



Erweiterung Gewerbezone Kleingimmiz

Erläuterungsbericht
zur Änderung von Zonenplan und Baureglement



November 2023

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Walperswil
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler und Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Aktueller Zonenplan mit Luftbild (georegio ag)

Version	Datum	Inhalt
1.0	08.11.2023	Erläuterungsbericht

Erweiterung Gewerbezone Kleingimmiz

Erläuterungsbericht zur Änderung von Zonenplan und Baureglement

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Vorgehen	1
3	Arbeitszonenbewirtschaftung	2
3.1	Begründung des Bedarfs	2
3.2	Prüfung von Alternativen	3
4	Änderung der baurechtlichen Grundordnung	3
4.1	Änderung Zonenplan	3
4.2	Änderung Baureglement	3
5	Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)	3
5.1	Umgang Fruchtfolgefläche	3
5.2	Nachbarschaft	5
5.3	Erschliessung MIV / Parkierung	6
5.4	Ortsbild	7
6	Mehrwertabgabe und rechtliche Sicherstellung	7
7	Verfahren	7
7.1	Startgespräch gem. Art. 58a BauG	7
7.2	Öffentliche Mitwirkung	7
7.3	Vorprüfung	8
7.4	Öffentliche Auflage	8
7.5	Beschluss und Genehmigung	8

1 Ausgangslage und Zielsetzung

In der Gemeinde Walperswil besteht eine Gewerbezone im Gebiet Kleingimmiz. Diese ist heute bereits vollständig überbaut oder zonenkonform intensiv als Betriebs- und Lagerfläche genutzt. Die Gemeinde und die Grundeigentümerin (Bürgergemeinde) streben die Erweiterung dieser Zone gemäss dem entsprechenden kommunalen Richtplan Kleingimmiz an. Dieser wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2010 erarbeitet und legt fest, dass die zukünftigen Erweiterungen der Gewerbezone konzentriert auf Parzelle Nr. 41 erfolgen sollen.



Abb. 1 Lokalisierung Gewerbezone Kleingimmiz in der Gemeinde Walperswil

Auslöser für das Erweiterungsbegehren ist nicht der Bedarf eines einzelnen Betriebes, sondern eine komplexe Situation der ansässigen bestehenden Betriebe. Diese lokalen Betriebe haben einen konkreten Bedarf nachgewiesen.

Mit einer Voranfrage wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) geklärt, welche Rahmenbedingungen erfüllt sein müssen, damit eine Einzonung einer Teilfläche Parzelle Nr. 41 in die Gewerbezone realisiert werden kann. Aus der Voranfrageantwort des AGR vom 24.06.2022 hat sich ergeben, dass hohe Anforderungen an die Bedarfsnachweise sowie auch an die zulässige Grösse der Betriebserweiterung gestellt werden.

Die Grundeigentümerschaft (Bürgergemeinde) und der Gemeinderat haben beschlossen, dass die Erweiterungsmöglichkeiten für die Gemeinde und das lokale Gewerbe von grosser Bedeutung sind und weiterverfolgt werden sollen. Das Ziel dabei ist es, einerseits die Erweiterung von ansässigen Betrieben zu ermöglichen und damit ihre Entwicklung zu fördern und andererseits eine flächensparende Lösung zu realisieren, welche die hohen raumplanerischen Anforderungen zu erfüllen vermag.

2 Vorgehen

Mit der vorgesehenen Erweiterung der Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 41 in Richtung Südosten muss der Zonenplan angepasst werden. Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen, muss zudem auch das Baureglement mit entsprechenden Bestimmungen ergänzt werden. Der Zonenplan und das Baureglement werden im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff des kantonalen Baugesetzes (BauG) angepasst.

