  nein  ja
- Baudenkmal betroffen:  nein  ja, 2 erhaltenswert
- Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:  nein  ja

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblätter A_01
RGSK I	Wichtige Siedlungsgrenze (Zwischenergebnis) Die Einzonung geht nicht über diese hinaus.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Das Areal ist als Interventionsgebiet Siedlung S3-22-01 ausgewiesen. Das zugehörige Massnahmenblatt koordiniert primär die Entwicklung des angrenzenden Campus Grafenried. In den Interventionsgebieten Siedlung sollen bestmögliche Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen werden, damit das Verdichtungspotenzial optimal genutzt werden kann. Dies wird mit vorliegender Mutation umgesetzt.

### Besondere Umweltauswirkungen

Haushälterische Nutzung des Bodens	Das Areal ist bereits bebaut, deshalb erfolgt keine Anrechnung an den Baulandbedarf Wohnen.
Geordnete Besiedlung	Anpassung an die heutige Nutzung.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Die Gebäude Oberriedstrasse 86 und 92 sind erhaltenswert.
Wohnliche Siedlungen	In Gehdistanz zu Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs (Thörishaus).
Organisation des Verkehrs	Da keine weitergehende Bebauung vorgesehen ist, ist nicht mit Mehrverkehr zu rechnen.
Boden	Es sind 779 m <sup>2</sup> Fruchtfolgefläche betroffen. Diese wird kompensiert. Die entsprechende Darlegung wird nachgereicht.

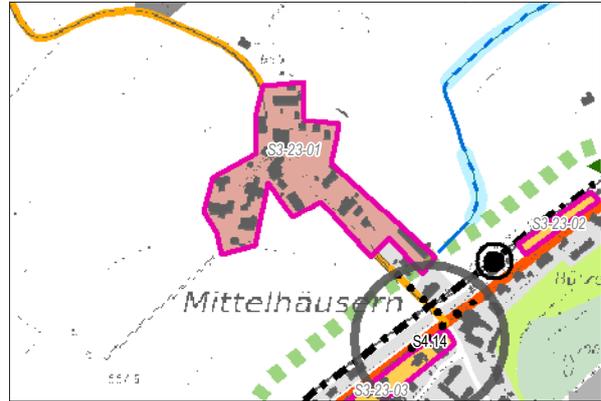
6.2.13 Mittelhäusern

23.1.04, 23.1.05, 23.2, 23.4, 23.5 und 23.7 Einzoning Dorf Mittelhäusern

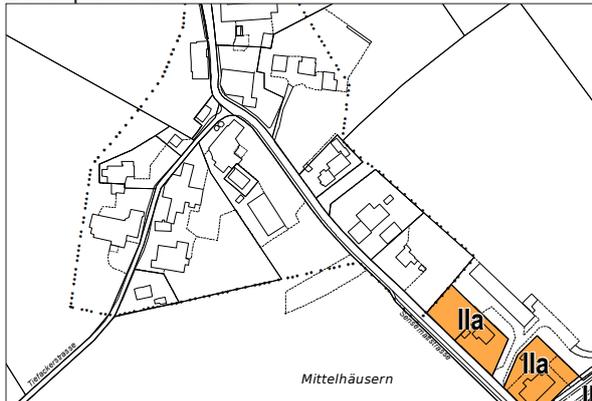
Übersicht



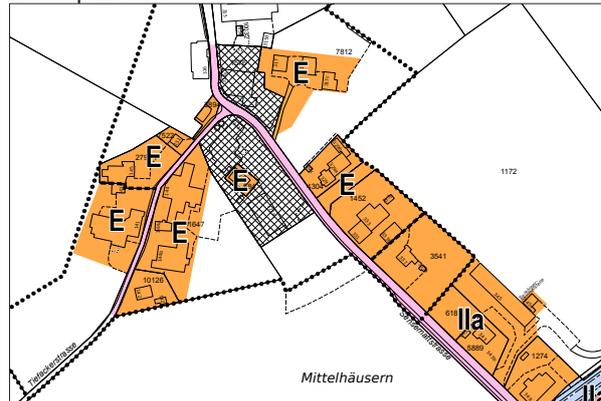
RP REGG



Zonenplan bestehend



Zonenplan neu



**Beschrieb / Massnahme**

Grösse	20'887 m <sup>2</sup>
Zone bestehend	Landwirtschaftszone LWZ
Zone neu:	Gemischte Zone AW, Bauklasse E (14'476 m <sup>2</sup> ) / Bauernhofzone BZ (4'502 m <sup>2</sup> )
Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV:	ES III
öV-Güteklasse:	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E
Erschliessung:	<input checked="" type="checkbox"/> voll erschlossen <input type="checkbox"/> öffentl. Strasse fehlt <input type="checkbox"/> Abwasser fehlt <input type="checkbox"/> Wasser fehlt <input type="checkbox"/> Strom fehlt
Gefährdung:	<input checked="" type="checkbox"/> Keine <input type="checkbox"/> geringe <input type="checkbox"/> mittlere <input type="checkbox"/> erhebliche <input type="checkbox"/> Restgefährdung
FFF betroffen:	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, 1'085 m <sup>2</sup>
Altlasten vorhanden:	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Baudenkmal betroffen:	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, mehrere
Naturobjekt / Schutzgebiet betroffen:	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, diverse

### Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern	Keine räumlichen Aussagen. Massnahmenblatt A_01
RGSK I	Keine räumlichen Aussagen.
RP Raumentwicklung Gesamtgemeinde	Das Areal ist als Interventionsgebiet Siedlung S3-23-01 bezeichnet (Kein Massnahmenblatt vorhanden). In den Interventionsgebieten Siedlung sollen bestmögliche Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen werden sowie nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Siedlungsteile einer anderen Nutzung zugeführt werden. Dies wird mit vorliegender Mutation umgesetzt.

### Besondere Umweltauswirkungen

Haushälterische Nutzung des Bodens	Es werden nur die bereits bebauten Teile vom Weiler Mittelhäusern eingezont. 2'148 m <sup>2</sup> sind an den Baulandbedarf Wohnen anrechenbar.
Geordnete Besiedlung	Anpassung an die heutigen Nutzungen.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Der Weiler Mittelhäusern befindet sich in einem Ortsbildschutzgebiet. Vier Gebäude sind als erhaltenswert eingestuft, eines als schützenswert.
Organisation des Verkehrs	Da keine weitergehende Bebauung vorgesehen ist, ist nicht mit Mehrverkehr zu rechnen.
Lärmimmissionen	Die massgebenden Grenzwerte der ES III sind eingehalten.
Boden	Es sind 1'085 m <sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen betroffen. Diese wird kompensiert. Die entsprechende Darlegung wird nachgereicht.
Naturschutz und ökologischer Ausgleich	Im Weiler Mittelhäusern befinden sich mehrere erhaltenswerte Einzelbäume und Obstbaumgärten. Da keine (grössere) bauliche Entwicklung stattfinden soll, sind diese von der Einzonung nicht tangiert.

### 6.3 Ausgleich von Planungsvorteilen

---

Die maximale Höhe des Ausgleichs pro betroffenem Grundstück wurde durch eine Expertise von Wüest und Partner bestimmt. Dabei hat die Firma die Schätzung der Verkehrswerte vor und nach der Planung von rund 400 Parzellen vorgenommen. Effektiv sind rund zwei Drittel dieser Parzellen von einem bedeutenden Mehrwert betroffen.

Als Grundlage für die Berechnung wurde eine Standort- und Marktanalyse sowie Mikrolagenanalyse durchgeführt. Der Wert der jeweiligen Liegenschaft konnte nicht aufgrund eines konkreten Bauprojektes ermittelt werden, sondern es wurden zwei „Neubauszenarien“ mit Ertragswertberechnungen im Vergleich berechnet. Die errechneten Werte beruhen auf der sogenannten Residualwertmethode.

Um den Mehrwert der jeweiligen Liegenschaft bestimmen zu können, mussten somit verschiedene Annahmen bezüglich Baufeldgrösse, Nutzungsmix aufgrund Marktchancen, potenziellen Erträgen u.a. getroffen werden. Beim jeweiligen errechneten Wert handelt es sich um den maximalen Mehrwert unter Berücksichtigung aller Annahmen.

