

Ortsplanungsrevision

Kommission

Für die Zeitdauer der Ortsplanungsrevision wurde vom Gemeinderat die Ortsplanungskommission gewählt, welche sich aus den folgenden Mitgliedern zusammensetzt:

Martin Schori	Gemeinderat/Präsident
Stefan Hurni	Gemeinderat/Vizepräsident
Thomas Kessi	Gemeinderat/Mitglied
Sarah Kündig	Mitglied
Sabine Messerli	Mitglied
Hansjörg Tschannen	Mitglied
Martin Zuber (bis 30.11.2021)	Mitglied
Tonia Hirschi (bis 28.2.2023)	Mitglied + Koordinationsstelle zwischen Behörden + Planer
Martin Riesen (bis 31.12.2023)	Gemeindeverwalter/Koordinationsstelle
Danielle Sutter (ab 01.01.2024)	Finanzverwalterin/Koordinationsstelle

Inhalte

Für die nächsten Jahre steht in der Gemeinde Radelfingen eine Gesamtrevision der Ortsplanung an. Dabei werden viele Themen, wie die Siedlungsentwicklung nach innen, Landschaftsschutz, Überarbeitung der bestehenden Planungsinstrumente, mögliche Einzonungen etc. miteinfließen.

Viele Pflichtinhalte sind dabei schon vom Kanton vorgegeben. Zum Beispiel müssen die Gemeinden in ihrer baurechtlichen Grundordnung die neuen Begriffe und Messweisen, welche in der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) geregelt wurden, festlegen und integrieren. Dafür erhielten die Gemeinden ursprünglich Zeit bis Ende 2020. Desweiteren gilt seit dem 01.01.2015 im Kanton Bern ein neues Wasserbaugesetz, welches die Gemeinden verpflichtet, die Gewässerräume auszuscheiden und grundeigentümerverbindlich festzulegen. Da die Gesamtrevision der Ortsplanung voraussichtlich im Verlaufe des 2022 abgeschlossen sein wird, muss die Umsetzung der BMBV in einem vorgelagerten Planungsverfahren abgehandelt werden, damit die Frist von Ende 2020 eingehalten werden kann. Im gleichen Zug wird auch die Festlegung des Gewässerraums erfolgen.

Die eigentliche Ortsplanung startet mit der Überarbeitung des Richtplans. Dieser zeigt auf, wohin die Gemeinde ihre Entwicklung steuern will. Darin werden übergeordnete Ziele und Strategien zu deren Erreichung festgelegt. Der Richtplan wird in verschiedenen Schritten zusammen mit Planer, Ortsplanungskommission (OPK), Gemeinderat und Bevölkerung erarbeitet. Erst wenn die Entwicklung der Gemeinde feststeht, können danach die Planungsinstrumente, oder auch baurechtliche Grundordnung genannt (Zonenpläne und Baureglement), entsprechend überarbeitet werden.

Die komplette baurechtliche Grundordnung der Gemeinde wird durch die Behörden und den Planer erarbeitet. Liegt ein erster Entwurf vor, wird dieser den Einwohner/innen zur Mitwirkung unterbreitet. Die eingelangten Mitwirkungen werden danach in die Gesamtrevision einfließen und der daraus resultierende Entwurf wird dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern zur Vorprüfung geschickt. Das AGR hat die Aufgabe zu überprüfen, ob der Entwurf am Ende des Verfahrens überhaupt genehmigt werden kann. Nach Abschluss der Vorprüfung durch den Kanton erfolgt die öffentliche Auflage, nach welcher im Anschluss bei Vorliegen von Einsprachen die Einigungsverhandlungen stattfinden. Fast am Schluss der Gesamtrevision muss die neue baurechtliche Grundordnung durch die Gemeindeversammlung angenommen werden und wird daraufhin dem AGR zur abschliessenden Genehmigung zugestellt.

Umsetzung BMBV + Gewässerraum

Im 2019 wurde nun als erstes mit der Umsetzung der BMBV und des Gewässerraums gestartet. Die Ortsplanungskommission hat mit Hilfe des Planungsbüros das Baureglement an die BMBV und auch die Artikel betreffend Gewässerschutz angepasst und den Zonenplan Gewässerräume erarbeitet. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 17.05.-17.06.2019 statt. Die eingegangenen Mitwirkungen wurden durch die OPK beurteilt und in einem Mitwirkungsbericht festgehalten. An der Gemeinderatssitzung vom 26.08.2019 wurden das Baureglement, der Zonenplan Gewässerräume sowie der Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht genehmigt und danach dem AGR zur Vorprüfung geschickt, welche 3-6 Monate in Anspruch nimmt.