3 Arbeitszonenbewirtschaftung

Einzonungen von Arbeitszonen setzen gemäss Art. 30a Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV) eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus. Je nach Bedeutung der Arbeitszone sind die Anforderungen an Einzonungen unterschiedlich. Der grundsätzliche Ablauf der Beurteilung von Einzonungsbegehren kann mit einem Entscheidungs- und Vorgehensbaum dargestellt werden:

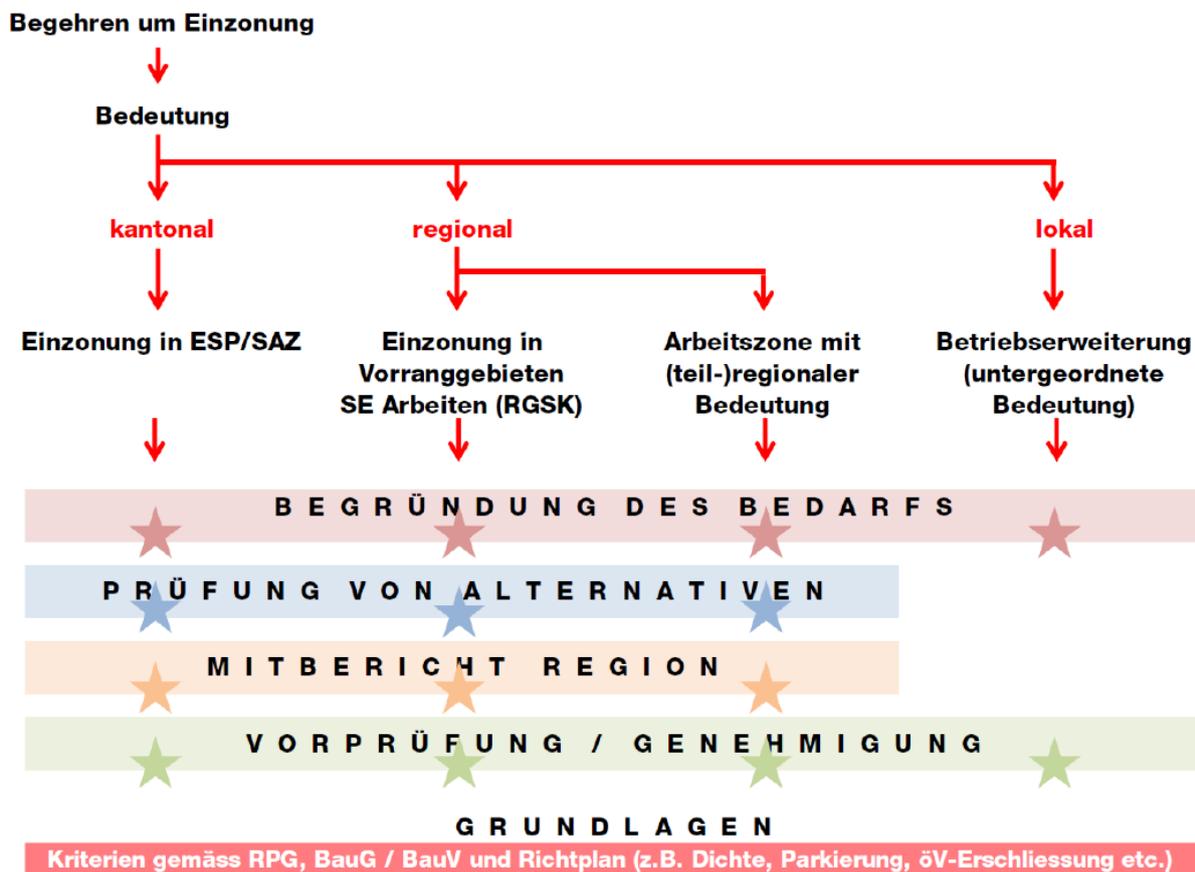


Abb. 2 Entscheidungs- und Vorgehensbaum zur Beurteilung von Einzonungsbegehren für Arbeitszonen

Vorliegend kommt nur eine Erweiterung von lokaler Bedeutung in Frage, da es um die Sicherung und Erweiterung der Betriebsstandorte von bereits in der Gemeinde ansässigen KMU's geht.

Als Arbeitszonen von rein lokaler Bedeutung gelten Betriebserweiterungen von untergeordneter Bedeutung. Sie sollen dazu dienen, bestehenden Betrieben eine massvolle Erweiterung zu ermöglichen.

Nachfolgend werden die Voraussetzungen für die «lokale Bedeutung» der Einzonung der Arbeitszone gemäss kantonalem Merkblatt, Abschnitt 3.3, erläutert und nachgewiesen. Die Arbeitszonenbewirtschaftung erfolgt gestützt auf den Erweiterungsanliegen und Bedarfsnachweise der lokalen Betriebe.

