

Ausserordentliche Versammlung
der
Einwohnergemeinde Belp

Donnerstag, 14. September 2006, 20.00 Uhr
Dorfzentrum Belp

B o t s c h a f t

des Gemeinderates
an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger
der Einwohnergemeinde Belp

Sehr geehrte Stimmbürgerin
Sehr geehrter Stimmbürger

Sie sind herzlich eingeladen, an der Gemeindeversammlung vom
Donnerstag, 14. September 2006, 20.00 Uhr, im Dorfzentrum Belp, teilzunehmen.

Gemäss Publikation im Anzeiger für den Amtsbezirk Seftigen werden den Stimmberechtigten
der Einwohnergemeinde Belp folgende Geschäfte zur Beschlussfassung unterbreitet:

T r a k t a n d e n

- 1. Baurechtliche Grundordnung**
Beschlussfassung über das Baureglement,
den Zonenplan Siedlung und den Zonenplan Landschaft
- 2. Verschiedenes**

Auflage

Die Unterlagen liegen 30 Tage vor der Gemeindeversammlung in der Präsidialabteilung der
Gemeindeverwaltung Belp, Gartenstrasse 2, öffentlich auf.

Rechtsmittel

Allfällige Beschwerden gegen gefasste Beschlüsse sind innert 30 Tagen nach der Gemein-
deversammlung schriftlich und begründet beim Regierungsstatthalteramt Seftigen, Belp, ein-
zureichen.

Stimmrecht

Stimmberechtigt sind alle Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger ab 18 Jahren, die seit
mindestens drei Monaten Wohnsitz in der Gemeinde haben.

Gemeinderat Belp

Beilagen

- Baureglement der Gemeinde Belp
- Zonenplan Siedlung, Stand 18. Mai 2006 (Auflage-Exemplar)
- Zonenplan Landschaft, Stand 18. Mai 2006 (Auflage-Exemplar)

Baurechtliche Grundordnung Beschlussfassung über das Baureglement, den Zonenplan Siedlung und den Zonenplan Landschaft

Referenten: Gemeinderat Rolf Maurer; Ortsplaner Adrian Strauss

I. AUSGANGSLAGE

Die heute rechtskräftigen Instrumente der Ortsplanung bestehen aus dem Baureglement mit Zonenplan und dem Schutzzonenplan (gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. März 1996) sowie aus dem vom Gemeinderat am 19. August 1997 in Kraft gesetzten Verkehrsrichtplan.

Diese Planungsinstrumente basieren auf der ersten Ortsplanung, die 1977 genehmigt worden ist. Unter dem Druck der Fruchtfolgeflächenplanung von Bund und Kanton sind bis 1988 die Bauzonenflächen stark reduziert worden. Im Jahre 1988 wurde zudem der Schutzzonenplan (Schutz landwirtschaftlich wichtiger Flächen vor Bautätigkeit) neu in die baurechtliche Grundordnung aufgenommen.

Die heute gültigen Planungsinstrumente sind in die Jahre gekommen. Sie beruhen zum Teil auf veralteten Grundlagen. Neue übergeordnete Planungen sind unberücksichtigt, z.B. Ökoqualitätsverordnung, Verordnung über den Wasserbau des Bundes und Hochwasserschutzplanung).

An der Gemeindeversammlung vom 18. März 2004 wurde für die Revision der Ortsplanung ein Kredit von Fr. 330'000.-- bewilligt.

II. PLANUNGSZIEL

Auf der Basis des Leitbildes des Gemeinderates und des Entwicklungskonzeptes Ortsplanung vom 3. Februar 2005 wurden in intensiver Arbeit die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente Zonenpläne Siedlung und Landschaft sowie das Baureglement überarbeitet. Die laufende Revision der Ortsplanung ist auf eine Zeitspanne von 10 bis 15 Jahre ausgelegt.

a) Ziele Baureglement

- Verbesserung der gestalterischen Qualität von Bauten und Anlagen
- Vereinfachung der Nutzungsvorschriften (Mass der Nutzung)
- Vereinfachung der Dachgestaltung
- Vereinfachung der baupolizeilichen Vorschriften
- Klärung von Verfahrensfragen
- Weglassung Zitate übergeordneter Vorschriften
- Kürzung und Vereinfachung des gesamten Baureglementes
- Aktualisierung der Bestimmungen zum Landschaftsschutz sowie Naturgebieten und -objekten

b) Ziele Zonenplan Siedlung und Landschaft

- Umzonung grösserer Gewerbe-Areale im Dorfkern in gemischte Nutzung
- Neueinzonungen am Siedlungsrand für Wohnen und Arbeiten gemäss Entwicklungskonzept Ortsplanung (1. Priorität)
- Vereinfachung und Aktualisierung verschiedener Bauzonen
- Qualitative Verbesserungen im Orts- und Landschaftsbild