Der Mehrwertausgleich wird innerhalb der Ortsplanungsrevision nicht mehr vertraglich vereinbart, sondern pro Parzelle verfügt. Der Entwurf der Verfügungen wurde den betroffenen Grundeigentümerschaften zur öffentlichen Planaufgabe zur Stellungnahme vorgelegt. Mit dem Entwurf der Verfügung wurden die betroffenen Grundeigentümerschaften eingeladen, sich an einer von zwei Veranstaltungen über die Methode der Mehrwertbestimmung zu informieren und Fragen zum Verfahren zu stellen. Der Erlass der definitiven Verfügung findet erst nach der Rechtskraft der revidierten Ortsplanung statt. Allfällige Rechtsmittel gegen die Verfügung können erst dann ergriffen werden.

Die Verfügung über den Ausgleich von Planungsmehrwerten löst noch keine Zahlung aus. Die Zahlung erfolgt erst, wenn der Mehrwert durch einen Bau oder durch Veräusserung generiert wird. Der effektive Mehrwertausgleich wird abhängig vom konkreten Bauprojekt bestimmt und wird anteilmässig ausfallen. 10% der Erträge aus den Mehrwertausgleichen fliessen zum Kanton.

## 7 Planerlassverfahren

Das Verfahren für den Erlass der baurechtlichen Grundordnung ist in Art. 4 und Art. 25ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie in den Art. 58ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) bestimmt.

### 7.1 Mitwirkung

---

#### 7.1.1 Verfahren der öffentlichen Mitwirkung

---

Mit Gemeinderatsbeschluss GRB 692 vom 23. November 2013 gab der Gemeinderat die Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungsplan, Baureglement, Schutzplan und Baulinienplan) zur öffentlichen Mitwirkung frei.

Die Planungsinstrumente lagen vom 22. April bis 11. Juli 2014 öffentlich zur Mitwirkung auf. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung die Gelegenheit, ihre Meinung zur grundeigentümerverbindlichen baurechtlichen Grundordnung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken. Parteien und Organisationen konnten ihre Eingabe bis am 11. August 2014 einsenden.

Mit einer Ausstellung (mit vollständiger Dokumentation aller Grundlagen und Instrumente), einer vereinfachten Informationsbroschüre sowie fünf Informationsveranstaltungen im Schloss (Schwerpunkt ganze Gemeinde), in Niederscherli (Schwerpunkt obere Gemeinde), in Niederwangen (Schwerpunkt Wangental), in Wabern (Schwerpunkt Wabern) und im Liebefeld (Schwerpunkt untere Gemeinde) wurde die bGO vorgestellt. Die Veranstaltungen dauerten jeweils zwischen zwei und zweieinhalb Stunden und wurden von rund 300 Personen besucht (jeweils zwischen 40 und 60 Personen). Daneben wurde wöchentlich eine Sprechstunde nach Voranmeldung angeboten. Zudem wurde an der Ausstellung und den Informationsveranstaltungen ein Fragebogen abgegeben.

#### 7.1.2 Auswertung der öffentlichen Mitwirkung

---

Während der Mitwirkungszeit sind 216 Eingaben eingegangen. Die Eingaben bestehen aus ausgefüllten Fragebögen, schriftlichen Eingaben oder einer Kombination von beidem. Insgesamt sind 112 Fragebögen und 90 Eingabeschreiben eingegangen. Dabei kamen 33 Eingaben von Institutionen (5 Verwaltungen / Nachbargemeinden, 8 Parteien, 20 Organisationen / Verbände / Vereine) und 183 von Privatpersonen. Bei 2 Eingaben handelt es sich um Sammeleingaben (Mitunterzeichner).

Es wurde im Allgemeinen sehr konstruktiv mitgewirkt und die Meinungen sind grösstenteils begründet. Die Mitwirkenden haben zahlreiche und wertvolle Vorschläge und Anregungen eingereicht.

Alle Mitwirkungseingaben wurden aufgenommen, zusammengefasst und durch die Gemeinde einer intensiven Interessenabwägung unterzogen und beantwortet. Auswertung der Mitwirkung, Haltung des Gemeinderats sowie die detaillierten Beantwortungen sind in einem öffentlichen Bericht erläutert (Ortsplanungsrevision, Baurechtliche Grundordnung, Mitwirkungsbericht, Teil I: Zusammenfassung und Teil II: Detailbericht; 29.01.2015).

Insgesamt konnte zur Kenntnis genommen werden, dass die grundsätzliche Stossrichtung der revidierten Baurechtlichen Grundordnung unter den Mitwirkenden breit abgestützt ist. Alle gestellten Fragen des Fragebogens wurden von einer Mehrheit positiv beurteilt. Einzelne Elemente erhielten gar eine Zustimmung um die 90% – so etwa der Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen, die Festlegung von Innenentwicklungsgebieten und Bereichen für geschlossene Bauweise oder die Etablierung von Schutz- und Schongebieten. Über 90% beurteilten auch die Gesamtvorlage und die Kommunikation der Gemeinde positiv.

Die Zustimmung zu den Planungsinstrumenten Nutzungsplan, Schutzplan und Baureglement liegt immerhin bei gut vier Fünfteln. Etwas tiefer ist die Zustimmung beim Baulinienplan (58%).

### 7.1.3 Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung aufgrund der öffentlichen Mitwirkungen

Auf der Basis der vorgenommenen Interessenabwägung aufgrund der Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung, erfolgte eine Anpassung der Planungsinstrumente. Im Folgenden werden die wichtigsten raumwirksamen Änderungen nach der öffentlichen Mitwirkung knapp zusammengefasst dargestellt und erläutert:

#### Teilprojekt TP 3.1 Nutzungsplan

##### Allgemein

- Die neu geschaffenen Innenentwicklungsgebiete (Art. 49 BauR) werden im Nutzungsplan nicht mehr räumlich ausgeschieden, sondern auf alle Bauklassen mit verbleibenden Nutzungsziffern (Bauklasse IIIa/IVa) erweitert. Dies bei einer minimalen öV-Erschliessungsgüteklasse C und einer minimalen zusammenhängenden Arealfläche von 3'500 m<sup>2</sup>. Aus Sicht der Gemeinde werden damit Gebietsentwicklungen nicht unnötig aufgrund einer übergeordneten Definition verhindert und erfolgen sinnvollerweise in den Bauklassen, wo noch eine Nutzungsbeschränkung und engere Vorschriften gelten;

##### Wabern

- Die Wohnüberbauung Previs in Kleinwabern soll zur Nutzung der entstehenden Synergien aufgrund der Planung der Verlängerung der Tramlinie Nr. 9 und der möglichen Entwicklung auf der Balsigermatte neu ausserhalb Ortsplanungsrevision weiterbearbeitet werden;
- Das Gebäude des Bundesamtes für Migration BFM (neu SEM) liegt im Entwurf der Planung nur teilweise in der Kernzone K, Bauklasse IVb. Die Kernzone K wird bis zur Nord-Ostfassade erweitert;
- Da die Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite bereits im Entwurf der Planung der Kernzone zugewiesen wurden sollen auch die Parzellen 1805 und 9485 von der Arbeitszone A1, Bauklasse IIIa in die Kernzone K, Bauklasse IIIa umgezont werden;
- Die Baulinien entlang des Gasbahnareals wurden aufgrund der ablehnenden Haltung der GrundeigentümerInnen wieder aufgehoben. Zur Sicherung der Freihaltung des Areals wird dieses neu einer Grünzone GZ zugewiesen;