3.1 Begründung des Bedarfs

Ist die Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung?

Die untergeordnete Bedeutung ist aufgrund von Verhältnismässigkeitsüberlegungen zu beurteilen. Gemäss Voranfrage-Antwort des AGR wird eine Erweiterung praxisgemäss dann als von «untergeordneter Bedeutung» beurteilt, wenn sie höchstens ein Drittel der Landfläche des bestehenden Betriebs umfasst. Zudem müssen auch Verhältnismässigkeitsüberlegungen von Neuinvestitionen zu bisheriger Investition und Verhältnis zwischen bestehenden und neu zu schaffenden

Arbeitsplätzen gemacht werden. Diese Nachweise und Überlegungen können für die ansässigen Betriebe erbracht werden.

Besteht ein aktueller Bedarf des Betriebs (Realisierungshorizont max. fünf Jahre)?

Es besteht bei verschiedenen Betrieben in der Gewerbezone ein Erweiterungsbedarf. Die beteiligten Betriebe haben ein grosses Interesse daran, die Erweiterung möglichst zeitnah nach der Einzonung zu realisieren, die Planungsarbeiten für ein neues gemeinsames Betriebsgebäude (vergleichbar mit den bestehenden ebenfalls gemeinsam genutzten Betriebsgebäuden) starten umgehend nach der Einzonung. Bei Neueinzonungen ist gemäss Art. 126a BauG zudem die Verfügbarkeit rechtlich sicherzustellen, die Gemeinde und die Burgergemeinde sichern diese Verfügbarkeit mit einer vertraglichen Bauverpflichtung. (vgl. Kap. 6).

Liegt die Fläche angrenzend an den bestehenden Betrieb?

Gemäss kantonaler Arbeitshilfe sowie der Voranfrageantwort muss die geplante Erweiterungsfläche angrenzenden an den bestehenden Betrieb liegen. Die Betriebe sind bereits heute in der Arbeitszone Kleingimmiz ansässig und erfüllen damit diese Voraussetzung.

3.2 Prüfung von Alternativen

Sind die Kriterien gemäss Kapitel 3.1 erfüllt, wird gemäss kantonaler Arbeitshilfe keine Prüfung von Alternativen verlangt. Nichtsdestotrotz wird in Bezug auf die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) im Rahmen des Standortnachweises eine Prüfung von Alternativen durchgeführt (vgl. Kapitel 5.1.1).

4 Änderung der baurechtlichen Grundordnung

4.1 Änderung Zonenplan

Die Einzonung in die Gewerbezone erfolgt auf einer Fläche von 2'214 m². Die Zonenplanänderung wird im ordentlichen Verfahren (das heisst mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschluss durch die Gemeindeversammlung) umgesetzt.

4.2 Änderung Baureglement

Die Beanspruchung von FFF und übrigen Kulturland erfordert, dass die beanspruchten Flächen im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung kompakt bzw. flächensparend genutzt werden. Es wird eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.50 festgelegt. Eine definierte Nutzungsziffer fördert den haushälterischen Umgang mit dem Boden. Der Parzellenteil, bei dem eine Minstdichte einzuhalten ist, wird im Zonenplan mit einer überlagerten Schraffur gekennzeichnet. Ein zusätzlicher Absatz (Art. 12 Abs. 2 BauR) regelt die neue Festlegung im Baureglement und verweist auf den entsprechend schraffierten Parzellenteil im Zonenplan.

5 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Umgang Fruchtfolgefläche

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind der landwirtschaftlich besonders wertvolle, vielseitig nutzbare und ertragreiche Teil des Kulturlandes. Sie umfassen ackerfähiges Kulturland (Ackerland und Kunstwiesen in Rotation sowie ackerfähige Naturwiesen).

5.1.1 Standortnachweis

Voraussetzung für die Beanspruchung von FFF ist nach der Regelung im BauG der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dieser Nachweis erfolgt gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der

Raumplanung» für Gewerbe-Einzonungen mit der Arbeitszonenbewirtschaftung. Die Arbeitszonenbewirtschaftung ist im Kapitel 3 thematisiert.