In der Zwischenzeit hat das AGR eine Umfrage bei allen Gemeinden des Kantons Bern durchgeführt, um zu eruieren, wie viele die BMBV bereits oder eben noch nicht umgesetzt haben. Das Ergebnis der Umfrage hat dazu geführt, dass der Regierungsrat beschlossen hat, den Gemeinden eine Fristerstreckung bis am 31.12.2023 zu gewähren. Dadurch muss die Umsetzung der BMBV nicht mehr in einem vorgelagerten Planerlassverfahren durchgeführt werden, sondern kann zusammen mit der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen. Da das Baureglement nun jedoch bereits der BMBV angepasst wurde und auch die Mitwirkung bereits stattgefunden hat, wurden die Akten trotzdem noch zur Vorprüfung beim AGR eingereicht. So erhält die Gemeinde die Gewissheit, ob die Anpassungen richtig und genehmigungsfähig sind oder ob noch Korrekturen vorgenommen werden müssen. Nachdem nun der Vorprüfungsbericht des AGR vorliegt, wird das separate Verfahren für die BMBV jedoch mit demjenigen der Gesamtortsplanung zusammengeführt. Einzig der Zonenplan Gewässerräume wird unabhängig von der übrigen Ortsplanung im eigenen Verfahren weitergeführt, da er auf die Gesamtrevision keinen Einfluss hat.

Der Zonenplan Gewässerräume hat vom 10.07. – 10.08.2020 öffentlich aufgelegt. In dieser Zeit sind zwei Einsprachen eingelangt, welche aber in der darauffolgenden Einigungsverhandlung bereinigt werden konnten. An der Urnenabstimmung vom 20.12.2020 wurde der Zonenplan Gewässerräume durch die Stimmberechtigten angenommen und nach der 30-tägigen Beschwerdefrist dem AGR zur abschliessenden Genehmigung zugeschickt. Im Anhörungsschreiben des AGR an die Gemeinde vom 27.04.2021 teilte dieses mit, dass der Gewässerraum entlang der Aare auch das Naturschutzgebiet Niederried-Oltigenmatt und das gleichnamige nationale Auenschutzgebiet von nationaler Bedeutung Nr. 53 umfassen müsse. Der Gemeinderat stellte sich auf den Standpunkt, dass das Gebiet durch die Überlagerung der verschiedenen übergeordneten Schutzbestimmungen (BLN, Auengebiet national, NSG kantonal) und aufgrund der Topografie (Runtigenfluh, steiler Abhang, menschlicher Einfluss praktisch unmöglich) keinen weiteren Schutz benötigt.

Schlussendlich einigte man sich darauf, dass der Gewässerraum auf diejenigen Flächen auszuweiten ist, welche sich im Auenschutzgebiet von nationaler Bedeutung befinden und unter der Höhenkote von 470 m.ü.M. (die Mittelwasserlinie der Aare befindet sich auf diesem Abschnitt bei rund 461 m.ü.M.) liegen. Die Anpassung kann gemäss AGR im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen werden. Die Zonenplanänderung wurde im Anzeiger vom 27.08.2021 publiziert und liegt vom 27.08.-27.09.2021 öffentlich auf. Sollten in dieser Zeit keine Einsprachen eingehen, so kann der Gemeinderat anschliessend die geringfügige Anpassung selber beschliessen. Danach erfolgt wiederum eine Publikation des Beschlusses mit Beschwerdemöglichkeit. Erst danach wird der Zonenplan Gewässerräume abschliessend durch das AGR genehmigt.

Neuer Richtplan

Inzwischen hat die OPK auch mit der Überarbeitung des bestehenden Richtplans begonnen, welcher an einer öffentlichen Werkstatt zur Gemeindeentwicklung am Samstagnachmittag, 02.11.2019 vorgestellt wurde. Rund 35 Personen besuchten den Mitwirkungsanlass, zu welcher der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission die Bevölkerung eingeladen hatte.

