



Einzonung der Baulücke auf Parzelle Nr. 503

Erläuterungsbericht



August 2023

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Walperswil
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler und Michelle Dür, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Orthofoto mit Grundstücken, Parzelle Nr. 503 der Gemeinde Walperswil (Geoportal Kanton Bern)

Version	Datum	Inhalt
1.0	15.08.2023	Erläuterungsbericht

Einzonung der Baulücke auf Parzelle Nr. 503

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Vorgehen	2
3	Änderung der baurechtlichen Grundordnung	2
3.1	Änderung Zonenplan	2
3.2	Änderung Baureglement.....	3
4	Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)	3
4.1	Ökologie.....	3
4.2	Umgang Kulturland.....	4
4.3	Ortsbild	4
5	Mehrwertabgabe und rechtliche Sicherstellung	4
6	Verfahren	5
6.1	Voranfrage	5
6.2	Öffentliche Mitwirkung	5
6.3	Vorprüfung	5
6.4	Öffentliche Auflage.....	5
6.5	Beschluss und Genehmigung	5
	Anhang: Voranfrageantwort Einzonung Baulücke vom AGR	6

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Parzelle Nr. 503 liegt im nordöstlichen Dorfteil der Gemeinde Walperswil im Hauptsiedlungsgebiet zwischen Buchenweg und Lindenweg und weist eine Fläche von 2'173 m² auf. Aktuell befindet sich das Grundstück in der Landwirtschaftszone LWZ B mit einer landwirtschaftlichen Nutzbau im südöstlichen Parzellenteil. Die Parzelle grenzt im Nordosten, Südosten sowie Südwesten an die Wohn-Gewerbezone und im Nordwesten an die zweigeschossige Wohnzone. Somit handelt es sich um eine allseitig von Bauzonen umschlossene Fläche.



Abb. 1 Situation Parzelle Nr. 503: Links Ausschnitt Zonenplan, rechts Orthofoto

Am 3. März 1977 hatte der vormalige Eigentümer der Parzelle Nr. 503 eine Bauverbotsdienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde auf dem in der Bauzone gelegenen Grundstück errichtet. Diese Dienstbarkeit ist mittlerweile aufgehoben. Gemäss Bericht zur OPR 1993 wünschten zahlreiche Landwirte eine Umzonung ihrer Grundstücke in die Landwirtschaftszone, womit auch die Parzelle Nr. 503 der Landwirtschaftszone zugeteilt wurde. Mittlerweile existiert der dazugehörige Landwirtschaftsbetrieb nicht mehr. Der heutige Eigentümer ist irrtümlicherweise davon ausgegangen, die 1977 begründete Bauverbotsdienstbarkeit ende 2022 und das Grundstück würde nach Ablauf automatisch wieder mit nichtlandwirtschaftlichen Bauten überbaut werden können. Deshalb hat der Grundeigentümer im Rahmen der OPR 2014 auch keine Einzonung beantragt.

Ende 2022 haben die Grundeigentümer die Einzonung der Parzelle bei der Gemeinde beantragt. Mittels einer Voranfrage wurde in der Folge beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) geklärt, welche Rahmenbedingungen erfüllt sein müssen, damit eine Einzonung von Parzelle Nr. 503 in die Wohn-Gewerbezone realisiert werden kann. Das AGR bestätigt in seiner Voranfrageantwort vom 22.07.2023, dass es sich bei Parzelle Nr. 503 um eine Baulücke handelt, die ohne die Beanspruchung des Wohnbaulandbedarfs eingezont werden kann. Ein vergleichbarer Fall wurde im BGE 132 II 128 beurteilt, die in dieser Bundesgerichtsentscheidung gemachten Feststellungen gelten auch für die Parzelle Nr. 503. Für das weitere Vorgehen sind Nachweise zur Mehrwertabgabe und zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit zu erbringen sowie die Einpassung in das Ortsbild zu beachten.

Es liegt im grossen Interesse der Gemeinde und der Grundeigentümer, die Parzelle in die Wohn-Gewerbezone einzuzonen. Zudem ist der Verbleib der Baulücke auf Parzelle Nr. 503 in der Landwirtschaftszone aus landwirtschaftlicher Sicht unzweckmässig, da sie sich wie vom AGR bestätigt in weitgehend überbautem Gebiet befindet. Mit der Einzonung sollen die Voraussetzungen für eine Überbauung der Parzelle geschaffen werden. Damit kann ein kompakter Siedlungskörper geschaffen und die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt werden.