Interessenabwägung inkl. Prüfung von Alternativen

Die Bedarfsnachweise werden für die Betriebe erbracht, für welche eine Erweiterung mit untergeordneter Bedeutung angestrebt wird (max. ein Drittel der Landfläche der bestehenden Betriebe). Mit einer Erweiterung der Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 41 können die lokal ansässigen Firmen einen gemeinsamen Neubau planen. Damit wird nicht nur das lokale Gewerbe gefördert, sondern mittels Nutzung baulicher/betrieblicher Synergien auch das Kulturland sparsamer genutzt (gemeinsame Waschhalle für Maschinen/Fahrzeuge, Umschlagplatz für Warenanlieferungen, Ladestationen von Solaranlagen, überdachte Werkfläche usw.).

Die geplante Erweiterungsfläche grenzt direkt an die bestehende Gewerbezone. Damit bleiben die betriebsinternen Abläufe kurz. Neben der allgemeinen Förderung des ansässigen Gewerbes können zusätzliche Arbeitsplätze in Walperswil geschaffen werden. Aus diesen Gründen erachten wir den Standort Parzelle Nr. 41, als einzigen Standort angrenzend an eine Gewerbezone in der Gemeinde Walperswil, als geeignetsten Standort. Insbesondere gibt es im Bereich der bestehenden Gewerbezone keine Flächen, die ohne die Beanspruchung von FFF genutzt werden können.

5.1.2 Wichtiges kantonales Ziel

Als zusätzliche Voraussetzung wird für die Beanspruchung von FFF verlangt, dass «ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann». Als wichtiges kantonales Ziel für die Beanspruchung von FFF gilt gemäss Art. 11f Abs.1d BauV die Erweiterung von lokalen Gewerbebezonen für bestehende Betriebe im Sinne der Arbeitszonenbewirtschaftung, wie dies vorliegend der Fall ist.

5.1.3 Sicherstellung einer optimalen Nutzung

Das Baugesetz verlangt, dass die beanspruchten Flächen im Sinne der zentralen Ziele der Raumplanungsgesetzgebung optimal genutzt werden.

Mit der unmittelbaren Angrenzung der neu einzuzonenden Fläche an den bestehenden Betrieb ist die kompakte Anordnung des Siedlungsgebietes sichergestellt. Eine hohe Nutzungsdichte im Sinne von Art. 11c Abs. 5 BauV mit einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5 legt eine flächensparende Anordnung fest. Es soll ein gemeinsam geplantes Betriebsgebäude ermöglicht werden, womit die Kompaktheit gewährleistet wird. Bei Einzonungen von Gewerbebezonen gelten gemäss Art. 11d Abs. 2 BauV für eingezonte Flächen kleiner als 0.5 ha keine Mindestanforderungen an die ÖV-Erschliessung.

5.1.4 Flächengleiche Kompensation

Nach Art. 8b Abs. 4 BauG müssen durch Einzonung oder andere bodenverändernde Nutzungen beanspruchte FFF grundsätzlich kompensiert werden. Die Burgergemeinde Walperswil hat ein FFF-Guthaben gemäss der kantonalen FFF-Buchhaltung. Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen werden aus diesem Guthaben kompensiert.

Bei der Kompensation von Fruchtfolgeflächen mit vorhandenen FFF-Guthaben ist eine Karte der beanspruchten Fruchtfolgefläche mit Angabe der betroffenen Grundstücke und der Flächengrösse nötig.