In einem ersten Teil informierte die Gemeindepräsidentin, Christine Gerber, was unter Gemeindeentwicklung überhaupt zu verstehen ist und welche Zielrichtungen der Gemeinderat zu

Beginn der Ortsplanung festgelegt hat. Danach erläuterte der zuständige Gemeinderat, Thomas Kessi, kurz den Ablauf der Werkstatt, stellte die an der Projektorganisation beteiligten Personen vor und orientierte über den zeitlichen Ablauf der Ortsplanung. Allgemeine Informationen zu den heutigen Themen wurden anschliessend noch durch den zuständigen Planer, Nicola Meier von Panorama AG, abgegeben.

Nach dem informativen Teil wurde die Werkstatt eröffnet. Dabei wurden die verschiedenen Themen des Richtplans in vier Bereiche aufgeteilt: Siedlung und Wohnen, Kultur-/Landschaftsschutz, Mobilität und Gesellschaft. Die Besucher konnten zwischen den einzelnen Themen frei zirkulieren und hatten die Möglichkeit, die dazugehörigen Pläne und Erläuterungen zu studieren, den Mitgliedern der Ortsplanungskommission Fragen dazu zu stellen und ihrerseits Anmerkungen, Änderungsvorschläge, Ergänzungen etc. anzubringen. Es entstand dabei manch angeregte Diskussion.

Die Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurden an den einzelnen Themenständen notiert und im Nachfeld zum Anlass durch die Ortsplanungskommission gesichtet und verarbeitet.

Gesamtrevision Ortsplanung

Anhand des vorgestellten Richtplans wurden die Zonenpläne und das Baureglement überarbeitet. Vom 11.09. – 23.10.2020 fand die öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanung statt. Dabei sind 19 schriftliche Mitwirkungen eingegangen. Die Mitwirkungen wurden sowohl durch die OPK als auch den Gemeinderat beurteilt und zu den einzelnen Punkten im Mitwirkungsbericht Stellung genommen. Bereits im Vorfeld der Ortsplanung sind verschiedene Einzonungsbegehren schriftlich bei der Gemeindeverwaltung deponiert worden. Diese wurden bereits per Stand des Anlasses vom 02.11.2019 mit dem Richtplan verarbeitet. Eine summarische Stellungnahme zu den einzelnen Begehren findet sich ebenfalls im Mitwirkungsbericht wieder.

Wie dem Radelfinger vom Juli 2021 entnommen werden konnte, kam der Landkauf Kirchhügel nicht zustande. Infolgedessen war auch die Auszonung der Teilparzelle 1963 von der Dorfzone in die Grünzone nicht möglich. Somit stand der Gemeinde nicht genügend Wohnbaulandbedarf zur Verfügung, um das Gemeindebauland im Jucher gänzlich in die Wohnzone zu überführen.

Am 11.08.2021 fand eine Ortsbegehung mit der zuständigen Ortsplanerin des AGR und einer Delegation des Gemeinderats und der Verwaltung statt, um die verschiedenen geplanten Weilerzonen zu thematisieren resp. sich für deren Einführung einzusetzen. Gleichzeitig wurde auch die Problematik mit dem Bauland Jucher angesprochen.

Der Gemeinderat hat sich daraufhin entschieden, in den Vorprüfungsakten an das AGR die Zoneneinteilung des Baulandes Jucher im "Status quo" zu belassen, also so, wie im momentan rechtsgültigen Zonenplan. Denn durch den nicht zustande gekommenen Kauf des Kirchhügels und die nicht mögliche Realisierung Umzonung Jucher entstand eine neue Situation: Für einen Verkaufsentscheid muss nicht mehr zwingend die Rechtsgültigkeit der laufenden Ortsplanung abgewartet werden. Grundsätzlich könnte die Parzelle als Ganzes verkauft werden. Je nach Käuferschaft und den damit verbundenen Anforderungen an die Parzellierung und Zonen, könnte die Zoneneinteilung trotzdem noch in der laufenden Ortsplanung entsprechend angepasst werden. Das AGR hat der Gemeinde diesbezüglich bestätigt, dass eine Änderung auch noch nach der Vorprüfung möglich wäre. Bis zur öffentlichen Auflage müsste sie aber sicher definitiv klar sein.