2 Vorgehen

Im Rahmen einer Voranfrage wurde mit dem AGR die Zulässigkeit einer Einzonung der Parzelle Nr. 503 und die Rahmenbedingungen dafür geklärt. Das AGR hat in der Voranfrageantwort bestätigt, dass die Einzonung möglich ist und die zu beachtenden Rahmenbedingungen festgelegt.

Mit der vorgesehenen Einzonung von Parzelle Nr. 503 in die Wohn-Gewerbezone muss der Zonenplan angepasst werden. Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen und zur Sicherstellung der Verfügbarkeit, muss zudem auch das Baureglement (BauR) mit entsprechenden Bestimmungen ergänzt werden. Der Zonenplan und das Baureglement werden im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff des kantonalen Baugesetzes (BauG) angepasst.

3 Änderung der baurechtlichen Grundordnung

3.1 Änderung Zonenplan

Die Einzonung von Parzelle Nr. 503 in die Wohn-Gewerbezone betrifft eine Fläche von 2'173 m². Die Zonenplanänderung wird im ordentlichen Verfahren (das heisst mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschluss durch die Gemeindeversammlung) umgesetzt. Abb. 2 und Abb. 3 zeigen den bisherigen und den neuen Stand des Zonenplans.

Alter Zustand

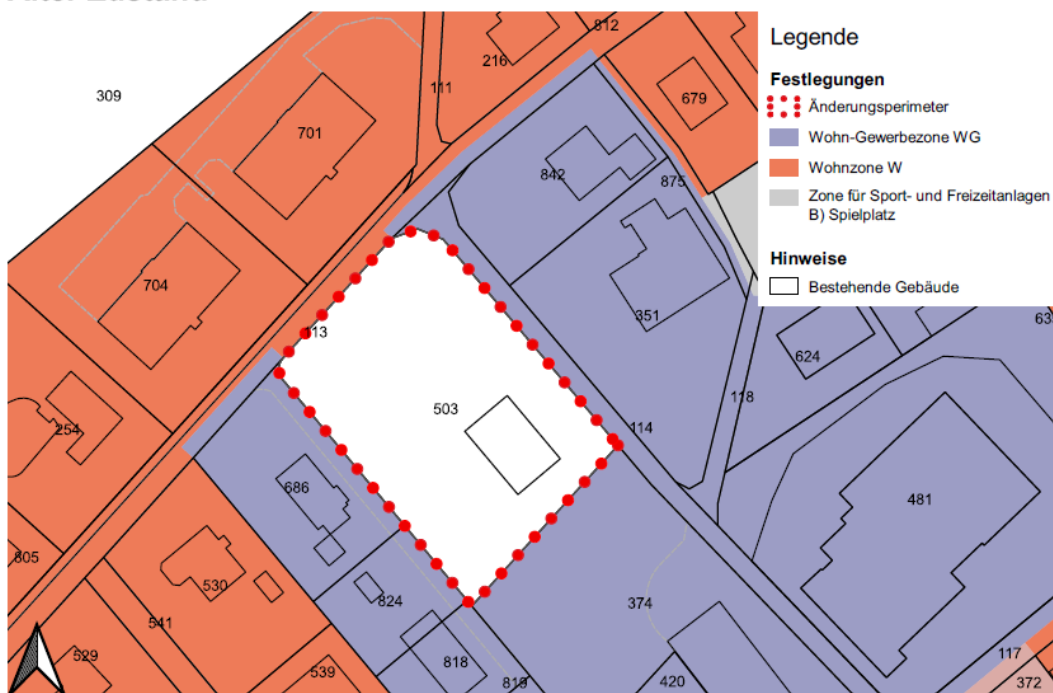


Abb. 2 Einzonung der Baulücke auf Parzelle Nr. 503, alter Zustand mit Änderungsperimeter

Neuer Zustand



Abb. 3 Einzonung der Baulücke auf Parzelle Nr. 503, neuer Zustand mit Änderungsperimeter

3.2 Änderung Baureglement

Die Gemeinde muss sicherstellen, dass neu der Bauzone zugewiesenes Land auch tatsächlich überbaut und zonenkonform genutzt wird. Im neuen Artikel 1a des Baureglements wird die angeordnete Bauverpflichtung mit einer Frist von 10 Jahren festgelegt. Die Bemessung der Lenkungsabgabe, falls das Land nicht innert dieser Frist überbaut ist, richtet sich nach Art. 126 Abs. 4 BauV.