Karte der beanspruchten Fruchtfolgeflächen

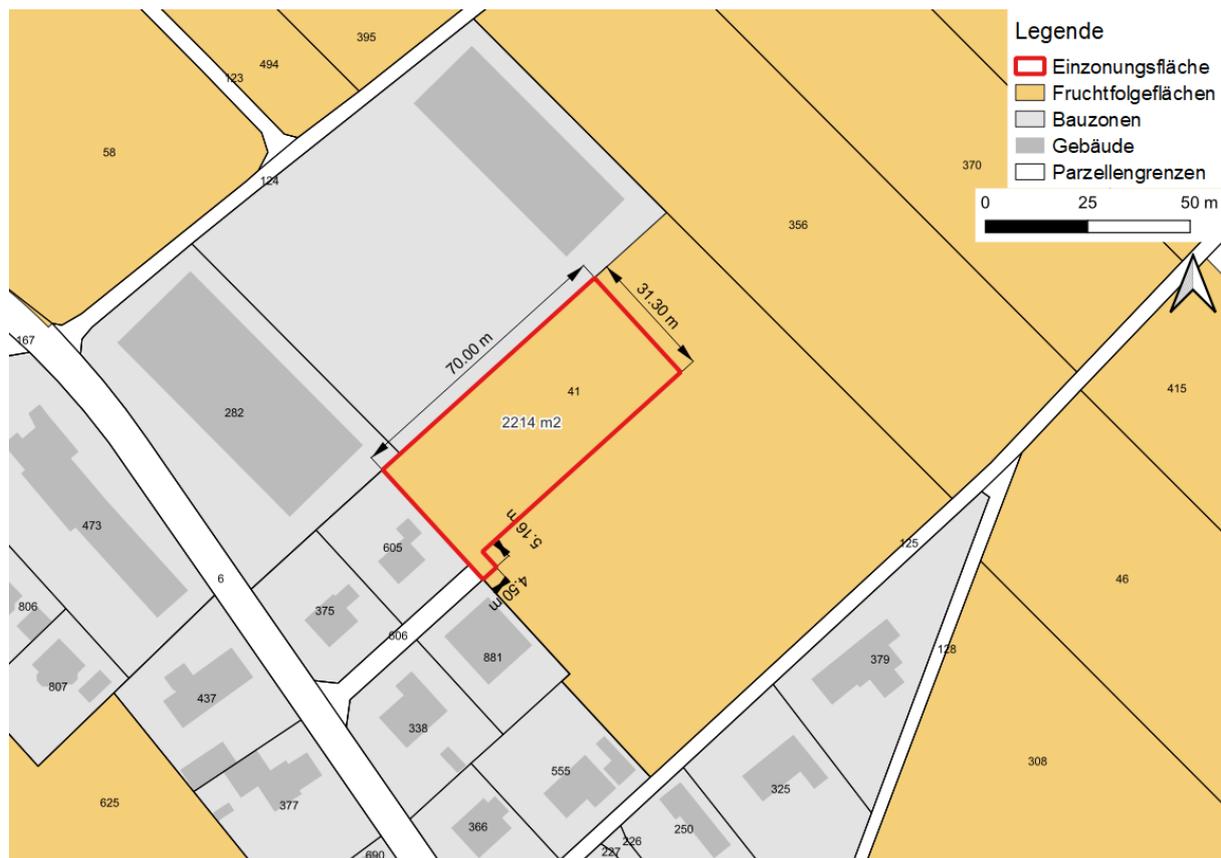


Abb. 3 Ausschnitt beanspruchte Fruchtfolgeflächen Gemeinde Walperswil

Insgesamt werden mit der Einzonung des Parzellenteils Nr. 41 in die Gewerbezone 2'214 m² FFF beansprucht.

Biodiversitätsflächen

Auf den beanspruchten Fruchtfolgeflächen befinden sich keine Biodiversitätsförderflächen.

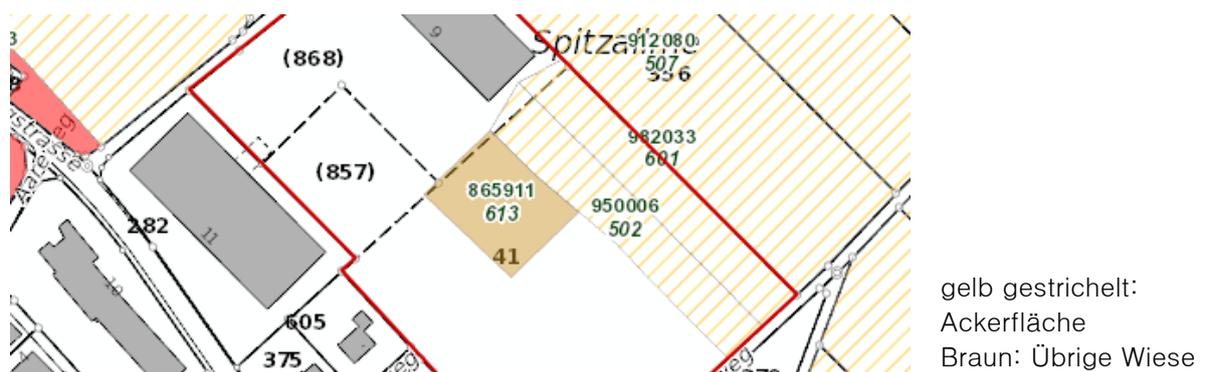


Abb. 4 Ausschnitt landwirtschaftliche Kulturen 2022 (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

