Laupen Gemeinde

Gesamtrevision der Ortsplanung

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Mitwirkung



Das Dossier der Gesamtrevision beinhaltet:

- Baureglement
- Nutzungszonenplan
- Schutzzonenplan
- Landschaftsinventar
- Richtplan Verkehr
- **Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)**

Bern, 31. August 2026

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Einwohnergemeinde Laupen
Neuengasse 4
3177 Laupen

Auftragnehmerin
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Bernhard Leder
Ladina Schaller
Rahel Kobel
Reto Mohni

2507_320_5_EB_OPR-Laupen_261012.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Planungsgegenstand 5

1.1 Planungsgebiet 5

1.2 Anlass und Handlungsbedarf 5

1.3 Planungsziele 6

1.4 Ablauf 6

1.5 Planungsorganisation 7

2. Raumplanerische Rahmenbedingungen 8

2.1 Kommunale Planung / Ortsplanung 8

2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen 14

2.3 Weitere Grundlagen 22

3. Planungsmassnahmen 28

3.1 Stossrichtungen der Ortsplanungsrevision 28

3.2 Baureglement 30

3.3 Nutzungszonenplan 47

3.4 Schutzzonenplan 62

3.5 Weitere Zonenpläne 75

3.6 Richtplan Verkehr 75

4. Planerische Beurteilung und Interessenabwägung 79

4.1 Abstimmung auf übergeordnete Planungen 79

4.2 Abgleich REK Laupen 2035 79

4.3 Auswirkungen der Planung 82

4.4 Interessenabwägung und Würdigung 86

5. Planerlassverfahren 88

5.1 Verfahren 88

5.2 Entwurfsprozess 88

5.3 Öffentliche Mitwirkung 89

5.4 Kantonale Vorprüfung 90

5.5 Öffentliche Auflage 90

5.6 Beschluss und Genehmigung 90

1. Ausgangslage und Planungsgegenstand

1.1 Planungsgebiet

Gemeindegebiet Laupen

Die Gemeinde Laupen liegt rund zwanzig Kilometer südwestlich von Bern im Verwaltungskreis Bern-Mittelland an der Kantonsgrenze zu Freiburg. Die Gemeinde befindet sich an der Mündung der Sense in die Saane. Sie grenzt an die vier Berner Gemeinden Neuenegg, Mühleberg, Ferenbalm und Kriechenwil sowie an die zwei Freiburger Gemeinden Bösingen und Gurmels. Das Siedlungsgebiet von Laupen ist südlich der Sense mit demjenigen von Bösingen zusammengewachsen.

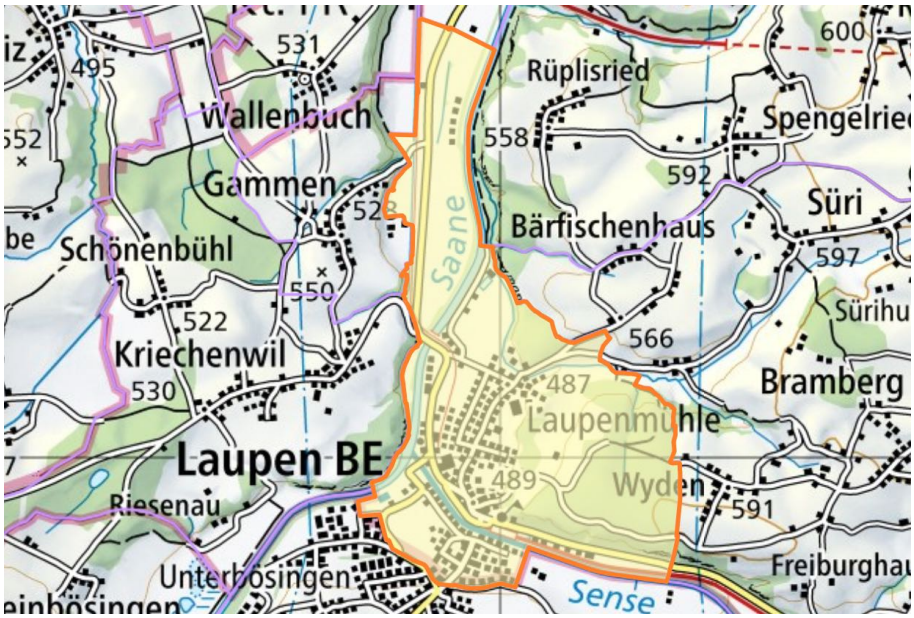


Abbildung 1: Geografische Übersicht des Planungsgebiets (Quelle: swisstopo)

Gemäss kantonalem Richtplan 2030 (Massnahmenblatt C_02) gehört die Gemeinde Laupen zum Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen inklusive Zentren 4. Stufe und Tourismuszentren».

1.2 Anlass und Handlungsbedarf

Anlass

Aufgrund von Änderungen des übergeordneten Rechts (Revision Eidgenössisches Raumplanungsgesetz RPG, insb. RPG1, kantonaler Richtplan 2030 sowie kantonale Baugesetzgebung) und der damit verbundenen Praxisentwicklung – insbesondere bezüglich Siedlungsentwicklung nach innen und Kulturlandschutz – sind die Planungsinstrumente der Gemeinde Laupen zu aktualisieren und an die geltenden Anforderungen anzupassen.

Handlungsbedarf

Die Gemeinde Laupen hat in ausgewählten Planungsthemen Handlungsbedarf: Die bestehenden Bauzonen sind bezüglich Um- und Aufzonungen zu überprüfen und das Baureglement umfassend zu aktualisieren. Zudem ist eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr vorzunehmen und die

Landschaftsplanung auf Grundlage eines neuen Landschaftsinventars zu überarbeiten.

Gesamtrevision

Der Gemeinderat Laupen hat sich daher dazu entschieden, die Ortsplanung umfassend zu revidieren.

Nachfolgende Abbildung zeigt die zu revidierenden Instrumente der Ortsplanung Laupen:

Zu revidierende Planungsinstrumente

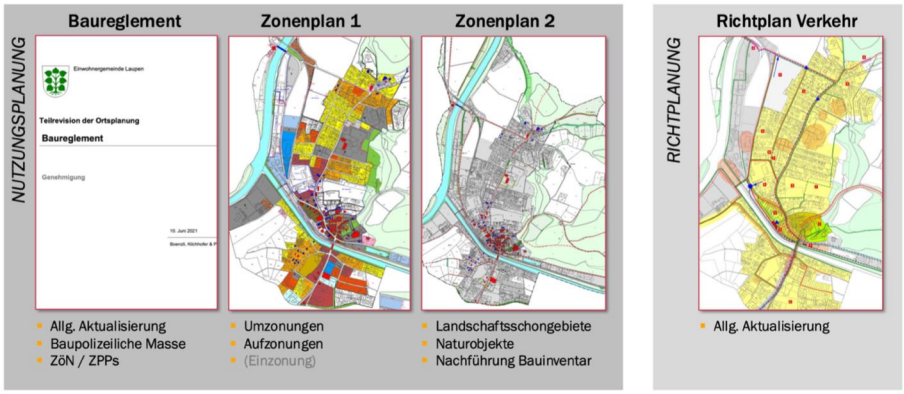


Abbildung 2: Übersicht über die zu revidierenden Planungsinstrumente

1.3 Planungsziele

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung steht die Anpassung der Nutzungsplanung an die veränderten Rahmenbedingungen sowie die Überführung der Erkenntnisse aus konzeptionellen Instrumenten, namentlich dem räumlichen Entwicklungskonzept REK Laupen 2035, in die Nutzungsplanung im Vordergrund. Die konkreten Ziele der Ortsplanungsrevision bestehen darin:

- die kommunalen Planungsinstrumente zeitgemäss nachzuführen,
- die Planungsinstrumente an die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen anzupassen,
- die Vorgaben von Bund, Kanton und Region umzusetzen,
- das räumliche Entwicklungskonzept REK Laupen 2035 in die Nutzungsplanung zu überführen,
- eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu ermöglichen und zu fördern,
- eine breite Mitwirkung und Beteiligung sicherzustellen.

1.4 Ablauf

Mit Aufnahme der Arbeiten wurde folgender grober Zeitrahmen für die Revision der Ortsplanung festgelegt:



Abbildung 3: Zeitrahmen der Ortsplanungsrevision Laupen

Für den Einbezug der Bevölkerung wurde neben den gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten zur Mitwirkung und Einsprache weitergehende, zusätzliche Mitwirkungsgefässe in den einzelnen Phasen vorgesehen. Nachfolgende Abbildung ermöglicht einen Überblick:

Mitwirkungsgefässe je Phase

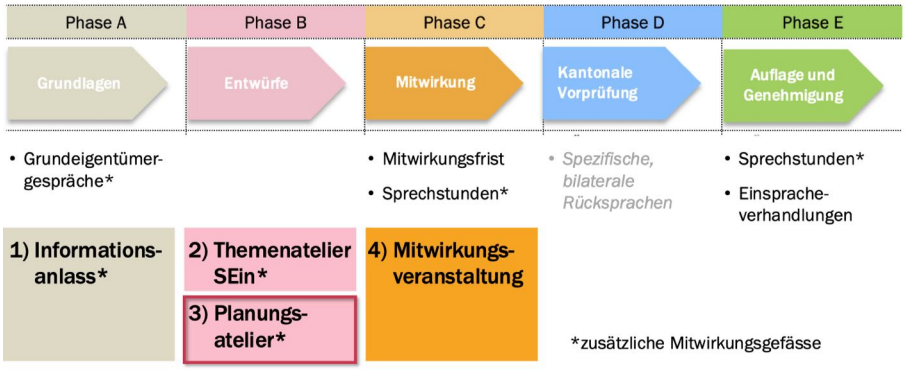


Abbildung 4: Übersicht über die Möglichkeiten zur Mitwirkung je Phase

1.5 Planungsorganisation

Gemeinderat

Die Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Laupen, vertreten durch den Gemeinderat. Die Zwischen- und Schlussergebnisse der Planung werden dem Gemeinderat jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschlussfassung und Genehmigung) zur Verabschiedung unterbreitet.

Ortsplanungskommission OPK

Für die Erarbeitung der Planungsunterlagen wie auch die Durchführung des Planerlassverfahrens wurde eine nichtständige Ortsplanungskommission gebildet. Sie ist beratendes und antragstellendes Organ an den Gemeinderat:

Bettina Schwab	Gemeindepräsidentin (Vorsitz)
Adrian Weber	Gemeinderat Ressort Bau und Planung
Isabelle Wyler	Bau- und Planungskommission
Jonas Ruprecht	Bau- und Planungskommission
Stefan Bürgi	Bau- und Planungskommission
Roger Schwab	Bau- und Planungskommission
Carola Martino	Architektin
Eveline Kocher (*beratend)*	Leiterin Bauverwaltung
Bernhard Leder (*beratend)*	BHP Raumplan AG
Ladina Schaller (*beratend)*	BHP Raumplan AG

Projektbüro PB

Das Projektbüro bereitete die Geschäfte der Ortsplanungskommission vor:

Bettina Schwab	Gemeindepräsidentin (Vorsitz)
Eveline Kocher	Leiterin Bauverwaltung
Bernhard Leder	BHP Raumplan AG
Ladina Schaller	BHP Raumplan AG

2. Raumplanerische Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale Planung / Ortsplanung

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Die nachfolgenden kommunalen Planungsinstrumente bilden die Ausgangslage für die Ortsplanungsrevision. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Verbindlichkeit. Die Ortsplanungsrevision überprüft ihre Aktualität, übernimmt bewährte Inhalte und passt jene Instrumente an, bei denen aufgrund geänderter gesetzlicher Vorgaben oder neuer kommunaler Zielsetzungen Handlungsbedarf besteht.

2.1.1 Rechtsgültige Planungsinstrumente

Rechtskräftige Planungsinstrumente

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Laupen wurde im Jahr 2013 vom Kanton (Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR) genehmigt. 2023 wurde eine Teilrevision des Zonenplans und des Baureglements zur Umsetzung der Gewässerräume und der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) genehmigt. 2024 wurde als Basis für die nächste Ortsplanungsrevision ein räumliches Entwicklungskonzept erlassen (Plan und Bericht).

Nachfolgende Abbildung zeigt Zonenpläne und das Baureglement:

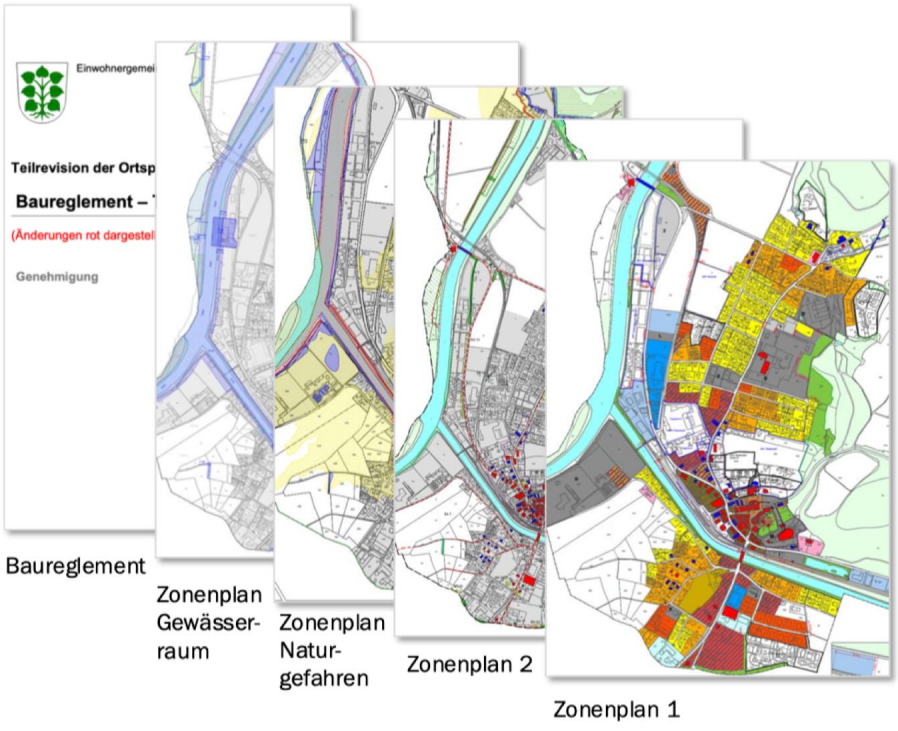


Abbildung 5: Baureglement und 4 Zonenpläne = baurechtliche Grundordnung der Gemeinde

Übersicht

Zur Ortsplanung der Gemeinde gehören nachfolgende Planungsinstrumente (A und B) sowie Dokumente/Berichte/Reglemente (C):

Nutzungsplanung (grundeigentümerverbindlich)		
Planungsinstrument	**Genehmigung**	**Änderungen**
A1) Baurechtliche Grundordnung		
Baureglement	11.10.2013	11.10.2013: Art. 221 ZöN G und Art. 516 Gewässerraum 20.03.2023: Teilrevision Ortsplanung, Anpassung BMBV
Zonenplan 1 (Siedlung)	11.10.2013	–
Zonenplan 2 (Schutzgebiete und Schutzobjekte)	11.10.2013	–
Zonenplan Naturgefahren	11.10.2013	–
Zonenplan Gewässerraum	20.03.2023	–
A2) Besondere baurechtliche Ordnungen		
ZPP/UeO Weiermatt		in Erarbeitung
ZPP/UeO Laupen Süd		in Erarbeitung
ZPP/UeO Stadtmatte: Sektor D und E mit Erschliessung inkl. Änderung Richtplan Stadtmatte		in Erarbeitung
ZPP/UeO Hirsried	17.03.2016	–
ZPP/UeO Polyareal	18.04.2013	–
ZPP/UeO Stadtmatte: Sektor B, Parz. 1033	03.05.2007	–
UeO Talacker	05.10.2006	–
ZPP/UeO Stadtmatte: Teilüberbauungsordnung Sektor I Mitte	27.03.2006	–
UeO Alte Kartonage	11.01.2006	16.10.2006 (Änderung Plan)
UeO Wassermatte	28.01.2004	18.05.2005 (Änderung Plan) 25.02.2004 (Nachtrag zur Genehmigung)
UeO Stadtmatte: Sektor «A»	08.06.2000	11.01.2006 (Änderung Plan und Vorschriften betreffend Einstellhalle)
UeO Stadtmatte: Sektor «G1»	20.04.2000	–
UeO Laupenmühle	06.01.1997	–
UeO - Festlegung von Baulinien (ersetzt BL-Pläne bis 89)	14.05.1993	18.01.1999 (Änderung) 22.09.1998 (fehlt)
UeO Aufschüttparzelle	29.04.1992	Änderung in Erarbeitung
Überbauungsplan mit SBV (Ue17) - Im Rollis	10.05.1984	30.03.2000 (Änderung Plan und Vorschriften betreffend Fussweg)
Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV (Ue15): Schmutzenmatte II	13.05.1982	28.09.1992 (Änderung Vorschrift betreffend Ausnützung) 03.08.1988 (Änderung Hof Ost) 26.05.1983 (Änderung Plan)

B) Richtplanung (behördenverbindlich)		
	Genehmigung	**Änderungen**
Räumliches Entwicklungskonzept REK 2035	26.01.2024	–
Richtplan - Verkehr	11.10.2013	–
Richtplan – Siedlungsentwicklung	11.10.2013	in REK 2035 integriert und aufgehoben
Landschaftsrichtplan	26.09.2001	–
Richtplan Stadtmatte	10.08.1998	Änderung in Erarbeitung 22.11.2005

C) Berichte, Konzepte, Studien, Reglemente etc.	
	Datum
Energiestrategie Laupen	18.10.2024
Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen (WBB A_01)	01.09.2024
Hochwasserschutz Laupen (Wasserbauplan)	05.12.2022
Reglement über die Mehrwertabgabe	02.09.2019

2.1.2 Räumliches Entwicklungskonzept Laupen 2035 (REK)

Behördenverbindlicher Richtplan

Die Gemeinde Laupen hat im Jahr 2019 die Erarbeitung des «räumlichen Entwicklungskonzepts Laupen 2035» aufgenommen. Das REK wurde am 15. Mai 2023 vom Gemeinderat beschlossen und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) als behördenverbindlicher Richtplan unterbreitet.

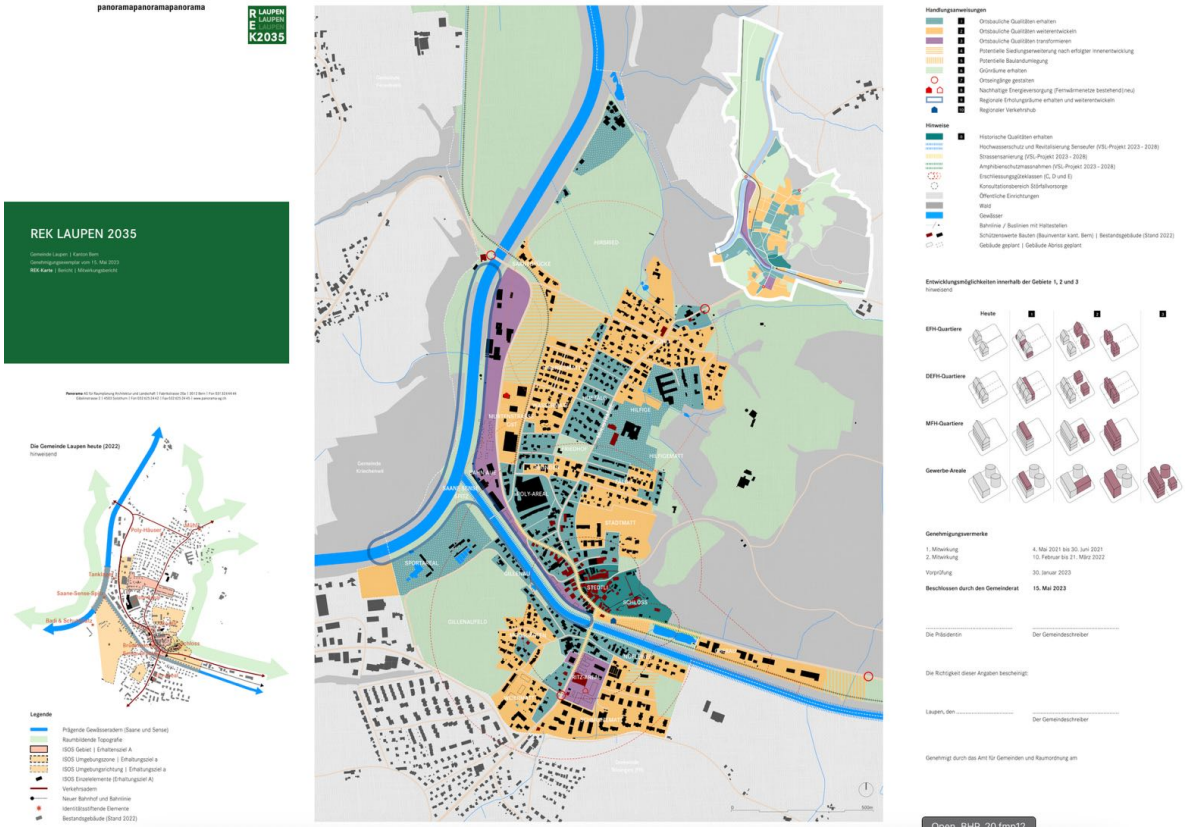


Abbildung 6: Plan zum REK Laupen 2035

Bestandteile REK

Das REK Laupen 2035 besteht aus behördenverbindlichem Plan und verbindlichen Handlungsanweisungen sowie aus Bericht mit Analyse und Anhang und einem Mitwirkungsbericht.

Ziele REK

Das REK Laupen 2035 ist ein Planungs- und Führungsinstrument, um die Gesamtentwicklung der Gemeinde strategisch zu steuern. Es zeigt räumliche Stossrichtungen sowie den Handlungsbedarf für eine Umsetzung auf.

Mit dem REK Laupen 2035 sollen:

- Die Qualitäten von Laupen erhalten bleiben (natürliche Ressourcen schützen und ortsbauliche Qualitäten erhalten).
- Die Innenentwicklung zu Gunsten kommender Generationen forciert werden (qualitätsvolle Entwicklung innerhalb des heutigen Siedlungsgebiets und Erhalt Kulturland).
- Die Entwicklung gemeinsam und aktiv gesteuert werden (die bestehenden Flächenpotentiale und die räumliche Entwicklung im Diskurs entwickeln).

Handlungsanweisungen REK

Aus der umfassenden Analyse sowie den daraus abgeleiteten Erkenntnissen wurden im REK Laupen 2035 vierzehn Handlungsanweisungen auf Gemeindeebene sowie quartiersspezifische Massnahmen formuliert. Zusammengefasst betreffen die Handlungsanweisungen die Themen Ortsbild, Innenentwicklung, Grünräume, Verkehr und Energie.

Betreffend das Siedlungsgebiet gibt es drei wesentliche Handlungsanweisungen, welche in der Nutzungsplanung (insbesondere Baureglement und Zonenplan 1) zu vertiefen sind:



Handlungsanweisung 1



Handlungsanweisung 2



Handlungsanweisung 3

Abbildung 7: Handlungsanweisungen betreffend ortsbaulichen Qualitäten und Siedlungsentwicklung nach innen

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Das REK Laupen 2035 bildet die strategische Grundlage der Ortsplanungsrevision. Die darin formulierten Ziele und Handlungsanweisungen werden (soweit raumplanerisch relevant) in adäquater Weise und stufengerecht in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung überführt. In den nachfolgenden Kapiteln des Erläuterungsberichts sind die jeweiligen konkreten Planungsmassnahmen beschrieben.

2.1.3 Weitere Kommunale Grundlagen

Richtplan Verkehr

Die Gemeinde Laupen verfügt über einen im Jahr 2013 vom AGR genehmigten, behördenverbindlichen Richtplan Verkehr.

Planinhalte

Darin werden die Bus- und Bahnlinien sowie die Haltestellen, die bestehenden und geplanten Velorouten sowie das Fusswegnetz innerorts und die kantonalen Wanderwege dargestellt. Für den motorisierten Individualverkehr werden die verschiedenen Verkehrsregime sowie das Projekt Teilumfahrung und Bereiche für Strassenraumgestaltungen dargestellt.

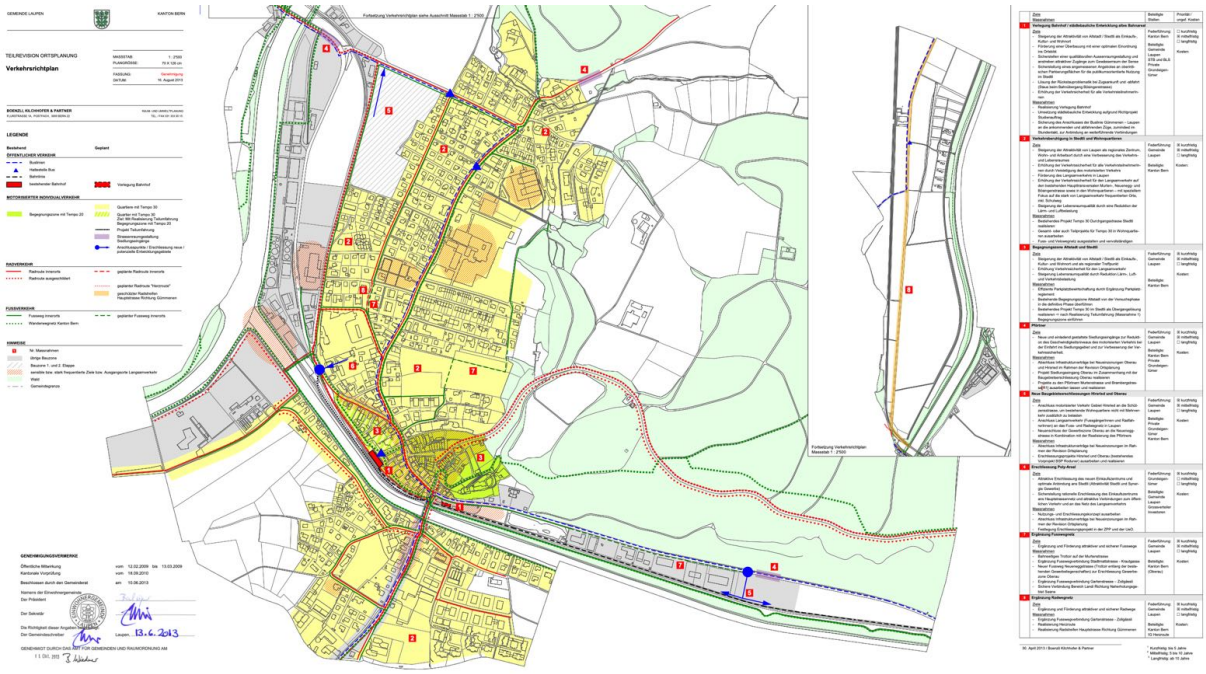


Abbildung 8: Behördenverbindlicher Richtplan Verkehr (genehmigt 2013)

Massnahmen

Ergänzt wird der Plan mit insgesamt 8 Massnahmen:

1. Verlegung Bahnhof / Städtebauliche Entwicklung Altes Bahnareal
2. Verkehrsberuhigung in Stedtli und Wohnquartieren
3. Begegnungszone Altstadt und Stedtli
4. Pförtner
5. Neue Baugebietserschliessungen Hirsried und Oberau
6. Erschliessung Poly-Areal
7. Ergänzung Fusswegnetz
8. Ergänzung Radwegnetz

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Die Ziele und Massnahmen des Richtplans Verkehr werden überprüft und soweit erforderlich aktualisiert. Die Abstimmung zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung bildet dabei einen wichtigen Bestandteil der Revision.

Landschaftsplanung

Bestandteile und Ziele Inhalte Massnahmen



Die Landschaftsplanung besteht aus dem Landschaftsentwicklungskonzept (Bericht), dem Landschaftsrichtplan sowie dem Objektplan (Inventar) mit den zugehörigen Objektblättern. Sie wurde im Nachgang zur vorletzten Ortsplanungsrevision von 1993 erarbeitet und vom AGR 2001 genehmigt.

Die Ziele der Landschaftsplanung sind der Erhalt, die Aufwertung und die Neuschaffung von Landschafts- und Naturelementen.

Im Landschaftsentwicklungskonzept (Bericht) aus dem Jahr 2000 von sigmaplan werden die historische Entwicklung der Gemeinde aufgezeigt und eine Landschaftsanalyse vorgenommen. Das Gemeindegebiet wurde in neun charakteristische Landschaftsräume gegliedert. Darauf aufbauend wurden Ziele für die Entwicklung und den Erhalt der Landschaft abgeleitet sowie objektspezifische, behördenverbindliche Einzelmassnahmen für die jeweiligen Lebensräume formuliert. Für jedes Teilgebiet wurden spezifische Massnahmen zu folgenden Themenbereichen festgelegt: Hecken, Auenwälder, Feuchtstandorte, Trockenstandorte und Magerwiesen, Bäume sowie Baumgruppen und Baumreihen, Fluss- und Bachläufe mit Uferbestockung, Waldlichtungen und Waldränder sowie Aussichtspunkte und Aussichtslagen.

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Die Landschaftsplanung bildet eine Grundlage für die Erarbeitung des Landschaftsinventars sowie die nachfolgende Überarbeitung resp. Aktualisierung des Schutzzonenplans. Bestehende Natur- und Landschaftswerte werden überprüft und entsprechend den heutigen Anforderungen gesichert.

Energiestrategie Laupen

Bestandteile und Inhalte Strategie und Massnahmen



Die Gemeinde Laupen hat 2024 eine Energiestrategie erarbeitet. Diese analysiert die bestehende Energieversorgung sowie die vorhandenen Potenziale und formuliert Massnahmen für eine nachhaltige Energieversorgung und Mobilität.

Das Kernstück der Energiestrategie der Gemeinde Laupen bilden zwölf Massnahmen. Sie richten sich insgesamt nach den Grundsätzen möglichst erneuerbare Energien zu verwenden, erneuerbare Energie auch auf dem Gemeindegebiet zu produzieren und diese möglichst effizient zu nutzen. Dieselben Grundsätze werden auf den Themenbereich Mobilität angewendet.

Insbesondere folgende Themen sind von Bedeutung: Förderung erneuerbarer Energien, Ausbau des Fernwärmenetzes, Berücksichtigung energetischer Anforderungen im Baureglement sowie Förderung nachhaltiger Mobilität.

Bedeutung für dir Ortsplanungsrevision

Die Energiestrategie liefert Hinweise zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Soweit raumplanerisch relevant, werden ihre Erkenntnisse insbesondere bei der Überarbeitung des Baureglements berücksichtigt.

2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.2.1 Bund

Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)

RPG 1

Das 2014 teilrevidierte RPG («RPG1») bezweckt insbesondere einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, eine bedarfsgerechte Dimensionierung der Bauzonen und eine kompakte Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsentwicklung soll prioritär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen.

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Die Revision orientiert sich an den Planungszielen des RPG (Art. 1 Ziele, Art. 3 Planungsgrundsätze).

a. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

ISOS

Laupen ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt und mit den maximalen Erhaltungszielen ausgestattet.

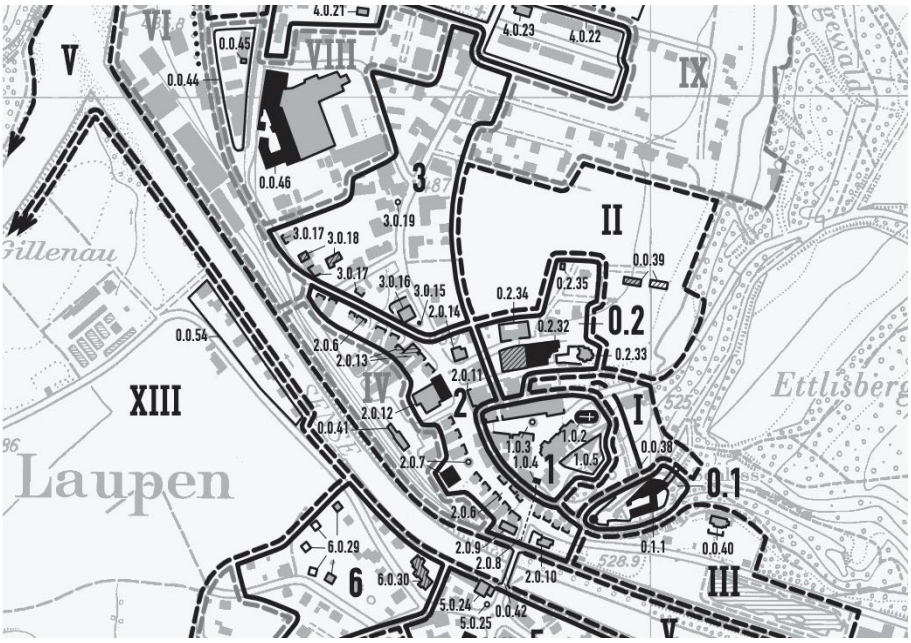


Abbildung 9: Auszug aus dem ISOS Laupen mit Gebieten (Nr. x), Baugruppen (0.x), Umgebungszonen und -richtungen) (röm. Nr. x) sowie Einzelelementen

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Die Ortsbildqualitäten bilden eine wesentliche Rahmenbedingung für bauliche Entwicklungen im historischen Ortskern. Das ISOS wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des REK 2035 als zentrale Grundlage beigezogen und insbesondere im Hinblick auf die behördenverbindlichen Handlungsanweisungen berücksichtigt.

Die Rahmenbedingungen zum Ortsbildschutz bilden wichtige Grundlagen beim Ausloten der Handlungsspielräume für künftige Entwicklung nach innen oder nach aussen. Gestützt auf die «Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) in der Richt- und Nutzungsplanung» sowie des

Bundesgerichtsentscheides «BGE 135 II 209 Rüti/ZH» ist das Bundesinventar ISOS auch bei der Erfüllung von kommunalen Aufgaben zu berücksichtigen.

b. Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS)

IVS

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz bezeichnet national bedeutende Wege und Strassen früherer Epochen, deren Substanz mindestens abschnittsweise erhalten ist und die durch historische Dokumente belegt sind. Zum IVS, aber nicht zum Bundesinventar, gehören auch Objekte, welche von den Kantonen als solche von regionaler oder lokaler Bedeutung bezeichnet werden.

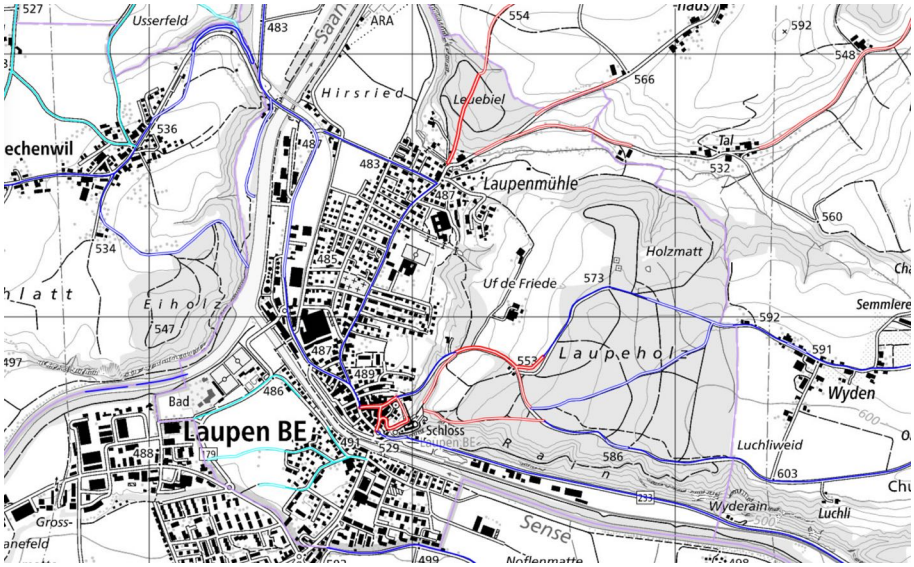


Abbildung 10: Auszug aus dem IVS mit nationalen (rot), regionalen (blau) und lokalen (hellblau) Wegverbindungen in Laupen (map.geo.admin.ch, 17.06.2026)

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Historische Verkehrswege werden soweit erforderlich planerisch gesichert und bei der räumlichen Entwicklung berücksichtigt.

c. Umwelt- und Lärmschutz

LSV

Die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes regelt die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Innenräume in Abhängigkeit von deren Nutzung und Lärmempfindlichkeit. Es gelten die Empfindlichkeitsstufe ES gemäss Art. 45 LSV, welche bei Planungsvorhaben zu berücksichtigen sind.

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Im Zuge von allfälligen Um-, Auf- oder Abzonungen ist die Einhaltung der neu geltenden Empfindlichkeitsstufen zu berücksichtigen.

2.2.2 Kanton Bern

a. Kantonaler Richtplan 2030 (RP)

Absichten und Inhalte

Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten RPG den Auftrag, die Siedlung zu konzentrieren, eine Zersiedelung zu vermeiden, die Kräfte auf Gebiete zu konzentrieren, die wirtschaftlichen Erfolg versprechen sowie den ländlichen Raum zu stärken. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist daher eines der zentralen Themen des im Frühling 2016 durch den Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplans.

Massnahmen

Für die Ortsplanungsrevision sind insbesondere die Massnahmenblätter A_01, A_05, A_06, A_07, B_09, C_02, C_08, D_03, D_04, D_10, D_11 sowie E_08 des kantonalen Richtplans von Bedeutung. Sie betreffen im Wesentlichen die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft.

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Die Revision setzt die kantonalen Vorgaben um. In den nachfolgenden Kapiteln des Erläuterungsberichts sind die jeweiligen konkreten Planungsmassnahmen beschrieben.

SEin: Bauzonenreserven und Baulandbedarf Wohnen

Kantonale Vorgaben

Mit Genehmigung des kantonalen Richtplans gelten für Ortsplanungen neue, strengere Regeln:

- Gemäss Massnahmenblatt A_07 «Siedlungsentwicklung nach innen» ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, SEin von den Gemeinden prioritär zu behandeln.
- Das Massnahmenblatt A_01 beinhaltet die Parameter für die Berechnung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen. Die Gemeinde Laupen ist dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Zentrum Stufe 4» zugeordnet. Die damit verbundenen Vorgaben an die minimale bauliche Dichte (= 57 Raumnutzer/ha) sowie das Wachstumsziel von +10% bilden wichtige Grundlagen für die quantitative Abschätzung des Innenentwicklungspotenzials.

Bevölkerungswachstum

Die Gemeinde Laupen weist zwischen 2012 und 2024 ein Bevölkerungswachstum von +10% auf und entspricht damit den kantonalen Zielsetzungen. Das Wachstum flacht seit ca. 2020 jedoch ab.

Trotz des Wachstums verfügt die Gemeinde über ein grosses Verdichtungspotential und über grössere unbebaute Areale. So wurde beispielsweise mit der Verlegung des Bahnhofes ein grosses Areal im Zentrum der Gemeinde frei für eine Entwicklung. Entlang der Saane besteht ein grösseres zusammenhängendes Areal (Tanklager und Schöpfe), welches rechtskräftig eingezont und tendenziell unternutzt ist.

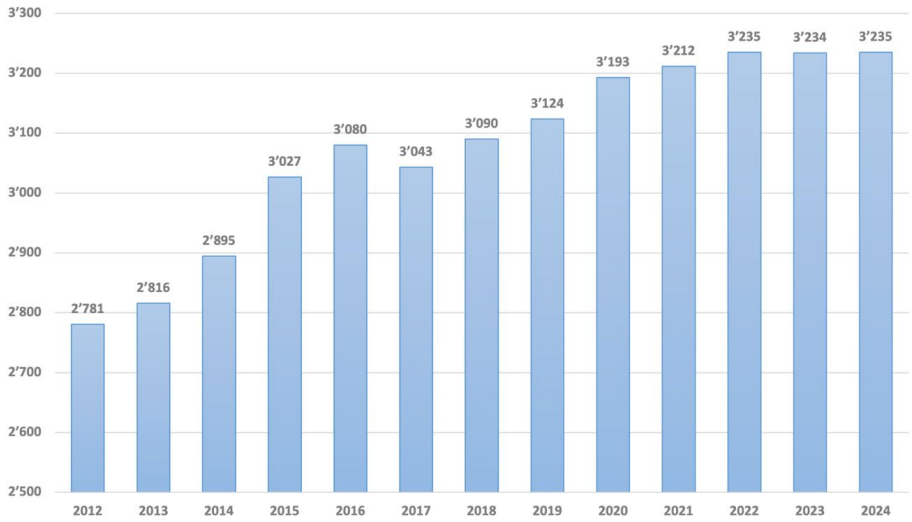


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Laupen (2012 – 2024)

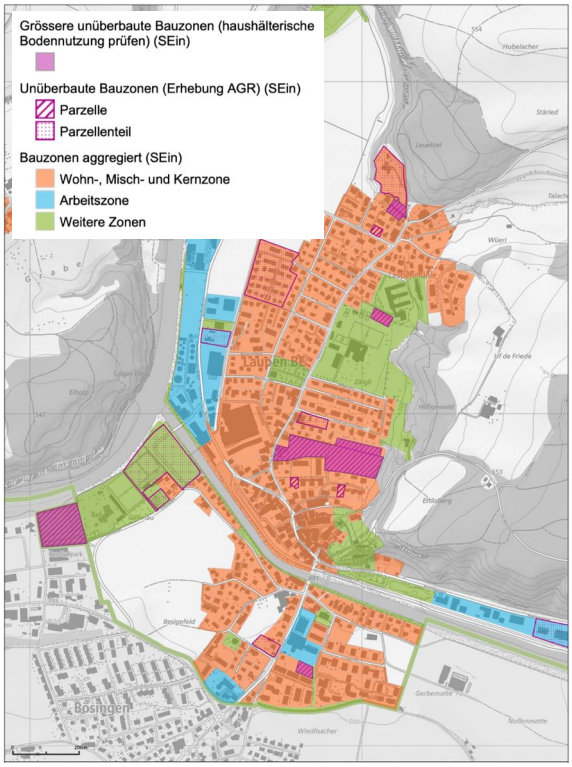


Abbildung 12: Fachkarte SEin: Unüberbaute Bauzonen (Geoportal BE, 25.7.26)

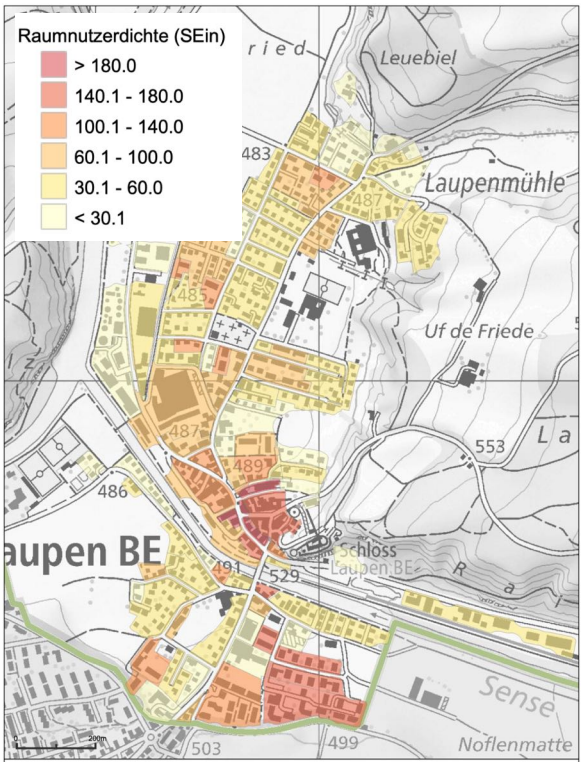


Abbildung 13: Fachkarte SEin: Raumnutzerdichte (Geoportal BE, 25.7.26)

Theoretischer und tatsächliche Baulandbedarf Wohnen (WBB)

Die Bauzonengrösse ist auf die angestrebte Entwicklung gemäss Raumkonzept Kanton Bern und die Siedlungsstrategie sowie auf die vorhandene Infrastruktur und Erschliessung abzustimmen.

Der theoretische 15-jährige Baulandbedarf Wohnen wird aufgrund der vom Kanton vorgegebenen Berechnungsformel ermittelt. Gemäss Angabe des Kantons vom 1. September 2024 beträgt der der theoretische Wohnbaulandbedarf 7.1 ha. Der tatsächliche Wohnbaulandbedarf beträgt nach Abzug der unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen 3.6 ha.

Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB)

Voraussetzungen für Einzonung von Arbeitszonen

Einzonungen von Arbeitszonen setzen gemäss Art. 30a Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV) eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus. Damit soll die Nutzung der Arbeitszonen im Sinne der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung aus einer übergeordneten, regionalen Sicht laufend optimiert werden. Ziel ist es, vorhandene Arbeitszonen im Kanton Bern besser zu nutzen, bevor neue Arbeitszonen eingezont werden.

Merkblatt AZB

Die kantonalbernische Arbeitszonenbewirtschaftung stützt sich auf das Massnahmenblatt A_05 des Richtplans und wurde im Dezember 2016 eingeführt. Die AZB betrifft alle Einzonungen von Arbeitszonen. Im Merkblatt werden Grundsätze, Hilfsmittel und das Vorgehen bei Einzonungen von Arbeitszonen beschrieben.

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Allfällige Änderungen von Arbeitszonen erfolgen unter Berücksichtigung der kantonalen Vorgaben zur Arbeitszonenbewirtschaftung.

b. Baugesetzgebung (BauG)

Kulturlandschutz

Seit dem 1. April 2017 ist die teilrevidierte Bernische Baugesetzgebung in Kraft. Mit den neuen Bestimmungen werden unter anderem die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht. Die Erhöhung hat zum Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und insbesondere die Fruchtfolgeflächen in ihrem Bestand zu schützen. Weiter müssen Massnahmen zum Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen (Mehrwertabschöpfung) und Massnahmen zur Baulandmobilisierung festgelegt werden.

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Die Revision berücksichtigt die aktuellen gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Kulturlandschutz, Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung.

c. Umgang mit Naturgefahren

Gefahrenkarte

Gemäss Art. 6 BauG sowie der Richtplanmassnahme D_03 des Kantons Bern sind Naturgefahren bei der Ortsplanung zu berücksichtigen. Ziel ist es, das Schadenpotenzial für Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte zu minimieren, indem aktuelle Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarten) in die Planung übernommen werden und die Siedlungsentwicklung auf die Gefährdungssituation abgestimmt wird.

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind deshalb die Gefahrengebiete im Zonenplan darzustellen, die Bauzonen hinsichtlich ihrer Eignung zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen sowie die Bestimmungen des Baureglements zu ergänzen oder anzupassen.

Laupen verfügt über einen rechtskräftigen Zonenplan Naturgefahren von 2013. Das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt der Sense dauert noch bis im Jahr 2028 an. Seine Umsetzung hat erhebliche Auswirkungen auf die Gefahrengrundlagen und das Gefahrenrisiko in der Gemeinde Laupen. Eine Aktualisierung der Gefahrenkarte sowie eine erneute Abstimmung auf den Zonenplan resp. die Bauzonen sind erst anschliessend zielführend.

d. Raumbedarf für Gewässer

Gewässerschutzgesetz

Gestützt auf Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG), Art. 41a ff. Gewässerschutzverordnung (GSchV) sowie die Richtplanmassnahme E_05 des Kantons Bern sind die Gewässerräume im Rahmen der Ortsplanung grundeigentümerverbindlich festzulegen. Damit wird sichergestellt, dass Gewässer genügend Raum für ihre natürlichen Funktionen, den Hochwasserschutz, die Revitalisierung sowie den Schutz der Ufervegetation erhalten.

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Gewässerräume sind deshalb auf Grundlage der kantonalen Vorgaben und der Arbeitshilfe Gewässerraum in den Nutzungsplänen auszuscheiden und mit den entsprechenden Bestimmungen im Baureglement zu sichern. Für die Gemeinde Laupen erfolgte dies im Rahmen der Teilrevision von 2023.

e. Kantonales Bauinventar (BI)

Bauinventar

Das Bauinventar von Laupen umfasst nebst zahlreichen schützens- oder erhaltenswerten Einzelobjekten, die drei Baugruppen A (Altstadt), B (Vorstadt) und C (Mühlestrasse) sowie die Strukturgruppe Laupenau.

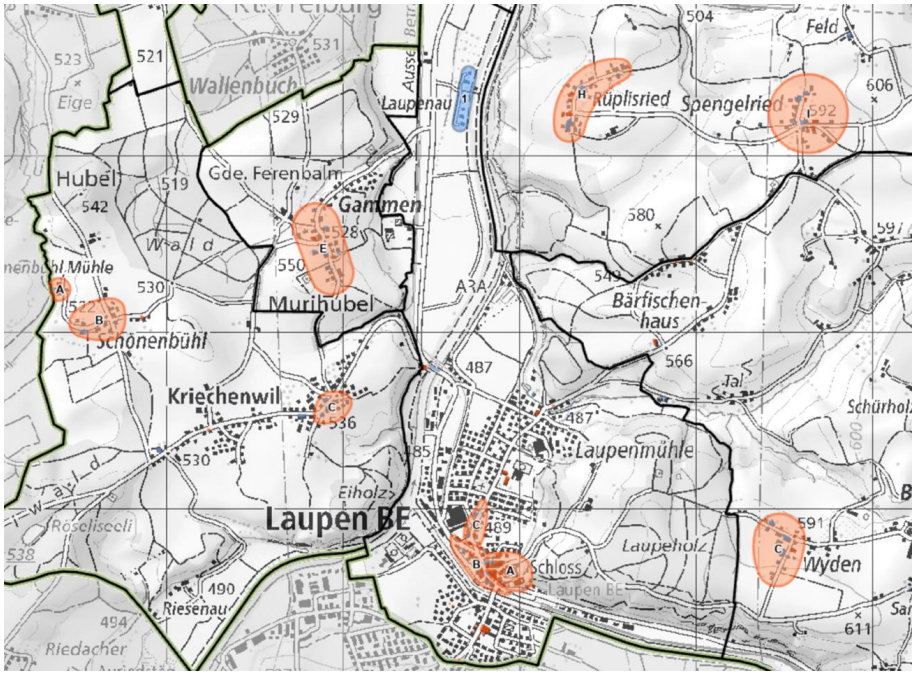


Abbildung 14: Kantonales Bauinventar (Geoportal BE, 17.06.2026)

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Inventarobjekte haben grundsätzlich keine Bedeutung für die Ortsplanungsrevision. Die Baugruppen müssen hingegen im Sinne des Ortsbildschutzes adäquat berücksichtigt und in der Ortsplanung umgesetzt werden.

f. Kantonales Landschaftsentwicklungskonzept (KLEK)

KLEK

Der Regierungsrat hat das KLEK am 24. Juni 2020 beschlossen. Damit will er die Schönheit und Vielfalt der Berner Landschaften in ihrer Qualität erhalten und unter Stärkung der regionstypischen natürlichen und kulturellen Eigenarten weiterentwickeln. Im Kanton Bern tragen die Gemeinden, die Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen und der Kanton gemeinsam Verantwortung für die Landschaft.

Die Gemeinde Laupen gehört gemäss KLEK zum Landschaftstyp 12 «Ackerbaugeprägte Hügellandschaft des Mittellandes».

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Die Ziele des kantonalen Landschaftsentwicklungskonzepts werden insbesondere bei der Landschaftsplanung berücksichtigt.

g. Kantonales Vernetzungsprojekt

Vernetzungsprojekt

Der Kanton Bern verfügt seit dem 1 Januar 2017 über ein kantonales Vernetzungsprojekt nach Direktzahlungsverordnung (DZV) aufgeteilt in 11 Projektperimeter. Das kantonale Vernetzungsprojekt löst dabei die (über-)kommunalen Teil-Richtpläne ökologische Vernetzung ab und hat zum Ziel, die Biodiversität zu erhalten und zu fördern.

Die Gemeinde Laupen liegt im Projektperimeter Vernetzung Berner Mittelland mit Massnahmen «Vernetzungsgebiet Tal / offenes Agrarland», «Erhaltungsgebiet Inventarflächen» sowie «Waldrand-» und «Gewässerpuffer».

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Die ökologischen Vernetzungsziele werden insbesondere bei der Sicherung und Entwicklung der Landschaft berücksichtigt.

2.2.3 Region Bern-Mittelland

a. Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept, 2025 (RGSK)

Absichten und Inhalte

Das RGSK Bern-Mittelland 2025[1] legt die Stossrichtungen für die zukünftige regionale Entwicklung fest. Das RGSK hat den Charakter eines Richtplans, ist also für die Behörden von Gemeinde, Region und Kanton verbindlich. Es koordiniert die Planungen der Gemeinden, ohne jedoch die Gemeindeautonomie bei der Nutzungsplanung einzuschränken.

Übersichtskarte und Massnahmen

Das RGSK Bern-Mittelland 2025 umfasst für die Gemeinde Laupen nachfolgende Massnahmen mit einem Koordinationsstand (FS = Festsetzung, ZE = Zwischenergebnis, VO = Vororientierung):

S-UV.1 – Regionale Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

- BM.S-UV.1.110 Laupen, Bahnaue (nach 2035), FS
- BM.S-UV.1.111 Laupen, ZPP Laupen Süd (2025 – 2031), FS
- BM.S-UV.1.142 Laupen, ZPP Weihermatte (2025 – 2031), FS

S-VW.1 – Vorranggebiet regionale Siedlungserweiterung Wohnen

- BM.S-VW.1.021 Laupen, Hirsried Wohnüberbauung Etappe 2 (nach 2035), VO

S-VA.1 – Vorranggebiet regionale Siedlungserweiterung Arbeiten

- BM.S-VA.1.010 Laupen, Hirsried (nach 2035), VO

BM.L-Schon – Regionale Landschaftsschongebiete, Daueraufgabe

- BM.L-Schon 1.23 Laupen, Neuenegg, Chilchacher
- BM.L-Schon 2.25 Ferenbalm, Laupen, Laupenau
- BM.L-Schon.2.27 Ferenbalm, Gammenau
- BM.L-Schon.2.31 Laupen, Hirsried
- BM.L-Schon.2.32 Laupen, Chilacher

[1] An der Regionalversammlung vom 24. April 2025 beschlossen.

BM.T-Ü – Erholungsschwerpunkte, Daueraufgabe

- BM.T-Ü.1.48 Laupen, Schloss Laupen

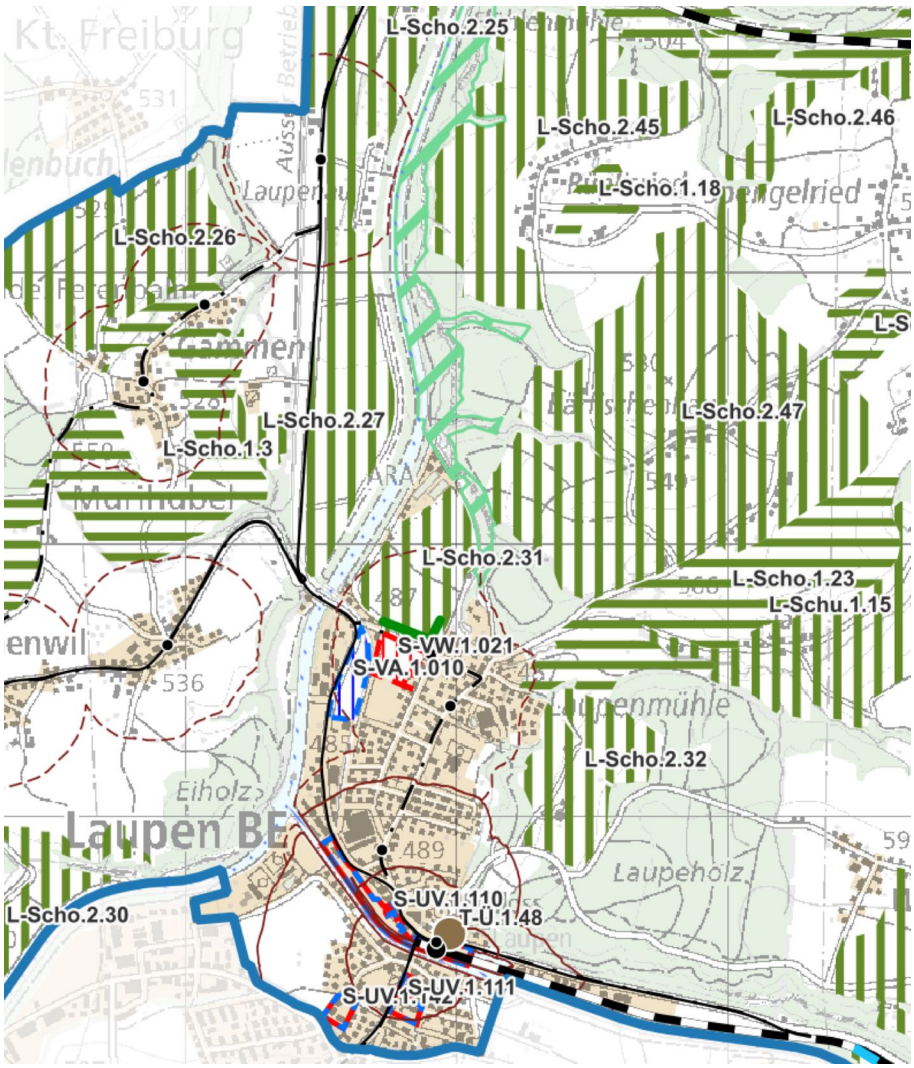


Abbildung 15: Auszug Übersichtskarte RGSK 2025

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Die regionalen Festlegungen bilden eine verbindliche Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde und werden in der Revision berücksichtigt. Insbesondere werden die Landschaftsschongebiete in die Planung übernommen.

b. Weitere regionale Planungsinstrumente

Regionale Velonetzplanung (RVNP)

Die regionale Velonetzplanung (RVNP) dient der Überprüfung und Optimierung des regionalen und kantonalen Velowegnetzes. Die Netzplanung definiert die notwendigen Massnahmen zur Schliessung von Netzlücken und zur Verbesserung von Linienführungen und zeigt den Handlungsbedarf für die angestrebte Qualitätssteigerung bei der Veloinfrastruktur auf. Für Laupen sind keine regionalen Massnahmen aufgeführt.

Regionaler Richtplan Abbau, Deponie, Transporte (ADT)

Der regionale Richtplan Abbau, Deponie, Transporte (ADT) stellt sicher, dass der Bauwirtschaft in der Region über einen Zeitraum von 30 bis 45 Jahren

ausreichend Rohstoffe und Deponiekapazitäten zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck werden im regionalen Richtplan als Teil des Ver- und Entsorgungskonzeptes potenzielle Standorte festgelegt. Wird ein Standort als Festsetzung in den regionalen Richtplan aufgenommen, ist dieser in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Für Laupen sind keine entsprechenden Standorte ausgeschieden.

Regionaler Richtplan Windenergie

Der regionale Richtplan Windenergie koordiniert und regelt die Windenergienutzung und lenkt sie auf besonders geeignete Standorte. Für die im regionalen Richtplan festgesetzten Windenergiegebiete können Gemeinden Nutzungszonen für Windenergie ausscheiden. Für Laupen sind keine entsprechenden Standorte ausgeschieden.

2.3 Weitere Grundlagen

2.3.1 Erschliessungsgüteklassen und ÖV-Haltestellen

Karte und Beschrieb

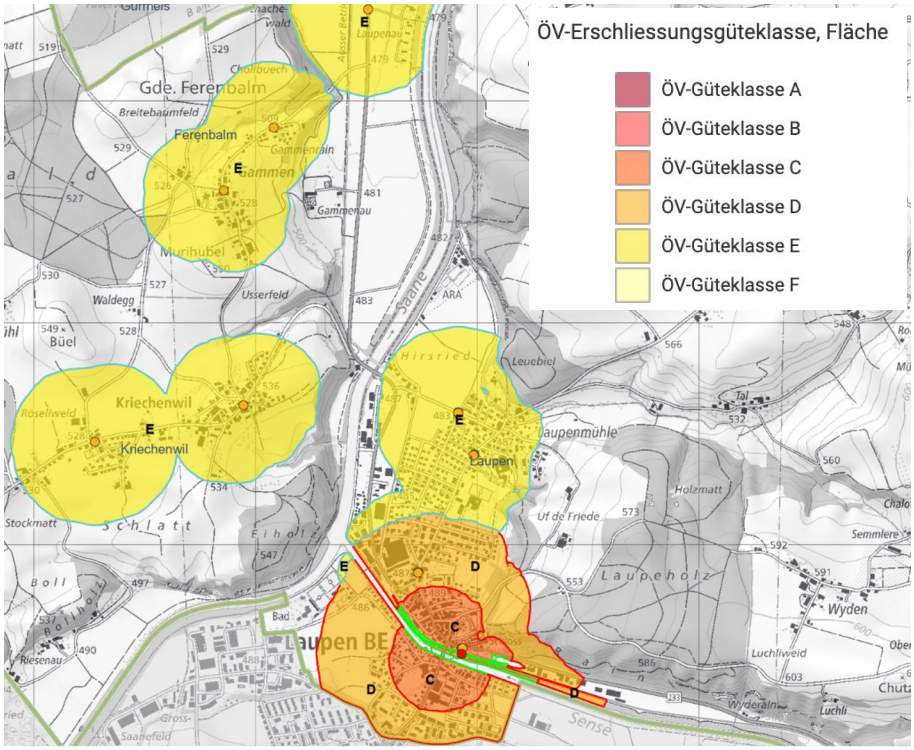


Abbildung 16: Erschliessungsgüteklassen und ÖV-Haltestellen (Geoportal BE, 17.06.2026)

Das Siedlungsgebiet von Laupen weist eine abgestufte ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) auf. Die höchste Qualität befindet sich im Ortszentrum/Stedtli, wo die EGK C erreicht wird. Daran schliesst ein Bereich der EGK D an, der den erweiterten Zentrumsbereich umfasst. Die übrigen Quartiere sind überwiegend der EGK E zugeordnet und verfügen damit über eine grundlegende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Ausserhalb dieser Einzugsbereiche bestehen keine oder nur geringe ÖV-Erschliessungsqualitäten.

Die Einteilung der Erschliessungsgüteklassen basiert auf der Erreichbarkeit der Haltestellen, dem Takt und der Art des Verkehrsmittels. Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs liegen hauptsächlich im Siedlungsgebiet von Laupen. Dadurch ist der überwiegende Teil der Bauzonen innerhalb der entsprechenden Haltestelleneinzugsgebiete erschlossen.

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Die EGK bildet eine wichtige Grundlage bei der Beurteilung von möglichen Einzonungen, Entwicklungsschwerpunkten oder Verdichtungspotenzialen.

2.3.2 Fruchtfolgeflächen und Kulturland

Karte und Beschrieb

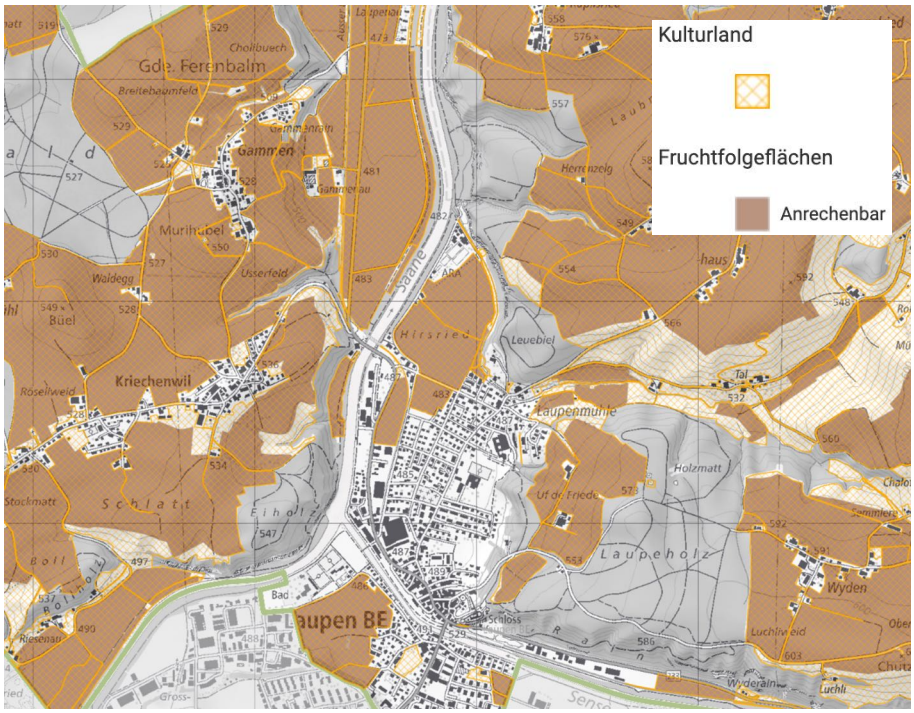


Abbildung 17: Fruchtfolgeflächen und Kulturland (Geoportal BE, 17.06.2026)

Die Karte zeigt, dass die Gemeinde Laupen von ausgedehnten Kulturland- und Fruchtfolgeflächen (FFF) umgeben ist. Diese konzentrieren sich vor allem in den ebenen Talbereichen entlang der Saane und im offenen Landwirtschaftsgebiet nördlich und östlich des Hauptsiedlungsgebiets. Die FFF stellen die landwirtschaftlich besonders wertvollen Böden dar.

Das Siedlungsgebiet von Laupen selbst liegt grösstenteils ausserhalb der FFF. Diese grenzen jedoch unmittelbar an den Siedlungsrand an. Dadurch bestehen bei einer zukünftigen Siedlungsentwicklung erhöhte Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Boden und an den Schutz der FFF. Eine Beanspruchung dieser Flächen ist nur unter strengen gesetzlichen Voraussetzungen zulässig und muss im Rahmen der Raumplanung besonders begründet werden.

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Die Revision trägt dem Schutz der FFF Rechnung und beschränkt Eingriffe auf planerisch begründete Fälle. Allfällige Beanspruchungen sind nur bei Vorliegen eines übergeordneten Interesses möglich und bedingen eine flächengleiche Kompensation.

Untersuchung FFF-Kompensationsflächen

Auftrag

Im Auftrag der Bauverwaltung der Gemeinde Laupen wurden im Herbst 2025 für die drei Potenzialflächen Talacher Ost, Talacher Nord und Talacher West bodenkundliche Nachweise zur Kompensation von FFF erstellt. Ziel war die Abklärung, ob und auf welchen Teilflächen die kantonal geforderten FFF-Kriterien erfüllt werden. Dazu wurde IMPULS AG beauftragt, die Flächen vor Ort zu kartieren und deren FFF-Qualität zu beurteilen.

Bearbeitung

Für den bodenkundlichen Nachweis wurden die drei Flächen mittels Bohrungen untersucht und hinsichtlich pflanzennutzbarer Gründigkeit, nutzbarer Feldkapazität (NEK), Hangneigung und weiterer FFF-Kriterien bewertet. In Talacher Ost erfolgten 11 Bohrungen, in Talacher Nord ebenfalls 11 und in Talacher West 9 Bohrungen. Zusätzlich wurden in Talacher West angrenzende bereits inventarisierte FFF-Flächen überprüft, um die räumliche Kontinuität der Bodenqualität zu beurteilen. Die Untersuchungen stützten sich auf Feldaufnahmen, Bodenprofile und die geltenden kantonalen und eidgenössischen Grundlagen zur FFF-Ausscheidung.

Ergebnis

Die Untersuchungen zeigten, dass in allen drei Gebieten grössere Teilflächen die Anforderungen an Fruchtfolgeflächen erfüllen. Für Talacher Ost werden insgesamt 14'871 m² neue FFF vorgeschlagen, für Talacher Nord 12'725 m² und für Talacher West 7'657 m². Während in Talacher Ost einzelne Teilflächen nur teilweise oder nicht anrechenbar sind, weisen die Böden in Talacher West durchgehend FFF-Qualität auf. In Talacher Nord erfüllen die meisten Böden die Anforderungen vollständig; lediglich steilere Bereiche werden nur teilweise angerechnet. Insgesamt bestätigten die Nachweise ein erhebliches Potenzial für die Aufnahme zusätzlicher Flächen in das kantonale FFF-Inventar.

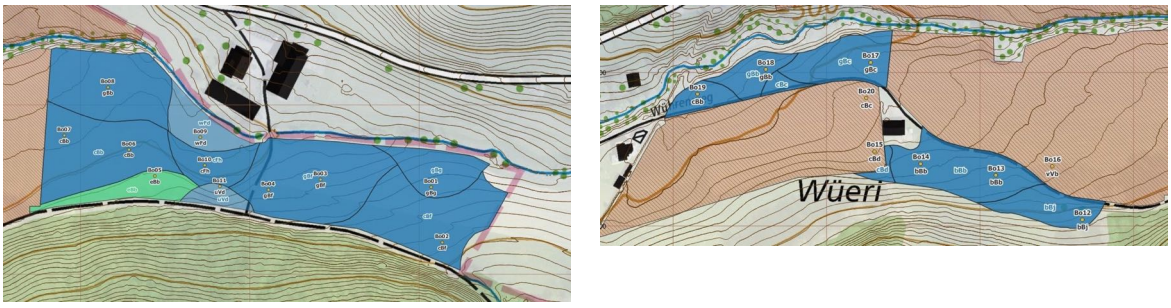


Abbildung 18: Vorschlag der neuen FFF (blaue Flächen) angrenzend an bereits bestehende FFF (braun schraffierte Fläche), im Gebiet Talacher Ost (links) und Talacher West (rechts)

Fazit

Gestützt auf die Bodenproben vor Ort und die geforderten Kriterien wurde dem Kanton (AGR; Fachstelle FFF) beantragt, die Flächen Talacker Ost und West im FFF-Inventar des Kantons aufzunehmen. Ohne 'Talacher Nord' wird damit eine FFF-Kompensationsfläche von knapp 2 ha erreicht.

2.3.3 Grundwasserschutz und Grundwasservorkommen

Karte und Beschrieb

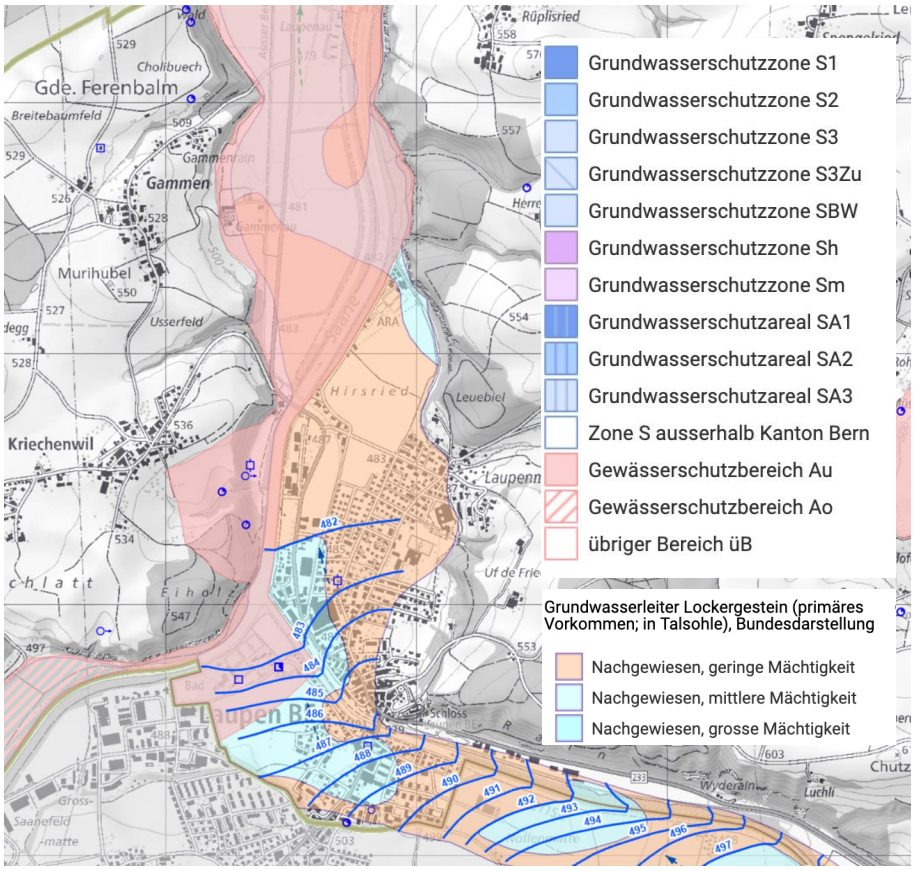


Abbildung 19: Grundwasserschutzzonen und Grundwasserleiter mit Fliessrichtung sowie mittlerem Grundwasserspiegel (Geoportal BE, 15.07.2026)

Die Karte zeigt, dass die Gemeinde Laupen im Bereich der Saane und ihrer Talebene vom Gewässerschutzbereich Au geprägt ist. Entlang des Flusses erstreckt sich ein grossflächiger Grundwasserschutzbereich, der die bedeutenden Grundwasservorkommen im Talraum sichert. Für diese Schutzzone gelten besondere Vorschriften zum Schutz der Trinkwasserressourcen. Das Grundwasservorkommen ist entlang der Sense und der Saane in unterschiedlicher Mächtigkeit nachgewiesen.

Bedeutung für die Ortsplanungsrevision

Die Grundwasservorkommen sowie die ausgeschiedenen Grundwasserschutzbereiche stellen wichtige Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde dar. Sie sind bei der Festlegung und Anpassung der Nutzungsplanung sowie bei der Beurteilung von Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

2.3.4 Störfallvorsorge

Karte und Beschrieb

Im nördlichen Bereich der Bahn-Aue besteht ein betriebsbedingter Konsultationsbereich Störfallvorsorge.

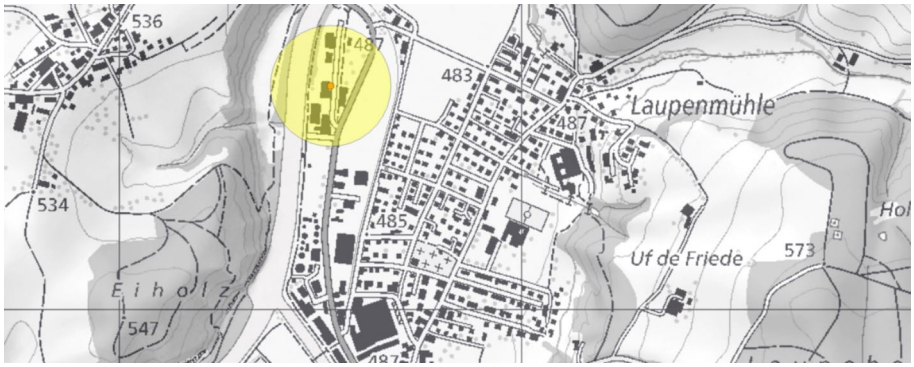


Abbildung 20: Karte zur Störfallvorsorge (Geoportal BE, 17.06.2026)

Bedeutung für Ortsplanungsrevision

Bei allfälligen Planungsmassnahmen innerhalb des Konsultationsbereichs sind die in der kantonalen Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» beschriebenen Abklärungen mittels Triage aufgrund des Standorts oder aufgrund der Risikorelevanz zu treffen.

Betreffend Risikorelevanz liegt die max. zulässige Anzahl Personen innerhalb des Bereichs bei 75 (Referenzwert Bevölkerung RefBev). Gemäss Geoportal Bern weist der Bereich des Konsultationsbereichs eine Raumnutzerdichte je Hektare (R/ha) von 6.74 aus. Die Fläche im Konsultationsbereich beträgt 1.6 ha. Dies ergibt derzeit 11 Raumnutzende.

2.3.5 Kataster der belasteten Standorte

Karte und Beschrieb

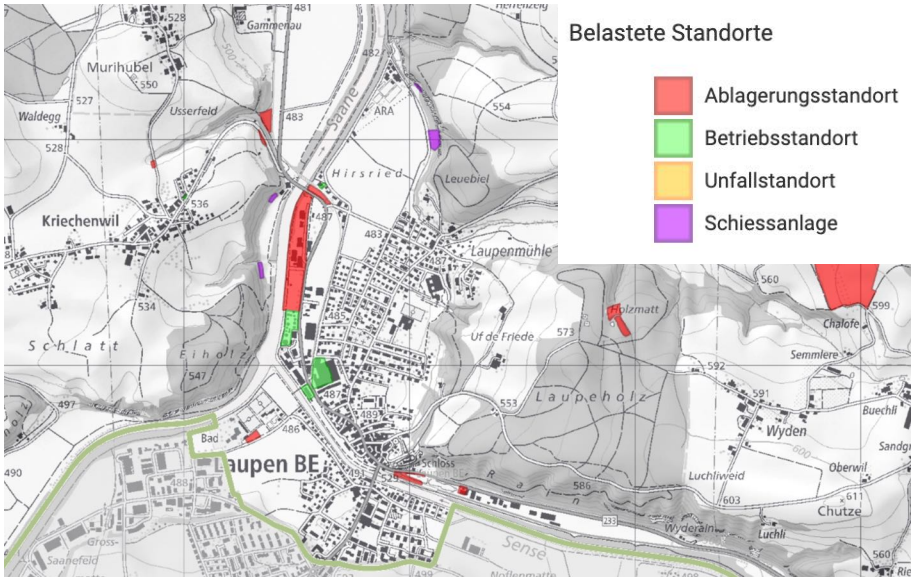


Abbildung 21: Kataster der belasteten Standorte (Geoportal BE, 17.06.2026)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) zeigt, dass sich in der Gemeinde Laupen mehrere belastete Standorte befinden. Die meisten dieser Standorte konzentrieren sich im und um das Siedlungsgebiet, insbesondere entlang der Bahnlinie, im Bereich des Bahnhofs, in Gewerbe- und Industriegebieten sowie vereinzelt an Verkehrsachsen. Daneben sind einzelne belastete Standorte auch ausserhalb des Siedlungsgebiets vorhanden, beispielsweise bei ehemaligen Deponien, Schiessanlagen oder Betriebsstandorten.

Bedeutung für die Ortsplanung

Für die räumliche Entwicklung der Gemeinde bedeutet dies, dass bei Bauvorhaben innerhalb dieser Flächen frühzeitig abzuklären ist, ob Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen erforderlich sind. Die Eintragung in den Kataster bedeutet nicht automatisch, dass eine Altlast oder ein Sanierungsbedarf vorliegt; sie weist jedoch auf einen belasteten Standort hin, der bei Planungs- und Bauvorhaben zu berücksichtigen ist. Der Kataster wird laufend aktualisiert und dient als Planungs- und Informationsinstrument.

2.3.6 Klimaanpassung

Karte und Beschrieb

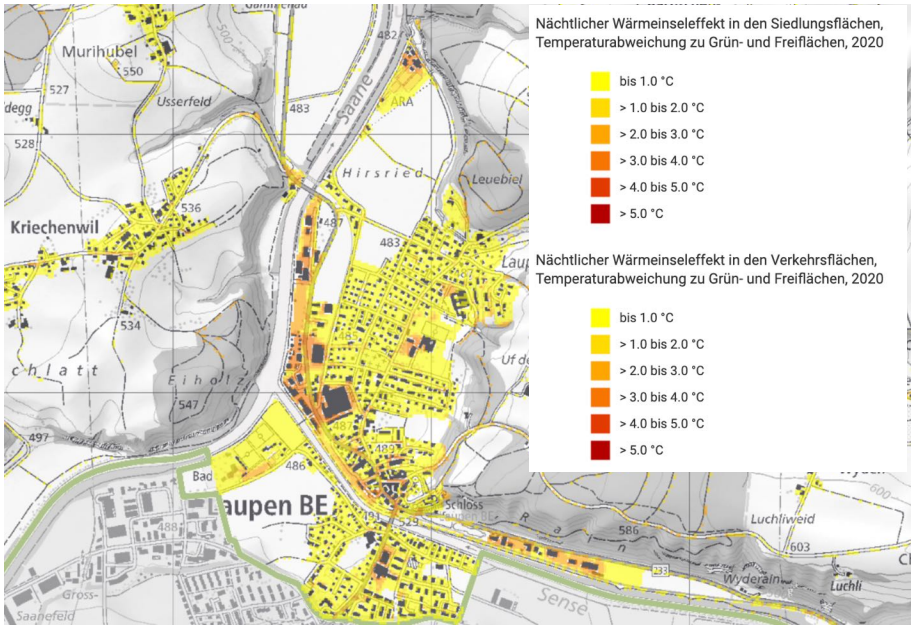


Abbildung 22: Klimaanalysekarte Nachtsituation 2020 (Geoportal BE, 17.06.2026)

Die Klimaanalysekarte des Kantons (Nachtsituation 2020) zeigt, dass das Siedlungsgebiet von Laupen im Ortszentrum und entlang der Hauptverkehrsachsen eine mässige bis erhöhte nächtliche Wärmebelastung aufweist. Gleichzeitig übernehmen die umliegenden Landwirtschaftsflächen, Waldgebiete und Freiräume eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete. Der Talraum der Saane bildet dabei eine bedeutende Kaltluftleitbahn, über welche in den Nachtstunden kühlere Luft in das Siedlungsgebiet transportiert wird. Die ergänzende Karte zum Kaltlufthaushalt verdeutlicht, dass insbesondere die offenen Talräume sowie die Hanglagen östlich und westlich von Laupen zur Kaltluftbildung beitragen und den Luftaustausch fördern. Das Siedlungsgebiet profitiert grundsätzlich von diesem Kaltluftzufluss, während der dicht bebaute Ortskern aufgrund der höheren Bebauungsdichte und Versiegelung langsamer auskühlt.

Bedeutung für die Ortsplanung

Für die klimaangepasste Siedlungsentwicklung sind deshalb die Kaltluftentstehungsgebiete und Luftaustauschkorridore von besonderer Bedeutung. Diese Freiräume sollten möglichst erhalten und von einer Bebauung freigehalten werden, um die nächtliche Durchlüftung und die klimatische Ausgleichsfunktion langfristig sicherzustellen.

3. Planungsmassnahmen

3.1 Stossrichtungen der Ortsplanungsrevision

Ordnungsprinzipien

Die Ortsplanungsrevision verfolgt das Ziel, den Nutzungszonenplan stärker auf die langfristige räumliche Entwicklung der Gemeinde auszurichten. Dazu bildet der neue Zonenplan nicht nur die bestehende Nutzung ab, sondern stärkt gezielt die räumlichen Qualitäten und Entwicklungspotenziale. Grundlage hierfür sind die bestehende Zentralität sowie die prägenden Ordnungsprinzipien der Siedlung, welche aus dem historischen Ortskern, den Wohngebieten und den Arbeitsgebieten bestehen.

- Der neue Zonenplan bildet eine übergeordnete und langfristige Strategie zur Lenkung der räumlichen Entwicklung ab.
- Der neue Zonenplan berücksichtigt die Zentralität und raumprägende Ordnungsprinzipien.
- Der neue Zonenplan generiert an geeigneten Standorten Potenziale zur Innenentwicklung und vermehrten Durchmischung.

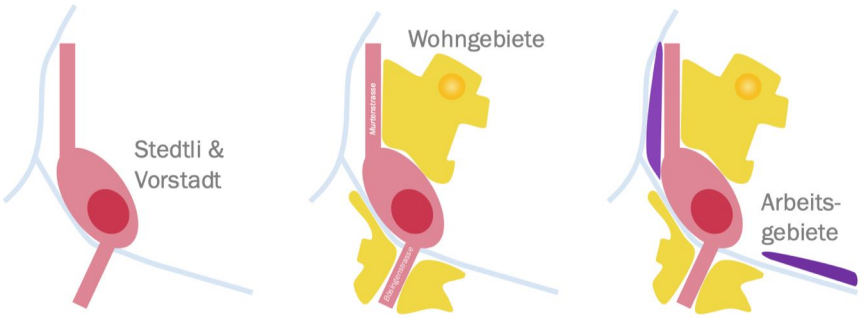


Abbildung 23: Ordnungsprinzipien: Zentrum und Achsen – Gürtel (Wohn und Arbeiten)

Vereinfachte Struktur

Auf dieser strategischen Stossrichtung sowie unter Berücksichtigung des REK wird die bisher stark ausdifferenzierte Zonierungsstruktur vereinfacht. Der neue Nutzungszonenplan konzentriert sich auf wenige, klar definierte Nutzungszonen und schafft damit ein übersichtliches Planungsinstrument.

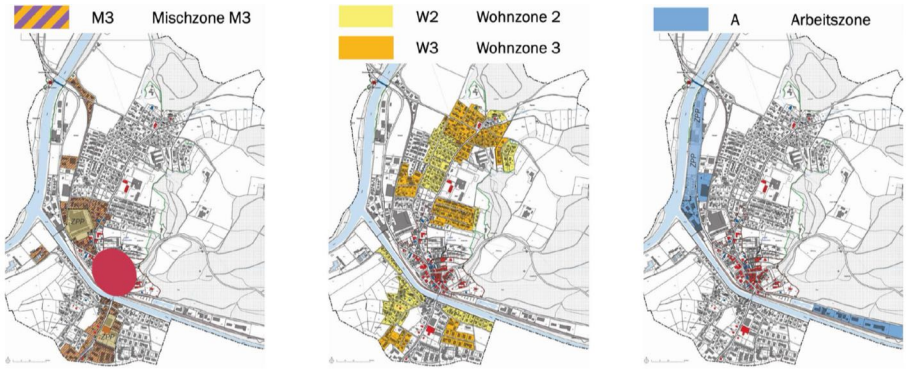


Abbildung 24: Zonierung in Altstadt, Misch-, Wohn- und Arbeitszonen

Potenziale und Durchmischung

Gleichzeitig werden an geeigneten Standorten gezielt Potenziale für die Innenentwicklung und eine stärkere funktionale Durchmischung geschaffen.

Dadurch können bestehende Siedlungsgebiete effizienter genutzt, die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und unterschiedliche Nutzungen räumlich besser miteinander verknüpft werden.

Reduktion Anzahl Nutzungszonen

Ein wesentliches Element der Revision ist die Reduktion der Anzahl der Nutzungszonen. Die bisherige Differenzierung zwischen den beiden zweigeschossigen Wohnzonen entfällt künftig zugunsten einer einheitlichen Wohnzone W2. Ebenso werden die bisherigen Wohn- und Gewerbezonen zu einer dreigeschossigen Mischzone M3 zusammengefasst. Auch die drei heutigen Arbeitszonen werden zu einer einheitlichen Arbeitszone A zusammengeführt.

- Auf die bisherige Unterscheidung zwischen den beiden 2-geschossigen Wohnzonen W2a und W2b wird künftig verzichtet.
- Die 2- und 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezonen WG2/WG3 werden neu zur 3-geschossigen Mischzone M3 zusammengefasst.
- Die heutigen Arbeitszonen A1, A2 und A3 werden zu einer Arbeitszone A zusammengefasst.



Abbildung 25: Reduktion der Anzahl Zonen

Mit der Mischzone wird die angestrebte funktionale Durchmischung von Wohnen und Arbeiten an geeigneten Standorten unterstützt und gleichzeitig die planerische Komplexität reduziert. Die Vereinfachung der Arbeitszone erleichtert den Vollzug und schafft gleichzeitig mehr Flexibilität für die Entwicklung von Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten.

Um- und Aufzonungen

Ergänzend werden gestützt auf die Handlungsanweisungen des REK Laupen 2035 an ausgewählten Standorten Um- und Aufzonungen vorgenommen. Dadurch entstehen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für eine qualitätsvolle Innenentwicklung, ohne die grundlegenden räumlichen Ordnungsprinzipien in Frage zu stellen.

Fazit

Insgesamt führt die Revision zu einem verständlicheren und strategisch ausgerichteten Nutzungszonenplan, der die bestehenden Siedlungsqualitäten bewahrt und gleichzeitig den zukünftigen Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung Rechnung trägt.

3.2 Baureglement

Hinweise

Die Revision des Baureglements basiert auf dem vom AGR am 20. März 2023 genehmigten Baureglement (Teil-Revision zur Umsetzung der BMBV[2]).

In einer Änderungsversion sind die neuen Bestimmungen blau dargestellt. Die aufgehobenen Bestimmungen sind rot und durchgestrichen gekennzeichnet.

Grundlage der Revision

Die Überarbeitung des Baureglements auf der Grundlage des räumlichen Entwicklungskonzepts, der planerischen Rahmenbedingungen sowie der Stossrichtung der Ortsplanungsrevision führt zu den folgenden wesentlichen Änderungen:

3.2.1 Nutzungsarten

Altstadtzonen	Wohnzonen	Arbeitszonen	ZöN
- Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung - Mässig störendes Gewerbe - Nutzungen, die das Wohnen beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.	- **Wohnen** - **Stilles Gewerbe** - ***Neu: keine Differenzierung der Bauweise in Ein-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhaus***	- **Arbeitsnutzungen** - **Anlagen zur Energieproduktion** - ***Neu: Vereinfachungen bzgl. nicht zugelassener Nutzungen*** - ***Neu: Qualitative Vorgaben zur Bauweise***	- **Infrastruktur** - **Verwaltung & öffentliche Dienstleistungen** - **Sport & Freizeit** - **Bildung** - **Religion** - **Gesundheit, Pflege & Soziales** - **(Grün- und Freiräume)**
	Mischzonen - **Wohnen** - **Mässig störendes Gewerbe**		

Abbildung 26: Übersicht über die zulässige Nutzungsart je Zone

Wohnzonen

Art. 211 BR Wohnzone

Die zulässige Nutzungsart für die Wohnnutzung (W) wird mit der Gesamtrevision vereinfacht. Die für die W2a, W2b oder W3 vorgegebenen Bautypologien (Ein-, Doppel-, Reiheneinfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus) entfallen. Es gibt weiterhin eine W2 und eine W3.

W2~~a~~/ ~~W2b/~~ W3 – Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung

– ~~In der W2a sind Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser zugelassen~~

– ~~In der W2b sind keine Bautypen vorgeschrieben~~

– ~~In der W3 sind Mehrfamilienhäuser und andere verdichtete Bauweisen zugelassen~~

Abbildung 27: Vereinfachung der Nutzungsart in den Bauzonen W2 und W3

[2] BMBV = Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Mischzonen

Art. 212 BR Mischzone

Die ehemalige «Wohn- und Gewerbezone» (WG) wird neu als «Mischzone» (MZ) benannt. An den zulässigen Nutzungen wird grundsätzlich nichts geändert.

- *gebietsspezifischer Nutzungsanteil*

Für das Gebiet zwischen Murtenstrasse und Bahnweg («Dreieck») wird ein Mindestanteil an Gewerbenutzungen von 50 % festgelegt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das entsprechende Gebiet von der ehemaligen «Arbeitszone» neu in die «Mischzone» umgezont wird. Damit soll eine (teilweise bereits bestehende) Mischnutzung dieses einigermassen zentralen Gebiets ermöglicht werden.

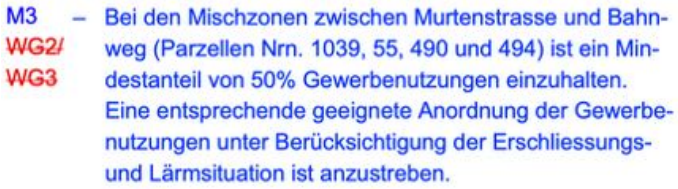


Abbildung 28: Vereinfachung und Ergänzung der zulässigen Nutzungsart in der M3

Altstadtzonen

Art. 213 BR Altstadtzonen

Am Grundkonzept der Bestimmungen zu den Altstadtzonen wird festgehalten, da sich diese im Kontext der Schutzwürdigkeit bewährt haben. Es werden einzig einige (technische) formelle Bereinigungen vorgenommen.

Die Altstadtzonen 1 und 2 sind für Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung sowie für mässig störendes Gewerbe bestimmt. Nutzungen, die das Wohnen in den Altstadtzonen beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

- *Bereinigung Neubauten (Abs. 4)*

Bisher waren die Bestimmungen für Neubauten in der Altstadtzone 1 (ASZ1) und der ASZ2 in zwei unterschiedlichen Absätzen geregelt. Da Neubauten, sowohl in der ASZ1 als auch in der ASZ2, im Regelfall nur bei einem Abriss oder einem Verlust durch Brand überhaupt neu erstellt werden können, wurden die Vorschriften vereinheitlicht und zusammengeführt. Grundsatz ist, dass Neubauten in der Altstadt nur mit qualitativer Begleitung sowie unter Einbezug der Denkmalpflege geplant und realisiert werden können.

- *ehemaliger Absatz 13*

Der altrechtliche Absatz 13 zur Erstellung einer Richtlinie für Reklamen in der Altstadtzone wird gestrichen. Mit Artikel 418 BR gelten allgemeingültige Bestimmung zu Reklamen auf dem gesamten Gemeindegebiet.

Arbeitszonen

Art. 214 BR Arbeitszone

Im Sinne der übergeordneten Strategie zur Vereinfachung und Vereinheitlichung der Nutzungszonen, werden die bislang z. T. auf die unterschiedlichen Ausprägungen (A1, A2, A3) formulierten Beschränkungen generalisiert. Die ursprünglichen Bestimmungen bzgl. Wohnraum in der Arbeitszone sowie nachbarlichem Immissionsschutz wurden hingegen unverändert übernommen.

Arbeitszone Nutzung	**214**	1	A ~~A1/~~ ~~A2/~~ ~~A3~~	In der Arbeitszone ~~A1, A2 und A3~~ sind Gebäude und Anlagen für Arbeitsnutzungen zugelassen. Anlagen zur Produktion von ökologischen Energieträgern sind ~~nur in der A2 und A3~~ zugelassen.	IV ~~A1: III~~ ~~A2: IV~~ ~~A3: IV~~
Nutzungseinschränkung		2		Nicht zugelassen sind ~~in den Arbeitszonen A1, A2 und A3~~: a) Neue Detailhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und Verkaufsgeschäfte mit einem Angebot des täglichen Bedarfs. Davon ausgenommen ist die Parzelle Nr. ~~430 in der A3~~ 150. b) Werkhöfe und Lagerbetriebe, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind. c) Betriebe mit Materialaufbereitung (Kies, Steine, Abbruchmaterial, Autoabbruch etc.) und Entsorgungs- und Recyclingbetriebe, die Abfälle, Sonderabfälle und Industrieabfälle verwerten. ~~Nicht zugelassen in folgenden Arbeitszonen sind:~~ ~~d) Einkaufszentren im Sinne von Art. 19 und 20 BauG in den Arbeitszonen A1 und A2.~~ e) Reine Bürogebäude ~~in den Arbeitszonen A2 und A3~~.	

Abbildung 29: Vereinfachung der Arbeitszonen

- Absatz 2

Eine Ausdifferenzierung ist aus zwei zentralen Gründen nicht mehr notwendig: einerseits wurden einige Gebiete bereits umgezont; zum anderen ist eine zu starke Unterteilung mit spezifischen (Ausnahme-)Regelungen nicht mehr zeitgemäss:

- Die Arbeitszone A1 wurde obsolet, da die bisherigen Gebiete umgezont wurden/werden. Die beiden Gebiete der A1 befanden sich entlang der Bösingenstrasse. Für die Parzelle Nr. 316 wird in einem separaten Verfahren die ZPP/UeO «Laupen Süd» erlassen. Die Parzelle Nr. 167 (Weiermatt) wird wiederum im Zuge der vorliegenden OPR in die Mischzone M3 umgezont.
- Die Arbeitszone A3 wurde obsolet, da die bisherigen Gebiete mehrheitlich umgezont wurden/werden. Für Parzelle Nr. 430 wird in einem separaten Verfahren die ZPP/UeO «Laupen Süd» erlassen. Die Parzellen Nrn. 55, 490, 494 (Dreieck Murtenstrasse/Bahnweg) werden wiederum im Zuge der vorliegenden OPR in die Mischzone M3 umgezont. Als einziges Gebiet verbleibt Parzelle Nr. 150, welche der neuen generalisierten «Arbeitszone» zugeteilt wird.
- Die Arbeitszone A2 stellt flächenmässig den Grossteil der Arbeitszonen dar und bildet im Grundsatz die Ausgangslage für die neue generalisierte «Arbeitszone» (Gebiete Oberau; Einmündung Sense in Saane; Murtenstr/Bahnweg Nord). Hier erfolgt keine Umwidmung.

- Absatz 3 neu

Neu werden in Absatz 3 Vorschriften zur haushälterischen Bodennutzung festgelegt, wonach auch in der Arbeitszone eine kompakte Bauweise mit hoher Nutzungsdichte sicherzustellen ist.

3 Es sind eine kompakte Bauweise und eine hohe Nutzungsdichte sicherzustellen:

a) Sämtliche Bauten und Anlagen sowie auch offenen Nutzflächen sind flächensparend und kompakt im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung anzuordnen.

b) Die flächensparende Erschliessung und Parkierung sowie eine mehrgeschossige Bauweise - soweit betriebsbedingt möglich - ist sicherzustellen.

Abbildung 30: Ergänzung bzgl. kompakter Bauweise in der Arbeitszone

3.2.2 Mass der Nutzung

Art. 215 BR

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Zone	*Abk.*	*kA (m)*	*gA (m)*	*Fh tr (m)*	Fh a (m)	*GL (m)*	*min. GFZo*	*max. GFZo*	*max. ÜZ*	*min. GZ*	*VG*
~~Wohnzone 2a~~	~~W2a~~	~~4~~	~~8~~	~~7.50~~	~~10.50~~	~~25~~	~~-~~	~~3)~~			~~2~~
Wohnzone 2~~b~~	W2~~b~~	4	8	7.50	10.50	40	-	0.7 3)			2 3)
Wohnzone 3	W3	6	12	10.50 ~~9.50~~	13.50 ~~12.50~~	40	~~0.55~~ 0.6	~~0.8~~ 0.9			3 3)
~~Wohn- / Gewerbezone 2~~	~~WG2~~	~~4~~	~~8~~	~~7.50~~	~~10.50~~	~~40~~	~~-~~	~~3)~~			~~2~~
Mischzone 3 ~~Wohn- / Gewerbezone 3~~	M3 ~~WG3~~	4	8	10.50 ~~9.50~~	13.50 ~~12.50~~	40	~~0.55~~ 0.6	~~0.8~~ 1.0			3 3)
Altstadtzone 1	ASZ1	3		2)			-	-			2)
Altstadtzone 2	ASZ2	3		2)			-	-			2
~~Arbeitszone 1~~	~~A1~~	~~6~~	~~6~~	~~12.50~~	~~15.50~~	~~50~~	~~-~~	~~-~~			
~~Arbeitszone 2~~	~~A2~~	1)	1)	~~13.50~~	~~15.50~~		~~-~~	~~-~~	~~50%~~	~~15%~~	
Arbeitszone ~~3~~	A~~3~~	1)	1)	13.50	16.50		-	-	60%	10%	

Abbildung 31: Anpassung der Nutzungsmasse im Rahmen der Revision

Fassadenhöhen

FH tr / FH a

Sowohl in der Wohn- als auch in der Mischzone wurde die maximale traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) in 3-geschossigen Zonen jeweils um 1.0 m auf neu 10.50 m erhöht.

Hintergrund dieser Anpassung ist, dass bei den bisher geltenden maximalen Höhen im Baureglement für die 2-geschossige Bauweise ein gewisser Spielraum bestand, während dieser für die 3-geschossige Bauweise faktisch nicht mehr gegeben war (vgl. Abbildung 32). Bei der Bemessung der Höhe sind zudem auch allfällige Untergeschosse und die Kniestockhöhe zu berücksichtigen. Denn gemäss altrechtlichen Bestimmungen ergab sich bei einer maximalen Höhe von 7.50 m und einer durchschnittlichen Geschosshöhe von rund 3.20 m ein Spielraum von etwa 1.0 m. Bei einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 9.50 m war hingegen für drei Geschosse (3 × 3.20 m = 9.60 m) kein ausreichender Spielraum hinsichtlich einer zeitgemässen Höhe mehr vorhanden.

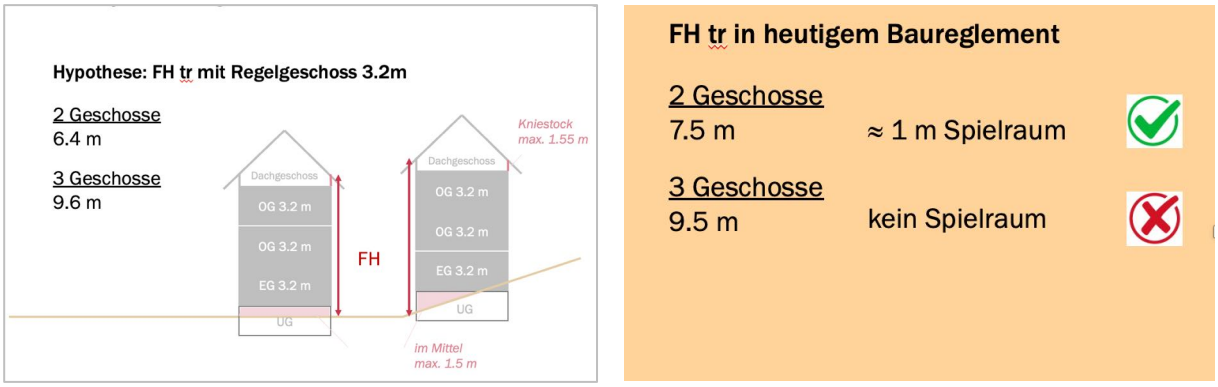


Abbildung 32 Erläuterungen neue Regelung Fassadenhöhen

Durch die vorgenommene Erhöhung entsteht nun eine stringent abgestufte Abfolge der maximal zulässigen Fassadenhöhen von 3.0 m zwischen FH tr und FH a sowie von den 2-geschossigen zur 3-geschossigen Bauweise.

+ 3 m

Zone	Fh tr (m)	Fh a (m)
Wohnzone W2	7.50	10.50
Wohnzone W3	~~9.50~~ 10.50	~~12.50~~ 13.50
Mischzone M3	~~9.50~~ 10.50	~~12.50~~ 13.50

+ 3 m

Abbildung 33: Zusammenfassung und Darstellung der Änderungen.

Geschossflächenziffer GFZo

Die minimalen und maximalen Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) wurden für die drei Zonen W2, W3 und M3 neu definiert und dabei leicht erhöht:

Zone	Min. GFZo	Max. GFZo
Wohnzone W2	-	0.7
Wohnzone W3	~~0.55~~ 0.6	~~0.8~~ 0.9
Mischzone M3	~~0.55~~ 0.6	~~0.8~~ 1.0

Abbildung 34: Zusammenfassung und Darstellung der Änderung

Die höheren Mindest- und Höchstwerte der GFZo unterstützen die Siedlungsentwicklung nach innen: Die Mindestwert gewährleistet eine angemessene bauliche Dichte bei Neubauten und Ersatzneubauten und berücksichtigen die Vorgaben des Kantons. Die höhere maximale GFZo schafft zusätzlichen Spielraum für die bauliche Verdichtung. Vor diesem Hintergrund dient die Festlegung einer maximalen GFZo in der Wohnzone 2 hingegen der Sicherung der in diesen Gebieten vorhandenen Baustrukturen und Qualitäten.

Mind. Anzahl Vollgeschosse

In Verbindung mit der zulässigen Geschossflächenziffer GFZo wird in der Fussnote 3 neu festgelegt, dass Neubauten und Ersatzneubauten mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen müssen.

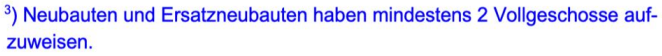


Abbildung 35: Neue Bestimmung zur Anzahl Vollgeschosse

Die Vorgabe gilt für die beiden Wohn- und die Mischzone. Sie bedeutet, dass in der zweigeschossigen Wohnzone nicht mehr von der zweigeschossigen Bauweise abgewichen und eingeschossig gebaut werden kann. Damit wird auch die geforderte Mindestdichte in der Wohnzone 2 sichergestellt, ohne eine explizite minimale GFZo festzulegen. Damit sollen die vorhandenen Baustrukturen und Qualitäten in der grossflächigen W2 gewahrt bleiben. In den 3-geschossigen Bauzonen darf hingegen weiterhin auch zwei- statt dreigeschossig gebaut werden. Für die beiden Altstadtzonen gilt betreffend Geschossigkeit, dass sich diese am Bestand zu richten hat und mittels eines qualitätssichernden Verfahrens zu ermitteln ist. In der Arbeitszone kommt die spezifische Vorschrift zur kompakten Bauweise zur Anwendung.

- Absatz 3

Absatz 3 von Artikel 215 BR, wonach bei Anwendung der Gestaltungsfreiheit die maximal zulässige GFZo von den Grundsätzen in Absatz 1 abweichen kann, wird ersatzlos gestrichen.

3.2.3 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 221 BR

Die Bestimmungen der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) wurden grundlegend überarbeitet. Im Zuge dieser Überarbeitung wurden die Zweckbestimmungen der ZöN generalisiert, wodurch ein gewisser Spielraum für künftige Nutzungsanpassungen geschaffen wird.

- Zweckbestimmungen

Die bislang äusserst spezifischen Zweckbestimmungen pro ZöN werden durch einheitliche und vereinfachte Kategorien abgelöst:



Abbildung 36: Generalisierung der Zweckbestimmungen

- Grundzüge

Mit Ausnahme der ZöN «Bahnhof», ZöN «Schloss» und ZöN «Waldhütte» wurde zudem neu die Möglichkeit zur Realisierung von Erweiterungen und Neubauten geschaffen.

- hohe Nutzungsdichte

Mit der Neuaufnahme von Abs. 2, wird eine haushälterische Bodennutzung auch in den Zonen für öffentliche Nutzungen verankert.

Im Weiteren wurden die maximale Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) für Bauten analog den Bestimmungen der Wohn- und Mischzone angepasst (vgl. Erläuterungen zu Art. 215 BR).

3.2.4 Zonen mit Planungspflicht

Art. 311 BR
ZPP Stadtmatte

Die ZPP «Stadtmatte» wird aktuell im Rahmen eines eigenständigen Planerlassverfahrens geändert. Die Änderung ist in den Entwurf des revidierten Baureglements integriert. Eine Koordination mit der laufenden Ortsplanungsrevision wird zum Zeitpunkt vor der öffentlichen Auflage vorgenommen. Entweder wird der aktuelle Stand in die OPR integriert oder die Änderung von der OPR ausgenommen.

Art. 312 BR
ZPP Aufschüttparzelle

Die ZPP «Aufschüttparzelle» wird aktuell im Rahmen eines eigenständigen Planerlassverfahrens geändert. Die Änderung ist in den Entwurf des revidierten Baureglements integriert. Eine Koordination mit der laufenden Ortsplanungsrevision wird zum Zeitpunkt vor der öffentlichen Auflage vorgenommen. Entweder wird der aktuelle Stand in die OPR integriert oder die Änderung von der OPR ausgenommen.

Art. 313 BR
ZPP Tankanlage und Schöpfe

In den Bestimmungen zur ZPP Tanklager und Schöpfe wurden die Verweise auf die Arbeitszone aktualisiert. In Anlehnung an das in der Arbeitszone zulässige Mass einer maximalen Überbauungsziffer von 60 % wurde auch dieses Mass erhöht.

Im Weiteren wurde der Nutzungszweck mit den Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Arbeitsnutzungen präzisiert sowie die Grundsätze aktualisiert bzw. die bereits umgesetzten öffentlichen Elemente gelöscht.

Art. 314 BR
ZPP Poly-Areal

Die Bestimmungen zur ZPP Poly-Areal wurden nicht verändert, da sie die Grundlage für die rechtskräftige und umgesetzte Überbauungsordnung darstellen. Hingegen wurden sämtliche Verweise auf die neue OPR angepasst.

Art. 315 BR
ZPP Altes Bahnareal

Die Bestimmungen zur ZPP Altes Bahnareal wurden gestützt auf die Erkenntnisse aus dem Entwicklungsstrategie Bahnaue sowie die Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes Sense aktualisiert. Insbesondere ist neu ein Begegnungsort an der Sense zu schaffen. Zudem wird vorgeschrieben, dass die baupolizeilichen Masse der Überbauung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahren zu eruieren sind. Erschlossen wird das Entwicklungsareal gemäss der im Richtplan Verkehr festgelegten Massnahmen.

Art. 317 BR
ZPP Laupen Süd

Sowohl die ZPP «Laupen Süd» (Art. 317 BR) wie auch die ZPP «Weiermatt» (Art. 318 BR) werden im Rahmen eines eigenständigen Planerlassverfahrens neu erlassen (Stand: in Genehmigung). Die ZPP-Bestimmungen sind zur Information bereits in den Entwurf des revidierten Baureglements integriert.

3.2.5 Neuerlass Zone mit Planungspflicht «Oberau» (Art. 319 BR)

Transformation des Areals

Östlich des Bahnhofs Laupen und angrenzend an den sogenannten «Entenweiher» befinden sich die Parzellen Gbbl. Nrn. 67 und 312. Diese sind gemäss rechtskräftigem «Zonenplan 1» der Arbeitszone 2 zugewiesen. Die Lage zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Anbindung, die Nähe zum Bahnhof und die Lage zwischen Kantonsstrasse, Sensetalbahn und offener Landschaft aus. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt zusammen mit der Genossenschaft Migros Aare eine Umnutzung hin zu einer funktional ausgewogenen Mischnutzung. Dabei wird beabsichtigt einen Migros-Supermarkt anzusiedeln, welcher den Bedarf an einer zusätzlichen Nahversorgungsnutzung im östlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Laupen abdeckt.

Qualitätssicherndes Verfahren

Für die Entwicklung des Areals wurde 2025 ein qualitätssicherndes Verfahren (Workshopverfahren nach Art. 99a der kantonalen Bauverordnung) durchgeführt. Dabei wurden die räumlichen Grundlagen analysiert und im Hinblick auf die optimale Einbettung des Vorhabens ins Ortsbild unterschiedliche bauliche Varianten geprüft. Das interdisziplinär zusammengesetzte Bearbeitungsteam aus Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung (arb Architekten, Bern; chez luca Städtebau & Landschaftsarchitektur, Liebefeld; B+S Ingenieure, Bern) entwickelte im Dialog mit dem Beurteilungsgremium, bestehend aus unabhängigen Fachexperten (Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur) und Sachexperten (Vertretende der Gemeinde und der Projektträgerschaft) schrittweise ein ortsbauliches Richtprojekt. Dieses bildet zusammen mit dem Schlussbericht zum Verfahren die Grundlage für dessen planungsrechtliche Sicherung.



Abbildung 37 Umgebungsgestaltungsplan inkl. Erdgeschoss (Richtprojekt arb Architekten; Stand 18.12.2025)

Art. 319 BR

Die angestrebte Transformation des Gebiets soll im Rahmen einer Sondernutzungsplanung sichergestellt werden: Hierzu wird im Rahmen der vorliegenden OPR eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP; Art. 73 und 92 BauG) «Oberau» erlassen. Die Umzonung der beiden Parzellen von der Arbeitszone neu in die ZPP erfolgt im Nutzungszonenplan. Die zentralen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Planung des Vorhabens

werden in Artikel 319 des Baureglements festgelegt; es sind dies Planungszweck, Art der Nutzung, Mass als Planungswert sowie Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume sowie zur Erschliessung.

- Planungszweck

Mit der ZPP «Oberau» soll mittel- bis langfristig die Transformation des rund 0.35 Hektaren grossen Areals ermöglicht werden. Die bestehenden Gewerbebauten sollen durch eine neue gemischt-genutzte Überbauung ersetzt werden. Mit der ZPP soll insbesondere sichergestellt werden, dass eine qualitätsvolle Überbauung an dieser ortsbaulich prominenenten Lage am Ortseingang von Laupen, im Übergang vom Bahnhofsbereich zur Arbeitszone und im Kontext des darüberliegenden Schlosses und angrenzenden Senseflussraums realisiert wird. Nebst der Überbauung hat auch eine ökologische Aussenraumgestaltung zu erfolgen.

- Nutzungsart

Bezüglich der zulässigen Nutzungsarten gelten grundsätzlich die Bestimmungen der «Mischzone» in Art. 212 BR. Dies sind im Grundsatz sämtliche Nutzungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III: Wohnnutzungen und mässig störende Gewerbenutzungen. Das Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) ist gemäss ZPP-Bestimmungen ausschliesslich für publikumsorientierte Nutzungen sowie Verkaufsflächen und zugewandte Flächen vorgesehen.

- Nutzungsmass

Innerhalb der ZPP Oberau sind gemäss Absatz 3 vier Vollgeschosse sowie Attika zulässig. Es gilt eine Fassadenhöhe traufseitig von max. 13.50 m, resp. Fassadenhöhe Attika von max. 16.50 m. Diese Höhen entsprechen somit den altrechtlichen Höhen der Arbeitszone A2. Für Gebäude wird ein Grenzabstand von min. 5 Meter festgelegt. Für weitere Bauten und Anlagen gelten die allgemeinen Bestimmungen des Baureglements.
Um potenziellen Nutzungskonflikten vorzubeugen und insbesondere die angrenzenden bestehenden Arbeitsnutzungen zu schützen, haben Wohnnutzungen in der ZPP im Minimum eine Distanz von 25 Meter zur Parzellengrenze Nr. 436 einzuhalten. In Absatz 3 werden zudem die maximal zulässigen Nutzungsanteile präzisiert: Für reine Verkaufsflächen beträgt diese max. 1'000 m², für Wohnnutzungen max. 3'500 m² oberirdische Geschossfläche.

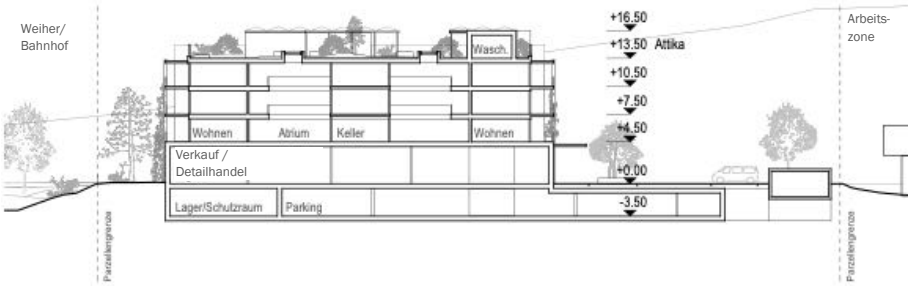


Abbildung 38 Längsschnitt durch die ZPP Oberau (Richtprojekt arb Architekten; Stand 18.12.2025)

- Gestaltungsgrundsätze

Um dem ortsbaulich bedeutsamen Standort Rechnung zu tragen und die Ergebnisse des vorgelagerten qualitätssichernden Verfahrens in der weiteren Planung sicherzustellen, werden in Absatz 4 mehrere Gestaltungsbestimmungen festgelegt. Die Überbauung hat sich an einem hochwertigen städtebaulichen Gesamtkonzept zu orientieren. Dieser Prämisse wird mit dem vorliegenden Richtprojekt im Grundsatz bereits entsprochen. Für die nach

Erlass der ZPP notwendigen Festlegungen in einer Überbauungsordnung und/oder das/die Bauprojekt/e dient das nach einem anerkannten qualitätssichernden Verfahren nach Art. 99a BauV entwickelte Richtprojekt «Arealentwicklung Oberau» vom 18.12.2025 als Grundlage. Dabei sind die Inhalte des Richtprojekts bezüglich Gesamtwirkung und städtebaulicher Konzeption massgebend. Besonders zu beachten ist die Setzung des Baukörpers und die Gestaltung der Raumkante in Richtung Weiher. Falls notwendig können im nachfolgenden Schritt der UeO auch noch weitere Grundsätze des Richtprojekts stufengerecht verankert werden. Das Aussenraum- und Erschliessungskonzept wird auf Stufe ZPP als wegleitend deklariert.
Zur Qualitätssicherung im weiteren Planungs- und Projektierungsprozess wird weiter festgelegt, dass bezüglich Bau- und Aussenraumgestaltung (inklusive der Fassaden- und Dachgestaltung) entweder das Beurteilungsgremium des qualitätssichernden Verfahrens (ggf. Delegation Fachvertretungen Beurteilungsgremium) oder die kommunale Fachberatung nach Art. 421 BR bei der Planung und Umsetzung zeit- und stufengerecht zwingend beizuziehen ist. Damit kann sichergestellt werden, dass die wesentlichen Inhalte des Richtprojekts bis zum Vorliegen eines konkreten Bauprojekts durch eine unabhängige Fachinstanz geprüft werden.

Erschliessungsgrundsätze

Gemäss Absatz 5 der ZPP-Bestimmungen hat die Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr ab Neueneggstrasse, gebündelt und über eine einzige Zufahrt zu erfolgen. Um die notwendige Koordination mit dem Kanton als Eigentümerin der Strasse sicherzustellen, wurde das Workshopverfahren durch ein ausgewiesenes Verkehrsfachbüro (Kontextplan, Bern) begleitet. Damit die Anforderungen des Kantons bereits frühzeitig berücksichtigt wurden, fanden mehrere Besprechungen mit dem OIK II des kantonalen Tiefbauamts statt. Die nun vorgesehene Zufahrt auf Höhe der Parzellengrenze 67/312 bedingt die Erstellung eines neuen Abbiegestreifens auf der Kantonsstrasse und ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte (Erarbeitung UeO und Strassenprojekt) zu detaillieren.
Um den Anschluss an das nordwestlich bestehende Trottoir entlang des Weihers sicherzustellen, wird festgelegt, dass entlang der nördlichen Perimetergrenze ein mindestens drei Meter breiter Fuss- und Velowegweg zu realisieren ist. Die Parkierung für Motorfahrzeuge hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen. Oberirdisch sind max. 15 Kunden- und Besuchendenparkplätze zulässig.

3.2.6 Bestehende Überbauungsordnungen

Art. 321 BR

In Artikel 321 wurden in der Tabelle die seit der letzten Ortsplanungsrevision neu erlassenen Überbauungsordnungen ergänzt. Mit der vorliegenden OPR wird zudem die UeO «Im Rollis» aufgehoben, so dass die Tabelle entsprechend bereinigt wurde. Als Hinweis wurde in der Tabelle neu aufgenommen, ob es sich jeweils um eine UeO nach Art. 92 ff. BauG oder um eine UeO nach Art. 88 BauG handelt.

	32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen			
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	**321**	1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:			
Bezeichnung	**Abk.**	**Datum Genehmigung**	**Datum Änderungen**	**ES**	**UeO = Überbauungsordnung**
«Laupen Süd»	UeO	*Platzhalter*	*Platzhalter*		UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Weiermatte»	UeO	*Platzhalter*	*Platzhalter*		UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Hirsried»	UeO	17.03.2016			UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Polyareal»	UeO	18.04.2013			UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Stadtmatte», Sektor B, Parz. 1033	UeO	03.05.2007			UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Talacker»	UeO	05.10.2006		II	UeO nach Art. 88 BauG
«Stadtmatte», Teilüberbauungsordung Sektor I Süd	Teil-UeO	27.03.2006		II	UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Alte Kartonage»	UeO	11.01.2006	16.10.2006	III	UeO nach Art. 88 BauG
«Wassermatte»	UeO	28.01.2004	18.05.2005 / 25.02.2004		UeO nach Art. 88 BauG
«Stadtmatte», Sektor A	UeO	08.06.2000			UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Stadtmatte», Sektor G1	UeO	20.04.2000		II	UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
«Laupenmühle»	UeO	06.01.1997			UeO nach Art. 88 BauG
«Aufschüttparzelle»	UeO	29.04.1992			UeO nach Art. 92 ff BauG; zu ZPP
~~«Im Rollis»~~	~~Ue17~~	~~10.05.1984~~	~~30.03.2000~~	~~II~~	~~Ue = Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV~~
«Schmutzenmatte»	Ue15	13.05.1982	28.09.1992 / 03.08.1988 / 26.05.1983	II	UeO nach Art. 88 BauG

Abbildung 39: Übersicht über die bestehenden Überbauungsordnungen

3.2.7 Weitere Änderungen

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle weiteren im Baureglement vorgenommenen Änderungen, wobei unterschieden wird, ob es sich um einen neuen Artikel oder einen geänderten Artikel handelt. Artikel, welche gemäss der Tabelle nur unwesentlich geändert wurden, werden nachfolgend nicht zusätzlich umschrieben.

Thematik	neu	ergänzt	aktualisiert	geprüft
Grünzone		X		
Bauernhofzone			X	
Art. 234 BR Verkehrszone	X			
Bahnhof- / Eisenbahnareal		X		
Art. 415 BR Fassadengestaltung	X			
Antennenanlagen (Neuaufnahme)				X
Art. 418 BR Reklamen			X	
Art. 419 BR Lichtemissionen	X			

Thematik	neu	ergänzt	aktualisiert	geprüft
Art. 423 BR Gestaltungsspielraum	X			
Art. 431-433 BR Energievorschriften		X		
Art. 441 BR Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	X			
Art. 442 BR Baumäquivalent	X			
Art. 511 BR Ortsbilderhaltungsgebiet			X	
Art. 512 BR Strukturerhaltungsgebiet	X			
Art. 513 BR Baudenkmäler			X	
Art. 516 BR Landschaftsschongebiet	X			
Art. 521 BR Landschaftsschutzgebiet			X	
Fliessgewässer / Gewässerraum			X	
Art. 524 BR Lebensräume			X	
Art. 533 BR Neophyten	X			
Schlussbestimmungen			X	

Abbildung 40: Übersicht über die wesentlichen Änderungen

Art. 234 BR Verkehrsflächen

Im Zuge der Aufnahme der Zone «Verkehrsfläche» in den Nutzungszonenplan werden mit der Einführung von Art. 234 im Baureglement die entsprechenden Bestimmungen für diese Zone festgelegt.

234 1 Die Zone umfasst Flächen für den Strassenverkehr im Siedlungsbereich.

2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung.

3 Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.

Abbildung 41: Neuer Artikel betreffend Verkehrsflächen

Art. 415 BR Fassadengestaltung

Bezüglich der Bauqualität wurden die Vorgaben zur Fassadengestaltung ergänzt, wonach sich die Fassaden nach den jeweils ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten haben.

415 Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen

Abbildung 42: Neuer Artikel betreffend Fassadengestaltung

Art. 418 BR Reklamen

Der Artikel zu den Reklamen wurde in Abstimmung auf den neuen Artikel zu den Lichtemissionen angepasst. Zudem wurde die entsprechende Bestimmung unter den Altstadtzonen gelöscht, da der Artikel ‘Reklamen’ grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet gilt.

Art. 419 BR Lichtemissionen

In Zusammenhang mit dem Umweltschutz wurde folgender neuer Artikel im Baureglement aufgenommen:

419 1 Leuchtende Reklamen sowie beleuchtete Reklamen und Schaufenster sind mindestens zwischen 22.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten. Ausgenommen sind Firmenanschriften von Geschäften oder Lokalen während der Öffnungszeiten.

2 Himmelwärts abstrahlende Beleuchtungsanlagen (stationär oder mobil; wie z. B. Skybeamer) sowie blinkende Reklamen sind nicht erlaubt.

3 Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn sie notwendig sind und durch Ausrichtung und Abschirmung sichergestellt ist, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird.

Abbildung 43: Neuer Artikel betreffend Lichtemissionen

Art. 423 BR Gestaltungsspielraum

Mit dem neuen Art. 423 «Gestaltungsspielraum» wird die Möglichkeit geschaffen, auf Antrag der Fachberatung oder gestützt auf das Ergebnis eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften zur Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 bis 418 abzuweichen:

423 1 Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–418 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Abbildung 44: Neuer Artikel betreffend Gestaltungsspielraum aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens

Art. 431 BR Energie

Die Energievorschriften wurden gemäss dem Muster des kantonalen Amtes für Umwelt und Energie (AUE) aktualisiert und mit zwei neuen Artikeln betreffend Anschlusspflicht und gemeinsamen Heizwerken ergänzt:

Art. 432 BR Anschlusspflicht (Wärmeverbünde)

Mit dem neuen Art. 432 zur Anschlusspflicht bei Neubauten wird festgelegt, dass Neubauten grundsätzlich an einen Wärmeverbund anzuschliessen sind, sofern eine entsprechende Anschlussmöglichkeit besteht. Von der Anschlusspflicht ausgenommen sind Gebäude, welche nach Minergie-A oder SNBS zertifiziert werden oder ihren Wärmebedarf zu mehr als 75 % aus erneuerbaren Energien decken.

Art. 433 BR Gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk

Mit dem ebenfalls neuen Art. 433 wird für Bauvorhaben mit mehreren Neubauten oder für Vorhaben mit mehr als sechs Wohnungen die Erstellungspflicht einer gemeinsamen Heizanlage für Heizung und Warmwasser festgelegt. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn ein Anschluss an ein Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund erfolgt oder wenn das Gebäude hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz der GEAK-Effizienzklasse A entspricht beziehungsweise ein Minergie-A-Zertifikat aufweist.

Art. 441 BR Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Mit Art. 441 zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet müssen neu geeignete Massnahmen zur Vernetzung von Biotopen und zum Erhalt und zur Förderung natürlicher Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes vorgesehen werden.

441 1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden;
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;
- gefällte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.

2 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Abbildung 45: Neuer Artikel betreffend ökologischem Ausgleich

Art. 442 BR Baumäquivalent

Für die Arbeitszone ist eine minimale Grünflächenziffer von 10 % vorgeschrieben. Mit dem neu ins Baureglement aufgenommenen Baumäquivalent ist es möglich, die Neupflanzung von hochstämmigen Bäumen an diese Grünflächenziffer anzurechnen. Neben mehr Flexibilität für Betriebe soll diese Massnahme auch dazu dienen, die Siedlungs- und Aufenthaltsqualität in Arbeitsgebieten zu erhöhen.

442 1 Zur Erreichung einer vorgeschriebenen Grünflächenziffer ist auch das Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulässig.

2 Die Bäume müssen im Boden gepflanzt sein und eine Baumscheibe von mind. 6 m² aufweisen. Die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung 1.20 m und der Stammumfang mind. 16 cm zu betragen.

3 Pro Baum können 20 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, jedoch maximal für 50 % der minimalen Grünfläche.

4 Bäume, welche der Grünflächenziffer angerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind diese zu ersetzen.

Abbildung 46: Neuer Artikel betreffend Baumäquivalenten

Es ist auch möglich, die Anrechenbarkeit des Baumäquivalents künftig für allfällige Grünflächenziffern in Entwicklungsgebieten bzw. Überbauungsordnungen weiterzuverwenden.

Art. 511 BR, Ortsbilderhaltungsgebiet

Der bestehende Art. 511 «Ortsbildschutzgebiet» wird im Rahmen der Revision dahingehend ergänzt, dass sich Bauten und Anlagen besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen haben und dass bei Bauvorhaben innerhalb des Ortsbildschutzgebiets die zuständige kantonale Fachstelle beizuziehen ist. Zudem wird ergänzt, dass die zuständige kantonale Fachstelle beizuziehen ist, sofern bei Bauvorhaben schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler betroffen sind.

Art. 512 BR Strukturerhaltungsgebiet

Im Zuge der Aufnahme des Strukturerhaltungsgebiets im Schutzzonenplan werden mit der Einführung von Art. 512 im Baureglement die entsprechenden Bestimmungen für dieses Gebiet festgelegt.

- Emil-Balmer-/Hilfigenweg

Für das Strukturerhaltungsgebiet «Emil-Balmer-/Hilfigenweg» werden die prägenden Merkmale sowie die Ziele zur Erhaltung und Entwicklung festgelegt.

Bei Bauvorhaben im Strukturerhaltungsgebiet sind nicht die baupolizeilichen Masse, sondern die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend.

Strukturerhaltungs-gebiete **512**

1 Die im Schutzzonenplan festgelegten Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen.

2 Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend.

3 In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Zielsetzungen und sind die folgenden prägenden Merkmale zu beachten:

Bezeichnung (Bsp.)	Abk.	Prägende Merkmale	Erhaltungs- & Entwicklungsziel
Emil-Balmer-/Hilfigenweg	*S1*	- Reihenhaussiedlung mit einheitlicher Geschossigkeit - Satteldächer mit W/E-Ausrichtung - Gebäudestellung zur Strasse und Anordnung der Gebäudeeingänge auf der Nordseite - mehrheitlich versiegelte Vorzone zu Erschliessungszwecken - rückseitig durchgrünte ehemalige Nutzgärten	- Erhalt des homogenen Charakters der einheitlichen Baugestaltung sowie der Vorzonen zur Strasse und rückseitigen Gärten - Erhalt der Firstausrichtung - Auf Anbauten ist möglichst zu verzichten. Kleinbauten sind strassenseitig zugelassen

Abbildung 47: Neuer Artikel betreffend Strukturerhaltungsgebiet

- Laupenau

Das Gebiet «Laupenau», welches im kantonalen Bauinventar (vgl. Kapitel 2.2.2) als Strukturgruppe bezeichnet ist, wird nicht als eigentliches Strukturgebiet in den Schutzzonenplan und das Baureglement aufgenommen. Das Gebiet Laupenau wird neu von der Landwirtschaftszone mit überlagerndem Landschaftsschutzgebiet der Erhaltungszone zugewiesen (vgl. Ausführungen in Kapitel 3.3.3). Da es sich um eine beschränkte Bauzone handelt, in welcher sich Aus- und Umbauten an den Bestand zu halten haben, ist bereits sichergestellt, dass die prägenden Merkmale der Siedlung erhalten bleiben.

Art. 516 BR Landschaftsschongebiete

In Abstimmung auf das RGSK Bern-Mittelland wurde Art. 517 «Landschaftsschongebiete» neu im Baureglement aufgenommen. Dieser regelt das Bauen innerhalb der Landschaftsschongebiete, in welchen Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen zugelassen sind, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

516

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.

3 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Abbildung 48: Neuer Artikel betreffend Landschaftsschongebieten

Art. 521 BR Landschaftsschutzgebiete

Der Schutzzweck in Abs. 1 wurde präzisiert. Abs. 3 mit Schutzbestimmungen zur Laupenau wurde aufgehoben, da dieses Gebiet neu in der Erhaltungszone liegt.

521 1 Die im Schutzzonenplan ausgeschiedenen Landschaftsschutzgebiete ~~Flächen~~ «Auwälder und Flussufer von Saane und Sense», «~~Siedlung~~ Laupenau», «Talbach-Wüeri», «Galgenauli» und «Ettlisberg» sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Sie bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich. Die naturnahe Landschaft ist in ihrer Eigenart zu erhalten.
513

Abbildung 49: Ergänzung des Schutzzwecks

Art. 524 BR Lebensräume

Der Aufbau von Art. 523 wurde an das kantonale Musterbaureglement angeglichen. Die bestehenden Schutzziele sowie die besonderen Vorschriften für Trockenstandorte wurden in die neue Struktur überführt und neu Schutzziele sowie besondere Vorschriften für Feuchtstandorte / stehende Kleingewässer festgelegt.

Lebensräume	**524**	1	Für die im Schutzzonenplan bezeichneten Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	
Lebensräume	Abk.		Schutzziele	Besondere Vorschriften
Trockenstandort	T1		Erhalten und Aufwerten der Trockenstandorte als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Die Bewirtschaftung richtet sich nach den entsprechenden Verträgen.
Feuchtstandort/ stehende Kleingewässer	F1		Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Das Beweiden ist untersagt. Bis zu einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.
~~**Trockenstandorte**~~	~~**523**~~		~~Erhalten und Aufwerten der Trockenstandorte als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.~~ ~~Die Bewirtschaftung richtet sich nach den entsprechenden Verträgen.~~	
~~**Neobionten**~~	~~**524**~~	~~1~~	~~Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.~~	

Abbildung 50: Neue Gliederung für die Lebensräume

Art. 533 BR Neophyten

Die Bestimmungen zu den Neobioten wurden neu verfasst und mit invasiven Neophyten bezeichnet.

533 1 Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist nicht zulässig.

2 Bestehende Vorkommen sind fachgerecht zu beseitigen und zu entsorgen.

Abbildung 51: Neuer Artikel betreffend Neophyten

Art. 611 bis 613 BR

Die Vorschriften zu Zuständigkeiten und Aufgaben von Gemeinderat, Bau- und Planungskommission sowie Bauverwaltung wurden gelöscht, da sie

gemäss kantonalem Baugesetz gegeben sind und / oder in separaten kommunalen Reglementen umschrieben werden.

Art. 712 BR und Art. 713 BR

In Art. 712 BR werden die Bestimmungen des Inkrafttretens der neuen Planungsinstrumente geregelt. In Art. 713 BR werden die aufzuhebenden Planungsinstrumente und deren Änderungen aufgeführt.

Beilagen I und II

Die Beilagen I und II mit dem Bauinventar der Gemeinde Laupen sowie der Liste mit den geschützten Naturobjekten wurden aus dem Baureglement entfernt. Die Inhalte sind in separaten Inventaren der Gemeinde enthalten, welche nachgeführt werden.

3.3 Nutzungszonenplan

Grundsätzliches

Im Nutzungszonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Nutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet (Landwirtschaftszonen) decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnung und Zonen mit Planungspflicht), das gesamte Gemeindegebiet ab.

Benennung

Der bisherige «Zonenplan 1 Siedlung» wird neu als «Nutzungszonenplan» bezeichnet. Die Bezeichnung trägt dem Umstand Rechnung, dass der Plan das gesamte Gemeindegebiet abdeckt und die zulässigen Nutzungen festlegt.

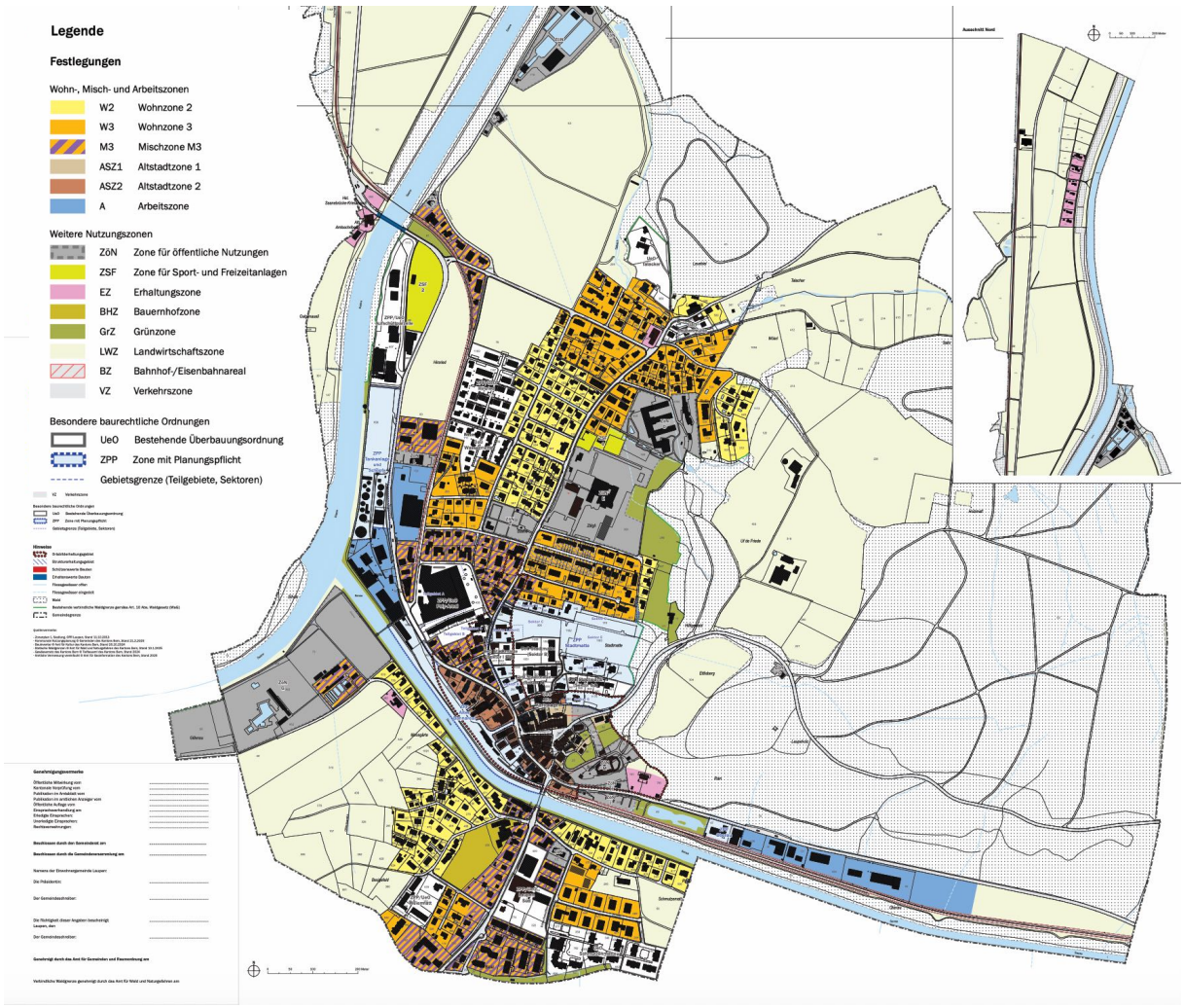


Abbildung 52: Nutzungszonenplan neu.

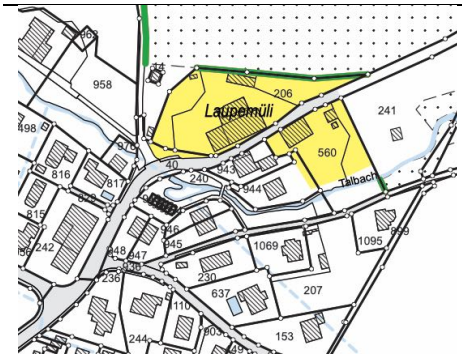
Die nachfolgend beschriebenen Änderungen am Nutzungszonenplan werden in Aufzonungen, Umzonungen sowie weitere Anpassungen unterteilt:

3.3.1 Aufzonungen

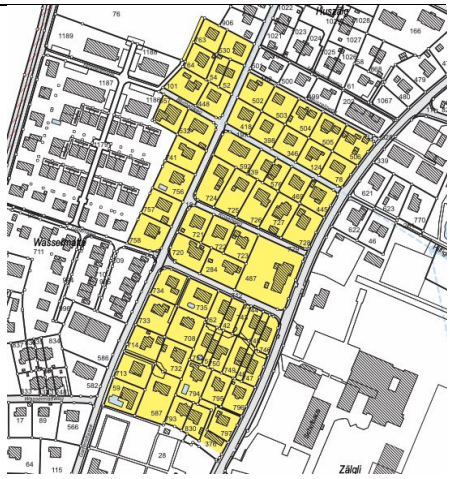
Bei einer Aufzonung wird ein Grundstück einer Bauzone mit höherem Nutzungsmass zugewiesen, ohne dass sich die zulässige Nutzungsart ändert.

W2a zu W2

- In den von der Wohnzone W2a in die Wohnzone W2 aufgezonten Gebieten bleibt die zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen unverändert, so dass keine zusätzlichen Vollgeschosse realisiert werden können.
- Jedoch haben Neubauten und Ersatzneubauten in der W2 künftig mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen. Damit auch die notwendige Mindestdichte im Kontext der haushälterischen Bodennutzung sichergestellt.
- Mit der Geschossflächenziffer (GFZo) von 0,7 wird in der W2 neu eine maximale bauliche Ausnutzung festgelegt.
- Die maximal zulässige Gebäudelänge wird von bislang 25 m in der W2a auf neu 40 m in der W2 erhöht.
- Mit der Aufzonung von W2a in W2 entfallen die bisherigen Vorgaben zu spezifischen Bautypen wie Ein-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser.



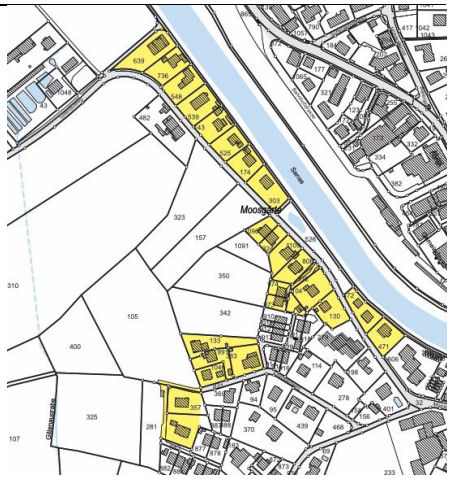
Umzonung U1 – Laupemüli



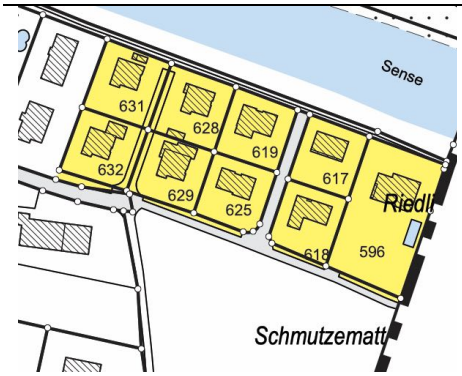
Umzonung U2 – Huszälg



Umzonung U3 – Zälgli Ost



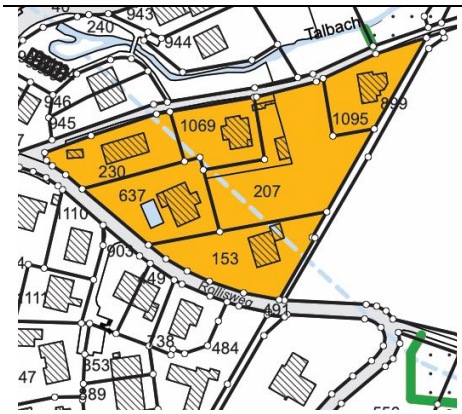
Umzonung U4 – Gillenau



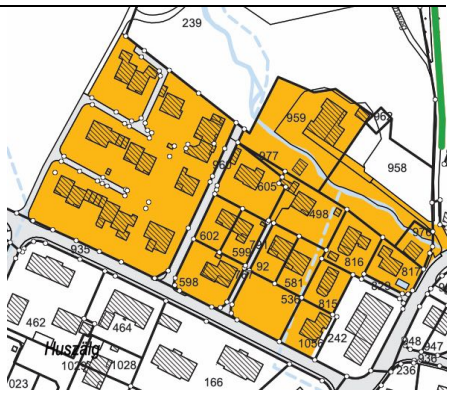
Umzonung U5 – Nofleweg/Riedli

W2a zu W3

- In den von der Wohnzone W2a in die Wohnzone W3 aufgezonten Gebieten kann neu ein Vollgeschoss zusätzlich realisiert werden.
- Neubauten und Ersatzneubauten in der W3 haben künftig zudem mind. zwei Vollgeschosse aufzuweisen.
- Mit der Aufzonung geht auch eine allgemein erhöhte bauliche Ausnutzung einher. Neu gilt gemäss W3 (Art. 5 BR) eine maximalen Geschossflächenziffer (GFZo) von 0,9.
- Die maximal zulässige Gebäudelänge wird von 25 m in der W2a auf 40 m in der W3 erhöht.
- Mit der Aufzonung von W2a in W3 entfallen die bisherigen Vorgaben zu spezifischen Bautypen wie Ein-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser.



Aufzonung A1 – Müli Ost



Aufzonung A2 – Müli West



Aufzonung A3 – Hilfige



Aufzonung A4 – Wassermatt



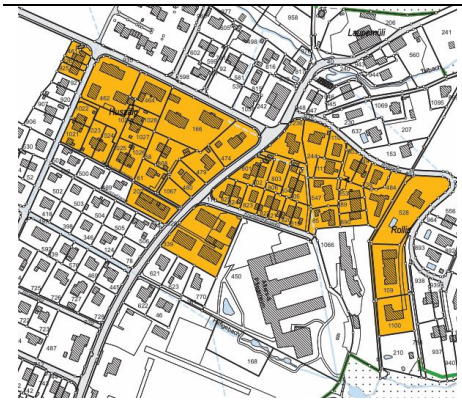
Aufzonung A5 – Zälgli



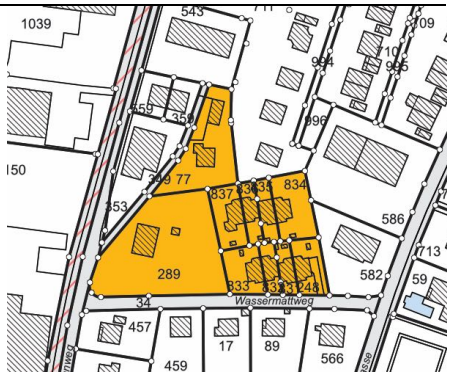
Aufzonung A6 – Weidenweg

W2b zu W3

- In den von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W3 aufgezonten Gebieten kann neu ein Vollgeschoss zusätzlich realisiert werden.
- Neubauten und Ersatzneubauten haben künftig mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen.
- Mit der Aufzonung geht auch eine allgemein erhöhte bauliche Ausnutzung einher. Neu gilt gemäss W3 (Art. 5 BR) eine maximalen Geschossflächenziffer (GFZo) von 0,9.
- Mit der Umzonung entfallen die bisherigen Vorgaben zu spezifischen Bautypen.



Aufzonung A7 –Huszälg



Aufzonung A8 – Wassermatte



Aufzonung A9 – Weiermatt, Teilparzelle Nr. 305



Aufzonung A10 – Weiermatt, Parzellen Nrn. 522, Nr. 979 und Nr. 980

WG2 zu M3

- Die Wohn- und Gewerbezone wird neu als Mischzone bezeichnet.
- Mit gebietsspezifischen Aufzonungen von einigen Arealen von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Mischzone M3 kann in diesen Gebieten neu ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden.



Aufzonung A11 – Saanebrücke



Aufzonung A12 – Beunden

3.3.2 Umzonungen

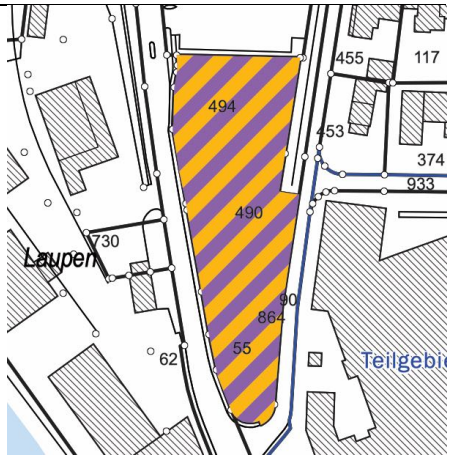
Bei einer Umzonung wird ein Grundstück einer anderen Bauzone zugewiesen. Dabei ändert sich die zulässige Nutzungsart, während das zulässige Nutzungsmass unverändert bleiben oder ebenfalls angepasst werden kann.

Arbeitszone zu Mischzone M3

- Durch die Umzonung von der Arbeitszone in die Mischzone M3 werden in diesen Gebieten neu gemischte Nutzungen, insbesondere auch Wohnnutzungen, ermöglicht.
- Bei den Mischzonen zwischen Murtenstrasse und Bahnweg (Parzellen Nrn. 1039, 55, 490 und 494) ist mit der Umzonung neu ein Mindestanteil von 50 % Gewerbenutzung einzuhalten (siehe Kapitel 3.2 zum BR).



Umzonung U1 – Teil der Parzelle Nr. 1039 (Murtenstrasse Ost)



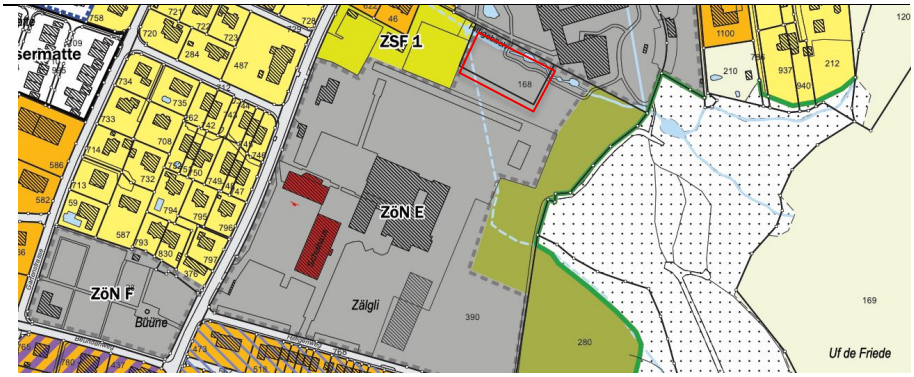
Umzonung U2 – Parzellen Nrn. 55, 490 und 494 (Murtenstrasse Ost)



Umzonung U3 – Parzelle Nr. 167 (Weiermatt)

W2 zu ZöN

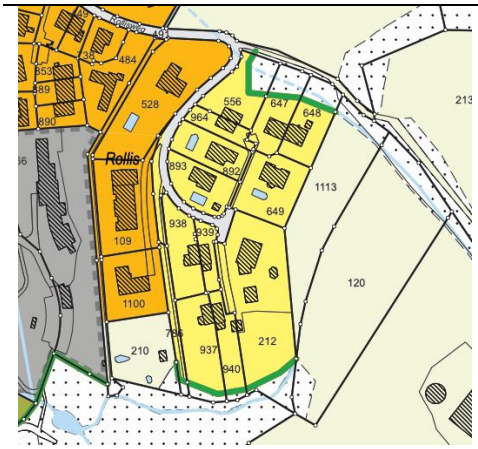
- Die Parzelle Nr. 168 wird von der Wohnzone W2a in die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN E «Schule») umgezont.
  Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde. Aufgrund ihrer Lage ist eine zweckmässige Erschliessung nicht möglich. Zudem ist bei einer Nutzung und Bebauung der Gewässerraum des Hilfigebachs zu berücksichtigen. Die Parzelle eignet sich daher besser für eine Nutzung im Rahmen der ZöN E «Schule».



Umzonung U4 – Parzelle Nr. 168 (rot umrandet)

UeO «Im Rollis» zu W2 (Aufhebung UeO)

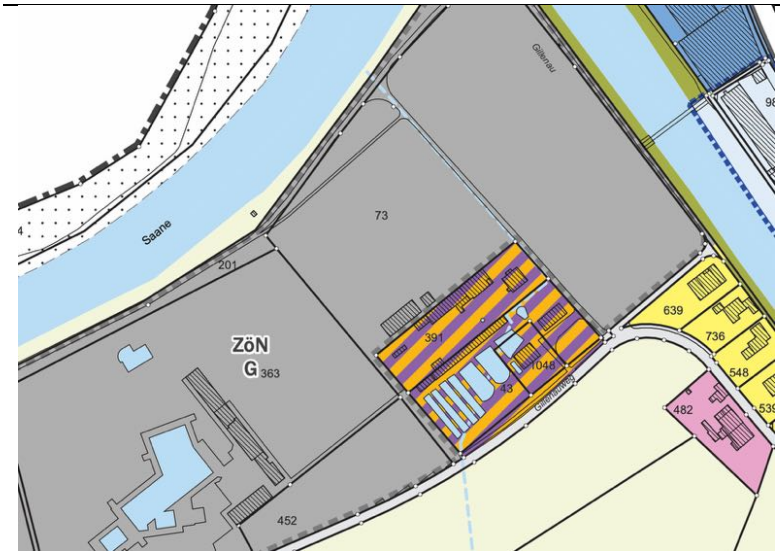
- Die Überbauungsordnung (UeO) «Im Rollis» wird aufgehoben. Das Gebiet wird der Wohnzone W2 zugewiesen.
- Die UeO ist vollständig umgesetzt. Die bestehende Bebauung entspricht den Bestimmungen der Wohnzone W2. Da die Überbauungsvorschriften keine weitergehenden, für die Gestaltung oder Erschliessung wesentlichen Bestimmungen enthalten, die über die Regelbauvorschriften der Wohnzone W2 hinausgehen, ist die UeO nicht mehr erforderlich.



Umzonung U5 – Im Rollis

ZöN G zu Mischzone M3

- Mit der Ortsplanungsrevision 2013 wurde die Zonierung im Gebiet Gillenau (Parzellen GB Nrn. 391 und 43) angepasst. Seither befinden sich lediglich die beiden bestehenden Wohnhäuser in der Wohn- und Gewerbezone WG2; die übrigen Flächen sind der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN G) zugewiesen.
- Die damalige Anpassung erfolgte im Hinblick auf einen vorgesehenen Landabtausch. Da dieser weder vertraglich gesichert noch letztlich vollzogen wurde, entfällt die Grundlage für die damalige Umzonung.
- Unter Berücksichtigung des Bedarfs der Gemeinde an Flächen für öffentliche Nutzungen sowie zur Vermeidung einer Inselbauzone wird die Zonierung angepasst: Teile der Parzellen Nrn. 391 und 43 werden zusammen mit der Parzelle Nr. 1048 der Mischzone M3 zugewiesen.



Umzonung U6 – Fischzucht, Parzellen Nrn. 391, 43 und 1018

3.3.3 Einzonungen

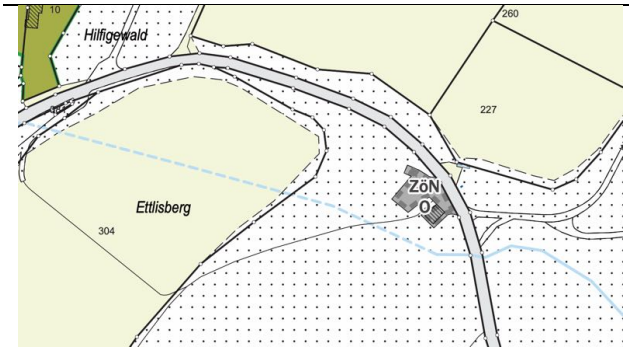
Bei einer Einzonung wird ein Grundstück, das bisher keiner Bauzone zugeordnet war, neu einer Bauzone zugewiesen. Dabei werden die zulässige Nutzungsart und das zulässige Nutzungsmass festgelegt.

Im Falle von Einzonungen, bei welchen der 15-jährige Baulandbedarf geltend gemacht wird, sind sämtliche Voraussetzungen gemäss dem Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans einzuhalten:

- Erschliessung: Einzonungen müssen ausreichend mit dem ÖV erschlossen sein oder die ÖV- Erschliessung der Areale ist sichergestellt. Bei jeder Einzonung ist nachzuweisen, dass für das zusätzliche Verkehrsaufkommen die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes ausreicht und eine gute Erreichbarkeit für den Langsamverkehr gegeben ist.
- Schutz Kulturland: Bei Einzonungen von Kulturland im Sinn der Baugesetzgebung gelten die Anforderungen der Baugesetzgebung (Art. 8a und 8b BauG, Art. 11a ff. BauV).
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden: Bei Einzonungen ist je nach Raumtyp die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) gemäss Bauverordnung einzuhalten.

<u>ZöN O, Waldhütte</u>

- Auf dem Ettisberg wird für die bestehende Waldhütte im Waldgebiet eine neue Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN O «Waldhütte») ausgeschieden.

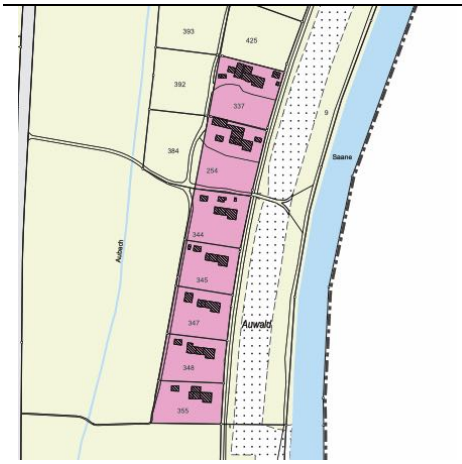


Einzonung E1 - Waldhütte, Parzelle Nr. 79

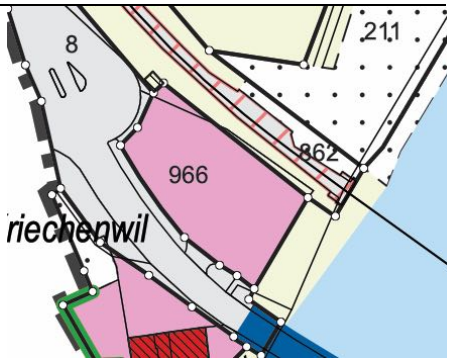
- Die Waldhütte der Burgergemeinde Laupen befindet sich direkt an der Alten Bernstrasse und ist ins Wander- und Velowegnetz integriert.
- Das Gebäude wurde 1928 erstellt und 1996 zur Waldhütte umgenutzt. Die Hütte kann für private und öffentliche Anlässe gemietet werden.
- Gemäss den Bestimmungen zur ZöN gilt die bestehende Bebauung als abschliessend. Zulässig sind lediglich zweckgebundene Erneuerungen und bauliche Unterhaltsmassnahmen.

<u>Erhaltungszone (neu)</u>

- Neu werden der Parkplatz des Restaurants Saanebrücke sowie das Gebiet «Laupenau» der Erhaltungszone zugewiesen. Die Erhaltungszone gilt als «beschränkte Bauzone».



Einzonung E2 – Laupenau



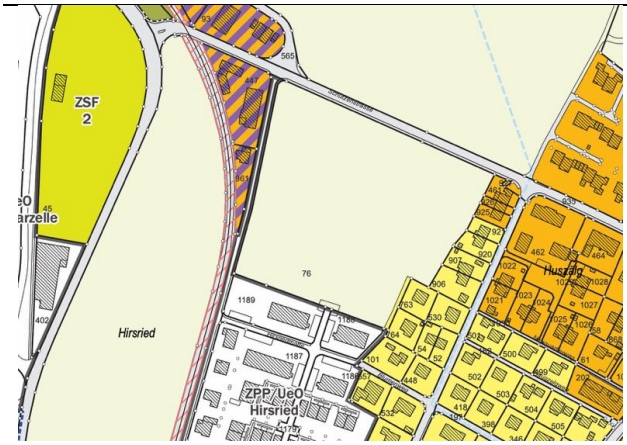
Einzonung E3 – Restaurant Saanebrücke, Parzelle Nr. 966

- Die Zuweisung des Parkplatz des Restaurants Saanebrücke zur Erhaltungszone entspricht dem Zustand gemäss Zonenplan von 1991.
- Beide Erhaltungszonen («Parkplatz» und «Laupenau» sind erschlossen. Die Laupenau sogar über eine eigene Bushaltestellt mit Erschliessungsgüteklasse F.
- Sowohl der Parkplatz wie auch das Gebiet Laupenau gelten als bebaut, weshalb sie nicht an den Baulandbedarf der Gemeinde angerechnet werden müssen.
- Zudem haben sich gemäss Art. 231 BR Aus- und Umbauten in den Erhaltungszonen an den bestehenden Baukörper zu halten, insbesondere hinsichtlich Geschosszahl und -höhe sowie der Länge des Gebäudes oder der Gebäudegruppe.

3.3.4 Verzicht auf potenzielle Einzonung

Bei einer Nichteinzonung verbleibt ein Grundstück, das bisher keiner Bauzone zugeordnet war, in der Landwirtschaftszone.

Gebiet Hirsried 2

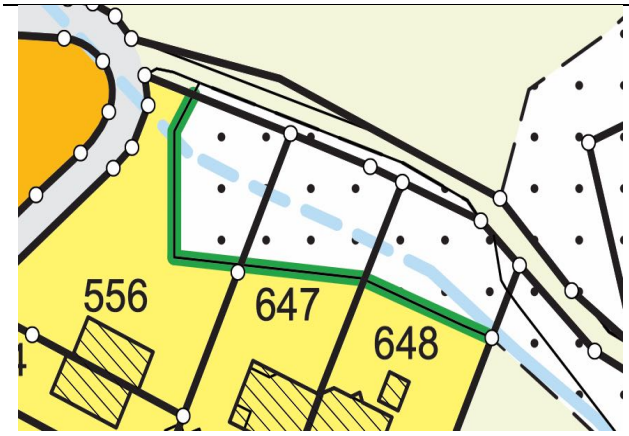


Nicht-Einzonung Gebiet Hirsried 2

- Das Gebiet ist sowohl im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) Laupen als auch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland im Sinne einer Vororientierung als potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet ausgewiesen.
- Die Voraussetzungen für eine Einzonung gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans sind derzeit nicht erfüllt bzw. nicht nachgewiesen. Insbesondere fehlt der Nachweis zur Erschliessung (ungenügende ÖV-Güteklasse für die Grösse des Areals). Zudem ist das gesamte Areal als Fruchtfolgeflächen (FFF) deklariert, welche bei einer allfälligen Einzonung zu kompensieren wären.
- Mit dem Verzicht auf die Einzonung wird den übergeordneten Planungsinstrumenten REK und RGSK nicht widersprochen, welche das Gebiet als langfristige Option der Siedlungsentwicklung im Sinne einer Vororientierung erachten. Das Gebiet kann im Rahmen einer nächsten OPR erneut geprüft und bei Bedarf eingezont werden. In der vorliegenden OPR liegt der Fokus auf der Innenentwicklung und der verbesserten Nutzung der bestehenden Bauzonen.

3.3.5 Weitere Änderungen

Waldbaulinie



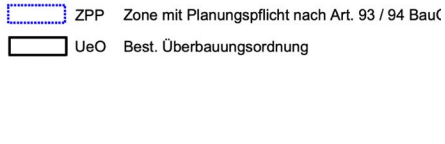
Änderung Ae1 – Waldbaulinie «Im Rollis»

- Der Perimeter der Überbauungsordnung (UeO) «Im Rollis» entspricht nicht dem im rechtkräftigen Zonenplan widergegebenen Perimeter. Der UeO-Perimter ist im Zonenplan zu gross ausgewiesen.
- Der Zonenplan wird an die Perimeterabgrenzung der UeO «Im Rollis» angepasst resp. reduziert und gleichzeitig die UeO aufgehoben resp. eine W2 eingeführt.
- Die in diesem Bereich gestützt auf den ursprünglichen Zonenplan verbindlich festgelegte Waldgrenze wird entsprechend berichtigt, da sie mit der Änderung neu ebenfalls «zu gross» wäre und die Nichtbauzone betreffen würde.

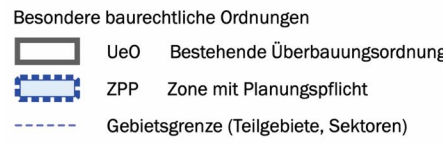
3.3.6 Technische Bereinigungen: Darstellung und Perimeter von ZPPs und UeOs

Allgemeines

- Die Darstellungsweise von ZPP und UeO wurde optisch angepasst, so dass die ZPP als Grundnutzung vollfarbig erscheint. Die UeOs sind unabhängig davon, ob sie nach Art. 88 oder Art. 93 BauG erlassen wurde, mit weisser Grundfläche und Umrandung dargestellt.
- Die Gebietsabgrenzungen innerhalb der ZPPs wurden überprüft und insbesondere die Sektoren innerhalb der ZPP Stadtmatte im Zonenplan ergänzt.
- Die Perimeter sämtlicher UeOs wurden überprüft und teilweise im Zonenplan entsprechend korrigiert, vgl. nachfolgende Erläuterungen.



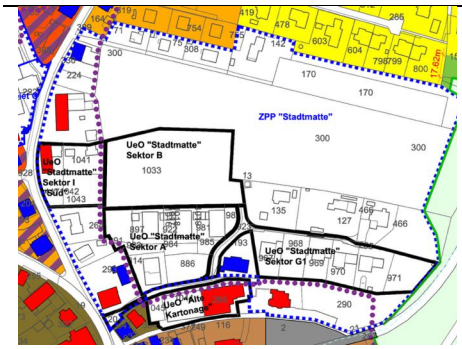
Legende ZP alt



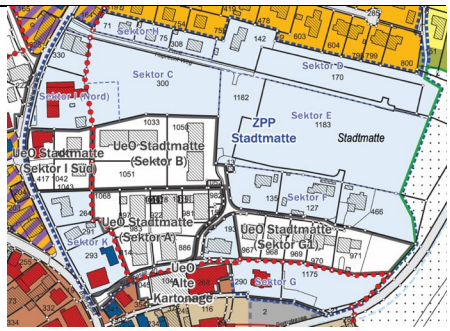
Legende ZP neu

ZPP Stadtmatte

- Vorgenommene Änderung: Die Sektoren innerhalb des ZPP-Perimeters wurden gemäss dem rechtskräftigen Richtplan Stadtmatte ergänzt.



Legende ZP alt



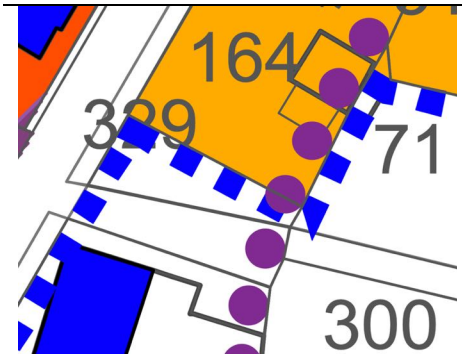
Legende ZP neu



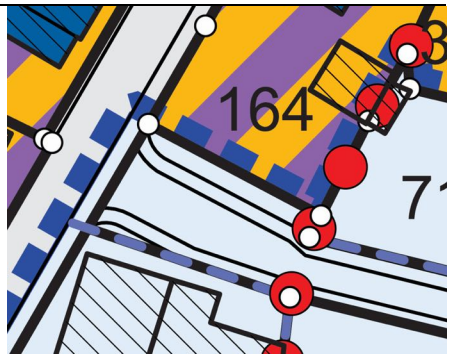
Richtplan Stadtmatte

ZPP Stadtmatte, Korrektur Sektorgrenzen und UeO Perimeter

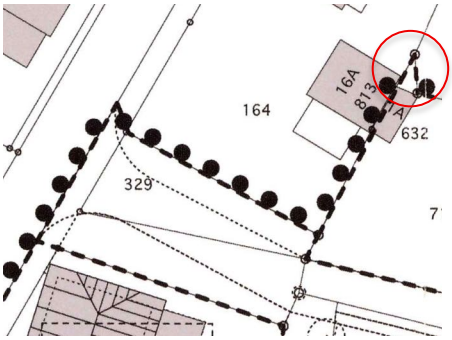
- Die Abgrenzung im Zonenplan entsprach bisher nicht dem rechtskräftigen UeO-Wirkungsbereich: betrifft Parzelle Nr. 71 und Strasseneinmündung/Trottoir.
- Vorgenommene Änderungen: Die gesamte Parzelle Nr. 71 wurde der ZPP Stadtmatte zugewiesen. Das Trottoir wurde analog der UeOs zu den Sektoren B und I dem ZPP-Perimeter zugeschlagen.



Zonenplan alt



Zonenplan neu



Sektorenabgrenzung

- Die Abgrenzung im Zonenplan entspricht nicht dem rechtskräftigen UeO-Wirkungsbereich: betrifft die Parzellen Nrn. 142 und 755.
- Vorgenommene Änderung: Die Parzelle Nr. 755 wird gesamthaft der W3 zugewiesen und der UeO-Wirkungsbereich gemäss rechtskräftigem Richtplan korrigiert.



Entwurf UeO Sektor D

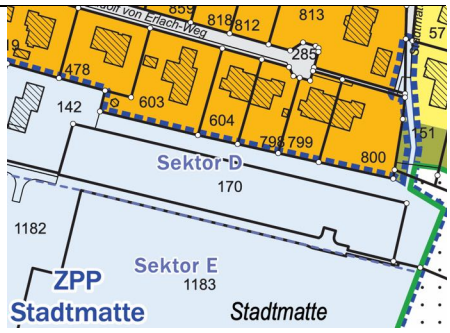


Zonenplan alt im Webgis

- In Zusammenhang mit dem Entwurf der UeOs zu den Sektoren D und E wurde eine Zonenplanänderung für eine Wegverbindung vorgenommen.
- Die Änderung ist noch nicht rechtskräftig; sie befindet sich in der Genehmigung. Sowohl im Baureglement wie auch im Zonenplan wird die Änderung dargestellt.

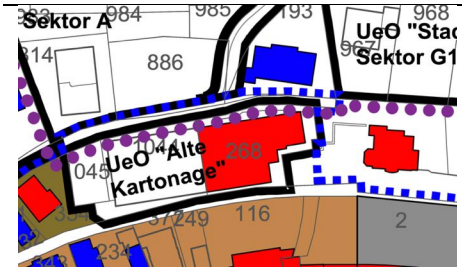


Entwurf UeO, Sektor D (inkl. Änderung Zonenplan und Richtplan)

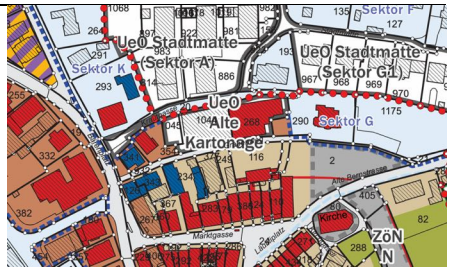


Zonenplan neu

- Auf der Parzelle Nr. 290 besteht sowohl im Zonenplan 2013 wie auch im ÖREB-K eine Restfläche zwischen der UeO «Alte Kartonage» sowie dem Perimeter der ZPP Stadtmatte.
- Vorgenommene Änderung: Die Restfläche wurde gesamthaft der Altstadtzone ASZ2 zugewiesen.



Zonenplan alt

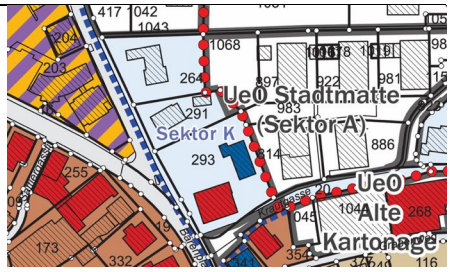


Zonenplan neu

- Der Perimeter der UeO Sektor A wurde – im Bereich der Parzelle Nr. 291 - sowohl im Zonenplan 2013 wie auch im ÖREB-K falsch dargestellt.
- Vorgenommene Änderung: Die Perimeterabgrenzung wurde an die Parzellenabgrenzung angepasst. Am Ortsbildschutzgebiet wurde keine Änderung vorgenommen.



UeO Sektor A



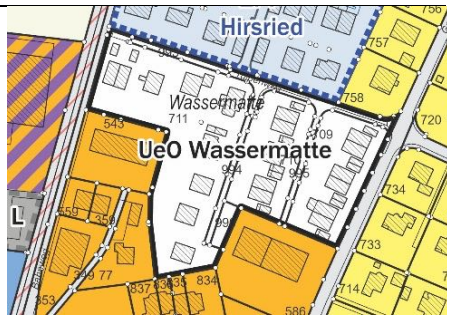
Zonenplan neu

UeO Wassermatte

- Die Abgrenzung im Zonenplan entspricht nicht dem rechtskräftigen Wirkungsbereich der UeO Wassermatte; betrifft die Parzelle Nr. 18 (Trottoir auf Gartenstrasse).
- Der Fussgängerstreifen wurde bereits im Zonenplan 2013 nicht im Wirkungsbereich der UeO dargestellt. Dies wurde so belassen.



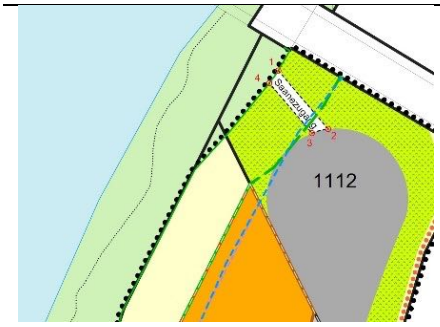
UeO Wassermatte



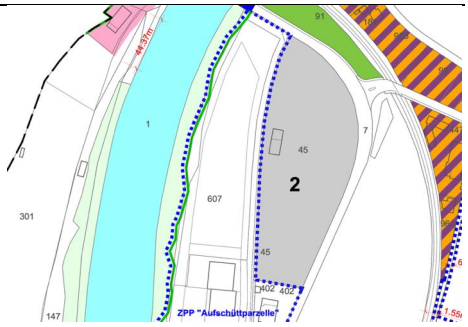
Zonenplan neu

ZPP/UeO Aufschüttparzelle

- Die Abgrenzung im Zonenplan entspricht nicht dem rechtskräftigen Wirkungsbereich der UeO Aufschüttparzelle.
- Vorgenommene Änderung: Die Perimeterabgrenzung im Zonenplan wurde entsprechend korrigiert.



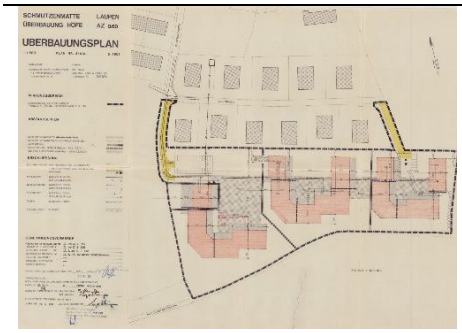
UeO Aufschüttparzelle



Zonenplan alt

UeO Schmutzmatte

- Es besteht eine Differenz beim Perimeter der UeO bzw. dem Grünzone am Hangfuss und der Darstellung im Zonenplan. Die UeO-Änderung von 1992, welche Klarheit schaffen könnte, fehlt in den Unterlagen.
- Gegenüber dem Zonenplan von 2013 wurde jedoch keine Änderung vorgenommen.

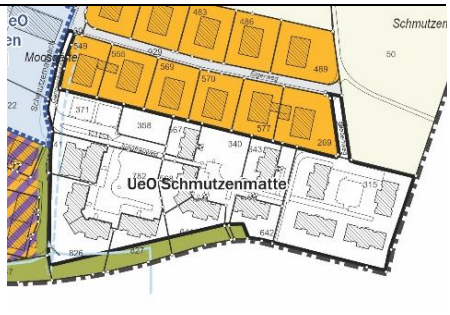


UeO Schmutzmatte

- Schmutzenmatte II Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV (Ue15) 13.05.1982

Revisionen/Änderungen: 28.09.1992
03.08.1988
26.05.1983

Änderungsverzeichnis zur UeO



Zonenplan neu

3.4 Schutzzonenplan

Grundsätzliches

Der Schutzzonenplan enthält die einzelnen Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (vgl. auch Kapitel 5 des Baureglements). Der Schutzzonenplan deckt das gesamte Gemeindegebiet ab, ist grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf bzw. vermasst.

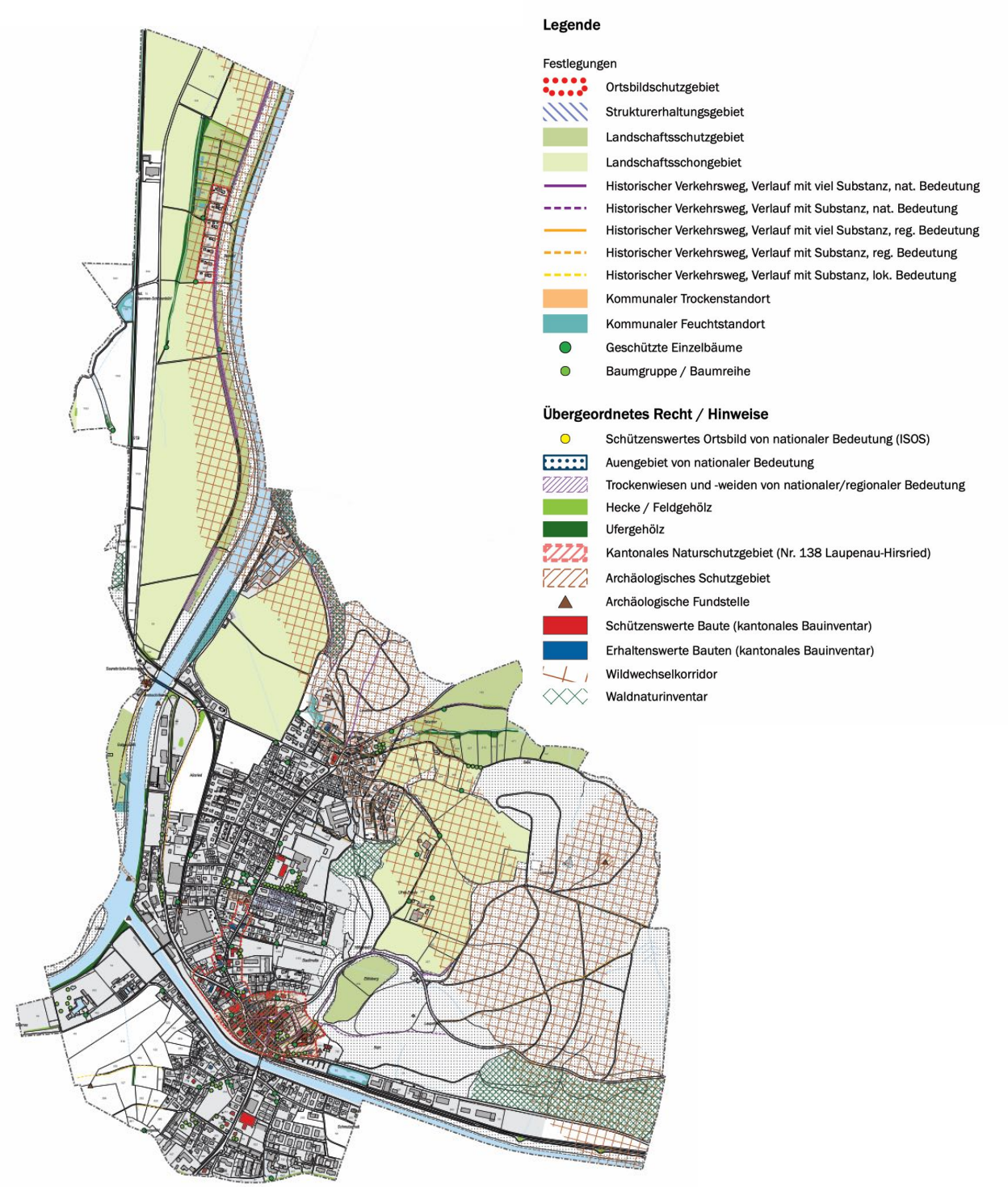


Abbildung 53: Schutzzonenplan neu mit Legende

Benennung

Der bisherige Zonenplan 2 «Schutzgebiete und -objekte, Natur, Landschaft» wird neu als «Schutzzonenplan» bezeichnet. Er umfasst die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen zum Schutz von Kultur, Natur und Landschaft im gesamten Gemeindegebiet.

Herleitung

Gemäss Massnahmenblatt E_08 des kantonalen Richtplans werden die Gemeinden beauftragt, Massnahmen im Bereich Natur und Landschaft festgelegt. Dazu zählen die Erarbeitung eines Landschaftsinventar sowie der grundeigentümerverbindliche Schutz der wertvollen Objekte im Schutzzonenplan und im Baureglement (vgl. Kapitel 3.2, insb. Kapitel 4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen).

Die im bisherigen Zonenplan 2 «Schutzgebiete und -objekte, Natur, Landschaft» (genehmigt am 11. Oktober 2013) festgelegten Gebiete und Objekte wurden in das Landschaftsinventar übernommen, überprüft und anhand der aktuellen gesetzlichen und fachlichen Grundlagen aktualisiert sowie bei Bedarf ergänzt (vgl. nachfolgendes Unterkapitel 3.4.3). Das Landschaftsinventar bildet die fachliche Grundlage für den neuen Schutzzonenplan, in welchem wiederum die schutzwürdigen Gebiete und Objekte grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

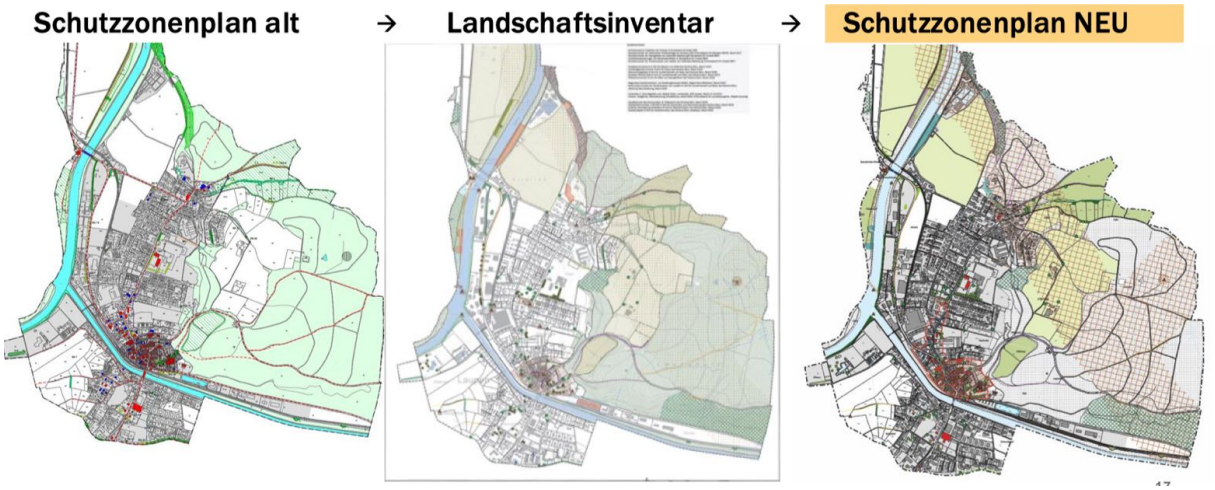


Abbildung 54: Vom Schutzzonenplan übers Landschaftsinventar zu den neuen Inhalten

Hinweis zum Wald

Im bisherigen Schutzzonenplan waren die als Hinweis dargestellten Waldgebiete flächig grün eingefärbt und prägten dadurch das Erscheinungsbild des Plans. Im neuen Schutzzonenplan werden die Waldgebiete lediglich mit einer Punktsignatur dargestellt, während die grundeigentümerverbindlichen Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete flächig grün hervorgehoben sind. Dadurch treten die verbindlich festgelegten Schutzgebiete deutlich klarer in Erscheinung.

3.4.1 Festlegungen

Inhalte

Im Schutzzonenplan werden das Ortsbildschutz- und das Strukturerhaltungsgebiet, die Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete, die historischen Verkehrswege (nationale, kantonale und regionale Bedeutung), die kommunalen Feucht- und Trockenstandorte sowie die geschützten Einzelbäume und Baumgruppen/Baumreihen festgelegt.

- neu

Das Strukturerhaltungsgebiet, die Landschaftsschongebiete, die historischen Verkehrswege (IVS) sowie die kommunalen Feucht- und Trockenstandorte wurden gegenüber der rechtskräftigen Planung neu in den Schutzzonenplan aufgenommen.

Betreffend die rechtlichen Grundlage sowie dem Zweck der Festlegung des Ortsbildschutzgebiets, der historischen Verkehrswege, der Trockenstandorte sowie der Bäume wird auf die Ausführungen im Kapitel 2.2.1 zu den planerischen Rahmenbedingungen sowie im Kapitel 3.4.3 zum Landschaftsinventar verwiesen.

Neuaufnahmen

Strukturerhaltungsgebiet

Im ISOS Laupen (vgl. Kapitel 2.2.1) wird die Reihenhaussiedlung beim Emil Balmer-Weg, welche im letzten Entwicklungsschub der Gemeinde um 1950/60 erbaut wurde, als Gebiet mit Erhaltungsziel A beschrieben (G4: Wohnquartier beidseits des Friedhofs). Zwei Gebäude aus der Siedlung werden sogar als architektonisch bemerkenswerte Einzelobjekte festgehalten.



Abbildung 55: Foto aus dem ISOS zur Reihenhaussiedlung

Die Siedlung ist weitestgehend gut und im Ursprungszustand erhalten. Aufgrund ihres Alters sind Sanierungen und Umbauten in den kommenden Jahren zu erwarten. Um den Charakter der Siedlung wo möglich zu erhalten oder bei Erneuerungen zu berücksichtigen, wurde im Rahmen der

Ortsplanungsrevision für das Gebiet ein Strukturerhaltungsgebiet mit entsprechenden Merkmalen sowie Zielsetzungen beschrieben und festgelegt.

Strukturgruppe Laupenau

Auf die Festlegung eines weiteren Strukturerhaltungsgebiet in der Laupenau (kant. Bauinventar: Strukturgruppe Laupenau) wird verzichtet, da dieses Gebiet neu der «Erhaltungszone» zugewiesen wird und grundsätzlich der Bestand gilt. Zusätzliche Gestaltungsauflagen sind entsprechend obsolet.

Neuaufnahmen

Landschaftsschutz- und -schongebiete

Die Landschaftsschutzgebiete wurden aus dem bestehenden Zonenplan 2 «Schutzgebiete und -objekte Natur, Landschaft» übernommen. Die Landschaftsschongebiete wurden gemäss dem RGSK ergänzt.

Der Schutzzweck bei Landschaftsschongebieten ist die Landschaftsästhetik. Schönheit und Eigenart einer Landschaft werden u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten etc. Die festgelegten Gebiete bezwecken insbesondere ihre Freihaltung vor Bebauung. Schutzzweck bei Landschaftsschutzgebieten ist hingegen die Landschaftsökologie. Die naturnahen Landschaften sind zu erhalten.

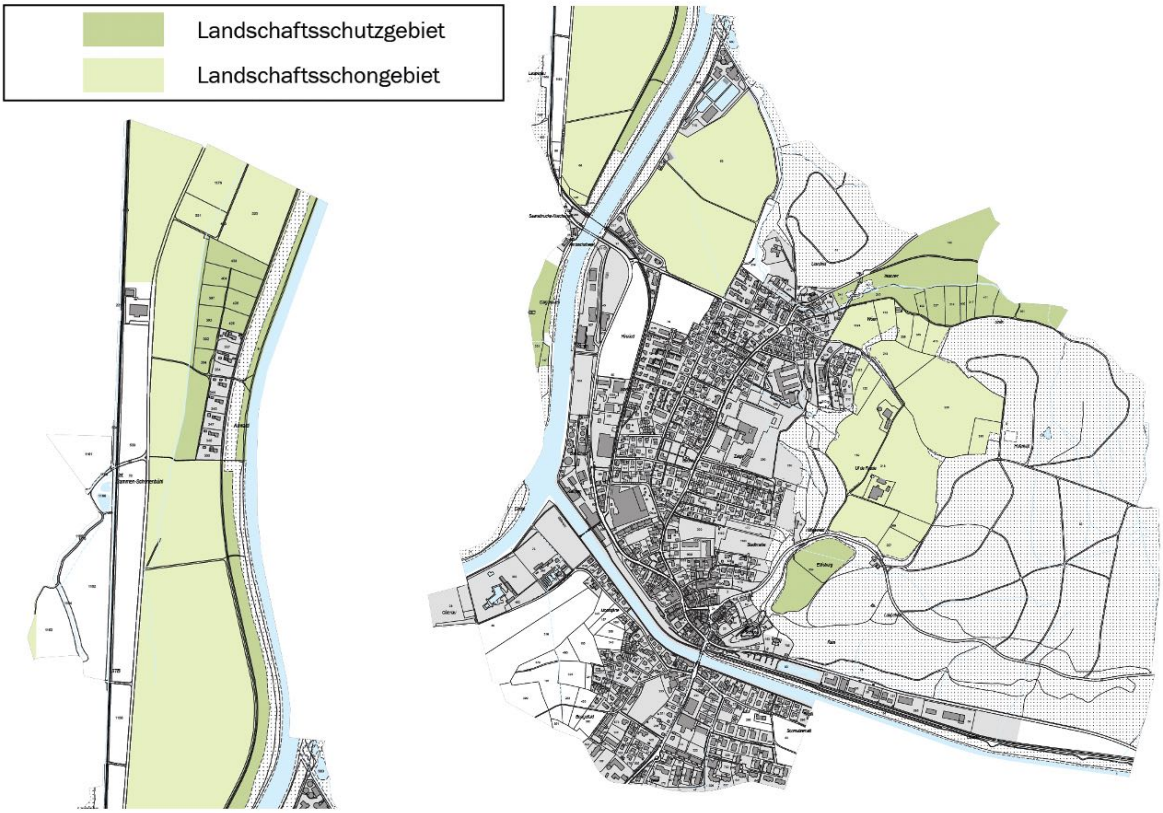


Abbildung 56: Darstellung der Landschaftsschutz- und -schongebiete in Laupen

Neuaufnahme

Feuchtstandort

Mit der Aktualisierung des Landschaftsinventars werden neue kommunale Feuchtstandorte aufgenommen. Diese werden auch im Schutzzonenplan als

festgelegt. Damit wird das bisherige kommunale Schutzinstrumentarium um einen zusätzlichen Lebensraumtyp ergänzt.

Änderungen

Einzelbäume und Baumgruppen / Baumreihen

Die Einzelbäume und Baumgruppen/Baumreihen, welche für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung sind, wurden im Schutzzonenplan als schützenswert festgelegt.

Für die geschützten Bäume gilt, dass eine Fällung vom Gemeinderat bewilligt werden muss. Bei Fällungen oder natürlichem Abgang sind die Bäume zu ersetzen (vgl. Kapitel zum Baureglement 3.2.7).

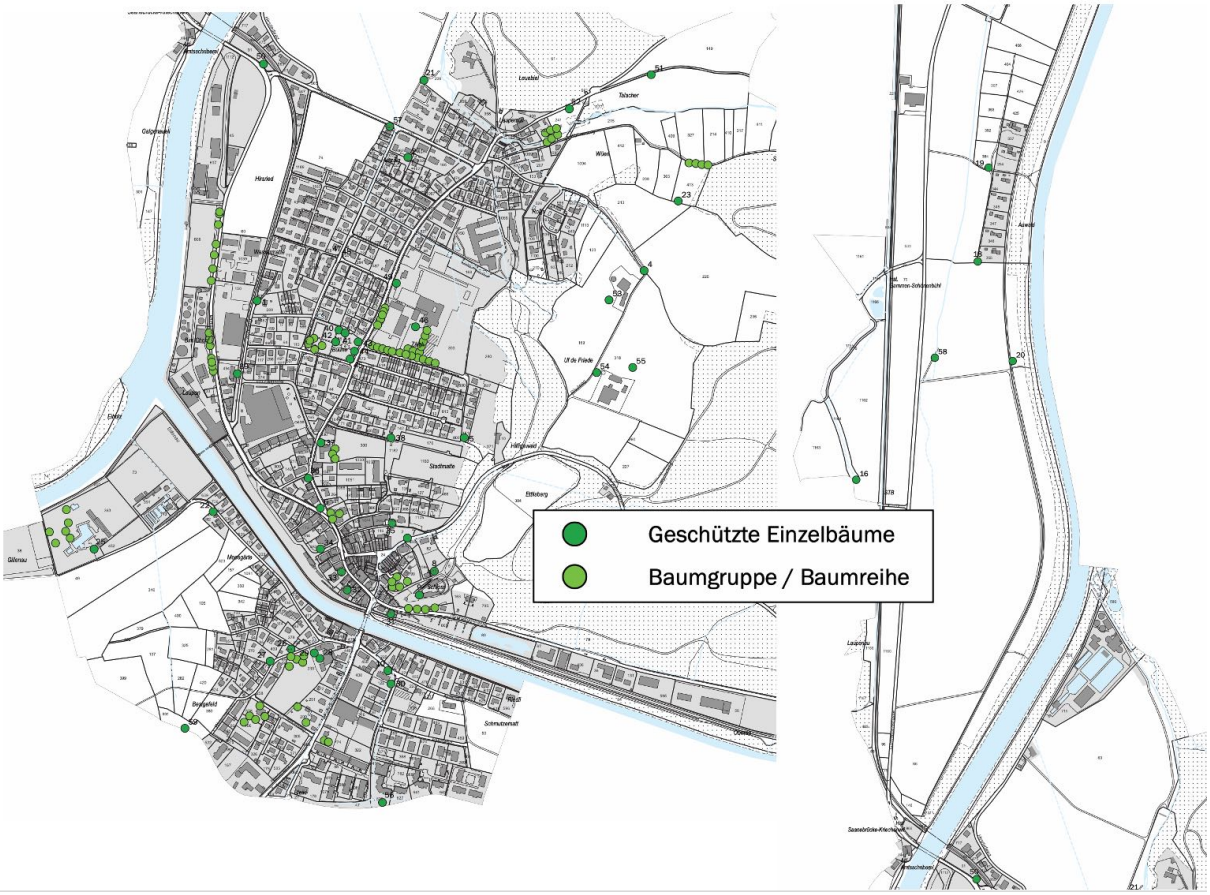


Abbildung 57: Darstellung der geschützten Bäume in Laupen

3.4.2 Übergeordnetes Recht / Hinweise

Ergänzende Hinweise auf übergeordnetes Recht

Ergänzende Hinweise dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümerverbindlich geschützten Gebieten und Objekten stehen (können). Diese ergänzenden Hinweise stellen jeweils eine Momentaufnahme dar.

Hinweise

Als weitere Hinweise werden die Bauzone gemäss Nutzungszonenplan, die offenen und eingedolten Fliessgewässer sowie der Wald und die Gemeindegrenze aufgeführt.

3.4.3 Erarbeitung Landschaftsinventar (neu)

Grundsätzliches

Im kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt E_06, werden Massnahmen im Bereich Natur und Landschaft festgelegt. Unter anderem werden die Gemeinden beauftragt, im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevision eine umfassende Landschaftsplanung vorzulegen. Diese umfasst im Minimum ein Landschaftsinventar sowie den grundeigentümerverbindlichen Schutz der wertvollen Objekte im Schutzzonenplan und im Baureglement. Die neuen Anforderungen an die kommunale Landschaftsplanung löste bei der Gemeinde Laupen Handlungsbedarf für die Erstellung eines kommunalen Landschaftsinventars aus. Dieses bildete die zentrale Grundlage für die Neufassung des Schutzzonenplans (vgl. vorangehendes Kapitel 3.4.1).

Inhalte des Landschaftsinventars

Im Landschaftsinventar werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Planungsgrundlagen unmittelbar geschützt bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen. Sie werden dabei in inventarisierte Objekte von nationaler, kantonaler, regionaler und lokaler Bedeutung gegliedert.

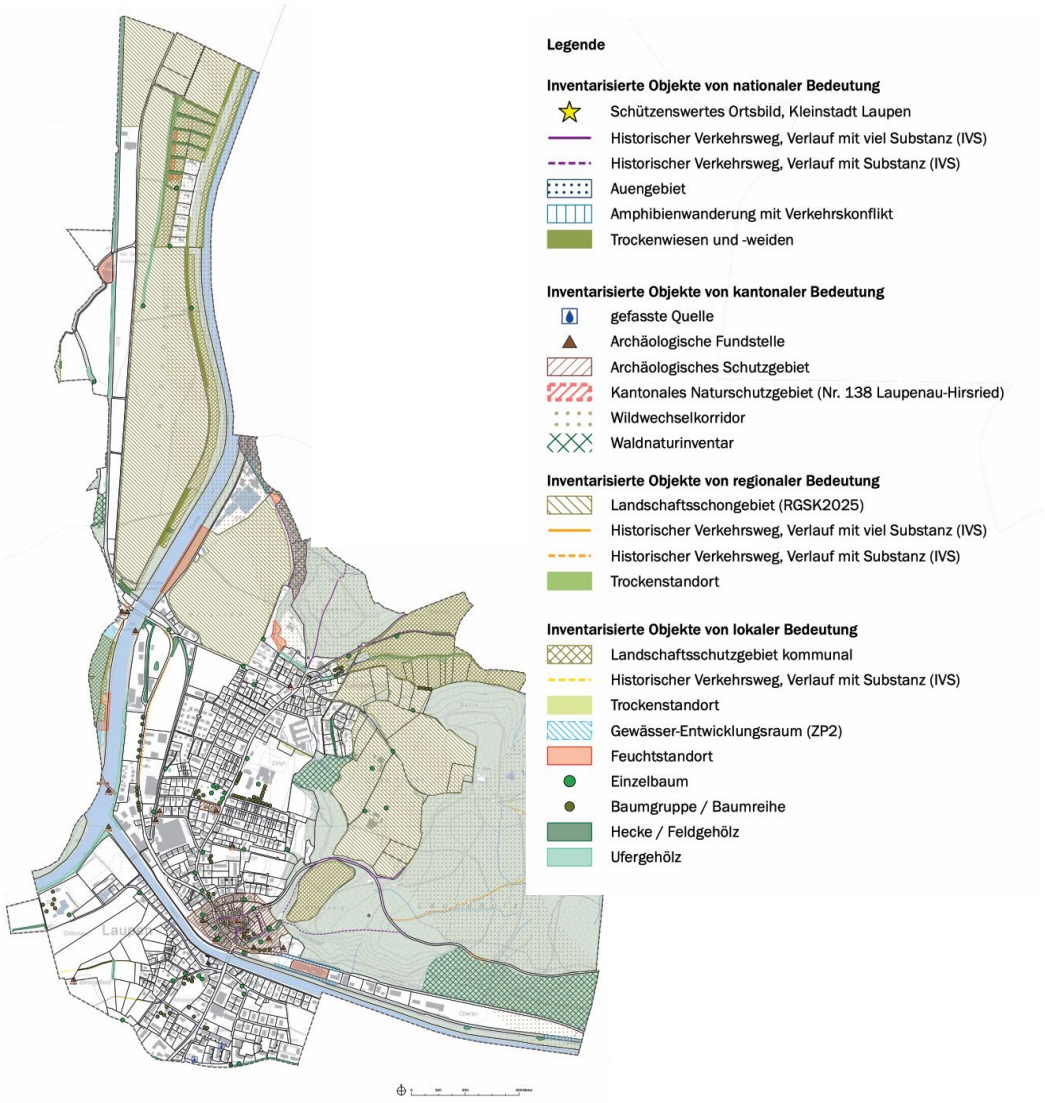


Abbildung 58: Landschaftsinventar neu mit Legende

Inhalte von Bund, Kanton und Region

Zu den inventarisierten Objekten auf Bundesebene gehören das schützenswerte Ortsbild der Kleinstadt Laupen (vgl. Kapitel 2.2.1), die historischen Verkehrswege mit Substanz (vgl. Kapitel 2.2.1), Auengebiete von nationaler Bedeutung, Gebiete mit Amphibienwanderungen mit Verkehrskonflikt sowie Trockenwiesen und -weiden.

