

panoramapanoramapanoramapanorama

ÄNDERUNG ZONENPLAN "GURNIGELSTRASSE" ERLÄUTERUNGSBERICHT

Einwohnergemeinde Riggisberg | Kanton Bern
Auflageexemplar vom 18. August 2020
Zonenplan | Erläuterungsbericht



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Anlass zur Anpassung	4
1.3 Planungsorganisation	4
2. Planungsmassnahmen	5
2.1 Änderung Baureglement	5
2.2 Änderung Zonenplan	5
3. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	6
3.1 Kantonaler Richtplan	6
3.2 Hinweiskarte Kulturland	7
3.3 Hinweiskarte Kulturland	8
4. Planerische Beurteilung	9
4.1 Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten (Tabelle A1/A2)	9
4.2 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Tabelle A4)	9
4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr	9
4.4 Auswirkungen belasteter Standort (Tabelle B3)	9
4.5 Sicherstellung der Verfügbarkeit	9
4.6 Ausgleich von Planungsmehrwerten	9
4.7 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung (Tabelle C1)	9
4.8 Auswirkungen Kulturland	9
5. Planerlassverfahren	10
5.1 Information und Mitwirkung	10
5.2 Vorprüfung	10
5.3 Öffentliche Auflage	10
5.4 Beschluss	10
Anhang	11

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Bei der Umzonung resp. Einzonung von der Landwirtschafts- in die Mischzone 2 handelt es sich um eine Liegenschaft, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Die Parzelle GB 158 kann gemäss AGR umgezont werden. Aufgrund der Abklärungen zwischen der Gemeinde und dem AGR wird die Änderung im ordentlichen Verfahren erfolgen (siehe Anhang: Stellungnahme AGR).

1.2 Anlass zur Anpassung

Im Zuge der Erbfolge hat sich die neue Grundeigentümerschaft zu einer Umzonung des in der vorliegenden Planung behandelten ehemaligen Bauernbetriebes entschieden. Die Entscheidung zur Umzonung erfolgte aufgrund einer Abklärung der Grundeigentümerschaft, wonach der Betrieb leider keine Erwerbsgrundlage für einen Landwirten mehr bieten kann.

1.3 Planungsorganisation

Für den Entwurf des Planungsinstrumentes sowie für das ordentliche Planerlassverfahren wird von einer Dauer von ca. 1.5 Jahre ausgegangen.

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| > Entwurf Planungsinstrument | Herbst 2018 |
| > Mitwirkung | Winter 2018/19 |
| > Vorprüfung | Frühling 2020 |
| > Öffentliche Auflage | Sommer 2020 |
| > Einspracheverhandlungen | Herbst 2020 |
| > Beschluss Gemeindeversammlung | Winter 2020/21 |
| > Genehmigung Kanton | Anschliessend |

2. PLANUNGSMASSNAHMEN

2.1 Änderung Baureglement

Durch die vorliegende Planung werden keine Änderungen des Baureglements ausgelöst.

2.2 Änderung Zonenplan

Bei der Änderung des Zonenplans handelt es sich um eine Einzonung der Teilparzelle 780 von der Landwirtschaftszone in die Mischzone M2. Der nördliche Teil der neuen Bauzone ist bereits mit dem bestehenden Bauernbetrieb bebaut und der südliche Teil schliesst die Lücke zur bestehenden Mischzone M2 der Parzelle 158. Die Einzonung umfasst insgesamt eine Fläche von rund 3'682m².



3. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

3.1 Kantonaler Richtplan

In den kantonalen Richtplankarten Siedlung, Landschaft und Verkehr ist das Gebiet der Landwirtschaftszone sowie dem Gebiet mit Waldflächenzunahmeverbot zugeordnet. Die Einzonung ist von keinen Inhalten betroffen, die der Planung entgegenstehen würde.

