

5. AUFLAGE

**Einwohnergemeinde Belp**

**Revision der Ortsplanung**

---

---

Zusammenstellung der  
Änderungen im Genehmigungs-  
verfahren

November 2024

Belp/OP-Revision Phase 3 07457/4\_Resultate/22\_5.  
Auflage/07457\_Änderungen\_AL5\_241031\_AL5.indd/tf

## Änderungen im Baureglement (Änderungen rot)

### Art. 211 Abs. 5 BR (Art der Nutzung – Arbeitszonen A1, A2)

Gemäss bisherigem Baureglement der Gemeinde Belp war die Verkaufsfläche in den Arbeitszonen A1 und A2 auf 300 m<sup>2</sup> (pro Detailhandelseinrichtung) beschränkt. Neu wird diese Beschränkung aufgehoben, so dass künftig der Maximalwert gemäss kantonaler Baugesetzgebung von 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für den Verkauf gilt (Art. 20 Abs. 3 BauG). Nicht angerechnet werden dabei die unterirdischen Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen. Für Verkaufsgeschäfte mit einer Fläche von mehr als 1'000 m<sup>2</sup> gilt die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung. Für alle Detailhandelseinrichtungen gelten zudem die Anforderungen insb. zur Verkehrserschliessung gemäss Art. 25 ff. BauV.

### Art. 211 Art der Nutzung

<sup>1 bis 4</sup> unverändert

<sup>5</sup> Arbeitszonen A1, A2

- mässig (A1) resp. stark (A2) störende Gewerbe
- öffentliche und private Freizeiteinrichtungen
- Verkauf ~~bis max. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro Detailhandelseinrichtung~~
- Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standortgebundene Personal
- ES III (A1) resp. ES IV (A2)

Dienstleistungsbetriebe gelten als zonenkonform. Wohnnutzung ist nur zulässig, wenn für wohngigienisch tragbare Verhältnisse gesorgt werden kann. Die Standortgebundenheit ist mit einem Betriebskonzept zu belegen.

<sup>6</sup> unverändert

### Art. 214 Abs. 7 BR (Weitere Masse – Vorspringende Gebäudeteile)

Auf eine Forderung der kantonalen Denkmalpflege hin werden die Bestimmungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen ergänzt mit einem Passus, wonach deren Mass über die Fassadenflucht innerhalb von Ortsbildschutzgebieten auf max. 2.5 m beschränkt ist (ansonsten unverändert 4.0 m).

### Art. 214 Weitere Masse

<sup>1 bis 6</sup> unverändert

Vorspringende Gebäudeteile

<sup>7</sup> Für vorspringende Gebäudeteile gelten die folgenden Masse:

- Mass über die Fassadenflucht max. 4.0 m (~~innerhalb von Ortsbildschutzgebieten max. 2.5 m~~)
- Mass in den kl. Grenzabstand (kA): max. 1.5 m
- Mass in den gr. Grenzabstand (gA): max. 2.0 m
- Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: max. 50 Prozent.

Vgl. Anhang, Art. 10 BMBV, Art. 79 und Art. 79b EG ZGB. Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützung), Erker und dergleichen. Dachvorsprünge gelten nicht als vorspringende Gebäudeteile im Sinne dieser Vorschrift.

<sup>8 bis 10</sup> unverändert

### Art. 221 BR (Zonen für öffentliche Nutzungen, ZÖN)

Bei der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) K «Schulhaus Hohburg» ging die Angabe der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) i.S.v. Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) vergessen. Diese wird ergänzt (ES III, unverändert gegenüber bisherigem Baureglement).

### Art. 221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

<sup>1 bis 3</sup> *unverändert*

<sup>4</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Baupolizeiliche Masse	ES
A bis I	<i>unverändert</i>			
K Schulhaus Hohburg	Schulhaus mit Pausenplatzanlage	Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen der Schulanlage	Fh tr max. 11.0 m	III

### Art. 232 (Flugplatzzone, FZ) und 703 BR (Aufhebung von Vorschriften)

Im einleitenden Text zum Art. 232 BR wurde auf die Bestimmungen zur Flugplatzzone im bisherigen Baureglement der Gemeinde Belp verwiesen, wobei der Verweis statt auf Art. 35 auf Art. 25 lautete (Tippfehler). Unverändert gilt, dass der Art. 232 BR im revidierten Baureglement gegenüber den entsprechenden Bestimmungen im Baureglement vom 4. Februar 2008 (Art. 35) unverändert bleibt, jedoch von der Genehmigung der Ortsplanungsrevision ausgenommen wird.

*Hinweis: Die Änderung der Bestimmungen zur Flugplatzzone im Zusammenhang mit dem Projekt BelpmoosSolar erfolgt in einem separaten Verfahren unabhängig von der Ortsplanungsrevision.*

Zudem wird in Art. 703 BR präzisiert, dass das bisherige Baureglement der Gemeinde Belp *exklusive Art. 35* aufgehoben wird.

### Art. 703 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Vorschriften aufgehoben:

- Baureglement (*exkl. Art. 35*), Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft der Gemeinde Belp vom 4. Februar 2008

*Rest unverändert*

### Art. 522 Abs. 3 BR (Historische Verkehrswege)

Ursprünglich wollte der Gemeinderat die Bestimmungen zu den Trockenmauern aus dem bisherigen Baureglement der Gemeinde Belpberg übernehmen und die Abschnitte im Zonenplan Landschaft hinweisend darstellen (übergeordnete Festlegung). Im Rahmen der Anhörung bezeichnete der Kanton dieses Vorgehen als unzulässig, da zu Hinweisen keine Vorschriften erlassen werden können. Der Gemeinderat hat sich in Absprache mit dem Kanton für die Streichung der Bestimmungen in Art. 522 Abs. 3 BR entschieden. Die Mauern sind im Zonenplan Landschaft unverändert hinweisend dargestellt.

#### Art. 522 Historische Verkehrswege

<sup>1,2</sup> unverändert

~~<sup>3</sup>Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Trockenmauern sind geschützt. Die Mauern dürfen nicht abgerissen oder beschädigt werden. Sie sind durch gelegentliches Entbuschen und Säubern vor zu starker Durchwurzelung zu bewahren.~~

Ziel ist die Erhaltung der Mauern als beschauliche Elemente der Kulturlandschaft und als nischenreiche Lebensräume für Kleintiere.

### Art. 526 BR (Gewässerentwicklungsraum)

Der nachfolgende, neu aufgenommene Artikel enthält die Bestimmungen zu den Gewässerentwicklungsräumen im Gebiet Fareggen/Farhubel sowie in der Hinteren Au (vgl. Erläuterungen zu den Änderungen im Zonenplan Gewässerräume). Er entspricht inhaltlich dem Musterartikel des Kantons.

#### Art. 526 Gewässerentwicklungsraum

<sup>1</sup> Der Gewässerentwicklungsraum dient der längerfristigen Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen.

Bei Gesuchen für Bauten und Anlagen entscheidet das Tiefbauamt, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

<sup>2</sup> Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt. Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff. WBG bewilligt werden.

Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG.

<sup>3</sup> Zugelassen sind ferner Freiflächen und Rastplätze gemäss SFG, unbefestigte Uferwege oder Uferwege nach SFG, land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege sowie Einrichtungen zur Bodenent- und -bewässerung.

### Art. 532 BR (Landschaftsschongebiete)

Der nachfolgende, neu aufgenommene Artikel enthält die Bestimmungen zum Landschaftsschongebiet in der Gürbetalebene südlich des Dorfes (vgl. Erläuterungen zu den Änderungen im Zonenplan Landschaft).

### Art. 532 Landschaftsschongebiete

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten, der Eigenart, der Schönheit und des Erholungswerts.

<sup>2</sup> Bauvorhaben sowie Terrainveränderungen sind zugelassen, sofern sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

Zugelassen sind insb. für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige Infrastrukturen wie mobile Unterstände, mobile Ställe, mobile Melkanlagen, Weidezäune, Tränken und Futterstellen, Schattenunterstände für Tiere sowie temporäre Folientunnel, Obstanlagen, Anlagen zur Be- und Entwässerung und dgl. und Massnahmen zur Bodenverbesserung.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind so zu realisieren, dass die landschaftlichen Qualitäten und die gesamt-räumliche Wirkung in den jeweiligen Gebieten erhalten bleibt. Bauten sind in erster Linie an bestehende bauliche Strukturen und Hofgruppen anzubinden und bzgl. Stellung, flächensparender Anordnung und Materialisierung gut in das Landschaftsbild einzuordnen.

Zur Beurteilung zieht die Gemeinde die Fachberatung Baugestaltung bei. Eine Voranfrage wird empfohlen. Baubewilligungsbehörde ist das AGR.

<sup>4</sup> Nicht zulässig sind Aussiedlungen und Grossbauten sowie Aufforstungen.

<sup>5</sup> Bedeutende Landschaftselemente wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie siedlungstrennende Grünräume sind in ihrer Wirkung zu erhalten.