5.2 Nachbarschaft

Die neue Gewerbefläche grenzt im Südwesten an eine Wohnzone. Es ist vorgesehen, dass die Gewerbefläche mit einer Bepflanzung als Sicht- und Lärmschutz gegenüber der Wohnzone abgegrenzt wird. Ausserdem werden die Gebäude so angeordnet, dass lärmintensive Bereiche an die bisherige Gewerbezone angrenzen, gegenüber der Wohnzone kommen hingegen weniger lärmintensive Nutzungen zu liegen. Die Lärmschutzvorschriften gemäss der Lärmschutzverordnung sind gegenüber den bestehenden Bauzonen einzuhalten.

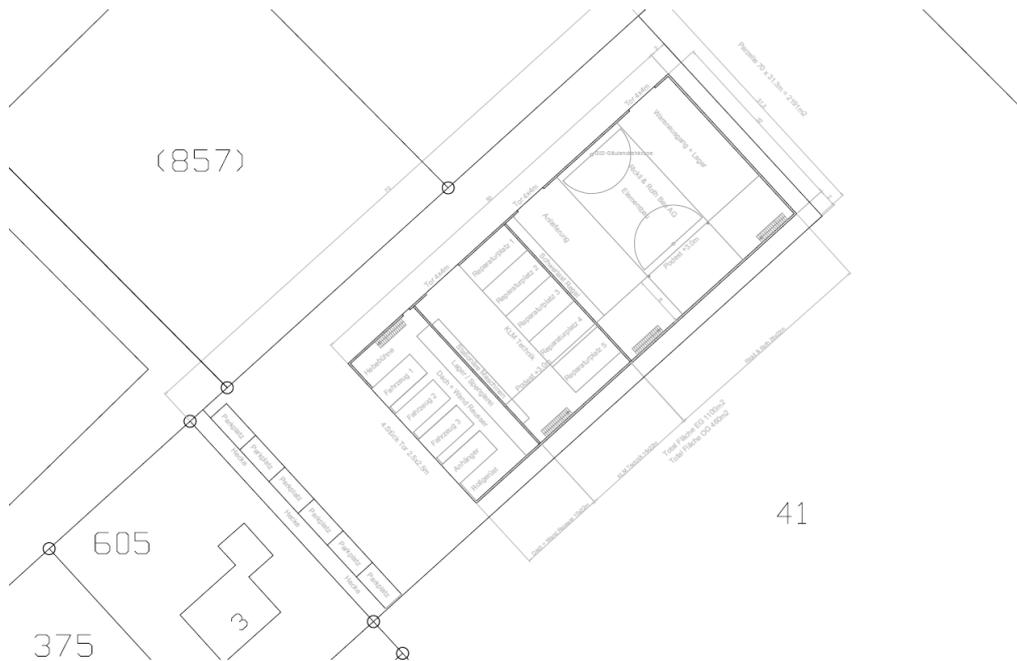


Abb. 5 Ausschnitt Projektskizze Stand Mai 2023

5.3 Erschliessung

Die Gewerbezone Kleingimmiz ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die Lage direkt an der Hauptstrasse gut gelegen. Die Erschliessung des MIV erfolgt über die bestehende Gewerbezone, eine Erschliessung über den Moosweg ist ausgeschlossen und mit der vorgesehenen Einzonungsfläche auch nicht möglich.

Aktuell ist geplant die Parkierung auf dem südwestlichen Teil der Parzelle vorzusehen. Zusammen mit den bereits vorhandenen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge auf der bestehenden Gewerbezone Kleingimmiz kann so eine genügende betriebsnotwendige Parkplatzkapazität realisiert werden, zumal angesichts der vorgesehenen Nutzungen keine Verkaufsnutzungen mit regelmässigem Kundenverkehr vorgesehen sind.

Nach der kantonalen Vorprüfung wurde die Erschliessung für das Abwasser mit dem zuständigen Gemeindeingenieur geprüft. Die Erschliessung erfolgt über die bestehenden Leitungen im Moosweg. Da die Leitungen nicht über die Landwirtschaftszone geführt werden dürfen¹, wird ein zusätzlicher Bereich von 23 m² am Ende des Mooswegs eingezont.

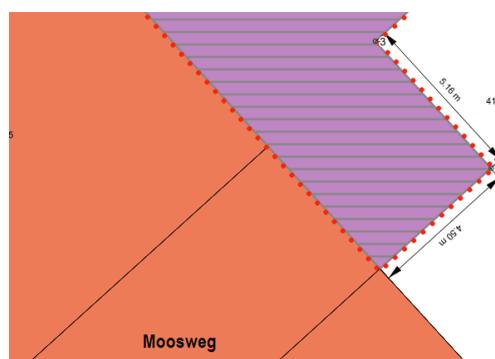


Abb. 6 Einzonung für Leitungserschliessung (gemäss Prüfung Schmid & Pletscher AG, Bauingenieure)

Dieser Bereich dient jedoch nicht der Erschliessung für Fahrzeuge, die Einzonung erfolgt bewusst so knapp, dass eine Verlängerung des Mooswegs nicht möglich ist.

¹ Siehe z.B. https://entscheidsuche.ch/docs/BE_BVD/BE_VB_001_110-2017-164_2018-03-14.pdf

5.4 Ortsbild

Das Dorf Walperswil liegt im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgelistet. Walperswil wird als ein behäbiges Ackerbauerdorf in markanter Lage auf einem Moränenhügel mitten im Grossen Moos beschrieben. Die Gebiete, Baugruppen sowie Umgebungszonen und-richtungen des ISOS mit wesentlichen Erhaltungszielen beschränken sich dabei auf das Siedlungsgebiet auf dem Moränenhügel. Das Gebiet Kleingimmiz wird als kleines Quartier beschrieben, welches sich, wenn möglich nicht weiter ins Grosse Moos ausdehnen soll. Dies ist gemäss ISOS-Objektblatt als Hinweis aufgelistet ohne konkrete Erhaltungsziele. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird die bestehende 3-seitig umschlossene Baulücke im Quartier teilweise geschlossen.

6 Mehrwertabgabe und rechtliche Sicherstellung

Mehrwertabgabe

Die Einzonung untersteht der Mehrwertabgabe gemäss dem kantonalen Baugesetz (Art. 142ff BauG). Es gilt der Abgabesatz von 40% bei Einzonungen gemäss dem kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe (bei Überbauung innert 5 Jahren).

Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Planungsverfahren durch einen Schätzer nach anerkannten Methoden bestimmt, vor der öffentlichen Auflage werden die Grundeigentümer über die Höhe der Abgabe informiert. Nach der Genehmigung der Zonenplanänderung wird den Grundeigentümern die Mehrwertabgabeverfügung eröffnet.

Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Die Verfügbarkeit des Baulands muss mit einer Massnahme gemäss Art. 126a BauG rechtlich sichergestellt werden. Es stehen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- Vertragliche Bauverpflichtung
- Bedingte Einzonung
- Anordnung einer Bauverpflichtung

Für die Erweiterung bietet sich eine vertragliche Bauverpflichtung an, damit sichert sich die Gemeinde ein Kaufrecht für die Fläche, falls diese innert einer festgelegten Frist nicht überbaut wird. Die vertragliche Sicherstellung wird zwischen der Gemeinde und der Burgergemeinde abgeschlossen.

7 Verfahren

Die Anpassung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG.

7.1 Startgespräch gem. Art. 58a BauG

Das Planungsverfahren wurde mit der Voranfrage ans AGR bereits gestartet, bevor das obligatorische Startgespräch am 1. April 2023 eingeführt wurde. Die Rahmenbedingungen konnten somit bereits auf dem schriftlichen Weg geklärt werden.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung erfolgten zeitlich Parallel. Die Mitwirkung wurde im Anzeiger publiziert und fand vom 16.06.2023 bis zum 17.07.2023 statt. In der Mitwirkungsfrist wurden keine Eingaben eingereicht.

7.3 Vorprüfung

Die Unterlagen wurden am 20.06.2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 12. Oktober 2023 bescheinigt die Rechtmässigkeit der Planung.

7.4 Öffentliche Auflage

folgt

7.5 Beschluss und Genehmigung

folgt