##### Liebefeld

- Aufgrund der ablehnenden Haltung aller GrundeigentümerInnen wird auf den Erlass der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/8 verzichtet;
- Aus lärmtechnischen Gründen sowie zur Ermöglichung einer standortkompatibleren Nutzung wird die heutige Wohnzone W zwischen Kreisel Neuhausplatz und Kreisel Turnierstrasse neu der gemischten Zone AW zugewiesen. Ostseitig erfolgt zudem eine Aufzoning von der Bauklasse IIIa in die Bauklasse IVa, westseitig werden die Parzellen Nr. 3347 und 3884 von der Bauklasse IIa der Bauklasse IIIa zugewiesen;
- Die Überbauung des bestehenden Hochhauses Steinhölzli (Parzellen Nr. 6647 und 6172) soll über die Besitzstandsgarantie hinaus gesichert werden und wird neu einer Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/9 ‚Hochhaus Steinhölzli‘ zugewiesen;
- Da keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild oder wohnhygienisch problematische Situationen entstehen, wird der im Entwurf noch in der Bauklasse I vorgesehene Siedlungsbereich nördlich von Feldrainstrasse/ Heimweg in die Bauklasse IIa aufgezont;

##### Köniz

- Die ZöN 5/40 Altersheim Lilienweg wird neu aufgrund des hohen öffentlichen Interesses ausserhalb der Ortsplanungsrevision weiterbearbeitet werden;
- Neu wird der Perimeter der Zone mit Planungspflicht Nr. ZPP 5/7 auf das gesamte Areal der Seniorenresidenz VIVO (Parzelle Nr. 8519) erweitert und die Vorschriften entsprechend angepasst;

##### Ried

- Die Parzelle Nr. 8028 wird in der Überbauungsordnung Ried vom 3. Oktober 1979 belassen, diese bleibt damit rechtskräftig;

#### Niederwangen

- Aufgrund der Nähe zur künftigen Bauzone am Meriedweg ist eine Nicht-Einzonung des bereits bebauten Bereichs von Parzelle Nr. 721 schwer verständlich und entspricht auch nicht der eingeschlagenen Stossrichtung der revidierten Nutzungsplanung (Erreichen der Zonenkonformität bereits überbauter Areale). Ein Teilbereich der Parzelle Nr. 721 wird in die Grünzone und die Wohnzone W, Bauklasse E eingezont;

#### Schwanden

- Die Parzelle Nr. 1874 wird aufgrund der Lage im Waldabstand in die Landwirtschaftszone LWZ ausgezont;

#### Gasel

- Auf die Einzonung von Parzelle Nr. 3783 (Schiesstand Mengestorf) wird verzichtet;

#### Hahlen

- Aufgrund der Lage im weitgehend überbauten Siedlungskörper wird der unbebaute Bereich der bisherigen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 18/1 ‚Halen/ Liebewilstrasse‘ (Parzellen Nr. 2, 923, 1543 und 3855) neu der Grünzone GZ zugewiesen anstatt ausgezont;
- Im Sinne der inneren Entwicklung der Arbeitszone Halen (Parzellen Nrn. 4068, 1560, 7985, und 4838), sollen mit Erhöhung der Bauklasse von IVc auf V mit gleichzeitiger Begrenzung der Gebäudehöhe auf die Kote von GH 601.50 m maximal 2 m höhere Bauten ermöglicht werden;
- Analog der bisher vorgesehenen Einzonung bereits überbauter und heute in der Grünzone liegender Areale, wird die heute unbebaute Parzelle Nr. 3097 von der Grünzone in die gemischte Zone AW, Bauklasse IIIa umgezont;

#### Niederscherli

- Der Perimeter der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 20/3 ‚Haltenrain‘ wird neu über die bisher vorgesehene Grünzone im Waldabstand vergrössert. Regelung der Waldabstandslinie neu im nachgelagerten Verfahren der Überbauungsordnung;

#### Thörishaus

- Der Weiler Grafenried wird neu aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bauzone in die gemischte Zone AW, Bauklasse E eingezont;
- Die bestehenden Wohngebäude der Pensionskasse Crucell (Parzellen 7164, 7163, 5014) werden aufgrund der Unabhängigkeit von der neuen Grundeigentümerschaft innerhalb der ZBV mit Volksabstimmung innerhalb der OPR behandelt (Neu: Wohnzone, Bauklasse IIb);

### Teilprojekt TP 3.2 Baureglement

- In mehreren Zonen mit Planungspflicht ZPP werden mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung und der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus unterschiedliche Wohnformen und Ausbaustandards vorgeschrieben;
- Für die Erläuterung der ‚geschlossenen Bauweise‘ (Art. 49) und die Messweise von Gebäude-, und Kniestockhöhe (Art. 80) werden Skizzen ergänzt;
- In neuen Zonen mit Planungspflicht oder solchen, welche in den letzten 10 Jahren realisiert wurden, soll kein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen festgelegt werden, da sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen bereits an der maximalen Ausnützung orientiert. Ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen wird deshalb nur zusätzlich in der ZPP 8/1 „Spühlirain“ vorgesehen;
- Grundsätzlich sollen die Quartierheizzentralen in allen ZöN für Schulhäuser, welche sich in einem grösseren Siedlungsgebiet befinden, zulässig sein. Deshalb soll die Möglichkeit einer Quartierheizzentrale in der Zone für öffentliche Nutzung ZöN 2/40 "Schulanlage Wandermatte" und 3/34 "Schulanlage Spiegel" ergänzt werden;
- Verkaufsläden werden zur Vereinfachung und Vereinheitlichung neu über Geschossfläche und nicht mehr über die Verkaufsfläche definiert;

### Teilprojekt 3.3 Schutzplan

- Der Gemeinderat hatte bei der Festlegung der Schutz- und Schongebiete entschieden, dass diese im Grundsatz den langfristigen Siedlungsbegrenzungen gemäss RP REGG folgen sollen. Dieser Grundsatz wurde bei der Parzelle 2570 nicht eingehalten. Das Landschaftsschongebiet L2.1 wurde entsprechend angepasst;
- Im Fall Oberried ist aufgrund der vorgesehenen Interventionen rund um den Bike-Park die Zuweisung als Landschaftsschongebiet mit Bauverbot L3.11 nicht nachvollziehbar. Die Zuweisung erfolgt neu zum Landschaftsschongebiet L2.X (ohne Bauverbot). Der Schutz des Ortsbildes wird damit ausreichend sichergestellt;
- Der Gemeinderat hatte bei der Festlegung der Schutz- und Schongebiete entschieden, dass diese im Grundsatz den langfristigen Siedlungsbegrenzungen gemäss RP REGG folgen sollen. Dieser Grundsatz wurde bei der Parzelle 1404 nicht eingehalten. Der bisher nicht berücksichtigte Bereich von Parzelle Nr. 1404 wird neu dem Landschaftsschongebiet L2 „Grünes Band“ zugewiesen;

### Teilprojekt 3.4 Baulinienplan

- Im Ortsteil Schlatt muss aufgrund der neuen Bauzone und der bestehenden Hochspannungsleitung eine neue Baulinie zur Sicherung des NISV-Korridors festgesetzt werden;
- Die Baulinien entlang des Gasbahnareals wurden aufgrund der ablehnenden Haltung der GrundeigentümerInnen wieder aufgehoben. Zur Sicherung der Freihaltung des Areals wird dieses neu einer Grünzone GZ zugewiesen;

### Raumplanungsbericht

- Der Raumplanungsbericht zur Revision der baurechtlichen Grundordnung wurde inhaltlich umfangreich überarbeitet und für die künftige Leserschaft (kantonale Behörden, Grundeigentümer, Stimmberechtigte) klarer strukturiert, in seinem Umfang reduziert und optimiert. Das Schlussprodukt liegt nun als Raumplanungsbericht zur Revision der baurechtlichen Grundordnung vor.

## 7.2 Vorprüfung

---

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird die Ortsplanungsrevision unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin geprüft.

