

Ortsplanungsrevision, aktueller Stand

Die Gemeinderäte Riggisberg und Rüti bei Riggisberg haben bereits im Jahr 2008 Vorbereitungen für die Ortsplanungsrevision getroffen. Nach der Fusion der beiden Gemeinden per 1. Januar 2009 gingen die Arbeiten so richtig los. Im 2009 genehmigte die Gemeindeversammlung den Kredit und seit 2010 sind verschiedenste Personen der Gemeinde als Mitglieder von Arbeitsgruppen oder als Mitglieder der Ortsplanungskommission für dieses Projekt tätig.

Heute sind wir so weit, dass wir einen neuen Zonenplan über das gesamte Gemeindegebiet sowie ein neues Baureglement erarbeitet haben. Anlässlich der Mitwirkung im 2011 konnten sich die Bürgerinnen und Bürger zum Vorschlag äussern. Viele Anregungen wurden berücksichtigt; auf anderes konnten wir nicht eingehen (vgl. Mitwirkungsberichte unter www.riggisberg.ch → Dienstleistungen → Ortsplanungsrevision).

vorgesehene Hauptänderungen im Zonenplan:

Parzellen Nr.	Ort	Was
119	ZPP Edelstein	Terrassenhaussiedlung zwischen den beiden Enden der Kirchmattstrasse (neu, vorher Landwirtschaftszone)
1020, 199	Bühle I	Wohnzone, Zusammenschluss Bühlenstrasse und Längackerweg (neu, vorher Landwirtschaftszone)
358, 354, 389	Bühle II	Wohnzone, östlich der Längenbergstrasse (neu, vorher Landwirtschaftszone)
1277, 8	zwischen Kirchmattstrasse und alte Grabenstrasse	Wohnzone (neu, vorher Landwirtschaftszone)
911	ZPP Galgenrain, nördlich der alten Grabenstrasse	Terrassenhaussiedlung (neu, vorher Landwirtschaftszone)
1505 (teilweise), 79	Altersheim	Zone für öffentliche Nutzung für Erweiterungsbau des Altersheims (neu, vorher Landwirtschaftszone)
1505 (teilweise)	Studigasse, entlang der Längenbergstrasse	Mischzone (neu, vorher Landwirtschaftszone)

Parzellen Nr.	Ort	Was
442	ZPP Hintere Gasse, hinter Elektro Zürcher AG	Terrassenhaussiedlung (vorher Kern- und Wohnzone)
151 (teilweise)	Wohnzone	Mischzone, Nahwärmeversorgung/Feuerwehrmagazin (neu, vorher Landwirtschaftszone)
244, 799, 248, 609	Otzenbach	Arbeitsbezone (neu, vorher Landwirtschaftszone)
54, 40 (teilweise)	Rüti, Sägerei Trachsel AG	Arbeitsbezone (neu, vorher Landwirtschaftszone)

Kapazität

Der Kanton schreibt den Gemeinden vor, wieviel Bauland sie insgesamt einzonen dürfen. Gemeinden mit einer Zentrumsfunktion können ein höheres Kontingent Wohnbauland einzonen. Mit den oben erläuterten Einzonungsabsichten hat die Gemeinde Riggisberg die *Vorgabe des Kantons deutlich überschritten*.

Zum heutigen Zeitpunkt ist noch unklar, ob die Gemeinde Riggisberg als Zentrum 4. Stufe (planerischer Grösse) akzeptiert wird. Deshalb ist im Moment die genaue Wohnbaulandkapazität für uns nicht bekannt. *Es ist damit zu rechnen, dass nicht alle geplanten Parzellen eingezont werden können*. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat werden nach der Vorprüfung entscheiden, auf welche Einzonungen verzichtet werden.

Änderungen zu den alten Reglementen (Rüti und Riggisberg):

Thema	Neu	Bisher
Begriffe	Mischzone Arbeitszone	Wohn- und Gewerbezone Gewerbezone
Wohnzone eingeschossig (W1)	Verzicht, heute Wohnzone 2 geschossig (W2)	W1 im Gebiet östlich Zelgweg (Lerchenweg, Amselweg)
Weilerzone	Mischzone	Weilerzone
Dorfzone (Rüti)	Mischzone	Dorfzone in Rüti
Arbeitszone bzw. Gewerbezone 2- oder 3-geschossig	Verzicht auf Definition Geschosshöhe	Gewerbezone
Ausnützungsziffer	Verzicht	je nach Zone unterschiedlich zwischen 0,3 bis 0,7
minimaler kleiner Grenzabstand	Wohnzone: 4 Meter Mischzone M2: 4 Meter Mischzone M3: 5 Meter Arbeitszone: 4 Meter (gegenüber WZ 6 Meter) Kernzone: -	Wohnzone: 4-5 Meter Wohn-+Gewerbezone WG2: 4/6 Meter Wohn-+Gewerbezone WG3: 6 Meter Gewerbezone: 6 Meter Kernzone: gem. Art. 10 GBR

Thema	Neu	Bisher
minimaler grosser Grenzabstand	Wohnzone: 10 Meter Mischzone M2: 10 Meter Mischzone M3: 10 Meter Arbeitszone: - Kernzone: 5 Meter	Wohnzone: 8/9-10 Meter Wohn-+Gewerbebez. WG2: 8/10 Meter Wohn-+Gewerbebez. WG3: -/10-12 Meter Gewerbezone: - Kernzone: 5.0 Meter
maximale Gebäudehöhe	Wohnzone: 6 Meter Mischzone M2: 8 Meter Mischzone M3: 10.5 Meter Arbeitszone: 10.5 Meter Kernzone: 9.5 Meter	Wohnzone: 7.5/ 4.5-6 Meter Wohn-+Gewerbebez. WG2: 8/7-8 Meter Wohn-+Gewerbebez. WG3: 9 Meter Gewerbezone: 10-13/8 Meter Kernzone: -
maximale Gebäudelänge	Wohnzone: 25 Meter Mischzone M2: 30 Meter Mischzone M3: 35 Meter Arbeitszone: - Kernzone: -	Wohnzone: 30/20-25 Meter Wohn-+Gewerbebez. WG2: 35/25-30 Meter Wohn-+Gewerbebez. WG3: 30-35 Meter Gewerbezone: 50 Meter Kernzone: 50 Meter
Zonen für Sport + Freizeit ZSF	neu Schützenhaus Rüti Änderung Modellflugpiste: Erschliessung ist Sache Grundeigentümer	Modellflugpiste: Eine Erschliessung mit Kanalisation und Wasser ist nicht gestattet.
Zonen mit Planungspflicht ZPP	neu ZPP Hintere Gasse für Terrassenhäuser ZPP Gurnigelbad ZPP Edelstein für Terrassenhäusern ZPP Galgenrein für Terrassenhäusern ZPP Stalden für Reithof	
Aussenraumgestaltung	Neu wird ein Aussenraumgestaltungsplan (od. andere geeignete Darstellung) verlangt (Inhalt: zum Baugesuch gehörende Parzellen, Beziehungen zu den Nachbargrundstücken u. zum Strassenraum).	

Thema	Neu	Bisher
Dachgestaltung	Neu sind Flachdächer erlaubt Mehrere, deutlich voneinander getrennte Dachaufbauten oder -einschnitte dürfen zusammen die Hälfte der genannten Trauflänge erreichen. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und dgl. haben von der Firstlinie einen minimalen Abstand von 1 Meter einzuhalten.	Bisher waren Flachdächer nicht erlaubt Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen (Rüti). Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen (Riggisberg). vorher 2 Meter (Riggisberg)
Aussichtspunkte	definierte Aussichtspunkte	
Invasive Neophyten (gebietsfremde Pflanzen, Probierpflanzen)	neu aufgenommen (Anweisung für Entfernung, Möglichkeit für Entschädigungszahlungen)	
Bauen in Gefahrengebieten	neu aufgenommen	

Energieartikel

Die Arbeitsgruppe Energie erarbeitet zur Zeit den Energierichtplan und Energieartikel für das Baureglement. Diese werden so rasch wie möglich im Baureglement integriert. Voraussichtlich wird für die Energieartikel eine separate Mitwirkung nötig sein.

Überbauungsordnung Zelig

Die Überbauungsordnung Zelig wurde überarbeitet. Die Informationen dazu (Überbauungsplan, Überbauungsordnung, Mitwirkungsbericht) können Sie ebenfalls auf unserer Homepage ansehen.

Verkehrsrichtplan

Die Erarbeitung der Verkehrsplanung im Dorfkern basierte insbesondere auf dem Wunsch nach einem Dorfzentrum, welcher am Workshop vom 7. November 2009 mehrfach geäußert wurde. Die Erfüllung dieses Wunsches hatte für die Ortsplanungskommission oberste Priorität.

Wenn Platz für ein schön gestaltetes Dorfzentrum geschaffen werden soll, müssen die Verkehrsflüsse (Öffentlicher Verkehr, Auto-, Fahrrad- und Fussgängerverkehr) überprüft und allenfalls angepasst werden. Auf dem künftigen Dorfplatz – dem Dorfzentrum – soll zwar nach wie vor parkiert und gefahren bzw. spaziert werden können. Einige Parkfelder müssen jedoch weichen. Hier sind andere Lösungen im Dorfzentrum zu suchen (andere Standorte, Tiefgarage etc.), welche in der späteren Detailplanung genau geprüft werden.

Wichtig war bei der Planung auch, dass der Postautoverkehr (Haltestellen-Standorte, Fahrroute, Ausfahrten etc.) sowohl für den Postautobetrieb wie auch für die Postautokundschaft optimiert wird. Gleichzeitig soll jedoch auch dem Dorfzentrum/Dorfplatz genügend Platz eingeräumt werden. Die Postautohalte-

stellen sollen auf jeden Fall im Zentrum bleiben. Die längere Zeit parkierten Postautos sollen hingegen ausserhalb des Dorfkerns warten.

wesentliche Punkte der Zentrumsplanung

- Der motorisierte Individualverkehr (MIV) führt hauptsächlich von der Gurnigelstrasse via Sonnenplatz Richtung Toffen/Thurnen bzw. Richtung Schwarzenburg oder umgekehrt.
- Der Postautoverkehr führt hauptsächlich von der Gurnigelstrasse via Sonnenplatz Richtung Toffen/Thurnen bzw. Richtung Schwarzenburg oder umgekehrt. Als Alternative kann auch das Gässli von der Drogerie Grünig Richtung Metzgerei Schwander/Rohrbachs benutzt werden.
- Diese Variante ist für die Fussgängerverbindung vom Coop Richtung Dorfzentrum nicht ideal. Deshalb muss dieser in der Detailplanung besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die Fussgängerverbindung führt voraussichtlich entlang der Hinteren Gasse Richtung Dorfzentrum.
- Verkehrsberuhigungsmassnahmen werden auf der Vorderen Gasse/Gsteigstrasse, Ziebelegässli und dem Gässli von der Drogerie Grünig Richtung Metzgerei Schwander/Rohrbachs geplant. Allenfalls werden auch Massnahmen auf der Hinteren Gasse bei der Ausfahrt für die Postautos notwendig sein.

Diese Variante bedingt die Anpassung des Knotens auf dem Sonnenplatz. Ob hier später ein grösserer Kreisel oder eine grosse Kreuzung entsteht, wird erst die Detailplanung zeigen.

Übrige Pläne (MIV, ÖV, Veloverkehr, Fussverkehr)

Zum Verkehrsrichtplan gehört neben der Planung des Dorfzentrums Riggisberg auch die Überprüfung der Routen für den motorisierten Individualverkehr, den Öffentlichen Verkehr sowie für den Velo- und Fussverkehr. Hier wurden kleinere Anpassungen vorgenommen.

Gefahrenkarte

Am 9. November 2010 hat der Gemeinderat entschieden, dass die Gefahrenkarte im Rahmen der Ortsplanungsrevision genehmigt und in Kraft gesetzt werden soll.

Die Bauverwaltung musste jedoch bereits von Anfang an die Gefahrenkarte in der Beurteilung der Baugesuche berücksichtigen. Deshalb wurde die Bevölkerung über die Gefahrenkarte anlässlich einer Informationsveranstaltung vom 23. März 2011 informiert. Die Gefahrenkarte ist während der Mitwirkungsfrist aufgelegt.

Bauinventar

Im 2006/2007 wurde das Bauinventar für die damalige Gemeinde Riggisberg und im 1997 für die damalige Gemeinde Rüti bei Riggisberg durch die Kantonale Denkmalpflege erstellt. Damals wurde das Bauinventar publiziert. Gegen das Inventar sind vier Einsprachen eingegangen, welche durch die kantonale Fachstelle weiterbearbeitet wurden.

Das Bauinventar lag während der Mitwirkungsfrist ebenfalls auf. Zudem sind im Zonenplan die geschützten (schützenswert und erhaltenswert) Gebäude markiert.

Zeithorizont

Wie geht es nun weiter? Das Terminprogramm sieht wie folgt aus:

Was	Termin
Einreichung der Unterlagen zur Vorprüfung durch den Kanton	31. Januar 2012
Erarbeitung der Verträge mit den Grundeigentümern	Januar bis Mai 2012
Versand Mitwirkungsberichte	Januar/Februar 2012
Vorprüfungsbericht des Kantons	Mai/Juni 2012
Auswertung Vorprüfung/Überarbeitung	Frühsommer 2012
öffentliche Auflage/evtl. Beurteilung Einsprachen	Sommer 2012
ausserordentliche Gemeindeversammlung	11. Dezember 2012
Genehmigung durch AGR	Winter/Frühling 2013
In Kraft	mit der Genehmigung des AGR (Frühling/Sommer 2013)

Informieren Sie sich auf unserer Homepage

Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision – insbesondere Zonenplan, Baureglement, Mitwirkungsberichte und Dokumentationen zur UeO Zelg - finden Sie auf unserer Homepage (www.riggisberg.ch → Dienstleistungen → Ortsplanungsrevision).

Riggisberg, 24. Januar 2012/kl