

Fakten zur Revision der baurechtlichen Grundordnung

- Mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung wird insgesamt mehr Land aus- als eingezont. Zudem wird das Kontingent für Einzonungen des Kantons nicht ausgeschöpft, das Wachstum der Gemeinde ist moderat.

Die Berechnung des Baulandbedarfs gemäss kantonalem Richtplan berechnet sich wie folgt:

Bezeichnung Flächen	Grösse
Baulandbedarf Wohnen Steffisburg für die nächsten 15 Jahre	22.7 ha
Baulandreserven bestehend	- 10.1 ha
Baulandreserven neu Phase "Bedeutende vorgelagerte Einzonungen (ZPP T und ZPP U)"	- 2.5 ha
Baulandreserven neu Phase "Ordentliche Revision der Ortsplanung"	- 1.0 ha
Differenz bzw. Reserven Baulandkontingent	9.1 ha

Für die vorliegende Revision der baurechtlichen Grundordnung könnte die Gemeinde weitere 9.1 ha einzonen, worauf die Planungsbehörde bewusst verzichtet hat. Wichtig sind nachhaltige und qualitativ hochstehende Inwertsetzungen innerhalb des Siedlungsgebiets. Würde sämtliches Baulandkontingent ausgeschöpft, wäre in den nächsten **15 Jahren** ein **Wachstum** von **1'670 Raumnutzern** (EinwohnerInnen und Arbeitsplätze), was **9.5% entspricht**, möglich. Durch die verbleibenden Baulandreserven und mit den bereits eingezonten Flächen wird ein deutlich vermindertes Wachstum prognostiziert.

- Das Baureglement erfüllt neu die Anforderungen an die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).
- Die Siedlungsentwicklung nach Innen wird gefördert.
- Im Baureglement wurde das Kapitel "Qualität von Bauen und Nutzen" aufgenommen, das eine vertiefte Auseinandersetzung mit Energie, Ökologie, Parkierung (Ersatzabgabe), preisgünstigem Wohnraum und Verdichtungsgebieten bietet. Die Zonen mit Planungspflicht wurden überarbeitet und in Ihrer Form vereinheitlicht.
- Die neu geschaffene ZPP W Pfrundmatte ist bereits heute Bauland, erfüllt zukünftig alle übergeordneten Bestimmungen und die Forderung zum schonenden Umgang mit Kulturland und Fruchtfolgeflächen. Eine Überbauung muss nach einem qualifizierten Verfahren erfolgen, wobei ein spezielles Augenmerk auf Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie gelegt wird. Der Einbezug und die Erhaltung des Ortsbildes sind äusserst wichtig. Mindestens 40% der Landfläche soll als qualitativ hochstehender Aussenraum / Freiraum gestaltet und aufgewertet werden. Gemeinsam mit Planungsteams, Experten bestehend aus der Fachrichtung Architektur- und Landschaftsarchitektur, Denkmalpflege und weiteren Fachplanern, sowie einem Begleitgremium bestehend aus Partei-, Vereinsvertretern und Kirchgemeinde soll eine qualitativ hochstehende Entwicklung entstehen und der Bevölkerung zugänglich und erlebbar gemacht werden.

Der bestehende Bau der Esther-Schüpbach-Stiftung wird auf deren ökologischen, baulichen und wirtschaftlichen Zustand überprüft. Erst nach einer fundierten Überprüfung wird über deren Verbleib entschieden. Für den zukünftigen Wohnraum ist eine gute soziale Durchmischung elementar. Wohnungen im oberen Preissegment sind hier nicht gefragt. Es soll eine motorfahrzeugarme Bebauung entstehen.

Die maximal zulässige Fassadenhöhe beeinträchtigt die nachbarschaftlichen Bauten überhaupt nicht.

Anhand eines vorgelagerten qualifizierten Verfahrens wurde das ortsverträgliche Mass mit Hilfe von einem anerkannten Expertengremium sorgfältig beurteilt und hergeleitet.

- Ein Teil der ZPP G Dorfkern Nord wird in die Kernschutzzzone überführt, was eine bessere Bebaubarkeit für die in der ZPP verbleibenden Parzellen bedeutet. Eine Überbauung muss nach einem qualifizierten Verfahren erfolgen, wobei ein spezielles Augenmerk auf Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie gelegt wird. Aufgrund der Hanglage wird nicht die gesamtögliche Ausnützung der Fläche beansprucht werden können. Die unbebaute Landfläche der beiden Parzellen GbbL Nr. 3318 und 1004 im Grundeigentum der Gemeinde Steffisburg betragen 6'162 m². Die restlichen Flächen des ZPP-Perimeters sind in Privatbesitz und teils überbaut. Mit der vorherrschenden Topografie sind in diesem Gebiet eine gleiche Bautypologie bzw. ein gleiches Bauvolumen wie im flachen Terrain ausgeschlossen. Wie bei der ZPP W Pfrundmatte soll eine motorfahrzeugarme Bebauung entstehen. In welchem Preissegment sich die zukünftigen Wohnungen ansiedeln, ist für die Wahrung einer ortsverträglichen Bebauung und hinsichtlich dem Verkehrsaufkommen nicht relevant.
- Mit dem Schutzzonenplan soll die einzigartige und wertvolle Landschaft von Steffisburg erhalten werden. Typische Elemente der Steffisburger Kulturlandschaft wurden aufgenommen. Mit dem Gebiet "Oberzelg" wurde eine weitere namhafte Fläche als Landschaftsschutzgebiet in den Schutzzonenplan aufgenommen.
- Mit den Zonenplänen Gewässerraum wird die Funktion der Gewässer, der Hochwasserschutz, der Unterhalt sowie die naturnahe Vernetzung gesichert.
- Die Verkehrssituation, insbesondere im Oberdorf, wurde in einem Verkehrsmodell mit den kantonalen Behörden und Verkehrsplanern geklärt. Der Gemeinderat hat mit dem Raumentwicklungskonzept 2035 auch Massnahmen zur Verkehrsverflüssigung angestossen, gleichzeitig sind Massnahmen im Verkehrsrichtplan integriert. Ebenso verfügt der Kanton als Eigentümer der Oberdorfstrasse über Massnahmen.
- Bei einem moderaten Wachstum und einer allfälligen Verkehrszunahme ist dennoch zu beachten, dass nicht sämtlicher Mehrverkehr dieselben Achsen belasten würde, sondern sich dieser auf Ober- und Unterdorf verteilen würde.