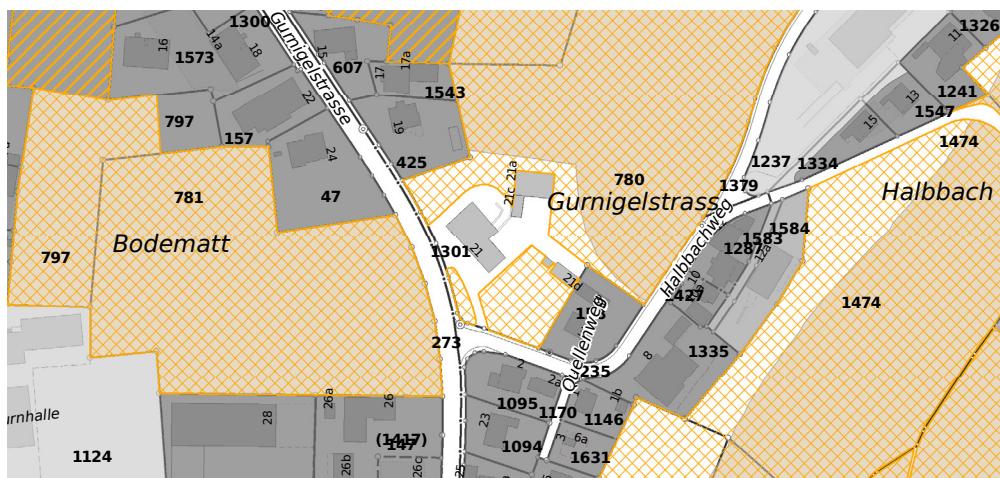


Fazit: Keine Auswirkungen auf die Planung.



3.2 Hinweiskarte Kulturland

Mit der Änderung vom 16. März 2016 des Baugesetzes hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt. Der Regierungsrat hat in der Folge in der Bauverordnung die nötigen Ausführungsbestimmungen erlassen. Die Parzellen 780 von Kulturland überlagert.



Ausschnitt Hinweis-
karte Kulturland,
Geoportal Bern,
freier Massstab

Fazit: Es ist die Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan für Gemeinden der Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen sowie Zentren 4. Stufe (0.70) festzulegen und nachzuweisen.



Kulturland



Kulturland innerhalb der Bauzone

3.3 Hinweiskarte Kulturland

Das Gebiet wurde weiter auf die folgenden Themen untersucht:

- > Gewässerschutzkarte: Gewässerschutzgebiet Au
- > Naturgefahren: Keine Gefahrengebiete
- > Belasteter Standort: Kein Standort vorhanden
- > Erdwärmesonden: Verboten
- > Naturschutz: Keine Schutzgebiete betroffen
- > Bauinventar: Keine schutzwürdigen Objekte vorhanden
- > Verkehrswege: Keine schützenswerten/historischen Verkehrswege vorhanden
- > Naturobjekte: Keine schutzwürdigen Objekte vorhanden
- > Archäologie: Keine Objekte bekannt

4. PLANERISCHE BEURTEILUNG

4.1 Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten (Tabelle A1/A2)

Die in der vorliegenden Planung vorgesehenen Anpassungen der Zonenordnung entsprechen den Zielen und Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen. Durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes ist die Einzonung des ehemaligen Bauernbetriebs aus Sicht der Gemeinde eine geeignete Massnahme zum haushälterischen Umgang mit dem Boden und zur Innenentwicklung.

4.2 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Tabelle A4)

Mit der vorliegenden Planung wird das Ortsbild erhalten sowie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Grundstück ist über die Gurnigelstrasse erschlossen und der Ortskern mit der Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz liegt in Gehdistanz.

4.4 Auswirkungen belasteter Standort (Tabelle B3)

Es bestehen keine Altlasten auf dem Areal.

4.5 Sicherstellung der Verfügbarkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 4 Bst. d des Raumplanungsgesetzes muss zum Zeitpunkt der Einzonung das Land rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Vorliegend erfolgt dies mittels vertraglicher Bauverpflichtung (Art. 126b BauG).

4.6 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Der Ausgleich von Planungsmehrwerten erfolgt nach dem kommunalen Reglement (Stand: voraussichtliche Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung vom 01.12.2020).

4.7 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung (Tabelle C1)

Die Zonenplanänderung hat die Nutzung der Wohnpotentiale zum Ziel.

