



Einzonung der Baulücke auf Parzelle Nr. 503

Erläuterungsbericht



Juli 2024

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	27.05.2024	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	Sicherstellung der optimalen Nutzung	3
4	Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)	3
4.1	Ökologie	3
4.2	Umgang Kulturland	3
4.3	Ortsbild	4
5	Mehrwertabgabe und Sicherstellung der Verfügbarkeit	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

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. Der Zonenplan wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff des kantonalen Baugesetzes (BauG) angepasst.

Mit der Einzonung muss auch sichergestellt werden, dass das Land in Zukunft tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung steht. Dazu geht die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft eine sogenannte «vertragliche Bauverpflichtung» ein. Mit diesem Vertrag sichert sich die Gemeinde ein Kaufrecht, für den Fall das die Fläche nicht innert er vereinbarten Frist überbaut wird.

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

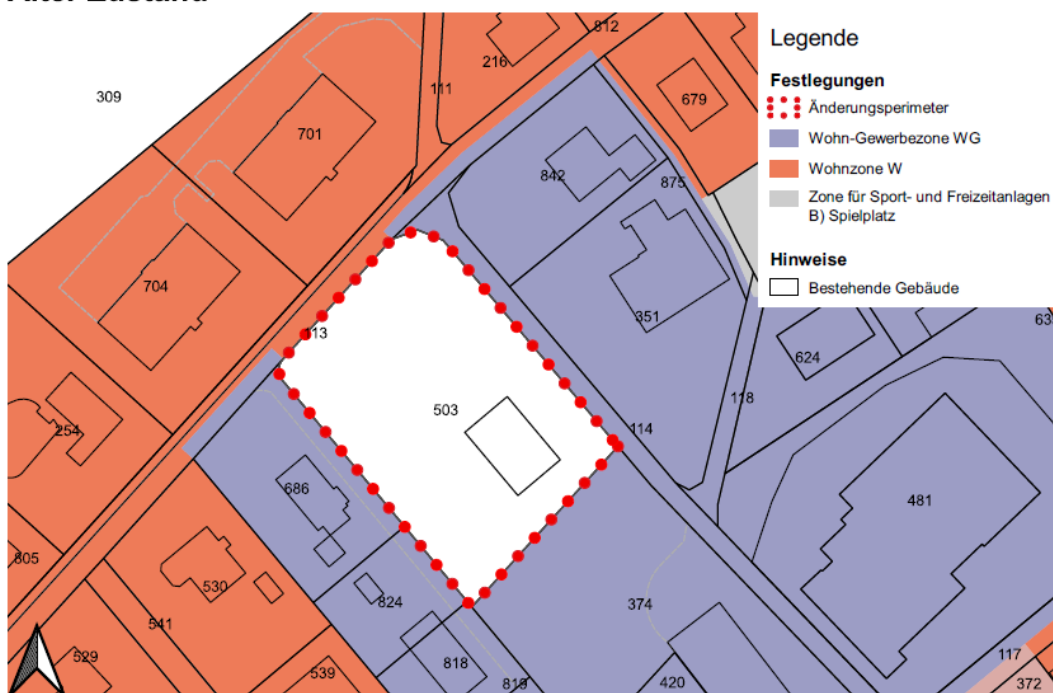


Abb. 2 Einzonung der Baulücke auf Parzelle Nr. 503, alter Zustand mit Änderungsperimeter

Neuer Zustand



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

3.2 Sicherstellung der optimalen Nutzung

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.

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 unzumutbar 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 Sicherstellung der Verfügbarkeit

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 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

Die rechtliche Sicherstellung erfolgt mit einer vertraglichen Bauverpflichtung.

6 Verfahren

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 wurde vom 22.09.2023 bis zum 23.10.2023 durchgeführt. Es sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen.

6.3 Vorprüfung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 24.05.2024 wurde grundsätzlich die Genehmigung in Aussicht gestellt. Als Genehmigungsvorbehalt wurde bemängelt, dass die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit mit einer «angeordneten Bauverpflichtung» umgesetzt wird. Aus Sicht des AGR besteht im vorliegenden Fall kein genügendes überwiegendes öffentliches Interesse, um dieses Instrument anzuwenden. In der Folge wurde das Instrument der vertraglichen Bauverpflichtung angewendet, um die rechtliche Sicherstellung zu gewährleisten.

6.4 Öffentliche Auflage

folgt

6.5 Beschluss und Genehmigung

folgt