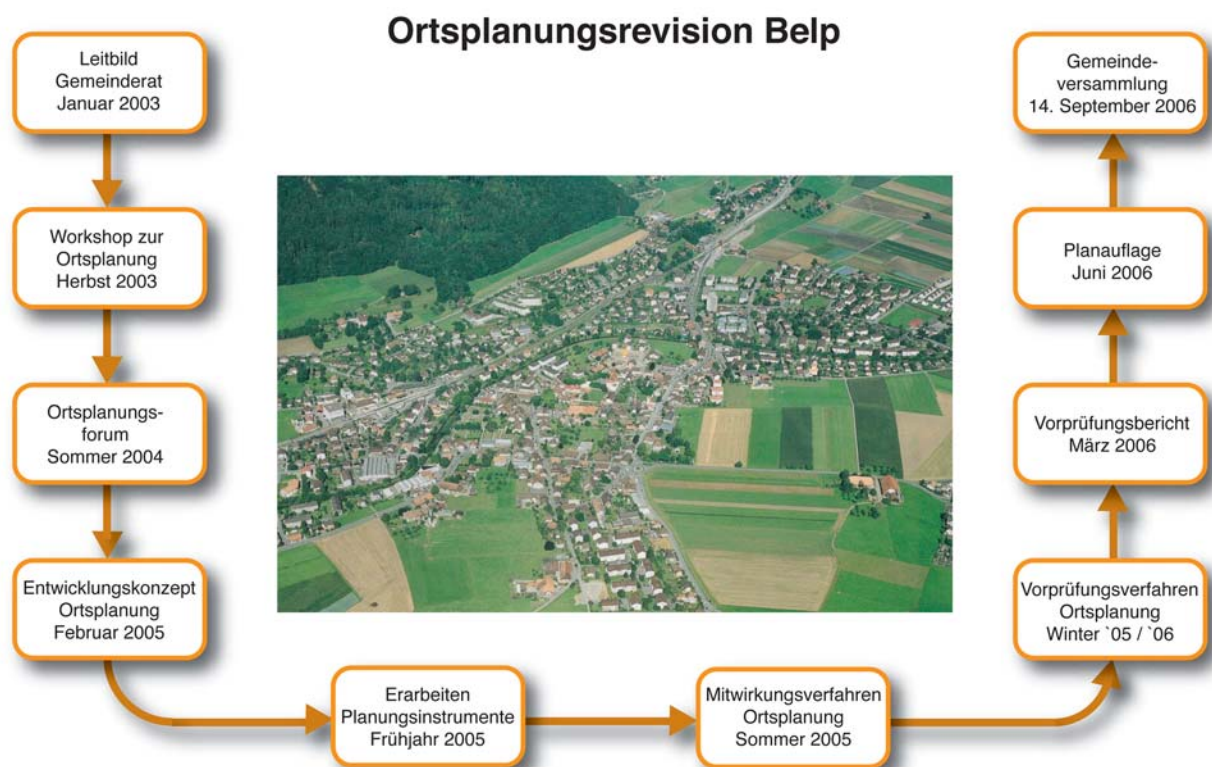
III. PLANUNGSINSTRUMENTE

In die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung fallen das Baureglement und die Zonenpläne Siedlung und Landschaft.

Die Richtpläne Landschaft und Verkehr sind behördenverbindlich und unterliegen nicht dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung.

IV. ABLAUF DER REVISION ORTSPLANUNG

Zur besseren Verständlichkeit wird an dieser Stelle der Ablauf des Verfahrens dargestellt und zusammengefasst.



1. Leitbild Gemeinderat

Das Leitbild legt die Grundsätze für die räumliche Entwicklung der Gemeinde fest.

2. Ortsplanungsforum und Entwicklungskonzept Ortsplanung

Das Entwicklungskonzept Ortsplanung legt in genereller Form die grundsätzlichen Absichten, Ziele und Strategien für die Ortsentwicklung dar.

Die Grundlagen des Entwicklungskonzeptes wurden an zwei Abenden im Ortsplanungsforum mit ca. 50 Teilnehmenden an 10 Tischen diskutiert und als Empfehlungen an den Gemeinderat verabschiedet.

Das Entwicklungskonzept enthält die Grundsätze zur Ortsentwicklung und zeigt die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Belp. Daraus abgeleitet folgt das Realisierungsprogramm mit den Massnahmenblättern.

Auf dieser Basis können künftig Änderungen der planungsrechtlichen Grundordnung einzeln oder paketweise vorgenommen werden, ohne dabei den Gesamtzusammenhang und die übergeordneten Ziele aus den Augen zu verlieren.

Das Entwicklungskonzept Ortsplanung vom 3. Februar 2005 ist als Strategiepapier nicht statisch. Es soll im Rahmen einer rollenden Planung periodisch den neuen Verhältnissen angepasst werden.