Auf kantonaler Ebene gehören zu den inventarisierten Objekten die gefassten Quellen, die archäologischen Fundstellen und Schutzgebiete, das kantonale Naturschutzgebiet Nr. 138 «Laupenau - Hirsried» sowie der Wildwechselkorridor und das Waldnaturinventar.

Die Inhalte der Regionsebene ergeben sich aus dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) und dem kantonalen Geoportal bzw. dem Inventar der historischen Verkehrswege (IVS). Wesentlicher Inhalt des RGSK sind die festgelegten Landschaftsschongebiete.

<u>Auengebiet von nationaler Bedeutung</u>

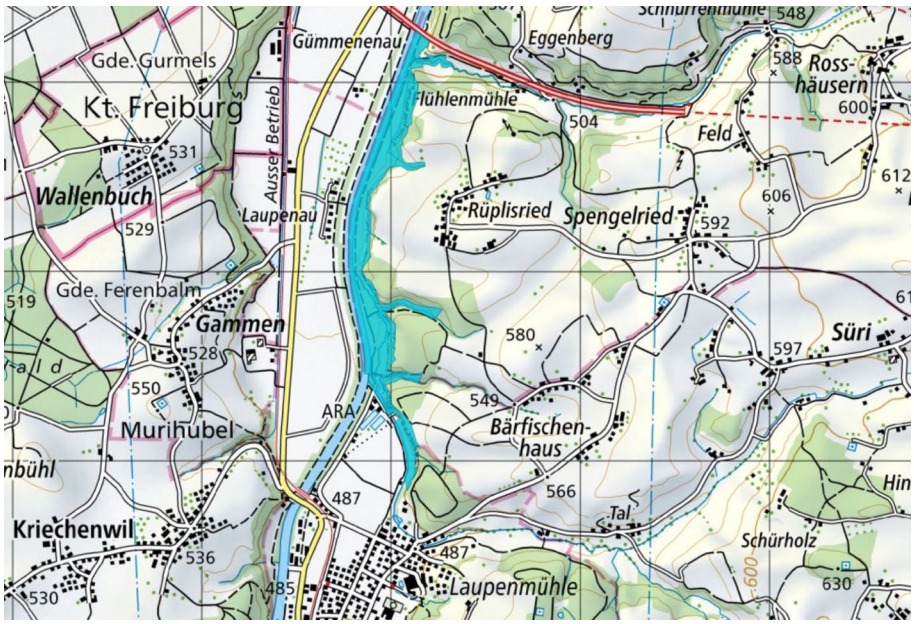


Abbildung 59: Auengebiet «Laupenau» von nationaler Bedeutung (türkis Fläche), (map.geo.admin; 04.08.2026)

Entlang der Saane erstreckt sich das Auengebiet «Laupenau, Objekt Nr. 59», welches im Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung erfasst ist.

Auengebiete sind bundes- und kantonalrechtlich geschützt (vgl. Art. 18 Abs. 1bis, 21 und 22 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG), Art. 20 des kantonalen Naturschutzgesetzes (NSchG) und Art. 8 des kantonalen Fischereigesetzes (FiG)). Die geschützten Auengebiete bezwecken den Erhalt und die Aufwertung des Lebensraums für standorttypische Tiere und Pflanzen. Es dürfen keine Eingriffe in die Auenvegetation ohne Bewilligung vorgenommen werden.

Amphibienwanderung

Eingangs Laupen an der Neueneggstrasse zwischen der Sense und dem Ettlisberg befindet sich ein Gebiet mit Amphibienwanderung, welches in Konflikt mit dem Verkehr steht. Betroffen sind hauptsächlich Erdkröten, teilweise auch Grasfrösche und Molche. Als Massnahme wird die Errichtung eines Amphibienzauns angesehen. (https://lepus.infofauna.ch/zsdb/details.php?lang=fr&site=1238)

Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung

Trockenwiesen und -weiden (TWW) sind von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte, artenreiche Lebensräume. Der Bund hat die wertvollsten Flächen in einem Inventar bezeichnet. Gemäss der TWW-Verordnung (sowie NHG, NSchG) sind die Objekte ungeschmälert zu erhalten. Die mageren, trockenen Wiesenvegetationen sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten. Daher dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide, Dünger oder Grasmischungen o.ä. ausgebracht werden. Im Gebiet Laupenau entlang der Saane sind mehrere solcher Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung auf Gemeindegebiet von Laupen erfasst.

Kantonales Naturschutzgebiet Nr. 138 «Laupenau – Hirsried»

Das nördlich von Laupen gelegene Auengebiet Laupenau-Hirsried mit dem Flusslauf der Saane bis zur Flussmitte im Abschnitt ARA Sensetal bis zum BLS-Viadukt, sowie die rechtsufrig angrenzenden, naturräumlich dazu gehörenden Wälder wurden unter den Schutz des Kantons Bern gestellt.

Das Naturschutzgebiet bezweckt, die ungeschmälerte Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Auenlebensräume, der auentypischen Tier- und Pflanzenwelt, der naturnahen Waldbestände sowie der Förderung eines auentypischen Gewässer- und Geschiebehaushalts.

Wildwechselkorridor

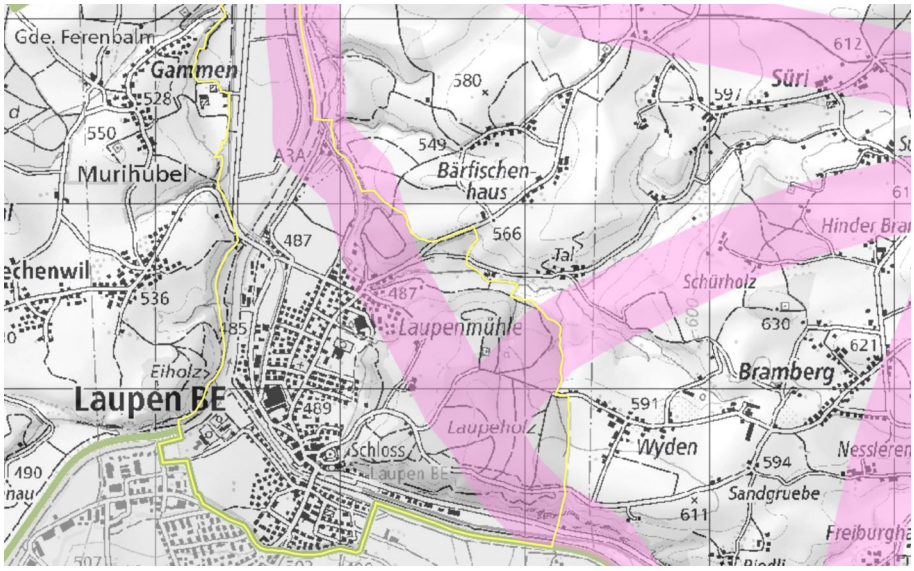


Abbildung 60: Wildwechselkorridor von regionaler Bedeutung (Geoportal Kanton BE, 05.08.26)

Über das Gemeindegebiet von Laupen verläuft ein Wildwechselkorridor von regionaler Bedeutung. Gemäss kantonalem Sachplan Biodiversität sollen Wildwechselkorridore den Austausch zwischen Tierpopulationen oder den jahreszeitlich bedingten Wechsel zwischen Lebensräumen ermöglichen. Die Wildwechselkorridore sollen mit der Übernahme in die kommunale Nutzungsplanung sichergestellt werden. Neue Bauten und Anlagen in den Korridoren müssen bezüglich ihrer potenziellen Auswirkungen auf die Wildtierbewegung beurteilt werden.

Waldnaturinventar

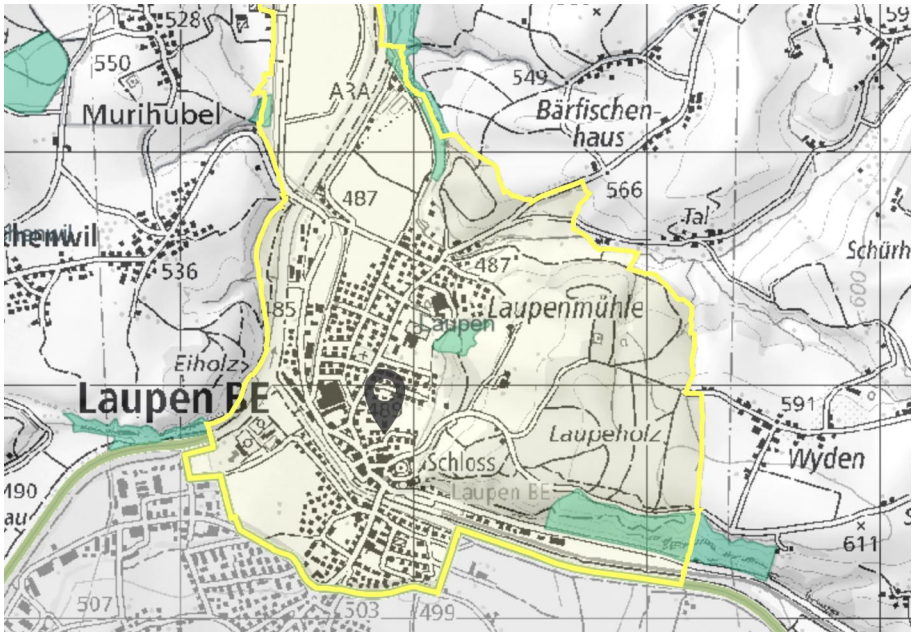


Abbildung 61: Waldnaturinventar (Geoportal Kanton BE, 05.08.26)

Im Waldnaturinventar des Kantons Bern (WNI) werden die aus Sicht der Waldbiodiversität bedeutenden naturnahen Waldbiotope und Waldbestände erfasst und beschrieben. Beim WNI handelt es sich um ein Inventar gemäss Art. 9 des kantonalen Naturschutzgesetzes (NSchG). Es hat hinweisende Funktion und bindet weder Behörden noch Private (Art. 10 NSchG). Das WNI unterstützt den Vollzug des Biotop- und Artenschutzes im Wald. Es stellt Grundlagen für Massnahmen zur Förderung der Biodiversität im Wald zur Verfügung, die der Kanton Bern gemeinsam mit den Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern realisiert (Vertragsnaturschutz).

Landschaftsschongebiet

Gemäss RGSK Bern-Mittelland 2025 umfassen die regionalen Landschaftsschongebiete Landschaften, Landschaftsteile oder Landschaftselemente mit einer besonderen Bedeutung in Bezug auf die Eigenart, die Qualität der Erscheinung, die Erlebbarkeit sowie die Erholungsfunktion regionaler Orts- und Landschaftsbilder. Sie dienen der sorgfältigen Integration von Bauten und Anlagen und / oder der Freihaltung, der Siedlungszäsur oder der Koordination und Abstimmung mit übergeordneten Inventaren und Festlegungen.

Im Gebiet der Gemeinde Laupen wurden fünf Landschaftsschongebiete festgelegt (sh. Gebiete gemäss RGSK im Kapitel 2.2.3 sowie Vorschriften im Baureglement im Kapitel3.2.7).

Kommunale Inhalte

Zu den inventarisierten Objekten von lokaler Bedeutung gehören die im Zonenplan 2 (genehmigt am 11. Oktober 2013) festgelegten kommunalen Landschaftsschutzgebiete sowie die geschützten Einzelbäume und Baumgruppen. Diese Objekte wurden überprüft, aktualisiert und in das Landschaftsinventar übernommen. Gleiches gilt für die im genehmigten Zonenplan als Hinweise ausgewiesenen Ufergehölze, Hecken und Feldgehölze.

Darüber hinaus wurden die IVS-Objekte von lokaler Bedeutung, ausgewiesene Trockenstandorte sowie der Gewässer-Entwicklungsraum in das Landschaftsinventar integriert. Neu aufgenommen wurden zudem Feuchtstandorte von kommunaler Bedeutung, die sowohl im Landschaftsinventar als auch im neuen Schutzzonenplan ausgewiesen sind.

<u>Landschaftsschutzgebiet</u>

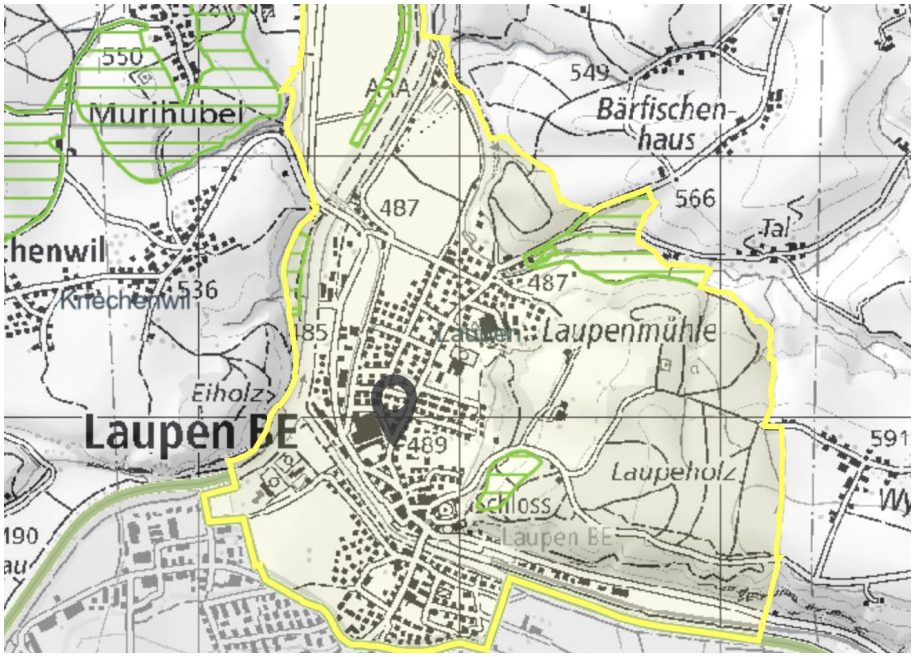


Abbildung 62: Landschaftsschutzgebiete gemäss Übersichtszonenplan (Geoportal Kanton BE, 05.08.26)

Im Zonenplan 2 (genehmigt am 11. Oktober 2013) wurden mehrere kommunale Landschaftsschutzgebiete festgelegt: oberhalb des Schlosses, im Galgenaueli, im Gebiet Talacher sowie in der Laupenau.

Diese Landschaftsschutzgebiete wurden sowohl im Landschaftsinventar als auch im neuen Schutzzonenplan übernommen.

Gewässerentwicklungsraum

Der Gewässerentwicklungsraum gemäss «Zonenplan Gewässerraum» (genehmigt am 20.03.2023) liegt im Gebiet Galgenaueli. Die Saane gilt als sanierungspflichtiges Fliessgewässer, welches von Schwall-Sunk beeinflusst ist.

Feuchtstandort

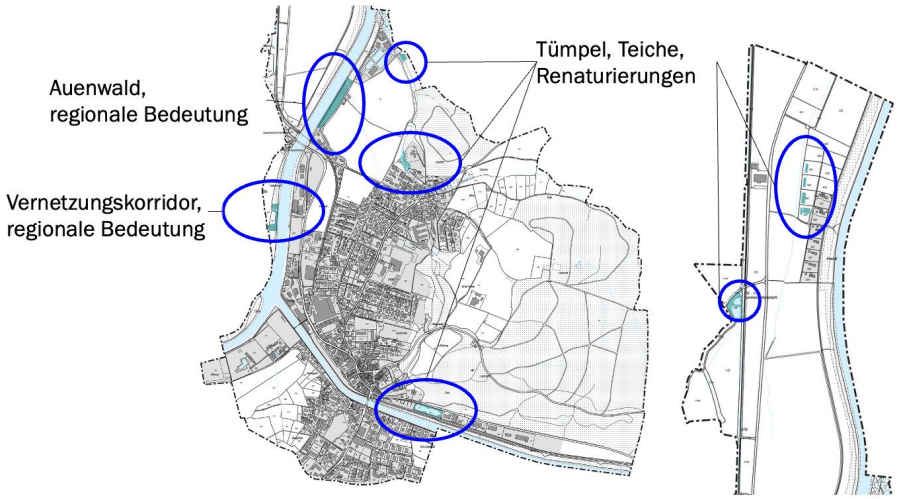


Abbildung 63: Darstellung der neu erfassten Feuchtstandorte

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsinventars wurden sechs lokale Feuchtstandorte neu erfasst. Es handelt sich dabei um Gebiete, die renaturiert wurden oder eine Auenvegetation aufweisen und für die Vernetzung oder die Schlingnatter relevant sind:

- Entenweiher beim Bahnhof (Parz. Nr. 83),
- Talbach beim Leuenbühlweg (Parz. Nr. 239)
- Talbach bei der ARA
- Teich beim Gammen-Rain (Parz. Nr. 1166)
- Teiche in der Laupenau
- Auenwald von regionaler Bedeutung auf der Parz. Nr. 208 (Eigentümerin Gemeinde Laupen)
- Gebiet von regionaler Bedeutung auf der Parz. Nr. 147 mit Teich für die Vernetzung mit dem Auried (Eigentümerin Gemeinde Laupen)

Fliessgewässer, Quellen, stehende Kleingewässer, Teiche, Amphibienlaichgebiete o. ä. sollen als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten erhalten und aufgewertet werden.

Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen

Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets und leisten einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität. Als landschaftsästhetisch und ökologisch wertvolle Objekte fördern sie die ökologische Vernetzung, strukturieren den Siedlungs- und Landschaftsraum, tragen zur Aufenthaltsqualität bei und fördern das Lokalklima. Aus diesen Gründen werden sie in der kommunalen Nutzungsplanung ausgewiesen und langfristig gesichert.

Im Landschaftsinventar wurde eine Neuerfassung von Einzelbäumen und Baumgruppen/-reihen gemacht. Diese befinden sich hauptsächlich innerhalb des Siedlungsgebiets (öffentliche und halböffentliche Bereiche). Der Vorschlag stützt sich auf Orthofotos sowie das topografische Landschaftsmodell von swisstopo, welches aufgrund seiner Erfassungsmethode auch Bäume umfasst. Bei den im Landschaftsinventar erfassten Bäumen handelt es sich um solche, welche für das Landschafts- oder das Siedlungsbild typisch und wichtig sind («landschaftsästhetisch»). Eine ökologische Beurteilung der Bäume wurde nicht vorgenommen.

Hecken / Feldgehölze / Ufergehölze

Hecken, Feldgehölze und Ufergehölze wurden im Landschaftsinventar erfasst und im neuen Schutzzonenplan als Hinweise dargestellt. Ihr Eintrag hat keine direkte rechtsverbindliche Wirkung, sondern weist auf den übergeordnet geregelten Schutz des Naturobjekts hin.

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind bundes- und kantonalrechtlich in ihrem Bestand geschützt (vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG, Art. 18 Abs. 1g des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG) sowie Art. 27 NSG). Eine Ausnahmebewilligung für die Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes kann nur erteilt werden (vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG, Art. 14 Abs. 6 NHV und Art. 13 NSchV), wenn ein Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet der/die Regierungsstatthalter:in gemäss Fachbericht der kantonalen Abteilung für Naturförderung. Mit der Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten.

3.4.4 Veränderung der Naturobjekte



Bei der Erarbeitung des Landschaftsinventars wurden die im bisherigen Zonenplan 2 «Schutzgebiete und -objekte, Natur, Landschaft» (genehmigt am 11. Oktober 2013) dargestellten Einzelbäume, Baumgruppen/Baumreihen, Ufergehölze und Hecken/Feldgehölze hinsichtlich ihres aktuellen Bestands überprüft und aktualisiert. Dabei wurden die gegenüber der bisherigen Grundlage festgestellten Veränderungen (Neuerfassung, Wegfall) festgehalten.

Einzelbäume

Bei den Einzelbäumen zeigt sich eine vergleichsweise deutliche Bereinigung des Bestands. Über das gesamte Gemeindegebiet verteilt sind sowohl Neuerfassungen als auch Wegfälle festzustellen. Aus den Plänen lässt sich eine Grössenordnung von rund 10 bis 20 neu aufgenommenen Einzelbäumen und etwa 10 bis 20 weggefallenen Einzelbäumen ableiten. Die Änderungen befinden sich insbesondere im Siedlungsgebiet und dessen Randbereiche sowie punktuell im Bereich des historischen Ortskerns. Insgesamt handelt es sich damit weniger um eine grundsätzliche Veränderung als um eine Aktualisierung des tatsächlich vorhandenen und als schutzwürdig beurteilten Baumbestands.

Baumgruppen und Baumreihen

Auch bei den Baumgruppen und Baumreihen wurden verschiedene Veränderungen festgestellt. In den Plänen sind ungefähr 5 bis 10 Neuerfassungen sowie rund 5 bis 10 Wegfälle erkennbar. Hinzu kommen einzelne Kategoriewechsel, bei denen bestehende Strukturen einer anderen Objektkategorie zugeordnet werden. Auffällig sind insbesondere Anpassungen im Siedlungsgebiet sowie entlang von Strassen und Wegen.

Ufergehölze

Die Ufergehölze wurden ebenfalls anhand des aktuellen Bestands überprüft. Die Änderungen betreffen vorwiegend einzelne Abschnitte entlang der Saane und Sense sowie weiterer Gewässer. Insgesamt sind nur wenige bis ungefähr 5 neu erfasste Abschnitte sowie wenige bis ungefähr 5 weggefallene Abschnitte festzustellen. Es handelt sich damit überwiegend um punktuelle Bereinigungen und Präzisierungen.

Hecken und Feldgehölze

Bei den Hecken und Feldgehölzen zeigt die Überprüfung ebenfalls verschiedene Änderungen. Gegenüber der bisherigen Plangrundlage wurden sowohl bestehende Einträge bereinigt als auch bislang nicht erfasste Gehölzstrukturen ergänzt. Aus den Plänen ergibt sich eine Grössenordnung von ungefähr 5 bis 10 Neuerfassungen und etwa 5 bis 10 Wegfällen bzw. bereinigten Abschnitten. Die Veränderungen verteilen sich auf unterschiedliche Bereiche des Gemeindegebiets und betreffen insbesondere lineare Gehölze entlang von Parzellen, Wegen und Gewässern.

Gesamtbeurteilung

Insgesamt zeigt der Vergleich, dass sich bei den Gehölzstrukturen Neuerfassungen und Wegfälle in einer ähnlichen Grössenordnung gegenüberstehen. In quantitativer Hinsicht lässt sich damit keine wesentliche Zu- oder Abnahme des erfassten Objektbestands feststellen. Die Revision ist insgesamt nicht mit einer grundlegenden Neuausrichtung des Schutzes der Naturobjekte verbunden. Vielmehr wurde der Objektbestand aufgrund der aktuellen Verhältnisse systematisch überprüft und bereinigt. Zudem wurde mit dem kommunalen Feuchtstandort ein zusätzlicher Lebensraumtyp in den Schutzzonenplan aufgenommen. Der neue Schutzzonenplan bildet damit den aktuellen Bestand der schutzwürdigen Naturobjekte sowie deren unterschiedliche rechtliche Einordnung differenziert und aktuell ab.

3.5 Weitere Zonenpläne

3.5.1 Zonenplan Naturgefahren

Der Zonenplan Naturgefahren wurde im Jahr 2013 genehmigt. Er basiert auf der dannzumaligen Gefahrenkarte. Nach Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes Sense (2028) kann die Gefahrenkarte aktualisiert und den neuen (sichereren) Gegebenheiten angepasst werden. Der Zonenplan Naturgefahren ist im Anschluss zu ändern (Teilrevision OP).

3.5.2 Zonenplan Gewässerräume

Der Zonenplan Gewässerraum wurde im Jahr 2023 genehmigt. Da seit 2023 keine Projekte realisiert wurden, die eine Anpassung erforderlich machen, wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf eine Überarbeitung verzichtet.

3.6 Richtplan Verkehr

Grundsätzliches

Der Richtplan Verkehr nach Art. 68 BauG ist behördenverbindlich und legt aus strategischer Sicht fest, wie sich die Verkehrsinfrastruktur kurz-, mittel- bis langfristig entwickeln soll. Er dient vor allem der Koordination zwischen Kanton, Region und Gemeinde und sorgt dafür, dass Verkehrsprojekte mit der Siedlungsentwicklung und der Umwelt abgestimmt werden.

Bestandteile

Der Richtplan Verkehr besteht aus folgenden Teilen:

- Richtplankarte (behördenverbindlich)
- Massnahmen (behördenverbindlich)
- Bericht (vorliegend integriert in den Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision)

Revision

Die Gemeinde Laupen verfügt über einen Richtplan Verkehr aus der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung. Der bisherige Richtplan enthielt acht Einzelmassnahmen mit einem starken Fokus auf die Verlegung des Bahnhofs, Verkehrsberuhigung und neue (Gebiets-)Erschliessungen. Der neu revidierte, vorliegende Verkehrsrichtplan wurde vereinfacht, an die heutigen Entwicklungsziele angepasst und stärker auf den Fuss- und Veloverkehr sowie die Innenentwicklung ausgerichtet.

Aufhebung

Der revidierte Richtplan Verkehr löst den bestehenden Richtplan Verkehr vom 11.10.2013 ab. Die Kompetenz zur Aufhebung der Richtpläne liegt beim beschlussfassenden Organ, in diesem Fall beim Gemeinderat. Der revidierte Richtplan Verkehr tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

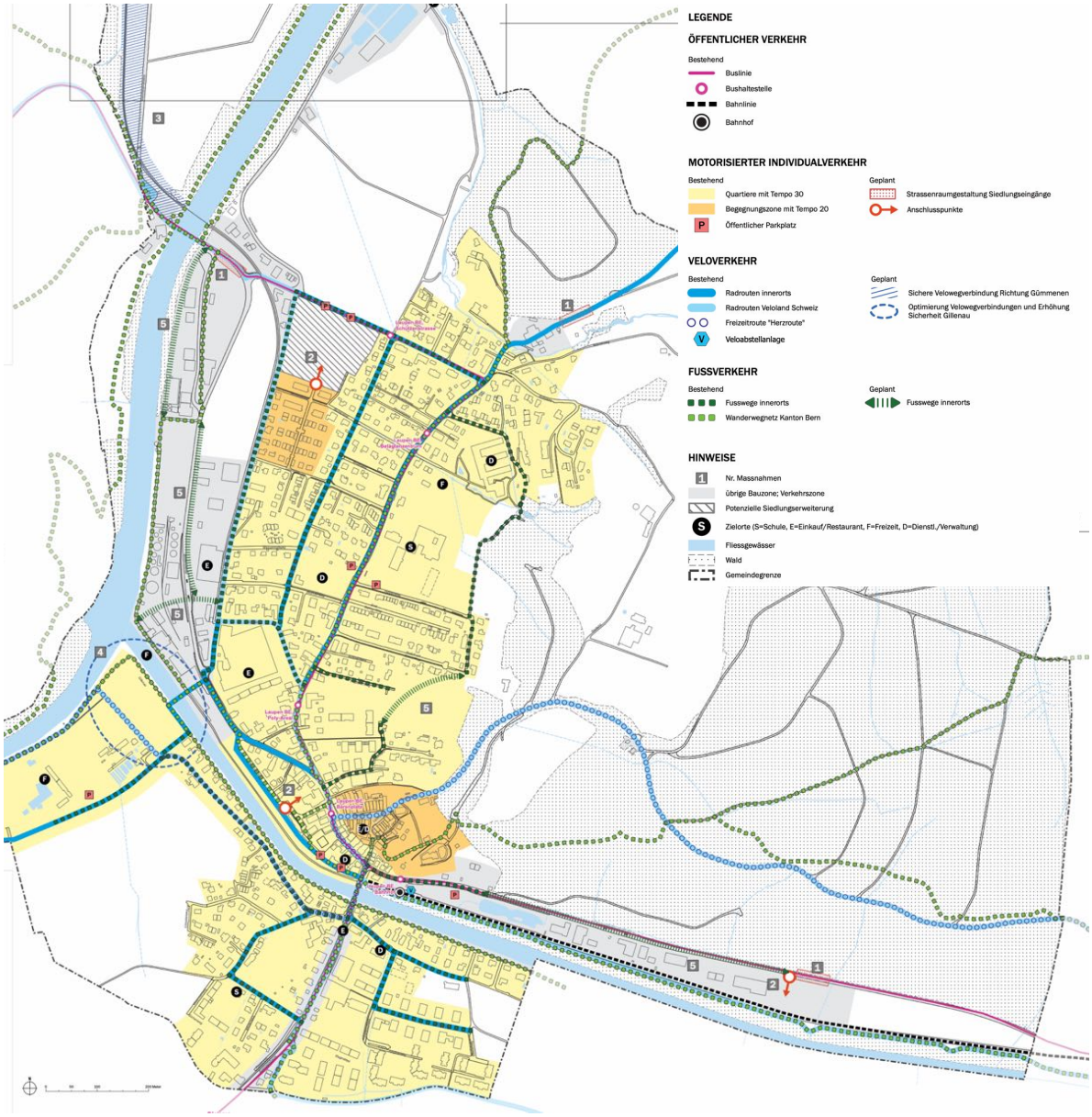


Abbildung 64: Richtplankarte neu (Auszug)

3.6.1 Inhalte und Massnahmen

Strassengestaltung der Siedlungseingänge

Die bestehenden Ortseingänge sollen gestalterisch aufgewertet werden. Ziel ist es, die Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs beim Einfahren in das Siedlungsgebiet zu reduzieren und gleichzeitig die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Vorgesehen sind Projekte an den Siedlungseingängen Oberau, Murtenstrasse und Mühle. Im Bereich Mühle soll zusätzlich geprüft werden, ob die bestehende Tempo-30-Zone erweitert werden kann. Die Umsetzung erfolgt mittel- bis langfristig.

Anschlusspunkte Hirsried, Oberau und Altes Bahnareal

Der verkehrliche Anschluss neuer Entwicklungsgebiete bleibt ein wichtiges Thema.

- Für das Entwicklungsgebiet «Altes Bahnareal» wird eine Erschliessung geplant, welche möglichst wenig motorisierten Verkehr in den historischen Ortskern bringt und attraktive Parkierungsanlagen an den Gebietsrändern vorsieht.
- Die allfällige Einzonung und Wohngebietserweiterung «Hirsried» soll künftig über neue Erschliessungsstrassen angebunden werden, damit bestehende Wohnquartiere vom zusätzlichen Verkehr entlastet werden.
- Ebenfalls bleibt die Anbindung der Gewerbezone «Oberau» Bestandteil der Planung.

Sichere Velowegverbindungen

Die geplanten Massnahmen reagieren auf heute bekannte Sicherheitsdefizite im lokalen Velowegnetz:

- Der Veloverkehr erhält gegenüber dem bisherigen Richtplan deutlich mehr Gewicht. Neu steht nicht mehr nur ein Radstreifen entlang der Hauptstrasse im Vordergrund, sondern eine durchgehend sichere Veloverbindung Richtung Gümmenen.
- Neu aufgenommen wurde eine eigenständige Massnahme zur Verbesserung der Velosicherheit im Gebiet Gillenau. Geplant sind sichere Querungen, Verbesserungen an Einmündungen sowie gegebenenfalls eine Verlegung der Veloroute entlang der Sense.

Ergänzung des Fusswegnetzes

Das Fusswegnetz soll weiter vervollständigt werden. Vorgesehen sind insbesondere neue Trottoirs entlang der Murten- und Neueneggstrasse, zusätzliche Fusswegverbindungen innerhalb des Siedlungsgebiets sowie eine sichere Verbindung Richtung Naherholungsgebiet Saane. Damit werden sowohl die Schulwegsicherheit als auch die Erreichbarkeit wichtiger Ziele verbessert.

Parkierung

Die Parkierung wird erstmals als eigenständige Massnahme behandelt. Geplant sind eine Überarbeitung des Parkplatzreglements sowie ein neues Parkierungskonzept für das Entwicklungsgebiet des Alten Bahnhofs. Damit soll einerseits genügend Parkraum für Besucher bereitgestellt und andererseits der historische Ortskern vom Suchverkehr entlastet werden.

3.6.2 Änderungen

Die wichtigste Änderung besteht darin, dass mehrere frühere Projekte abgeschlossen sind oder nicht mehr weiterverfolgt werden. Dazu gehören insbesondere die Verlegung des Bahnhofs, die Begegnungszone im Stedtli sowie die Erschliessung des Poly-Areals.

Gleichzeitig wird der Langsamverkehr deutlich aufgewertet. Während der Richtplan 2013 nur eine allgemeine Radwegmassnahme vorsah, umfasst der neue Richtplan mehrere eigenständige Projekte für sichere

Veloverbindungen sowie Verbesserungen an kritischen Stellen im Ortsgebiet. Auch das Fusswegnetz wird gezielt ergänzt und sicherer gestaltet.

Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass die Parkierung erstmals als eiGgenes Handlungsfeld behandelt wird. Damit trägt der neue Richtplan der Bedeutung eines geordneten Parkierungsmanagements für die Entwicklung des Ortszentrums Rechnung.

Der Schwerpunkt des Richtplans verlagert sich damit von einzelnen grossen Infrastrukturvorhaben auf die gezielte Weiterentwicklung des bestehenden Verkehrsnetzes. Im Vordergrund stehen Verkehrssicherheit, Fuss- und Veloverkehr, die Erschliessung der Entwicklungsgebiete sowie ein abgestimmtes Parkierungsmanagement.

Verkehrsrichtplan 2013	Neuer Verkehrsrichtplan 2026	Änderung
Verlegung Bahnhof und Entwicklung altes Bahnareal	Entfällt, sh. neue Baugebietserschliessung	Schwerpunkt verlagert sich vom Bahnhofprojekt auf die Erschliessung des Entwicklungsgebiets.
Verkehrsberuhigung Stedtli und Wohnquartiere	entfällt	Verkehrsberuhigung wird nur noch indirekt über Siedlungseingänge und Fuss-/Velomassnahmen verfolgt. Da T20 und T30 grösstenteils eingeführt wurde.
Begegnungszone Altstadt/Stedtli	entfällt	Die Einführung einer Begegnungszone ist nicht mehr Bestandteil des Richtplans.
Pförtner	Strassengestaltung Siedlungseingänge	Inhalt bleibt bestehen, wird gestalterisch erweitert und konkreter beschrieben.
Neue Baugebietserschliessungen Hirsried und Oberau	Anschlusspunkte Hirsried, Oberau und Altes Bahnareal	Bestehende Erschliessungsprojekte werden weitergeführt und um das Alte Bahnareal ergänzt.
Erschliessung Poly-Areal	entfällt	Das Projekt ist abgeschlossen.
Ergänzung Fusswegnetz	Ergänzung Fusswegnetz	Massnahme bleibt bestehen, wird aktualisiert und auf wichtige Hauptachsen fokussiert.
Ergänzung Radwegnetz	Sichere Velowegverbindung Gümmenen + Optimierung Gillenau	Der Bereich Veloverkehr wird ausgebaut und stärker auf Sicherheit ausgerichtet.
Parkierung Teil der Begegnungszone	Eigenständige Massnahme Parkierung	Parkierung erhält mehr strategische Bedeutung und wird separat behandelt.

4. Planerische Beurteilung und Interessenabwägung

4.1 Abstimmung auf übergeordnete Planungen

Bei der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision wurden die für Laupen relevanten Vorgaben von Bund, Kanton und Region berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen, den Kulturlandschutz, das ISOS, die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie die regionalen Festlegungen des RGSK. Abweichungen vom kantonalen Richtplan bestehen nicht.

4.2 Abgleich REK Laupen 2035

Grundsätzliches

Das räumliche Entwicklungskonzept REK Laupen 2035 bildet die strategische Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Es zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde auf und bezeichnet für die einzelnen Gebiete/Quartiere unterschiedliche Entwicklungsrichtungen. Die Aussagen des REK werden mit der Ortsplanungsrevision, soweit zweckmässig und erforderlich, in die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente überführt.



Abbildung 65: Gebiets- und Quartiereinteilung gemäss REK

4.2.1 Innenentwicklung und ortsbauliche Qualitäten

Handlungsanweisung REK

Für die bestehenden Wohnquartiere unterscheidet das REK insbesondere zwischen Gebieten, in denen die ortsbaulichen Qualitäten zu erhalten sind, und solchen, in denen diese weiterentwickelt werden sollen. Während in den Erhaltungsgebieten eine massvolle Entwicklung unter Wahrung des jeweiligen Quartiercharakters angestrebt wird, soll in den Entwicklungsgebieten das vorhandene Verdichtungspotenzial verstärkt genutzt werden.

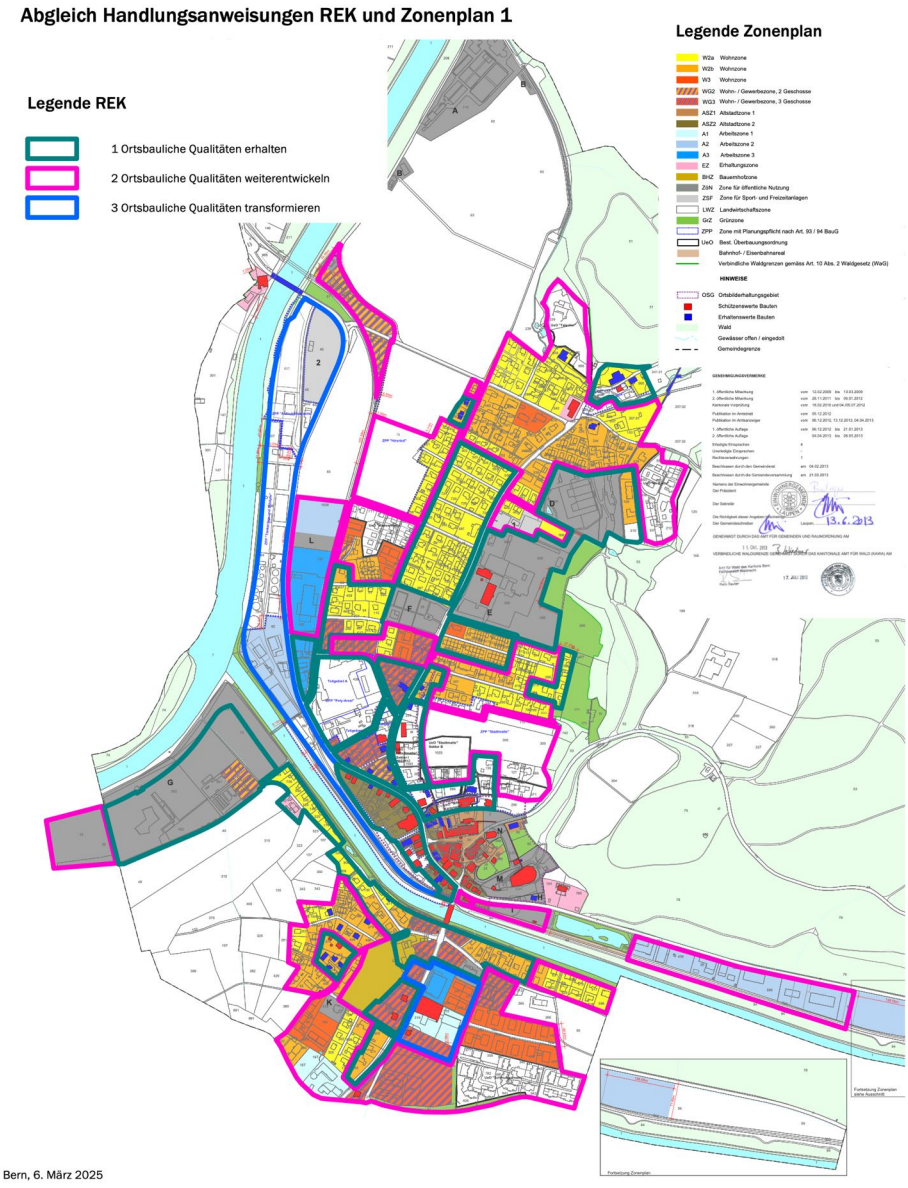


Abbildung 66: Darstellung mit Vergleich Handlungsanweisungen REK und Zonenplan 1 von 2013

Umsetzung OPR

Die Vorgaben des REK werden im neuen Nutzungszonenplan wie folgt umgesetzt:

- Die bisherige Differenzierung der zweigeschossigen Wohnzonen W2a und W2b wird aufgehoben, um eine massvolle Entwicklung unter Wahrung des Quartiercharakters zu ermöglichen. Weiterhin der W2 zugewiesen

bleiben die Gebiete Müli, Im Rollis, Huszälg, Noflenweg, Gillenau und Moosgärten.
- Gleichzeitig werden ausgewählte Standorte der W3 zugewiesen, namentlich die Gebiete Müli (ohne erhaltenswerte Bauten), Hilfige (Wohngebiete), Wassermatt, Zälgli (ohne Emil-Balmerweg, jedoch mit Stadtmattstrasse) und Weiermatt. Damit werden zusätzliche Nutzungspotenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets geschaffen.
- Nicht sämtliche im REK als «weiterentwickeln» bezeichneten Gebiete werden aufgezont. Dies betrifft insbesondere die Gebiete Noflenweg und Moosgärten. Darin liegt keine grundsätzliche Abweichung vom REK, da dieses ausdrücklich festhält, dass eine moderate Verdichtung teilweise bereits mit den bestehenden baurechtlichen Möglichkeiten erfolgen kann. Bei der konkreten Zonenzuweisung werden deshalb neben der im REK bezeichneten Entwicklungsrichtung auch die bestehende Bebauungsstruktur und die örtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt.
- Eine Abweichung von der im REK bezeichneten Entwicklungsrichtung erfolgt hingegen im Gebiet Beunden, angrenzend an die Wassermatt. Während das REK für dieses Gebiet «erhalten» vorsieht, wird es im Nutzungszonenplan einer dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Ausschlaggebend dafür sind die kleinteilige Abgrenzung im REK, die bestehende Bebauungs- und Umgebungsstruktur sowie die Ergebnisse weiterführender Analysen. Die Zonenzuweisung entspricht damit jener der umliegenden Gebiete.

4.2.2 Mischgebiete und Transformationsräume

Handlungsanweisung REK

Ein weiterer Schwerpunkt des REK liegt bei Gebieten, in denen mittel- bis langfristig ein Wandel der heutigen Nutzungs- und Bebauungsstruktur angestrebt wird. Dabei soll insbesondere ein ortsspezifischer Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden.

Umsetzung OPR

Die Ortsplanungsrevision nimmt diese Zielsetzung mit der Zusammenführung der bisherigen Wohn- und Gewerbezonen WG2 und WG3 zur Mischzone M3 auf. Zudem werden an der Murtenstrasse Ost und in der Weiermatt bisherige Arbeitszonen in die Mischzone M3 umgezont. Damit werden neben Arbeitsnutzungen neu auch Wohnnutzungen ermöglicht. Im Bereich zwischen Murtenstrasse und Bahnweg wird gleichzeitig ein Mindestanteil von 50 % Gewerbenutzung festgelegt. Damit wird die im REK angestrebte funktionale Durchmischung unterstützt, ohne die bestehenden Arbeitsnutzungen zu verdrängen.

Für die grossräumige Transformation der «Bahn-Aue» erfolgt mit der vorliegenden Revision hingegen noch keine abschliessende nutzungsplanerische Neuordnung. Das REK sieht hierfür eine vertiefte Entwicklungsstrategie vor. Die weitergehende Transformation bleibt somit einer nachgelagerten Planung vorbehalten.

4.2.3 Grün- und Freiräume

Handlungsanweisung REK

Das REK misst den prägenden Grün- und Freiräumen innerhalb und am Rand des Siedlungsgebiets eine wichtige Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild bei. Diese Räume sollen in ihrer Funktion und Qualität erhalten

und mit geeigneten planerischen Instrumenten vor einer unerwünschten Überbauung geschützt werden.

Umsetzung REK

Die im REK bezeichneten prägenden Grün- und Freiräume werden mit der Ortsplanungsrevision grundsätzlich respektiert. Die für das Orts- und Landschaftsbild sowie für Natur und Landschaft relevanten Werte werden insbesondere über den revidierten Schutzzonenplan und die entsprechenden Bestimmungen des Baureglements gesichert. Damit werden die konzeptionellen Aussagen des REK auf der Ebene der Nutzungsplanung konkretisiert.

4.2.4 Siedlungserweiterung und Bauzonengrösse

Handlungsanweisung REK

Das REK bezeichnet im Norden und Osten von Laupen potenzielle Gebiete für eine längerfristige Siedlungserweiterung. Deren Beanspruchung ist gegenüber der Innenentwicklung nachgeordnet und soll erst erfolgen, wenn die vorhandenen Entwicklungspotenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets weitgehend ausgeschöpft sind. Für das Gebiet Oberau formuliert das REK zudem eine spezifische Prüfaufgabe. Im Hinblick auf eine längerfristige Entwicklung sollen eine Anpassung der Bauzonengrenze beziehungsweise eine Baulandumlegung geprüft und der Gestaltung des Ortseingangs besondere Beachtung geschenkt werden.

Umsetzung OPR

Die Ortsplanungsrevision folgt dem im REK verankerten Vorrang der Innenentwicklung. Auf zusätzliche Siedlungserweiterungen wird im Rahmen der vorliegenden Revision grundsätzlich verzichtet. Insbesondere wird das Gebiet Hirsried 2 nicht eingezont, obwohl es im REK als potenzielles Einzonungsgebiet bezeichnet ist. Neben dem Vorrang der Innenentwicklung sind derzeit auch die übergeordneten Voraussetzungen bezüglich ÖV-Erschliessung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen nicht erfüllt beziehungsweise nicht nachgewiesen. Der Verzicht auf die Einzonung steht damit nicht im Widerspruch zur Entwicklungsabsicht des REK, sondern entspricht dessen zeitlicher Priorisierung. Auch im Gebiet Oberau erfolgt mit der vorliegenden Revision keine Anpassung der Bauzonengrenze beziehungsweise Baulandumlegung. Die im REK formulierte Prüfaufgabe wird damit nicht abschliessend umgesetzt und bleibt einer späteren Planung vorbehalten. Bei einer künftigen Entwicklung ist insbesondere der im REK hervorgehobenen Gestaltung des Ortseingangs Rechnung zu tragen.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Haushälterische Bodennutzung

Zielsetzung

Mit der Ortsplanungsrevision Laupen wird der Fokus auf eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) in den bestehenden Bauzonen gerichtet.

Massnahmen

Zur Mobilisierung der Entwicklungspotenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes und zur Schaffung von Potenzialen für ein Bevölkerungswachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wurden mittels gezielter Auf- und Umzonungen Entwicklungsmöglichkeiten in den Wohn- und Mischzonen geschaffen. Mit der Einführung einer minimalen Geschossflächenziffer für die Wohn- und Mischzonen in Art. 215 des Baureglements

wird sichergestellt, dass die vorhandenen Bauzonen effizient genutzt und bestehende Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft werden. Darüber hinaus werden auch in weiteren Nutzungszonen entsprechende Massnahmen umgesetzt. So wird in der Arbeitszone mit Art. 214 Abs. 3 BR eine kompakte Bauweise vorgeschrieben, was als Festlegung einer qualitativen Mindestdichte zu verstehen ist und einer flächensparenden Nutzung dient. Ebenso wird für Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) in Art. 221 Abs. 2 des Baureglements eine kompakte und flächeneffiziente Anordnung von Neu- und Ersatzbauten sowie der zugehörigen Aussenräume verlangt. Ergänzend wird festgelegt, dass neue Hauptgebäude mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen müssen.

Aktualisierung Baulandbedarf Wohnen

Umzonungen in WMK

Gemäss Kapitel 2.2.2 verfügt die Gemeinde Laupen aktuell über einen tatsächlichen Baulandbedarf von 3.6 ha. Dieser ergibt sich aus der statistischen Berechnung des theoretischen Baulandbedarfs auf Grundlage der Raumnutzerdichte und des Wachstumsszenarios unter Abzug des vorhandenen unüberbauten Baulands in den Wohn-, Misch- und Kernzonen.

Ausgangslage 1.9.2024		
K7)	theoretischer Wohnbaulandbedarf	7.1 ha
G1)	- unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen	3.5 ha
G2)	Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK	3.6 ha
G3)	- Nutzungsreserven in überbauten WMK zu 1/3 abziehen	nein
	Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf alt	**3.6 ha**

Wie der nachstehenden Aktualisierungstabelle zu entnehmen ist, wird mit der Ortsplanungsrevision der tatsächliche Wohnbaulandbedarf durch Umzonungen von der Arbeitszone in die Mischzone resp. eine Zone mit Planungspflicht auf rund 1.35 Hektaren reduziert. Mit Ausnahme des westlichen Teils von Parzelle Gbbl. Nr. 167 (Weiermatt) sind sämtliche Parzellen bereits bebaut und gelten nicht als Bauzonenreserven.

Änderungen Ortsplanungsrevision	
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf 2024	**3.6 ha**
- Umzonungen Arbeitszone zu Mischzone M3 (Parzellen Gbbl. Nrn. 55, 167, 490, 494, 864 und 1039)	1.91 ha
- Umzonung Arbeitszone zu ZPP (Parzellen Gbbl. Nrn. 67 & 312)	0.34 ha
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf NEU	**1.35 ha**

Schätzung Entwicklungspotenzial

Aufgrund der im Rahmen der OPR getroffenen Auf- und Umzonungen entsteht ein Entwicklungspotenzial innerhalb der bereits bebauten Bauzone.

Im Rahmen der OPR wurde dieses durch Auf- und Umzonungen neu geschaffene Potenzial grob abgeschätzt. Da sich die zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten ausschliesslich auf bereits bebaute Gebiete beziehen, waren für die Berechnung verschiedene Annahmen erforderlich:

- Künftig werden durchschnittlich 2,5 Vollgeschosse realisiert.

- Künftig wird eine Raumnutzerdichte von 69,5 E/ha erreicht.
- Die Wohnfläche pro Person beträgt auch künftig 50 m² und entspricht damit dem schweizerischen Durchschnitt.
- Pro Wohnung werden künftig durchschnittlich 2 Personen bei einer Wohnungsgrösse von ca. 120 m² wohnen.
- Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb der bereits bebauten Bauzone auch künftig kaum grössere Wohnbauten mit einer hohen Anzahl Wohnungen realisiert werden. Mehrheitlich ist mit Einfamilienhäusern oder Reiheneinfamilienhäusern mit ein bis drei Wohnungen pro Gebäude zu rechnen.

Zur Annäherung an das vorhandene Potenzial wurden verschiedene Berechnungsansätze angewendet und miteinander verglichen. Ausgehend vom Ist-Zustand erfolgte einerseits eine Berechnung auf Grundlage der künftig zulässigen Anzahl Vollgeschosse und andererseits eine Berechnung anhand der künftig zulässigen Ausnutzung. Auf Basis des ermittelten zusätzlichen Flächenpotenzials und der getroffenen Annahmen wurde abgeschätzt, wie viele zusätzliche Wohnungen beziehungsweise Einwohnende künftig ermöglicht werden könnten. Da davon auszugehen ist, dass innerhalb der nächsten 15 Jahre nur ein Teil dieses Potenzials tatsächlich realisiert wird, wurde das rechnerische Potenzial mit einem Realisierungsgrad von 30 % gewichtet. Ergänzend wurde das bereits im Ist-Zustand vorhandene Verdichtungspotenzial ohne Erhöhung der zulässigen Geschosszahl oder Ausnutzung ermittelt.

Die Schätzung zeigt, dass sich das Verdichtungspotenzial durch die im Rahmen der OPR vorgenommenen Planungsmassnahmen – je nach Berechnungsansatz – ungefähr verdoppelt bis verdreifacht. Es ergibt sich eine Bandbreite von rund 160 bis 220 zusätzlichen Einwohner:innen.

Zonenplan		Reserven Ist: Anzahl WHG		inkl. Potenziale NEU: Anzahl WHG	
Zone Ist	Zone Neu	<	>	<	>
W2a	W2	55	70	90	100
W2a	W3	45	55	80	120
W2b	W3	0	0	80	110
WG2	M3	5	10	20	30
	Total	**105**	**135**	**270**	**360**

- Optimistische Berechnung: Realisierungsgrad 30% bis 2045: 80 110

→ Bei Wohnungsbelegung (2P/Whg): 160 bis 220 zusätzliche Einwohnende entspräche Wachstum von ca. 6.5 %

Abbildung 67: Zusammenfassung Bandbreiten je nach Berechnungsansatz

Mobilisierung der Nutzungsreserven

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen vorgenommen. Es können auch keine Massnahmen zur Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss kantonaler Baugesetzgebung wie beispielsweise die vertraglichen Bauverpflichtungen nach Art. 126b BauG oder die bedingten Einzonungen nach Art. 126c BauG, angewendet werden. Jedoch werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision innerhalb des bestehenden

Siedlungsgebiets gezielt Massnahmen zur Mobilisierung der vorhandenen Entwicklungspotenziale umgesetzt. So führt insbesondere die Vereinfachung der bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch die Zusammenführung der Wohnzonen W2a und W2b in die Wohnzone W2 sowie durch Um- und Aufzonungen, zu einer Erhöhung der Flexibilität und schafft Anreize für eine innere Verdichtung. Ergänzend wird mit der Einführung einer minimalen Geschossflächenziffer sichergestellt, dass bei künftigen Entwicklungen eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet ist und die Entstehung zusätzlicher, ungenutzter Baulandreserven möglichst vermieden wird.

Fazit

Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Änderungen tragen zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem sie den Flächenverbrauch reduzieren und die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt fördern. Die vorgesehenen Regelungen stehen damit in Übereinstimmung mit den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen von Bund und Kanton.

4.3.2 Schutz des Kulturlandes

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden kein Kulturland und keine Fruchtfolgeflächen tangiert, da keine Einzonungen vorgenommen werden. Die vorliegende Planung steht somit im Einklang mit dem übergeordneten Recht, namentlich Art. 1 RPG sowie Art. 8a und Art. 8b BauG.

4.3.3 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Massnahmen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wurden verschiedene Massnahmen getroffen. Im Baureglement wurden unter anderem die Vorschriften zur Bau- und Aussenraumgestaltung und die Qualitätssicherung ergänzt sowie die Bau- und Nutzungsbeschränkungen präzisiert (vgl. Kapitel 2.1). Nebst dem bestehenden Ortsbildschutzgebiet wurden neu ein Strukturerhaltungsgebiet sowie mehrere Landschaftsschongebiete aufgenommen.

Fazit

Die neuen Planungsinstrumente der Ortsplanungsrevision sind somit verträglich mit dem Orts- und Landschaftsbild.

4.3.4 Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz

Aufgrund der geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen musste die Landschaftsplanung im Rahmen der Ortsplanungsrevision revidiert werden.

Landschaftsinventar und Schutzzonenplan

Dazu wurde ein umfassendes Landschaftsinventar erstellt und der Zonenplan 2 Schutzgebiete und Schutzobjekte Natur, Landschaft (neu Schutzzonenplan) revidiert (vgl. Kapitel 3.4.3 und 3.4). Die Gemeinde Laupen hat mit dem Landschaftsinventar eine aktuelle Grundlage erarbeitet, um die zentralen Elemente der Landschaftsplanung in den grundeigentümerverbindlichen Schutzzonenplan zu überführen.

Baureglement

Im Baureglement wurden entsprechende Ausführungen zu den einzelnen Schutzgebieten und -objekten ergänzt oder präzisiert. Zudem wurden neue Vorschriften zu beispielsweise Lichtemissionen, ökologischem Ausgleich, Lebensräumen oder invasiven Neophyten neu aufgenommen.

Fazit

Mit der «Landschaftsplanung» leistet die Gemeinde Laupen einen Beitrag zum Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz.

4.3.5 Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte

Die durch die vorgenommenen Aufzonungen und Umzonungen entstandenen Mehrwerten werden gemäss dem kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 12. Juni 2019 erhoben.

4.4 Interessenabwägung und Würdigung

4.4.1 Interessenabwägung

Im Rahmen von Nutzungsplanungen ist es der Regelfall, dass divergierende Ziele und Interessen aufeinandertreffen. Aus diesem Grund ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Interessenabwägung ist ein standardisiertes Vorgehen, das gemäss Art. 3 RPV drei Schritte umfasst: Ermittlung der Interessen, Beurteilung der ermittelten Interessen sowie Abwägen der beurteilten Interessen. Die verschiedenen Interessen werden möglichst umfassend berücksichtigt, ohne dabei die spezifischen planerischen Zielsetzungen zu gefährden.

Die Interessenabwägung ist als solche kein eigenständiges Kapitel im vorliegenden Erläuterungsbericht, sondern erfolgte in unterschiedlichen Kapiteln:

Ermittlung relevanter Themen

Die für die Planung relevanten Themen wurden im Kapitel 2 umfassend ermittelt und erläutert. Es handelt sich dabei um eidgenössische, kantonale, regionale und kommunale Planungsgrundlagen sowie um allfällig weitere, hauptsächlich umwelt- oder naturschutzbezogene sowie öffentliche und private Aspekte.

Beurteilung und Abwägung der Interessen

Eine Beurteilung der ermittelten Interessen erfolgte im Kapitel 4 mit einer planerischen Beurteilung sowie der Erläuterung von Auswirkungen der Planung. Die aus der Beurteilung abgeleiteten Planungsmassnahmen wurden in Kapitel 3 erläutert. Eine Abwägung der Interessen hat mit der Ausgestaltung der entsprechenden Planungsinstrumente stattgefunden.

Thema	Relevanz (Kap. 2)	Planungsmassnahme inkl. Beschrieb (Kap. 3)
Ortsbildschutz (ISOS / IVS)	Ja	• Div. Massnahmen in Schutzzonenplan / Baureglement • Neues Strukturerhaltungsgebiet Emil-Balmer-/Hilfigenweg
Kulturlandschutz und FFF	Ja	• Keine Einzonung • Umgang mit potenzieller Siedlungserweiterung «Hirsried 2»
Landschaftsschutz	Ja	• Div. Massnahmen in Schutzzonenplan / Baureglement

Thema	Relevanz (Kap. 2)	Planungsmassnahme inkl. Beschrieb (Kap. 3)
Haushälterische Bodennutzung und Siedlungsentwicklung nach innen	Ja	• Div. Massnahmen in Nutzungszonenplan / Baureglement • Aufzonungen W2a/W2b → W3 • Arbeitszone → Mischzone an der Murtenstrasse • neue Erhaltungszonen
Erschliessungsvoraussetzungen	Ja	• Div. Massnahmen in Richtplan Verkehr
Energievorschriften	Ja	• Neue Vorschriften in Baureglement
Gewässerräume	Nein	• Verweis auf Baubewilligungsverfahren • Hochwasserschutzprojekt Sense laufend • Zonenplan Gewässerräume derzeit nicht aktualisiert
Lärmschutz	Nein	• Verweis auf Baubewilligungsverfahren (übergeordnete Vorgaben)
Grundwasserschutz	Nein	• Verweis auf Baubewilligungsverfahren (übergeordnete Vorgaben)
Klimaanpassung	Ja	• Neue Vorschriften in Baureglement
Störfallvorsorge	Nein	• Betrifft einzig das Gebiet Aufschüttparzelle / Hirsried
Belastete Standorte	Nein	• Verweis auf Baubewilligungsverfahren (übergeordnete Vorgaben)

4.4.2 Würdigung

Zielerreichung

Die im Kapitel 1.3 genannten Planungsziele können mit dem Planungsvorhaben erfüllt werden. Die vorliegende Revision der Ortsplanung Laupen bietet die Chance auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung, eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie eine nachhaltige Aussenraum- und Landschaftsgestaltung.

5. Planerlassverfahren

5.1 Verfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Für die Revision der Ortsplanung wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch Gemeinderat und Gemeindeversammlung sowie die Genehmigung durch den Kanton.

5.2 Entwurfsprozess

Erarbeitungszeitraum

Die Planungsinstrumente wurden vom Mai 2025 bis zum Juli 2026 durch das beauftragte Planungsbüro in enger Zusammenarbeit mit der eingesetzten Ortsplanungskommission ausgearbeitet.

In diesem Zeitraum fanden folgende partizipative und informative Anlässe unter aktiver Einbezugnahme und Teilnahme von Interessierten statt:

- **Informationsanlass** vom 1. Mai 2025
- Bericht in der Loupe-Zytig, Ausgabe Juli 2025
- **Partizipationsanlass** vom 4. September 2025 (Thema: Siedlungsentwicklung nach innen)
- Bericht in der Loupe-Zytig, Ausgabe Februar 2026
- **Planungsatelier** vom 4. März 2026 (Thema: Stossrichtungen und Zwischenergebnisse)

Rückmeldungen und Bewertung von Stossrichtungen oder Planungsmassnahmen aus den durchgeführten Anlässen flossen in die Erarbeitung der Planungsinstrumente ein.

Politische Konsolidierung

Die Planungsinstrumente wurden in der Ortsplanungskommission vorberaten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat am 9. Februar 2026 ein erstes Mal Zwischenergebnisse beraten und das Planungsgeschäft am 31. August 2026 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

5.3 Öffentliche Mitwirkung

5.3.1 Durchführung

Mitwirkung

Der Gemeinderat Laupen bringt die Gesamtrevision der Ortsplanung vom 15. Oktober 2026 bis 15. Dezember 2026 zur öffentlichen Mitwirkung. In dieser Zeit liegen die Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung auf und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem sind sie auf der Internetseite der Gemeinde aufgeschaltet (https://laupen.ch/gemeinde/laufende-projekte/).

Zur Mitwirkung aufgelegt werden die folgenden Dokumente (Stand 31. August 2026):

Nutzungsplanung (grundeigentümerverbindlich)

- Baureglement
- Nutzungszonenplan
- Schutzzonenplan

Richtplanung (behördenverbindlich)

- Richtplan Verkehr (Plan und Massnahmenkatalog)

Informativ (Erläuterungen und Grundlage)

- Landschaftsinventar
- Erläuterungsbericht

Informationsanlass

Im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung vom 11. November 2026 wird das Planungsdossier umfassend vorgestellt und dazugehörige Fragen beantwortet.

Anregungen und Einwendungen

Während der Mitwirkungsfrist können nach Art. 58 BauG bei der Gemeindeverwaltung *Einwendungen erhoben* und *Anregungen* zur Gesamtrevision unterbreitet werden. Für die Eingaben und Rückmeldungen steht ein entsprechendes Formular auf der Homepage der Gemeinde zur Verfügung.

5.3.2 Ergebnisse

Mitwirkungseingaben

Ausstehend.

Mitwirkungsbericht

Ausstehend.

5.4 Kantonale Vorprüfung

Verabschiedung z.Hd. kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

5.5 Öffentliche Auflage

30-tägige Auflagefrist

Ausstehend.

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung und der Bereinigung der Planungsinstrumente wird die Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt werden. Im Rahmen einer 30-tägigen Auflagefrist wird die Möglichkeit bestehen, bei der Gemeindeverwaltung schriftlich und begründet Einsprache und/oder Rechtsverwahrung gegen Inhalte der OPR zu erheben. Allfällig sich daraus ergebende Einspracheverhandlungen werden sich nach der kantonalen Baugesetzgebung richten.

Ergebnisse der Auflage

Ergebnisse ausstehend.

5.6 Beschluss und Genehmigung

Beschluss: Gemeindeversammlung

Ausstehend.

Beschlusskompetentes Organ der Gesamtrevision der Ortsplanung ist die Gemeindeversammlung der Gemeinde Laupen. Die OPR wird der Gemeindeversammlung nach Abschluss der öffentlichen Auflage und der Durchführung allfälliger Einspracheverhandlungen zum Beschluss vorgelegt werden. Unerledigte Einsprachen werden auf Antrag des Gemeinderats im Rahmen der Genehmigungsverfügung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern behandelt werden.

Genehmigung durch Kanton

Ausstehend.

Nach Beschluss an der Gemeindeversammlung wird das Planungsgeschäft dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern zuhanden der Genehmigung eingereicht werden.