## Änderungen im Zonenplan Siedlung

Im Zonenplan Siedlung werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Ortsbildschutzgebiete werden als Hinweis dargestellt (als Inhalt im Zonenplan Landschaft). Die Ortsbildschutzgebiete bleiben gegenüber der Vorlage für die Urnenabstimmung unverändert.
- In den Genehmigungsvermerken wird *Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)* statt *kantonales Amt für Wald (KAWA)* geschrieben.
- Im Gebiet Hergarten sowie an der Stockmattstrasse wird je ein Koordinatenpunkt zur Abgrenzung der Bauzone ergänzt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Die Grenzen bleiben gegenüber dem bisherigen Zonenplan resp. gegenüber der Vorlage für die Urnenabstimmung unverändert.



Abb. 1 Situation mit Koordinatenpunkten Hargarten (links) und Stockmattstrasse (rechts)

## Änderungen im Zonenplan Landschaft

### Landschaftsschongebiet

In der Gürbetalebene von der Grenze zur Gemeinde Toffen bis zur Siedlungsgrenze resp. von der Seftigenstrasse bis zur Heiternstrasse wird basierend auf dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ein Landschaftsschongebiet festgelegt.



Abb. 2 Neues Landschaftsschongebiet im Bereich der Gürbetalebene oberhalb des Dorfs (grün schraffiert)

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025 (Stand: Abschluss Vorprüfung) sieht im Bereich des Landschaftsschutzes eine Differenzierung zwischen Landschaftsschongebieten Typ «Freihaltung» und Landschaftsschongebieten Typ «Gestaltungsanforderungen» vor. Für den Typ «Gestaltungsanforderungen», welchem die Gürbetalebene zugeordnet ist, gilt die Anforderung einer sorgfältigen Integration von Bauten und Anlagen mit dem Ziel der Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten und deren gesamträumlicher Wirkungen.

Die zugehörigen Bestimmungen in Art. 532 BR (vgl. oben) lassen der Landwirtschaft dienende Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen zu, sofern sie sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Bauten und Anlagen sind zudem so zu realisieren, dass die landschaftlichen Qualitäten und die gesamträumliche Wirkung erhalten bleibt. Bauvorhaben müssen sich entsprechend in erster Linie an bestehende bauliche Strukturen und Hofgruppen angliedern und sich bzgl. Stellung, flächensparender Anordnung und Materialisierung gut ins Landschaftsbild einfügen. Bei bestehenden Hofgruppen wird das Landschaftsschongebiet entsprechend reduziert.

#### Weitere Korrektur

In der Legende zum Zonenplan Landschaft wird zudem *Ufergehölz* mit dem Begriff *Ufervegetation* ersetzt

### Änderungen im Zonenplan Gewässerräume

#### Gebiet Belpau

Aufgrund von verschiedenen Einsprachen gegen die Gewässerraumfestlegung im Gebiet Belpau und des schleppenden Verlaufs der Hochwasserschutzplanung hatte der Gemeinderat nach der 2. Auflage entschieden, hier vorerst auf Gewässerräume zu verzichten und das Gebiet entsprechend zu sistieren. Dieses Vorgehen wurde vom Kanton im Rahmen der Anhörung als unzulässig bezeichnet, weshalb die ursprüngliche Abgrenzung der Gewässerräume aus der 2. Auflage wieder in den Zonenplan aufgenommen wurde (vgl. nachfolgende Abbildung). Die zwischenzeitlich gegenstandslos gewordenen Einsprachen leben dadurch wieder auf und werden durch das AGR als Genehmigungsbehörde zu beurteilen sein.

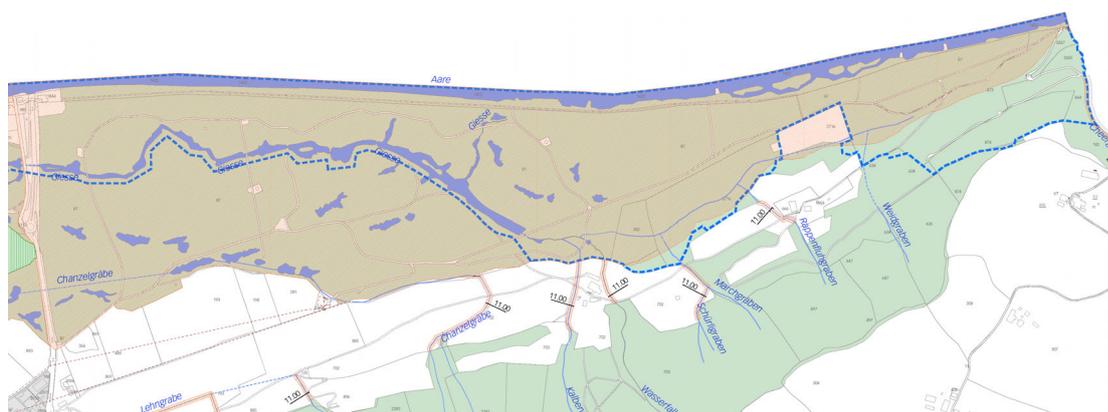


Abb. 3 Neu festgelegter Gewässerraum im Gebiet Belpau

#### Gebiet Fareggen/Farhubel

Ursprünglich war die Gemeinde mit den zuständigen kantonalen Fachstellen übereingekommen, dass im Gebiet Fareggen/Farhubel der Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums geprüft werden kann. In der Folge

hat der Gemeinderat auf die Festlegung verzichtet, insbesondere da es sich um ein grossflächiges, landwirtschaftlich genutztes Gebiet handelt, dessen minimaler Abstand zur Aare mehr als 200 m beträgt. In den beiden Vorprüfungsberichten waren dazu keine expliziten Vorbehalte enthalten.