Aufgrund der oben erwähnten Geschehnisse mussten natürlich auch die OP-Akten nochmals angepasst werden und unterscheiden sich gegenüber dem Mitwirkungsexemplar im Wesentlichen wie folgt: Bei der Parzelle 1963 Kirchhügel verbleibt die nördliche Ecke in der Dorfzone und der restliche Teil in der Grünzone, anstatt vollständig der Grünzone zugeführt zu werden. Die Parzelle 2453 im Jucher behält (momentan) die bisherige Aufteilung in Misch- und Arbeitszone bei, anstatt vollumfänglich in Wohnzone umgezont zu werden. Nebst dem Zonenplan mussten auch noch der

Mitwirkungs- und Erläuterungsbericht entsprechend angepasst werden. Die aktualisierten Akten wurden an der Gemeinderatssitzung vom 13.09.2021 zuhanden Vorprüfung verabschiedet.

Nachdem die Akten Anfangs Oktober 2021 zur Vorprüfung an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) geschickt wurden, erhielten wir deren Vorprüfungsbericht im Frühling 2022 zurück. Wie üblich galt es danach, die Planungsinstrumente (Zonenplan, Baureglement) unter Berücksichtigung der Vorbehalte aus der Vorprüfung zu bereinigen. Mit gewissen Vorbehalten des AGRs an die Planung war die Ortsplanungskommission nicht einverstanden. Zudem warf der Vorprüfungsbericht des AGRs aufseiten der Gemeinde ein paar Fragen auf. Deshalb fand im Sommer 2022 zusätzlich ein Gespräch mit dem AGR statt, um die offenen Punkte und Unstimmigkeiten zu klären. Nicht alle Fragen konnten sofort beantwortet werden, weshalb das AGR intern Abklärungen vornehmen musste. Ende September 2022 traf die definitive Rückmeldung des AGRs bei der Gemeinde ein. Daraufhin wurden die Akten noch ein letztes Mal bereinigt, bevor die Ortsplanungskommission diese an ihrer Sitzung vom 11. Oktober 2022 zuhanden Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedete. Im November führte die Gemeinde mit den Grundeigentümern, deren bereits bebauten Grundstücke eingezont werden, finale Gespräche vor der öffentlichen Auflage durch. Die betroffenen Liegenschaften müssen aufgrund des Mehrwerts, welchen sie durch die Einzonung erfahren, für die Festlegung der Mehrwertabgabe eingeschätzt (Verkehrswertschätzung) werden. Diese Liegenschaftsbewertung wurde durch die Güldschätzungskommission des Kantons Bern im Januar 2023 durchgeführt. Die Schätzungsexperten mit der daraus errechneten Mehrwertabgabe teilten wir daraufhin den Grundeigentümern im Februar 2023 mit und gaben ihnen noch eine letzte Bedenkfrist, ob sie mit der Einzonung und den damit verbundenen finanziellen Folgen einverstanden sind.

Informationen zur öffentlichen Auflage und Einsprachen

Der Gemeinderat Radelfingen brachte gestützt auf Art. 60 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 die Ortsplanungsrevision vom 3. Januar 2023 bis am 3. Februar 2023 zur öffentlichen Auflage. Die Akten mit ausführlichen Erläuterungen lagen auf der Gemeinde Radelfingen auf und waren ebenfalls online aufgeschaltet. Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage gingen sechs Einsprachen ein. Die Einspracheverhandlungen fanden im Zeitraum zwischen dem 16. Juni und 20. Juni 2023 statt.

Drei Einsprachen wurden aufrechterhalten und drei Einsprachen konnten bereinigt werden. Die Einsprachen welche aufrechterhalten wurden, betrafen die «Nicht-Einführung der Weilerzone Obermatt». Der Gemeinderat ist auf das Anliegen der Einsprechenden eingetreten.

Ausser ordentliche Gemeindeversammlung

An der a.O. Gemeindeversammlung vom 28. August 2023 wurde die Ortsplanungsrevision genehmigt.

Zweite öffentliche Auflage und Beschwerdefrist Gemeindeversammlung

Während der Beschwerdefrist der Gemeindeversammlung wurde aufgrund der Anpassung der Weilerzone Obermatt, fand vom 2. September bis 1. Oktober 2023 eine zweite öffentliche Auflage (Aufgrund der Änderung Weilerzone Obermatt) statt. Es wurden keine Einsprachen eingereicht oder Beschwerde erhoben.

Somit wurden die Akten dem Amt für Gemeinde und Raumordnung zur Prüfung eingereicht.

Gemeinderat Bau + Planung, Martin Schori