Die Einzonungsfläche gilt heute als Kulturland. Die Einzonung von Kulturland und die Grundsätze zum haushälterischen Umgang mit dem Boden erfordern, dass die Fläche im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung kompakt bzw. flächensparend bebaut wird. Um dies zu gewährleisten, wird eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.50 festgelegt. Die einzuhaltende Mindestdichte wird im Zonenplan mit einer überlagerten Schraffur auf der Parzelle gekennzeichnet. Ein zusätzlicher Absatz (Art. 12 Abs. 2 BauR) regelt die neue Festlegung im Baureglement und verweist auf diese Schraffur im Zonenplan.

Die im Rahmen der laufenden Erweiterung der Arbeitszone Kleingimmiz verfasste Formulierung zur Anordnung neuer Gebäude und Anlagen auf den schraffierten Parzellen in der Gewerbezone findet sich entsprechend neu unter Art. 12 Abs. 3 BauR. Die Änderungen des Baureglements der beiden separat laufenden Verfahren werden nach der kantonalen Vorprüfung aufeinander abgestimmt.

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

4.1 Ökologie

Gegenwärtig befindet sich auf Parzelle Nr. 503 ein Gebäude und eine umliegende Rasenfläche mit drei Bäumen. Diese Bäume sind weder geschützt noch handelt es sich dabei um einen geschützten Lebensraum (Hecke-/Feldgehölz). Sie stehen einer Einzonung somit nicht entgegen und bedingen keine Kompensationsmassnahmen.

4.2 Umgang Kulturland

Die Fläche der Parzelle Nr. 503 gilt gemäss der kantonalen Hinweiskarte als Kulturland, wobei die Nutzung der Parzelle als Landwirtschaftsfläche aufgrund ihrer Grösse und Lage mitten im Siedlungsgebiet unzweckmässig ist. Das AGR hat in seiner Antwort auf die Voranfrage bestätigt, dass es sich bei der Einzonung von Parzelle Nr. 503 um eine Baulücke analog zum Bundesgerichtsentscheid BGE 132 II 128 handelt. Aus diesem Grund tangiert die Einzonung den 15-jährigen Baulandbedarf nicht und es sind keine kompensatorischen Auszonungen für diese Einzonung nötig. Ebenfalls entfallen der Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) gemäss dem kantonalen Massnahmenblatt A_07, die Voraussetzungen zur ÖV-Erschliessung gemäss den Vorgaben der BauV sowie der Standortnachweis und die Interessenabwägung hinsichtlich der Beanspruchung von Kulturland.

4.2.1 Sicherstellung einer optimalen Nutzung

Das Baugesetz verlangt, dass die beanspruchten Kulturlandflächen im Sinne der zentralen Ziele der Raumplanungsgesetzgebung optimal genutzt werden. So ist bei Einzonungen von Kulturland in Wohn-, Misch- und Kernzone die Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden aufzuzeigen. Die Gemeinde Walperswil gehört gemäss kantonalem Richtplan zum Raumtyp «zentrumsnahe ländliche Gebiete». Die kantonale Bauverordnung sieht in Art. 11c eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.50 vor. Diese wird als Festlegung für diese Parzelle mit einem entsprechendem Eintrag im Zonenplan festgeschrieben, womit der Nachweis einer besonders hohen Nutzerdichte erbracht wird.

4.3 Ortsbild

Das Dorf Walperswil ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Walperswil wird als ein behäbiges Ackerbauerndorf 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. Die Parzelle Nr. 503 liegt in der Umgebungszone IV (Bedeutung /, Erhaltungsziel b); «Ortserweiterungen auf Hügelkamm, beidseits an die Altbebauung». Aus Sicht des ISOS bestehen daher keine Schutzinteressen, die grundsätzlich gegen eine Überbauung dieser Parzelle sprechen. Die Auswirkungen auf das Ortsbild durch ein konkretes Bauvorhaben sind allerdings nicht ohne Weiteres absehbar. Mit der Zuweisung der Parzelle zur Wohn-Gewerbezone und den damit geltenden baupolizeilichen Massen ist gewährleistet, dass sich Bauten in Bezug auf Ihre Stellung und Dimensionen gut ins Ortsbild einpassen. Die Gestaltungsgrundsätze des Baureglements stellen zudem sicher, dass die Bebauung zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung aufweist.

5 Mehrwertabgabe und rechtliche Sicherstellung

Mehrwertabgabe

Die Einzonung untersteht der Mehrwertabgabe gemäss dem kantonalen Baugesetz (Art. 142ff BauG) und dem kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe. Es gilt der Abgabesatz von 40% bei Einzonungen gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. a des kommunalen Reglements über die Mehrwertabgabe.