Im Rahmen der Anhörung im Genehmigungsverfahren forderte das AGR gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen zwar keinen Gewässerraum, jedoch einen so genannten Gewässerentwicklungsraum. Dabei handelt es sich um eine im übergeordneten Recht nicht vorgesehene, lediglich im Musterbaureglement enthaltene Festlegung. Gemäss diesem Musterartikel dient die Festlegung des Gewässerentwicklungsraums der längerfristigen Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Im Gewässerentwicklungsraum ist die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen untersagt, während für bestehende Gebäude und Anlagen die Besitzstandsgarantie gilt. Zugelassen sind zudem unbefestigte Uferwege, land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege sowie Einrichtungen zur Bodenent- und -bewässerung.

Entsprechend wird für das im Süden durch die Hauptstrasse, ansonsten vollständig durch Wald begrenzte Gebiet Fareggen/Farhubel ein Gewässerentwicklungsraum i.S. des kantonalen Musterbaureglements festgelegt (vgl. nachfolgende Abbildung). Die zugehörigen Bestimmungen werden in Art. 526 BR ergänzt (vgl. oben).



Abb. 4 Neu festgelegter Gewässerentwicklungsraum im Gebiet Fareggen/Farhubel

#### Gebiet Hintere Au

Wie beim Gebiet Fareggen/Farhubel handelt es sich auch bei der Hintere Au um ein grossflächiges landwirtschaftlich genutztes Gebiet, welches vollständig durch Waldflächen umschlossen ist. Aufgrund dieser Parallele und gestützt auf die eingegangenen Einsprachen hatte der Gemeinderat nach der 2. Auflage entschieden, auch in diesem Gebiet auf die Festlegung eines Gewässerraums zu verzichten. Ausschlaggebend dafür war

insbesondere ein Beschluss des Regierungsrates, welcher den Gewässerraum der Aare in diesem Gebiet auf rund 100 m begrenzt hatte (RRB Nr. 634/2017).

Im Rahmen der Anhörung erachtete das AGR diesen Verzicht gestützt auf die Fachstellen als unzulässig und forderte die Festlegung eines Gewässerraums. Dabei wurde festgehalten, dass der erwähnte Regierungsratsbeschluss die bundesrechtlichen Anforderungen «nicht erfülle», weshalb er nicht als Grundlage verwendet werden könne.

Der Gemeinderat hat entgegen der Forderung des Kantons entschieden, im Gebiet Hintere Au – analog zum Gebiet Fareggen/Farhubel – einen Gewässerentwicklungsraum festzulegen (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Gebiete sind vergleichbar, so dass sich eine unterschiedliche Beurteilung resp. Vorgabe nicht erklären lässt. Der Fall Fareggen/Farhubel zeigt zudem, dass Ausnahmen resp. massgeschneiderte Lösungen möglich sind. Diese Lösung entspricht der Vorgabe des kantonalen Tiefbauamts, welches aus rein wasserbaulicher Sicht einer Festlegung eines Gewässerentwicklungsraums an Stelle eines Gewässerraums zustimmen kann.



Abb. 5 Neu festgelegter Gewässerentwicklungsraum im Gebiet Hintere Au

### Öligrabe

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im November 2022 war die Um- und Offenlegung des Öligrabens noch nicht umgesetzt, weshalb für das Gebiet ein Freihaltebereich festgelegt wurde. Unterdessen sind die Arbeiten abgeschlossen, so dass auch der Gewässerraum des Öligrabens entsprechend festgelegt werden kann (Freihaltebereich wird zum Gewässerraum, bisheriger Gewässerraum wird gelöscht).



Abb. 6 Gewässerraum Öligrabe zwischen der Gemeindegrenze zu Kirchdorf und der Gürbe

## **Genehmigungsvermerke**

*Die in diesem Dokument aufgeführten Änderungen werden nach der Auflage in die definitiven Pläne und Vorschriften integriert und beim Kanton in dieser Form zur Genehmigung eingereicht, so dass das vorliegende Dokument nicht separat genehmigt werden muss.*