Der Gemeinderat gab mit Gemeinderatsbeschluss vom 11. Februar 2015 die Revision der baurechtlichen Grundordnung zur kantonalen Vorprüfung frei. Am jour fixe des 25. Februar 2015 mit dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung wurden die Unterlagen vorgestellt und offiziell zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Die in Kapitel 2 erwähnten Revisionen in der übergeordneten Gesetzgebung und den übergeordneten Planungen führten dazu, dass das AGR für die Vorprüfung stufenweise vorgehen musste. In einem ersten Schritt konnten sämtliche Zonenplanänderungen keiner Prüfung unterzogen werden, da die entsprechenden Vorgaben noch unklar waren. Aufgrund des zu kleinen Massstabs der eingereichten Planunterlagen konnten die Baulinien, die Waldgrenzen, die Gewässerräume sowie die Gefahrengebiete ebenfalls nicht im Detail vorgeprüft werden. Im Vorprüfungsbericht (Teil 1) vom 24. Juni 2015 wurden deshalb in erster Linie die Instrumente Baureglement und Schutzplan abgehandelt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. Mai 2016 gab der Gemeinderat die aufgrund des Vorprüfungsbericht (Teil 1) überarbeitete Revision der baurechtlichen Grundordnung zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung frei.

Im Folgenden sind alle im Nachgang der öffentlichen Mitwirkung aufgrund der abschliessenden kantonalen Vorprüfung sowie vertieften Bearbeitung durch die Gemeinde erfolgten relevanten Anpassungen der Revision der baurechtlichen Grundordnung dargestellt und kurz erläutert:

### Nutzungsplan

- Festlegung der zu erreichenden Schallpegeldifferenz in «dBA» auf allen relevanten Mutationen (aufgrund kant. Vorprüfung VP, Mutationen: 7.23, 14.7.01, 18.11);
- Reduktion der Zonenausdehnung und oder Zonenzuweisung von Mutationen aufgrund der Lärmvorbelastung (VP, Mutationen; 7.11.03, 19.3, 22.28, 22.29)
- Zonenbereinigungen aufgrund Auflage Gefahrenkarte (VP, Mutationen 12.15, 20.38);
- Verzicht auf ZSF Nr. 7/61 «Kinderspielplatz Erlenmattstrasse» (VP, ehem. Mutation 7.27);
- Festlegung der minimalen Nutzungsziffern für Regelbauzonen gem. kantonalem Richtplan (RP 2030) und kantonaler Bauverordnung (BauV) (VP, 5.17, 7.23, 12.12.03, 14.5, 14.7.01, 14.10, 20.7, 22.1.05, 23.2);
- Ausscheidung der Verkehrszonen «Strasse» VS und «Bahn» VB aufgrund des ÖREBK (VP);
- Redimensionierung der Zonenfläche ZPP Nr. 2/6 «Bächtelen» (Projektkonkretisierung, Mutation 2.17.09);
- Neuer Sektor E, ZPP Nr. 5/2 «Buchseeweg/ Sägestrasse» (Gesuch, Projektkonkretisierung, Mutation 5.32);
- Verzicht auf Auszonung Parzelle Nr. 1874 (Gesuch, ehem. Mutation 9.5, Verzicht aufgrund Rückzug des Gesuchs);
- Verzicht auf Einzonung Parzelle Nr. 721 (VP, ehem. Mutation 7.33, 7.34, Aufnahme aufgrund öff. Mitwirkung, Verzicht aufgrund Verneinung der Genehmigungsfähigkeit durch das AGR);
- Verzicht auf Einzonung Parzelle Nr. 3097 (VP, ehem. Mutation 22.14, Verzicht aufgrund verneinter Eignung für eine bauliche Nutzung durch das AGR);
- Verzicht auf Einzonung Parzelle Nr. 467 (VP, ehem. Mutation 7.17, Aufnahme aufgrund öff. Mitwirkung, Verzicht aufgrund Verneinung der Genehmigungsfähigkeit durch das AGR)

### Baureglement

- Löschung Artikel «Anteil nicht erneuerbarer Energien in Zonen mit Planungspflicht» (Revision kantonale Energieverordnung KenV, laufende Revision kantonales Energiegesetz);
- Anpassung Artikel «Grundsätze» aufgrund Anpassung Artikel «Bauklasse E» sowie Konkretisierung Gestaltungsgrundsätze in den besonderen Vorschriften Anhang II BauR (VP);
- Anpassung Artikel «Bauklasse E» auf den Verzicht von Neubauten (VP);
- Ergänzung Artikel «Erhaltenswerte Einzelbäume» mit der Zuständigkeit bei Eingriffen (VP);
- Anpassung Artikel «Wohnzone» und Artikel «gemischte Zone» der Nutzungsübertragung» an die BMBV (VP);
- Ergänzung Artikel «besondere Nutzungsfestlegungen» mit angepasster Formulierung für GH xx (Gesamthöhe höchstens) gem. BMBV, pgWa xx (Anteil preisgünstiges Wohnen; Volksabstimmung zum Gegenvorschlag vom 12.2.17) und xx dBA (zu erzielende Schallpegeldifferenz) (VP);
- Anpassung Artikel «Innenentwicklungsgebiete» mit Konkretisierung Boni, Verfahren und Umsetzung (VP)
- Integrierung Artikel «preisgünstiges Wohnen» gemäss Volksabstimmung vom 12.2.17;
- Anpassung Artikel «Geschossflächenziffer» und Artikel «Unterniveaubauten» in Bezug auf Anrechenbarkeit an die GFZo (VP);
- Anpassung Artikel «geschlossene Bauweise» mit Konkretisierung der Bebauungsmöglichkeiten ausserhalb der Bereiche für geschlossene Bauweise (VP);
- Ergänzung Anhang II, «besondere Vorschriften zum Nutzungsplan» mit den zu erreichenden Schallpegeldifferenz in «dBA» auf allen relevanten Mutationen (VP, Mutationen: 5.32, 8.1.06);
- Komplettierung der Gestaltungsgrundsätze für Zonen für öffentliche Nutzungen (VP);
- Konkretisierung der besonderen Vorschriften zur ZPP Nr. 2/6 «Bächtelen» (Projektkonkretisierung, Mutation 2.17.09);
- Konkretisierung der besonderen Vorschriften zur ZöN Nr. 1/34 «METAS» mit Schulnutzung und neuen baupolizeilichen Massen (Projektkonkretisierung);

### Schutzplan

- Überarbeitung und Anpassung der Ausscheidung der Gewässerräume sowie der dicht überbauten Gebiete (düG) nach Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015 (AHOP GR) (VP).

#### Baulinienplan

- Aufnahme der übergeordneten Baulinien von ASTRA, SBB, BLS und OIK als Hinweise (VP);
- Anpassung der Ausdehnung des «Bereichs für geschlossene Bauweise» (VP, Waldeggstrasse, Grünaustrasse, Seftigenstrasse);
- Ergänzen «Bereich für Vorgärten» in Wabern (VP, Parkstrasse, Cedernweg);

#### Hinweisplan

- Migration übergeordnet festgelegter Objekte in den Hinweisplan;
- Löschen der massgebenden historischen Verkehrswege und neue Festsetzung im RP REGG (VP).

### 7.3 Auflage

---

Die baurechtliche Grundordnung mit Baureglement, Nutzungsplan, Schutzplan und Baulinienplan liegt während 30 Tagen, vom 5. April bis 5. Mai 2017, bei der Planungsabteilung Köniz, Landorfstrasse 1, 1. Stock, 3098 Köniz (Montag bis Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr) öffentlich zur Einsicht auf.

Die Publikation erfolgt im Amtsblatt sowie im Anzeiger der Region und Online auf [www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch).

Einsprachen oder Rechtsverwahrungen gegen das ordentliche Verfahren, die geplante Änderungen der baurechtlichen Grundordnung sowie gegen die Waldfeststellung sind innert der Auflagefrist schriftlich und begründet bei der Planungsabteilung Köniz, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, einzureichen.

Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.

### 7.4 Beschluss

---

Die überarbeitete, aufgelegte und gegebenenfalls bereinigte baurechtliche Grundordnung wird den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.