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 Mehrwertabgabeprüfung 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

In Absprache mit den Grundeigentümern wurde das Instrument der angeordneten Bauverpflichtung ausgewählt. Da die Parzelle kurzfristig verkauft und überbaut werden soll, ist diese Lösung einfacher als bei einer vertraglichen Lösung (Übertragung des Vertrags auf neue Eigentümer). Im Falle einer bedingten Einzonung würde nach Ablauf der Frist die Parzelle zurück in die Landwirtschaftszone fallen, was bei einer Baulücke nicht im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen resp. grundsätzlich unzulässig wäre.

6 Verfahren

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

6.1 Voranfrage

Das Planungsverfahren wurde mit der Voranfrage vom 06.04.2023 ans AGR gestartet. Die Rahmenbedingungen konnten somit bereits vorgängig zum eigentlichen Verfahren geklärt werden.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung erfolgen zeitlich parallel. Das AGR wird vor Abschluss des Vorprüfungsverfahrens über die Ergebnisse der Mitwirkung informiert.

6.3 Vorprüfung

folgt

6.4 Öffentliche Auflage

folgt

6.5 Beschluss und Genehmigung

folgt

Anhang: Voranfrageantwort Einzonung Baulücke vom AGR



Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Fabienne Schwab Hepp
+41 31 636 06 62
fabienne.schwabhepp@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Walperswil
Waldweg 4
3272 Walperswil

G.-Nr.: 2023.DIJ.7681

22. Juni 2023

Walperswil; Einzonung Baulücke auf Parzelle Nr. 503, Voranfrage;

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Mail vom 6. April 2023 die Unterlagen zur Einzonung der Parzelle Nr. 503 als Baulücke im Rahmen einer Voranfrage eingereicht. Wir bedanken uns für die Unterlagen, welche das Vorhaben detailliert darstellen.

Die Parzelle Nr. 503 im nordöstlichen Dorfteil der Gemeinde Walperswil soll von der Landwirtschaftszone in die Wohn-, und Gewerbezone eingezont werden. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 2'173m². Gemäss Zonenplan vom 21. Juli 2011 liegt die Parzelle in der LWZ B, in welcher gemäss Art. 18 Baureglement für das Bauen ausserhalb der Bauzone, soweit es mit dem übergeordneten Recht vereinbar ist, die baupolizeilichen Masse der Kernzone gelten.

Baulücke gemäss BGE 132 II 128

Wir bestätigen, dass es sich vorliegend um eine Einzonung als Baulücke gemäss BGE 132 II 128 handelt. Die Einzonung beansprucht somit kein Wohnbaulandbedarf (WBB), erst bei einer nächsten Beanspruchung des WBB wäre die Fläche allenfalls in die unüberbauten Bauzonen miteinzubeziehen. Weiter ist damit auch kein Nachweis der Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) gemäss kantonalem Massnahmenblatt A_07 nötig.

Es handelt sich jedoch um die Beanspruchung von Kulturland in grösserem Umfang, so dass der Nachweis der besonders hohen Nutzungsdichte bei Kulturland nach Art. 11c BauV zu erfolgen hat. Wir entnehmen den Unterlagen, dass dies mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.50 bereits korrekt so vorgesehen ist. Bei der Einzonung als Baulücke gemäss BGE 132 II 128 ist keine Erschliessungsgüteklasse öV erforderlich. Standortnachweis und Interessenabwägung entfallen ebenfalls. Hingegen sind die Nachweise der Mehrwertabgabe und der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zu erbringen.

Bei den weiteren raumplanerischen Aspekten ist die Einpassung ins Ortsbild (ISOS) mit den baupolizeilichen Massen der umgebenden Bauzone zu beachten.

Verfahren

Für die Einzonung ist das ordentliche Verfahren zu wählen. Die Fläche für eine Einzonung im geringfügigen Verfahren ist vorliegend deutlich überschritten. Es ist auch zu beachten, dass die Auswirkungen auf das Ortsbild nicht ohne weiteres absehbar sind.

Kanton Bern
Canton de Berne

Walperswil; Einzonung Baulücke auf Parzelle Nr. 503,
Voranfrage;

Für allfällige Rückfragen steht Ihnen die Unterzeichnende gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Fabienne Schwab Hepp
Raumplanerin

Kopie
- georegio, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf