

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

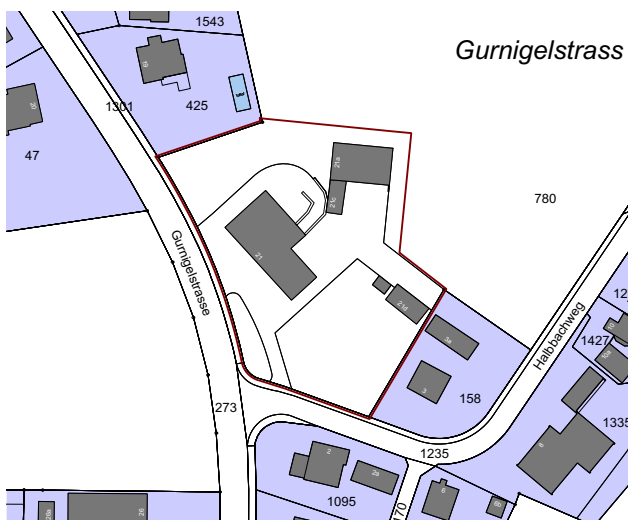
2. PLANUNGSMASSNAHMEN

2.1 Änderung Baureglement

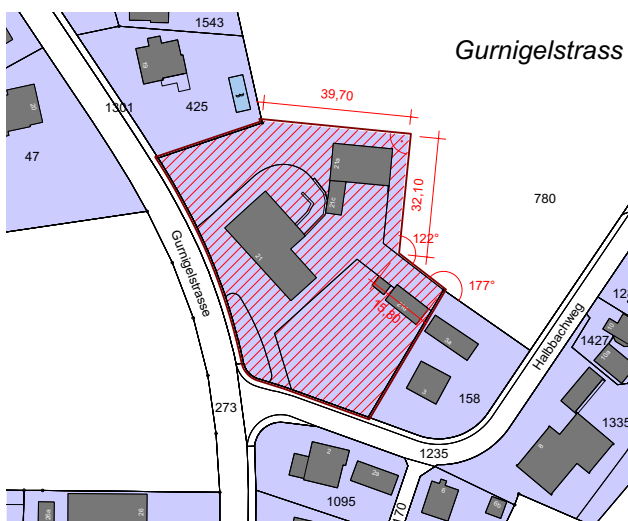
Durch die vorliegende Planung werden keine Änderungen des Baureglements ausgelöst.

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.








Zonenplan Alt
freier Massstab



Zonenplan Neu
freier Massstab

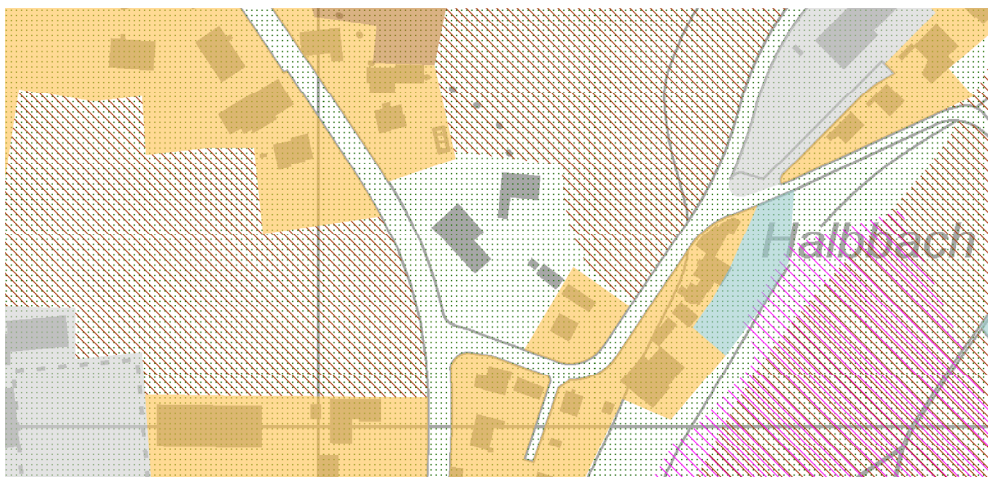
Festsetzungen

	Wirkungsbereich der Änderung
	M 2 Mischzone
	GFZo min. 0.7
	LWZ Landwirtschaftszone
	

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.