4.8 Auswirkungen Kulturland

Von der Einzonung ist teilweise Kulturland betroffen. Bei allfälligen Ersatzneubauten sind die entsprechenden Nachweise zum Bauen im Kulturland zu erbringen (Mindestdichte 0.7 GFZo).

Die ausführliche Tabelle zum Bericht nach Art. 47 RPV findet sich im Anhang.

5. PLANERLASSVERFAHREN

5.1 Information und Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 5. April 2019 bis und mit 6. Mai 2019 statt. Die Planunterlagen konnten auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden und die Mitwirkung konnte mittels schriftlichem Beitrag an die Gemeinde geschehen. Bis zum Ablauf der Frist sind keine schriftlichen Beiträge bei der Gemeinde eingegangen.

5.2 Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht vom 19. Februar 2020 stellt das AGR die Genehmigung der Änderung des Zonenplans (Einzonung Parzelle Nr. 780) in Aussicht. Für das weitere Verfahren ist aufzuzeigen wie die Verfügbarkeit resp. mit welchen Massnahmen die Überbauung der Parzelle sichergestellt wird. Für die Genehmigung sind den Unterlagen die Mehrwertabgabeverfügung sowie das kommunale Mehrwertabgabereglement beizulegen.

5.3 Öffentliche Auflage

Folgt.

5.4 Beschluss

Folgt.

ANHANG

- > Tabelle: Bericht nach Art. 47 RPV
- > Stellungnahme AGR 24. August 2016

Tabelle zu Bericht nach Art. 47 RPV

++	das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt
+	das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt
0	das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen
-	das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden
--	das Arbeitsthema ist ohne Relevanz und wurde in der Planung nicht berücksichtigt

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Quelle	A
A. Raumordnung						
A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten						
A1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidge-nössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inven-taren und Konzepten	Aussagen in den über-geordneten Planungen und Konzepten vorhan-den	gering	Die übergeordneten Ziele ste-hen der Planung nicht entge-gen	<i>Geoportal</i>	0
A1.2	Abstimmen mit den be-nachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der be-nachbarten Quartiere	gering	Es werden keine benachbar-teten Planungen und Quartiere negativ tangiert	<i>Geoportal, Grundord-nung</i>	++
A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens						
A2.1	Dezentrale Konzentra-tion, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsent-wicklung haben	gering	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundord-nung</i>	+
A2.2	15-jähriger Baulandbe-darf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnut-zungen	mittel	Schaffen neuen Wohnraums durch Umnutzung. Löst kein 15-j. BB aus	<i>ZP-Ae</i>	++
A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnut-zungen	gering	Das Grundstück ist verfügbar	<i>ZP-Ae</i>	++
A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	gering	Das Grundstück befindet sich in der ÖV-Gütekasse E. Das Areal ist bereits erschlossen	<i>Geoportal</i>	-
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnut-zungen	mittel	Schaffen neuen Wohnraums im Rahmen der M3	<i>ZP-Ae</i>	++
A.3 Geordnete Besiedlung						
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Stand-ortqualitäten	Fallbezogene Betrach-tung	gering	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundord-nung</i>	0
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung/Ort	Vorhaben mit besonde-rem Ansprüchen an die Erschliessung	keine	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundord-nung</i>	-

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Quelle	A
A3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	<i>mittel</i>	Schaffen neuen Wohnraums durch Umnutzung	<i>ZP-Ae</i>	++
A3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotenzials	Der Planungsgegenstand liegt innerhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen	<i>keine</i>	Das Areal befindet sich in keiner Gefahrenzone.	<i>Geoportal</i>	-
A3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen	<i>keine</i>	Keine Anlage mit NIS-Emissionen vorhanden	<i>Karte Elektrosmog BAFU</i>	-
A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes						
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	<i>gering</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundordnung</i>	++
A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	<i>keine</i>	Keine entgegenstehenden Schutzbestimmungen vorhanden	<i>Geoportal</i>	-
A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	<i>keine</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundordnung</i>	-
A.5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität						
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	<i>gering</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundordnung</i>	0
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	<i>gering</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundordnung</i>	0
A5.3	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Straßen, Barrierenfreiheit	<i>gering</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundordnung</i>	0
A5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Straßen, Wege, Unter-/Überführungen	<i>keine</i>	Keine neuen öffentlichen Flächen betroffen	<i>ZP-Ae</i>	-
A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen	<i>keine</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundordnung</i>	-

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Quelle	A
A.6 Organisation des Verkehrs						
A6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	<i>gering</i>	Das Gebiet ist fussläufig an den Ortskern angebunden und liegt in der ÖV-Gütekla- se E.	<i>Geoportal</i>	0
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	<i>keine</i>	Erschliessung bestehend	<i>Grundord- nung</i>	-
A6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnet- zes	Planungen mit Auswir- kungen auf die Linien- führung und Dimensio- nierung von Strassen und Wegen	<i>keine</i>	Erschliessung bestehend	<i>Grundord- nung</i>	-
A6.4	Abstellplätze für Fahr- zeuge	Grosse Vorhaben ge- mäss BauV (BGF / n > 200)	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
A.7 Ver- und Entsorgung						
A7.1	Geeignete Ausgestal- tung der Versorgungs- anlagen Wasser, Abwas- ser, Abfall	Neue Ver- und Entsor- gungsanlagen	<i>keine</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>ZP-Ae</i>	-
A7.2	Nutzung leitungsgebun- dener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträ- ger; Rest- und Abwär- mequellen vorhanden	<i>gering</i>	Das Areal ist erschlossen. Anschluss an Fernwärme möglich.	<i>ZP-Ae</i>	+
A7.3	Nutzung von Standort- voraussetzungen für ak- tive und passive Ener- gieversorgung und -er- zeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeits- platzüberbauungen	<i>gering</i>	Das Areal ist erschlossen. Anschluss an Fernwärme möglich.	<i>ZP-Ae</i>	+
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponies- tandorte	Fallbezogene Betrach- tung, Wald betroffen	<i>keine</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>ZP-Ae</i>	-
B. Umwelt						
B.1 Luft						
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbeson- dere Stickstoffdioxid (NO2), Ozon (O3), Fein- staub (PM10), Kohlendi- oxid (CO2)	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
B1.2	Massnahmengebiet	Vorbelastung, insbeson- dere Stickstoffdioxid (NO2), Ozon (O3), Fein- staub (PM10), Kohlendi- oxid (CO2)	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
B1.3	Verkehrsintensive Anla- gen	grosse Vorhaben ge- mäss BauV (BGF / n > 200)	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Quelle	A
B1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder von Inversions- und Nebellagen betroffen	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
B.2 Lärm / Erschütterungen						
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
B2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
B2.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
B2.4	Lärmbelastungen durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
B.3 Boden						
B3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind.	<i>keine</i>	Das Areal ist vom angrenzenden belasteten Standort "Sandgrube" nicht betroffen	<i>Geoportal</i>	-
B3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	<i>gering</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundordnung</i>	++
B3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	<i>keine</i>	Ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche	<i>Geoportal</i>	-
B3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	<i>keine</i>	Kein Handlungsbedarf	<i>Geoportal</i>	-
B.4 Gewässer						
B4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen.	<i>keine</i>	Kein Handlungsbedarf	<i>Geoportal</i>	-

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Quelle	A
B4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	gering	Das Areal befindet sich in dem Gewässerschutzbereich Au. Thema im BB-Verfahren.	Grundordnung, Geoportal	+
B4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastruktur anlagen, Parkplätze, Sport- und Freizeitanlagen	gering	Das Areal ist bereits bebaut	Grundordnung	++
B.5 Wald						
B5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	keine	Kein Handlungsbedarf	Grundordnung, Geoportal	-
B5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	keine	Kein Handlungsbedarf	Grundordnung, Geoportal	-
B.6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich						
B6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Arten- schutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der roten Liste betroffen	keine	Kein Handlungsbedarf	Grundordnung, Geoportal	-
B6.2	Naturnahe Landschafts- elemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	keine	Kein Handlungsbedarf	Grundordnung, Geoportal	-
B6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	keine	Kein Handlungsbedarf	Grundordnung, Geoportal	-
B6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und Vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	keine	Kein Handlungsbedarf	Grundordnung, Geoportal	-
B.7 Risikovorsorge: Technische Risiken						
B7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotenzialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	keine	Kein Handlungsbedarf	Geoportal	-
B7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	keine	Kein Handlungsbedarf	Geoportal	-
C. Wirtschaft						
C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung						
C1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	keine	Kein Handlungsbedarf		-