### 7.5 Genehmigung

---

Nach Annahme der baurechtlichen Grundordnung durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

## A Anhang

A.1	Kapazitätsnachweis Bauland Wohnen	140
A.2	Stand der Erschliessung	141
A.3	Minstdichte in Arealentwicklungen ausserhalb OPR	142
A.4	Gültige und aufzuhebende Planungsinstrumente	143
A.4.1	Gültige Planungsinstrumente	143
A.4.2	Aufzuhebende und teilweise aufzuhebende Planungsinstrumente	145
A.5	Planungsgrundlagen	148
A.6	Weitere Grundlagen (Beilagenordner & CD-ROM)	149

## A.1 Kapazitätsnachweis Bauland Wohnen

Referenzzeitpunkt

31.12.2016

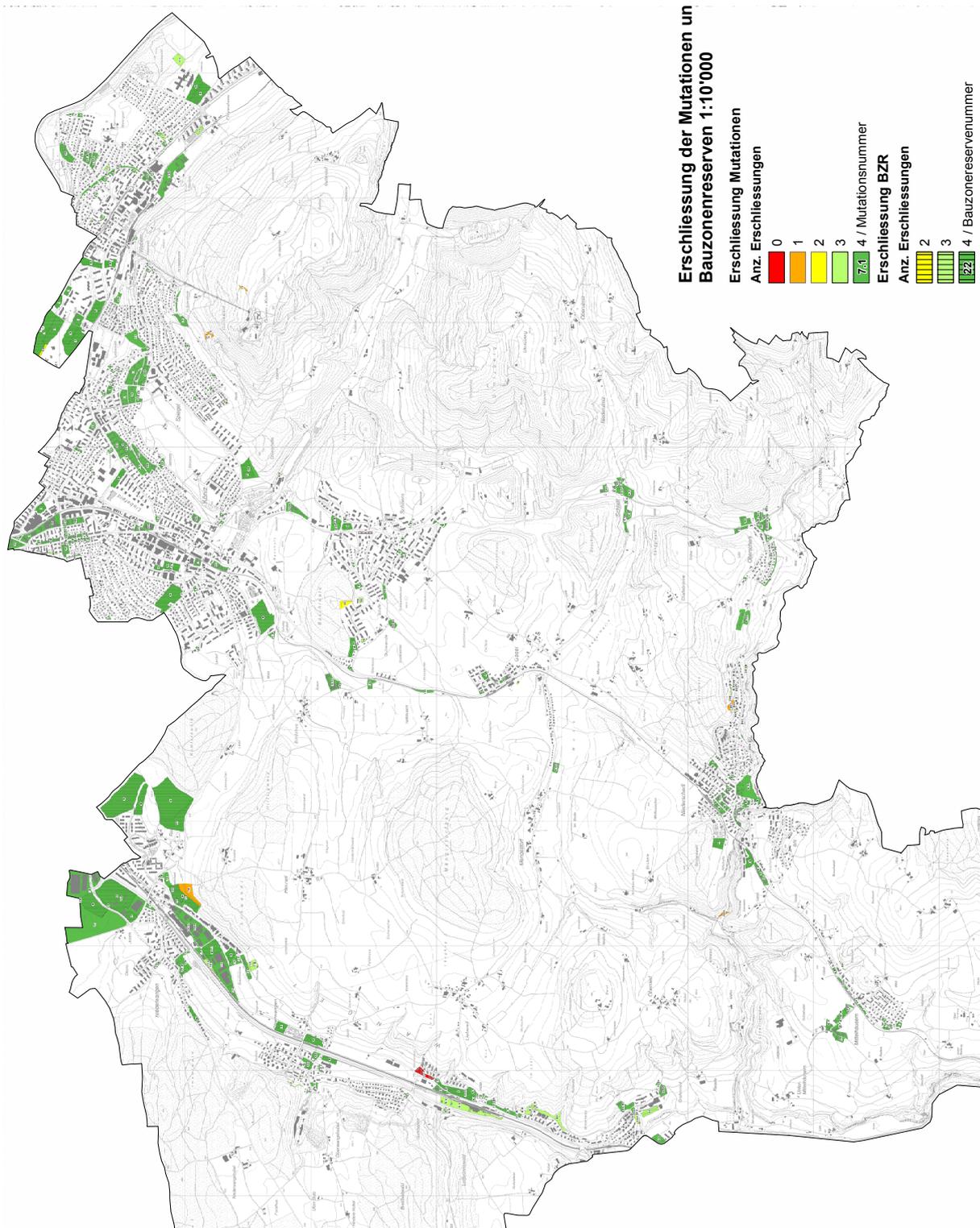
<i>Ausgangslage</i>			
	<i>Urbane Kerngebiete</i>	<i>zentrumsnahe ländliche Gebiete</i>	<i>Gesamt- gemeinde</i>
Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen	33486	12380	45866
Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen	330.04	143.26	473.3
Raumnutzerdichte	101	86	96

<i>Vorgaben kantonaler Richtplan</i>		
	<i>Urbane Kerngebiete</i>	<i>zentrumsnahe ländliche Gebiete</i>
Massgebende Entwicklung	11%	4%
Richtwert Raumnutzerdichte	85	39

<i>Berechnung Wohnbaulandbedarf</i>			
	<i>Urbane Kerngebiete</i>	<i>zentrumsnahe ländliche Gebiete</i>	<i>Gesamt- gemeinde</i>
Anzahl zusätzliche Raumnutzer	3683	495	4179
Theoretischer Wohnbaulandbedarf	43.33	12.70	56.03
Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha		32.184	
<b>Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha</b>		<b>23.85</b>	

## A.2 Stand der Erschliessung

Folgende Abbildung stellt den Stand der Erschliessung der Bauzonenreserven nach Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) sowie der Mutationen des Nutzungsplans der laufenden Revision der baurechtlichen Grundordnung dar (Stand 25.02.2016). Der Originalplan über die Gesamtgemeinde im Massstab 1:10'000 ist zusätzlich im Beilagenordner zu finden.



### A.3 Mindestdichte in Arealentwicklungen ausserhalb OPR

Gebiet	Zone alt	Zone neu	Landfläche [m <sup>2</sup> ]	Raumtyp	Festlegung Mindestdichte
Wabern, Entwicklung Balsigergut	L	ZPP	80'532	Urb. K	x
Wabern, METAS	ZöN	ZPP	23'170	Urb. K	x
*Wabern, Zentrum Kleinwabern	K	offen	29'468	Urb. K	x
*Wabern, Tramendstation	ZöN	offen	2'675	Urb. K	offen
Wabern, Areal Station Wabern	K / W / BA	ZPP	12'661	Urb. K	x (Teil neu)
Wabern, Morillongut	UeO	ZPP	120'400	Urb. K	x
**Liebefeld, Thomasweg	W	ZPP	15'330	Urb. K	
Liebefeld, Areal Station Liebefeld	ZPP	ZPP	10'617	Urb. K	x (Teil neu)
Köniz, Zentrum Nord	K	ZPP	29'891	Urb. K	x
Köniz, Rappentöri	GZ	ZPP	6'500	Urb. K	x
Niederwangen, Wangenbrüggli	K	ZPP	17'700	Urb. K	x
*Thörishaus, Sensematt	L	offen	35'910	z. I.G.	offen

\*Planungen, welche zum Zeitpunkt der kantonalen Vorprüfung noch nicht mind. im Entwurf vorliegen.

\*\*Die Planung Thomasweg wurde zum Zeitpunkt der kantonalen Vorprüfung bereits beim Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Gebiet	Dichte / GF <sub>o</sub> im RP REGG	Dichte / GF <sub>o</sub> in qualitativen Verfahren	Dichte / GF <sub>o</sub> in ZPP / ÜO	bebaubare Landfläche
Wabern, Entwicklung Balsigergut	80'000 m <sup>2</sup>	76'800 m <sup>2</sup> (1.13)	–	68'262
Wabern, METAS	mind. 0.6	23'200 m <sup>2</sup> (1.00)	–	23'170
*Wabern, Zentrum Kleinwabern	–	–	–	29'468
*Wabern, Tramendstation	–	–	–	2'675
Wabern, Areal Station Wabern	mind. 0.6	–	18'150 m <sup>2</sup> (1.43)	12'661
Wabern, Morillongut	–	–	120'400 m <sup>2</sup> (1.20)	100'517
Liebefeld, Thomasweg	–	30'500 m <sup>2</sup> (1.99)	30'500 m <sup>2</sup> (1.99)	15'330
Liebefeld, Areal Station Liebefeld	–	35'846 m <sup>2</sup> (3.38)	–	10'617
Köniz, Zentrum Nord	–	–	1.28 (Ø Sektoren)	29'891
Köniz, Rappentöri	–	10'100 m <sup>2</sup> (1.55)	mind. 10'100 m <sup>2</sup>	6'500
Niederwangen, Wangenbrüggli	0.8 - 1.2	24'717 m <sup>2</sup> (1.40)	–	17'700
*Thörishaus, Sensematt	–	–	–	35'910

\*Planungen, welche zum Zeitpunkt der kantonalen Vorprüfung noch nicht mind. im Entwurf vorliegen.