Ausschnitt Kantonaler
Richtplan S, L & V,
Geoportal Bern,
freier Massstab

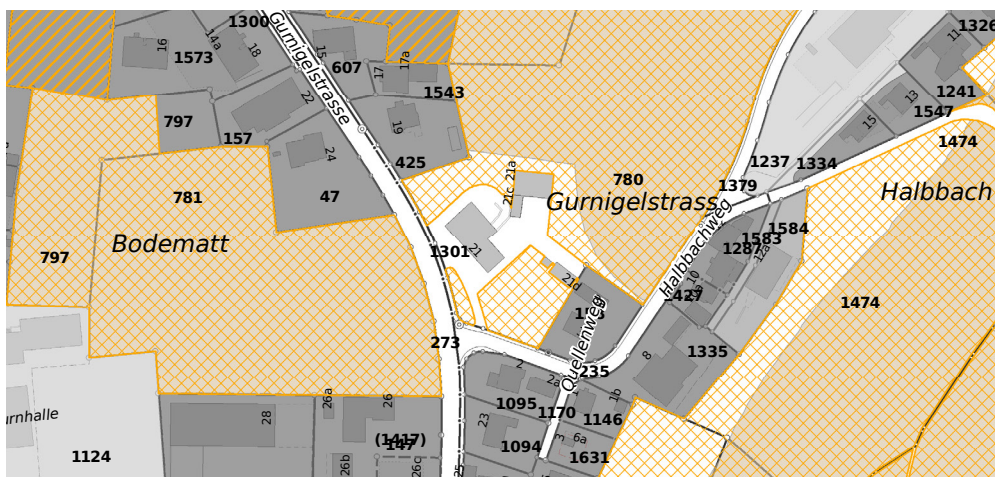


Fazit: Keine Auswirkungen auf die Planung.

	Mischzone M2
	Waldflächenzunahmeverbotsgebiet / Fruchtfolgefläche

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.



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 häuslicherischen 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 (Minstdichte 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 eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden	<i>gering</i>	Die übergeordneten Ziele stehen der Planung nicht entgegen	<i>Geoportal</i>	0
A1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere	<i>gering</i>	Es werden keine benachbarten Planungen und Quartiere negativ tangiert	<i>Geoportal, Grundordnung</i>	++
A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens						
A2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	<i>gering</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundordnung</i>	+
A2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>mittel</i>	Schaffen neuen Wohnraums durch Umnutzung. Löst kein 15-j. BB aus	<i>ZP-Ae</i>	++
A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>gering</i>	Das Grundstück ist verfügbar	<i>ZP-Ae</i>	++
A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	<i>gering</i>	Das Grundstück befindet sich in der ÖV-Gütekategorie E. Das Areal ist bereits erschlossen	<i>Geoportal</i>	-
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>mittel</i>	Schaffen neuen Wohnraums im Rahmen der M3	<i>ZP-Ae</i>	++
A.3 Geordnete Besiedlung						
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	<i>gering</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundordnung</i>	0
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung/Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung	<i>keine</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>Grundordnung</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	ZP-Ae	++
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.	Geoportal	-
A3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen	<i>keine</i>	Keine Anlage mit NIS-Emissionen vorhanden	Karte Elektromog BAFU	-
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	Grundordnung	++
A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	<i>keine</i>	Keine entgegenstehenden Schutzbestimmungen vorhanden	Geoportal	-
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	Grundordnung	-
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	Grundordnung	0
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	<i>gering</i>	Das Areal ist bereits bebaut	Grundordnung	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	Grundordnung	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	ZP-Ae	-
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	Grundordnung	-

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-Gütekategorie E.	<i>Geoportal</i>	0
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	<i>keine</i>	Erschliessung bestehend	<i>Grundordnung</i>	-
A6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	<i>keine</i>	Erschliessung bestehend	<i>Grundordnung</i>	-
A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
A.7 Ver- und Entsorgung						
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	<i>keine</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>ZP-Ae</i>	-
A7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmeequellen vorhanden	<i>gering</i>	Das Areal ist erschlossen. Anschluss an Fernwärme möglich.	<i>ZP-Ae</i>	+
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	<i>gering</i>	Das Areal ist erschlossen. Anschluss an Fernwärme möglich.	<i>ZP-Ae</i>	+
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	<i>keine</i>	Das Areal ist bereits bebaut	<i>ZP-Ae</i>	-
B. Umwelt						
B.1 Luft						
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
B1.2	Massnahmegebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	<i>keine</i>	Einzonung Teilparzelle	<i>ZP-Ae</i>	-
B1.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss 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	keine	Einzonung Teilparzelle	ZP-Ae	-
B.2 Lärm / Erschütterungen						
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	keine	Einzonung Teilparzelle	ZP-Ae	-
B2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	keine	Einzonung Teilparzelle	ZP-Ae	-
B2.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	Einzonung Teilparzelle	ZP-Ae	-
B2.4	Lärmbelastungen durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	keine	Einzonung Teilparzelle	ZP-Ae	-
B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	keine	Einzonung Teilparzelle	ZP-Ae	-
B.3 Boden						
B3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind.	keine	Das Areal ist vom angrenzenden belasteten Standort "Sandgrube" nicht betroffen	Geoportal	-
B3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	gering	Das Areal ist bereits bebaut	Grundordnung	++
B3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	keine	Ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche	Geoportal	-
B3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	keine	Kein Handlungsbedarf	Geoportal	-
B.4 Gewässer						
B4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen.	keine	Kein Handlungsbedarf	Geoportal	-

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

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Quelle	A
C.2 Investitionen durch die Gemeinde						
C2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	<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 ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 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.

24. August 2016

EVR Riggisberg AG



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

450 16 251 / 00.1001