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Quelle	A
C.2 Investitionen durch die Gemeinde						
C2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzaushalte	<i>keine</i>	Gebiet ist bereits erschlossen	<i>Grundordnung</i>	-
C2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		<i>keine</i>	Gebiet ist bereits erschlossen	<i>Grundordnung</i>	-
C.3 Investitionen durch Private						
C3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	<i>gering</i>	Keine Aussage	<i>Grundordnung</i>	0
C3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	<i>gering</i>	Keine Aussage	<i>Grundordnung</i>	0
C3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	<i>keine</i>	Gebiet ist bereits erschlossen und bebaut	<i>Grundordnung</i>	0
C.4 Standortfaktoren						
C4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
C4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
C4.3	Lokale/regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen.	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
C.5 Flächen und Gebäude						
C5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	<i>gering</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	0
C5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	<i>gering</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundordnung</i>	0

Stellungnahme AGR 24. August 2016

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclésiastiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 77 73
Telefax 031 633 73 21
www.be.ch/agr

Sachbearbeiter:
G.-Nr.:
Mail:

Sibylla Streich
450 16 251
sibylla.streich@jgk.be.ch

EINGEGANGEN
Bauverwaltung
3132 Riggisberg

26. AUG. 2016

EINGEGANGEN
26. AUG. 2016
Gemeindeverwaltung
3132 Riggisberg

Gemeinderat
Gemeindeverwaltung Riggisberg
vordere Gasse 2
3132 Riggisberg

EINGEGANGEN
26. AUG.
EVR Riggisberg AG

24. August 2016

Riggisberg: Änderung Zonenplan, Parzellen Nrn. 780/1 und 797/1 Stellungnahme zur Voranfrage



Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 19. April 2016 fragen Sie an, ob die beiden Teile der Parzelle Nr. 797/1 (Bodenmatt), welche in der Mischzone M2 liegen, ausgezont und dafür im Gegenzug ein Teil der Parzelle Nr. 780/1 (Gurnigelstrasse) in die M2 eingezont werden können. Der Gemeinderat begründet die Planungsmassnahmen mit geänderten Verhältnissen (dem AGR zugestellt im Juni 2016).

Beurteilung Einzonung

Bei der betroffenen Teilparzelle Nr. 780/1 handelt es sich um überbautes Gebiet. Die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hofgebäude können inkl. der bestehenden Baulücke zur Parzelle Nr. 158 eingezont werden, ohne dass diese Fläche mittels Auszonung kompensiert werden müsste. Wir empfehlen Ihnen, auch den Einbezug des Gebäudes Gurnigelstrasse Nr. 21a (Remise) zu prüfen, mögliche Bauzonenabgrenzung siehe orange gefärbte Fläche in der Planbeilage.

Beurteilung Auszonung

Die beiden Teile der Parzelle Nr. 797/1 können ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, wenn die Frage der Planbeständigkeit geklärt ist. Die Flächen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision, welche 2014 genehmigt wurde, bestätigt. Welche wesentlichen Änderungsgründe liegen vor, dass die Flächen nun während der Frist der Planbeständigkeit ausgezont werden sollen? Die geänderten Grundeigentumsverhältnisse und Wünsche der Grundeigentümer allein reichen zur Begründung nicht aus. Des weiteren müsste geprüft werden, ob eine Entschädigungspflicht besteht. Falls der Gemeinderat die Auszonung weiterverfolgen will, sind die beiden Fragen zu klären.

Zu wählendes Verfahren

Es ist das ordentliche Verfahren durchzuführen.

Bei Fragen stehe ich Ihnen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Sibylla Streich, Planerin