## A.4 Gültige und aufzuhebende Planungsinstrumente

### A.4.1 Gültige Planungsinstrumente

Die nachfolgende Liste enthält Planungsinstrumente (Alignements-, Baulinien- oder Überbauungspläne und weitere), die mit den allenfalls zugehörigen Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften (SBV) als Überbauungsordnungen im Sinne des neuen Rechts in Kraft bleiben.

Inventar-Nr.	Titel	Genehmigungsdatum
1 / 01	Überbauungsplan zum Uferschutzplan Änderung: 17.01.2007	13.02.1990
2 / 07	Überbauungsordnung Morillon	30.06.1993, inkl. Mutation vom 19.06.2006
2 / 08	Überbauungsordnung Eichholzstrasse/Eigenheimstrasse Wabern	12.10.2000
2 / 09	Überbauungsordnung Areal Gurten, Wabern	08.08.2003
2 / 10	Überbauungsordnung Werkstrasse Wabern; ZPP Nr. 2/2	08.09.2004
3 / 08	Überbauungsordnung Steinhölzli	04.07.1985, inkl. Mutation vom 20.12.2007
3 / 09	Überbauungsordnung „Spiegel-Dörfli“	21.01.1998
4 / 08	Überbauungsordnung „Wabersackerstrasse West“ Liebefeld	7./8.11.2001
4 / 09	Überbauungsordnung Waldegg	13.05.2002, inkl. Mutation vom 13.05.2002
4 / 10	Wettbewerbsresultat: Wohnüberbauung Dreispitz (ESP Köniz/Liebefeld)	18.06.2003
4 / 11	Überbauungsordnung Neumatt, Köniz	27.06.2003, inkl. Mutation vom 04.01.2005, 28.10.2009
4 / 12	Strassenplan Liebefeld, Verbindungstrasse Schwarzen- burg-/Wabersackerstrasse	27.06.2003
4 / 13	Teil-Überbauungsordnung ZPP 4/4 Forschungsanstalt	07.01.2010
4 / 14	ZPP Nr. 4/5 Neuhausplatz, Teil-Überbauungsordnung Parzellen Nr. 1745 und 6116	10.11.2010, inkl. Mutation vom 26.03.2013
4 / 15	Wettbewerbsergebnis: „P5499 – continuum+“ (ESP Köniz/Liebefeld, ZPP 4/4 Forschungsanstalt)	01.05.2013
4 / RP01	Richtplan Wabersacker Ost, Liebefeld	05.07.2001
5 / 11	Überbauungsordnung Radweg Muhlernstrasse - Stapfenstrasse	18.02.1988
5 / 14	Überbauungsordnung Buchseeweg/Sägestrasse, Sektor A	04.03.1997
5 / 15	Überbauungsordnung Buchseeweg/Sägestrasse, Sektor B	02.06.2003

5 / 16	Überbauungsordnung Buchseeweg/Sägestrasse, Sektor C	14.02.2000
5 / 17	Überbauungsordnung Feldrain	09.11.2000
5 / 18	Überbauungsordnung Bläuacker Köniz	29.01.2001, inkl. Mutation vom 20.03.2002, 11.08.2011
5 / 19	Überbauungsordnung Gartenstadt Liebefeld	25.04.2003, inkl. Mutation vom 24.03.2010
5 / 20	Überbauungsordnung Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz (ZPP 5/7)	07.10.2006, inkl. Mutation 26.11.2007
6 / 01	Überbauungsplan Ried	03.10.1979, inkl. Mutation vom 26.01.1984, 08.06.1988, 25.03.2009
6 / 02	Gestaltungsplan Ried W 1	30.09.1982
6 / 03	Gestaltungsplan Ried W 2	17.10.1985
6 / 04	Gestaltungsplan Ried W 4	13.09.1984
6 / 05	Überbauungsordnung Ried W8/W9 Niederwangen	22.07.1996, inkl. Mutation vom 12.10.2000
6 / 06	Überbauungsordnung Ried (Ost)	25. Juli 2014
7 / 02	Überbauungsordnung Stegenweg	29.04.1992, inkl. Mutation vom 27.02.2001, 09.04.2010, 26.07.2012
7 / 03	Überbauungsordnung Juch/Hallmatt	13.11.2003, inkl. Mutation vom 12.11.2009
7 / RP01	ZPP Nr. 7/1 „Alter Dorfkern Niederwangen“, Richtlinie	18.05.1998
8 / 01	Baulinienplan Schliern Nord	25.11.1966, inkl. Mutation vom 06.11.1970
8 / 03	Überbauungsordnung Spühli	28.03.1994, inkl. Mutation vom 09.11.1994
8 / 04	Überbauungsordnung Bachtelenrain	08.12.2003, inkl. Mutation vom 28.04.2006
8 / 05	Überbauungsordnung Plattenweg Schliern, ZPP 8/4	14.08.2007
9 / 01	Überbauungsordnung Schwandenhubel, Schliern; ZPP Nr. 9/1	26.06.2003
12 / 02	Überbauungsordnung Inselrain Oberwangen	29.07.1997
12 / 03	Abbauschwerpunkt Wangental	12.11.2001, inkl. Mutation vom 09.01.2012
12 / 04	Überbauungsordnung ZPP 12/4, Oberwangen	13.03.2006
19 / 02	Überbauungsordnung Dorfkern Oberscherli	18.06.2002
19 / II	Überbauungsordnung Löhrrstrasse Oberscherli, Ausstellbuchten	30.10.1996

20 / 2	Überbauungsplan Sunnebärg	12.06.1986, inkl. Mutationen vom 11.12.1990, 29.11.1993, 22.08.2001, 07.04.2005
20 / 03	Überbauungsplan Zentrum-Niederscherli	28.11.1985
20 / 05	Überbauungsordnung Gerbereiweg, Niederscherli	18.12.2002
22 / 01	Überbauungsordnung Sonnhalde Thörishaus	28.06.2006
22 / 02	Überbauungsordnung Ortskern Thörishaus	26.07.2001
23 / 01	Überbauungsplan der FAVETA, Mittelhäusern	01.10.1980
NP49-26.01.12-5	Schlosszone Köniz	26.01.2012

#### A.4.2 Aufzuhebende und teilweise aufzuhebende Planungsinstrumente

Im Folgenden sind alle Vorschriften aufgelistet, welche mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung ganz oder teilweise aufgehoben werden:

##### Die folgenden Vorschriften und Pläne werden aufgehoben:

1.	das Baureglement vom 7. März 1993
2.	der Nutzungsplan vom 7. März 1993, bestehend aus sechs Teilplänen
3.	der Schutzplan vom 7. März 1993, bestehend aus den folgenden drei Teilplänen: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Teilplan Schutzgebiete vom 7. März 1993</li> <li>b) Teilplan schützens- und erhaltenswerte Bauten (inkl. dazugehörige Inventare), genehmigt am 19. August 1999</li> <li>c) Teilplan Naturobjekte, Archäologische Schutzgebiete und -objekte, IVS-Objekte (inkl. dazugehörige Inventare)</li> </ul>
4.	die Grundwasserfassung Sensematt
5.	das Bauinventar Gemeinde Köniz

##### Die folgenden Überbauungsordnungen und Sondernutzungspläne werden aufgehoben:

1.	1 / I Überbauungsordnung Verlängerte Mohnstrasse, Detailerschliessung vom 3.08.1990, inkl. Änderung vom 2.04.2003
2.	2 / 01 Baulinienplan Kleinwabern vom 1.09.1967
3.	2 / 02 Alignementsplan Eichholzstrasse/Weyerstrasse vom 23.02.1951
4.	2 / 04 Baulinienplan untere Bernblickstrasse bis Bergstrasse vom 4.05.1973
5.	2 / 05 Abänderung des Baulinienplans Gurtenbühl Wabern vom 29.11.1977
6.	2 / I Verlegung der Einmündung Gurtenzufahrt in die Dorfstrasse in Wabern vom 4.10.1968
7.	3 / 01 Alignementsplan Hohliebe vom 23.01.1951, inkl. Änderungen vom 27.08.1963 und 11.11.1977
8.	3 / 02 Alignementsplan oberer Spiegel vom 23.12.1955, inkl. Änderungen vom 23.09.1969 und 28.09.1992
9.	3 / 03 Abänderung Baulinienplan Chaumontweg - Steingrubenweg vom 18.09.1962
10.	3 / 05 Baulinienplan Hohle Gasse-Steinhölzli vom 3.08.1965, inkl. Änderungen vom 23.11.1987 und 26.03.1996

11.	4 / 01 Alignementsplan Wabersacker vom 15.06.1948, inkl. Änderungen vom 14.06.1957, 9.10.1959 und 8.11.1967
12.	4 / 02 Alignementsplanabänderung Stationsstrasse – Könizstrasse vom 12.10.1956, inkl. Änderungen vom 29.01.1957 und 6.03.1962
13.	4 / 03 Alignementsplan Steinhölzli vom 7.05.1957
14.	4 / 06 Baulinienplan Waldegg vom 11.03.1966, inkl. Änderungen vom 23.01.1970 und 3.03.2005
15.	5 / 01 Alignementsplan Hauseinschlag-Wabersackerstrasse vom 27.09.1932, inkl. Änderungen vom 12.03.1996
16.	5 / 02 Baulinienplan Sägematte vom 11.12.1956, inkl. Änderung vom 8.06.1988
17.	5 / 03 Alignementsplan Stapfenstrasse vom 25.02.1958, inkl. Änderungen vom 30.10.1962 und 12.02.1988
18.	5 / 04 Baulinienplan Weiermatt vom 14.08.1959, inkl. Änderungen vom 13.08.1980, 28.11.1986 und 25.10.2000
19.	5 / 06 Baulinienplan Sandwürfi vom 7.03.1967 (abgelöst durch Änderung Baulinienplan Sandwürfi vom 3.12.1968)
20.	5 / 10 Abänderung Baulinienplan Landorfstrasse vom 25.08.1977, inkl. Änderung vom 5.08.1998
21.	7 / 01 Überbauungsordnung Hallmattstrasse, inkl. Änderung vom 15.08.1985
22.	8 / I Überbauungsordnung; Korrektur der Zufahrt Zentrum Schliern vom 23.11.1987
23.	12 / 01 Abänderung des Alignementplanes Oberwangen-Dorf vom 2.05.1979
24.	12 / I Überbauungsordnung „Gschick Oberwangen“ vom 8.11.1989
25.	19 / 01 Überbauungsplan Haltenstrasse Oberscherli vom 18.06.1985
26.	19 / I Überbauungsordnung "Untere Zelg" Oberscherli vom 23.11.1987
27.	20 / 01 Alignementsplanabänderung Käsereistrasse Niederscherli vom 17.02.1982
28.	20 / 04 Überbauungsplan Haltenstrasse Niederscherli I und II vom 3.04.1986
29.	20 / I Überbauungsordnung Detailerschliessung Gerbereiweg Niederscherli vom 29.04.1996
30.	23 / 02 Überbauungsordnung Hubelhüsistrasse vom 4.09.1972, inkl. Änderung vom 25.01.1988
31.	Detailerschliessungsplan Gewerbe- und Industrieareal Oberwangen Süd vom 14.11.1985, inkl. Änderung vom 13.08.1956
32.	Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Sportanlage Weiermatt vom 5.05.1983
33.	Ueberbauungsplan Nr. 1 mit Sonderbauvorschriften Lärmschutz Wangental vom 3.02.1978, inkl. Änderung vom 13.05.81
34.	Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften Mösliacker, Änderungen vom 24.04.1991 und 7.05.1990
35.	Baulinien- und Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Morillongut vom 17.03.1970
36.	Baulinien- und Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Schliern-Nord, Änderungen vom 28.03.1964, 13.10.1972, 21.01.1977, 30.01.1980 und 27.02.1980
37.	Baulinienplan Waldegg (Liebefeld), Änderung vom 23.01.1970
38.	Baulinienplan Landorfstrasse vom 21.01.1964
39.	Gurtenbühl - Wabern, Änderungen vom 4.05.1973, 29.11.1977, 7.03.1985 und 25.04.1985
40.	Baulinienplan Klein Wabern Gebiet Gasbahn und Bächtelenweg vom 31.07.1959 inkl. Änderungen vom 4.10.1966 und 1.09.1967

**In den folgenden Plänen werden die Festlegungen ausserhalb des Perimeters der Gebiete mit Sonderbauvorschriften aufgehoben. Im Übrigen gelten diese Pläne weiter:**

1.	2 / 03 Baulinienplan Gurtenbühl Wabern vom 18.09.1962, inkl. Änderung vom 6.06.1997
2.	2 / 06 Überbauungsplan Gurtenbühl vom 7.03.1985
3.	3 / 04 Baulinienplan Hangweg-Wabersacker vom 15.05.1963
4.	3 / 06 Baulinienplan Chasseralstrasse – Spiegelstrasse vom 3.02.1970, inkl. Änderung vom 24.03.1971
5.	3 / 07 Überbauungsplan Weidli vom 12.04.1973
6.	4 / 04 Abänderung Baulinienplan Wabersacker vom 2.03.1962
7.	4 / 05 Baulinienplan Zentrum-Liebefeld vom 18.05.1965, inkl. Änderung vom 7.07.1971
8.	5 / 05 Baulinienplan Schwarzenburgstrasse - Muhlern-strasse vom 30.03.1962
9.	5 / 06 Abänderung Baulinienplan Sandwürfi vom 3.12.1968
10.	5 / 07 Baulinienplan Buchsee vom 31.03.1970, inkl. Änderung vom 25.08.1971 und 21.11.2013
11.	5 / 08 Baulinienplan Stettlergut vom 9.09.1971
12.	5 / 09 Baulinienplan Mösliacker vom 25.11.1971, inkl. Änderung vom 29.05.1991
13.	5 / 13 Baulinienplan Brühlplatz 27.05.1969, inkl. Änderung vom 7.07.2011
14.	8 / 02 Überbauungsplan Schliern Süd vom 4.12.1972, inkl. Änderungen vom 10.05.1984, 9.07.1992 und 20.01.2000

## A.5 Planungsgrundlagen

---

Als Grundlagen für die Revision der baurechtlichen Grundordnung dienen folgende relevante Gesetze, Verordnungen, Planwerke und Inventare:

### Gemeinde Köniz:

- Gemeinde Köniz: Baureglement; Stand 31. Mai 2008
- Gemeinde Köniz: Nutzungsplan; Stand 21. Dezember 1993/ 31. Januar 2014
- Gemeinde Köniz: Schutzpläne (inklusive dazugehörige Inventare):
- Schutzplan Schutzgebiete, 21. Dezember 1993
- Gewässerschutzzone Forst, 08. November 1999
- Grundwasserfassung Sensematt, 02. Juli 2012
- Schutzplan Schützens- und erhaltenswerte Bauten, 19. August 1999
- Schutzplan Naturobjekte, Archäologische Schutzgebiete und –objekte, IVS-Objekte, 21. Dezember 1993
- Gemeinde Köniz: Richtplan Ökologische Vernetzung; 22. November 2005
- Gemeinde Köniz: Richtplan Extensive Erholung, 21. Dezember 1993
- Gemeinde Köniz: Raumentwicklungskonzept, 20. April 2007
- Gemeinde Köniz: Richtplanung Raumentwicklung Gesamtgemeinde, Richtplanung Energie; Stand Beschluss GR zur Genehmigung; Oktober 2013
- Gemeinde Köniz: Reklamereglement; 23. September 2012
- Gemeinde Köniz: Uferschutzplan; 13. Februar 1990/17. Januar 2007
- Gemeinde Köniz: Gewässerräume; Entwurf Mai 2013
- Rechtsgültige Überbauungsordnungen
- Rechtsgültige Baulinienpläne

### Region:

- Regionalkonferenz Bern-Mittelland: Regionales Gesamtsiedlungs- und Verkehrskonzept (RGSK); Herbst 2012
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland: Regionales Gesamtsiedlungs- und Verkehrskonzept (RGSK): Hochhauskonzept 04. Februar 2009
- VRB: Regionaler Richtplan Teil 2a, Naherholung + Landschaft / Ausscheidung Weilerzone; 24. Mai 2004
- VRB: Regionaler Richtplan Teil 1, Verkehrsintensive Vorhaben VIV und Regionsstruktur und Mobilität (R+M); 06. Juli 2004
- VRB: Abbau- und Deponieplanung; 13. Dezember 2007

### Kanton:

- Kanton Bern: BauG; Baugesetz – BSG 721.0; 09. Juni 1985
- Kanton Bern: BauV; Bauverordnung – BSG 721.1; 06. März 1985
- Kanton Bern: BMBV; Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen – BSG 721.3; 11. Mai 2011
- Kanton Bern: BewD; Dekret über das Baubewilligungsverfahren – BSG 725.1; 22. März 1994
- Kanton Bern: NBRD; Dekret über das Normalbaureglement – BSG 732.13; 10. Februar 1970
- Kanton Bern: SG; Strassengesetz – BSG 732.11; 04. Juni 2008
- Kanton Bern: SV; Strassenverordnung – BSG 732.111.1; 29. Oktober 2008
- Kanton Bern: WBG; Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau – BSG 751.11; 14. Februar 1989
- Kanton Bern: WBV; Wasserbauverordnung – BSG 751.111.1; 15. November 1989
- Kanton Bern: SFG; Gesetz über See- und Flusssufer – BSG 704.1; 06. Juni 1982
- Kanton Bern: SFV; Verordnung über See- und Flusssufer – BSG 704.111; 29.06.1983
- Kanton Bern: KWaG; Kantonales Waldgesetz – BSG 921.11; 05. Mai 1997
- Kanton Bern: KWaV; Kantonale Waldverordnung – BSG 921.111; 29. Oktober 1997
- Kanton Bern: KEnG; Kantonales Energiegesetz – BSG 741.1; 15. Mai 2011
- Kanton Bern: KEnV; Kantonale Energieverordnung – BSG 741.111; 26. Oktober 2011
- Kanton Bern: Naturgefahren Gemeinde Köniz, Juni 2012
- Kanton Bern: Richtplan Kanton Bern; 15. August 2011

- Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar Gemeinde Köniz; Verfügung des Amtes für Kultur; 26. September 2014
- Archäologischer Dienst des Kantons Bern: Archäologisches Inventar; Bern; Stand 2007
- Naturschutzinspektorat des Kantons Bern: Trockenstandorte des Kantons Bern, Stand 2005
- GELAN: Ökologische Ausgleichs- und Vernetzungsflächen, Stand 29.04. 2009
- Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern: Digitale Gewässerschutzkarte des Kantons Bern, 2008

#### Eidgenossenschaft:

- RPG; Raumplanungsgesetz – SR 700; 22. Juni 1979
- RPV; Raumplanungsverordnung – SR 700.1; 28. Juni 2000
- KoG; Koordinationsgesetz – BSG 724.1; 21. März 1994
- NHG; Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz – SR 451.1; 01. Juli 1966
- Via Storia: Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS, Auszug, Bern; Stand Januar 2009
- Eidgenössisches Departement des Inneren: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS; Stand Februar 1977
- Bundesamt für Umwelt (BAFU), Bereich Wildtiere: Bundesinventar der eidgenössischen Jagdbanngelände, 2007

## A.6 Weitere Grundlagen (Beilagenordner & CD-ROM)

---

#### Nutzungsplan:

- Mutationspläne 1:5'000
- A.6\_1 Plan: Bauzonenreserven nach AGR (Plak, 25.2.16)
- A.6\_2 Tabelle: Bauzonenreserven nach AGR (Plak, 25.2.16)
- A.6\_3 Studie: Verdichtungsmöglichkeiten im vorhandenen Siedlungs- bzw. Baugebiet im Bereich von Wohnnutzungen (A. Gerber, Raum- und Stadtentwicklung Bern, 11.4.12 u. 4.5.12)
- A.6\_4 Studie: Verdichtung älterer EFH-Gebiete, Neuregelung nach BMBV (Jürg Hänggi, Planung + Beratung Bern, 18.9.13)
- A.6\_5 Studie: Gutachten Aufhebung AZ in den Bauklassen IIIa und IVa (ecoptima Bern, 16.8.13)
- A.6\_6 Studie: Lärmtechnische Abklärungen (B+S AG, 22.11.16)
- A.6\_23 «Störfallvorsorge Gemeinde Köniz», Plan vom 20.2.17
- A.6\_24 «Mit Konsultationsbereich überlagerte Zonenänderungen», Tabelle vom 20.2.17
- A.6\_25 «Nachweis der Mindestdichten gem. BauV und Kantonalem Richtplan», Tabelle vom 29.3.17

#### Schutzplan:

- A.6\_7 Überprüfung der Baugebiete Naturgefahren (Lohner + Partner GmbH, Thun, April 2014)
- A.6\_8 Arbeitsbericht zur Revision der baurechtlichen Grundordnung, Schutzwürdige Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume (AUL, 23.3.16)
- A.6\_9 Arbeitsbericht zur Revision der baurechtlichen Grundordnung Überprüfung Gewässerräume aufgrund GN5 / kant. Vorprüfung (1. Teil) (AUL, 23.3.16)
- A.6\_10 Arbeitsbericht: Ortsbildschutzgebiete und Kulturobjekte (Lohner + Partner GmbH, Thun, 30.9.13)
- A.6\_11 Arbeitsplan: Ortsbildschutzgebiete (Lohner + Partner GmbH, Thun, 30.9.13)
- A.6\_13 Nummerierung Gewässerabschnitte, Plan vom 21.2.14
- A.6\_14 Berechnung der Gewässerräume aufgrund der natürlichen Gerinnesohlenbreiten, Tabelle vom 11.11.16
- A.6\_15 Dossier «Gefahrenplan Hochwasser Köniz», Bericht vom 30.10.97
- A.6\_16 Dossier «Gefahrenplan Hochwasser Köniz», Planbeilagen vom 30.10.97
- A.6\_17 Dossier «Gewässerraum Zuflüsse Stadtbach, Wangental Köniz», Bericht inkl. Profile und Tabellen vom 12.12.16 und 9.12.16
- A.6\_18 Gewässerraum «düG», Detailpläne 1 bis 8 vom 8.12.16 (Detailplan 1 mit Revision vom 29.12.16, Detailplan 6 und 8 mit Revision vom 25.1.17, Detailplan 7 mit Revision vom 2.3.17)
- A.6\_19 Zusammenstellung «FFF und Gewässerraum», Arbeitsbericht vom 25.1.17

Baureglement:

- Baureglement: Version für 2. Vorprüfung (dreispaltig)

Baulinienplan:

- Mutationspläne 1:1'000
- A.6\_20 GBW Strukturplan, Plan vom 9.2.17
- A.6\_21 GBW Schema Analyse Defizite/Potenziale, Plan vom 9.2.17
- A6.22 GBW Städtebauliches Leitkonzept, Plan vom 9.2.17

Weitere

- A.6\_12 Umsetzung und Beantwortung der Auflagen und Fragen aus der kantonalen Vorprüfung (Teil 1) (PLAK/AUL 25.5.16)