3. Erarbeiten der Planungsinstrumente (Baureglement, Zonenpläne)

Im Februar 2005 nahm die Planungs- und Umweltkommission mit dem Ortsplanungsteam die Erarbeitung der einzelnen Planungsinstrumente in Angriff. In intensiver Arbeit wurden die Ziele und Entwicklungsgrundsätze umgesetzt.

Wichtigste Veränderungen gegenüber den alten Instrumenten der Ortsplanung:

3.1 Baureglement

Bei der Überarbeitung des Baureglementes wurde davon ausgegangen, dass

- inhaltlich keine grundsätzlichen Probleme bestehen;
- der bisherige Aufbau zweckmässig ist;
- keine Neubearbeitung, sondern eine Teilüberarbeitung sinnvoll ist.

3.2 Zonenplan Siedlung (bisher Zonenplan)

- Umzonung grösserer Gewerbe-Areale (Galactina-Areal, Gebiet Säget/Hirsig)
- Neueinzonungen am Siedlungsrand für Wohnen und Arbeiten gemäss Entwicklungskonzept Ortsplanung, total 14.7 ha
- Vereinfachung und Aktualisierung verschiedener Bauzonen
- qualitative Verbesserungen im Orts- und Landschaftsbild
- Berücksichtigung der Gefahrenkarte und des Gewässerschutzes

3.3 Zusammenstellung über Ein- und Umzonungen

Gebiet	Zonenart	Nutzung	Neueinzonung / Umzonung	Landfläche m ²	Landfläche m ²
Müli	W2	Wohnen	Neueinzonung		8'785
Scheuermatt	W2	Wohnen	Neueinzonung		16'629
Eissel	W2	Wohnen	Umzonung	20'799	
Mülimatt	W2	Wohnen	Umzonung	28'356	
	W3	Wohnen	Umzonung	6'481	
Moos	A3	Arbeiten	Umzonung	22'668	
Giessenbad	ZSF B	Sport und Freizeit	Umzonung	33'123	
	ZSF C	Sport und Freizeit	Neueinzonung		27'362
Christenmatte	ZPP IX	Wohnen	Umzonung	8'679	
Säget (Hirsig)	ZPP X	Arbeiten und Wohnen	Umzonung	6'193	
Galactina	ZPP XI	Arbeiten und Wohnen	Umzonung	16'283	
Schönenbrunnen	ZPP XII	Arbeiten und Wohnen	Neueinzonung		12'000
Aemmenmatt	ZPP XIII	Arbeiten	Umzonung	6'994	
Viehweid-Nord	ZPP XIV	Arbeiten	Neueinzonung		74'078
Hohliebi	ZPP XV	Arbeiten und Wohnen	Neueinzonung		12'557
Chrütz	ZPP XVI	Wohnen	Neueinzonung		19'912
Total			Neueinzonungen		171'323
Total			Umzonungen	149'576	

3.4 Zonenplan Landschaft (bisher Schutzzonenplan)

- Die bisherigen Inhalte zu Natur und Landschaft wurden überprüft und aktualisiert. Mit kleinen Ausnahmen haben keine grösseren Änderungen der natürlichen Lebensräume stattgefunden.
- Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete wurden übernommen und teilweise erweitert, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Landwirtschaft.

4. Mitwirkungsverfahren Ortsplanung

Im September bis Oktober 2005 konnte das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt werden.

Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens zur Ortsplanung mit rund 150 Eingaben gab auf den ersten Blick den Eindruck von viel Opposition und Kritik.

Gemessen an der gesamten Einwohnerzahl ist die Zahl der Eingaben, im Vergleich zu anderen Mitwirkungsverfahren, durchaus im üblichen Rahmen. Bei Mitwirkungsverfahren sind es naturgemäss vor allem die Unzufriedenen und Kritischen, die sich melden und abweichende Meinungen einbringen.

Die Grobbeurteilung der Eingaben zeigt, dass der eingeschlagene Weg grundsätzlich richtig ist.

Die detaillierte Auswertung der Mitwirkung ist im "Bericht über das Mitwirkungsverfahren" vom 2. Februar 2006 enthalten.

Aufgrund der im Mitwirkungsbericht aufgeführten Stellungnahmen wurden die Planungsinstrumente zu Händen der Vorprüfung überarbeitet.

5. Vorprüfung Kanton (Amt für Gemeinden und Raumordnung)

Am 16. Dezember 2005 reichte die Gemeinde die überarbeiteten Ortsplanungsunterlagen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung ein. Innerhalb der gesetzlichen Frist wurde die Vorprüfung – unter Einbezug von rund 12 Amtsstellen (inklusive Verein Region Bern VRB, Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL, BLS Lötschbergbahn AG, Regionale Verkehrskonferenz RVK 4) – durchgeführt.

Im Vorprüfungsbericht vom 29. März 2006 wurde der Gemeinde eine gute Qualität der Ortsplanungsrevision attestiert:

«Die Gemeinde Belp geht einen vorbildlichen Weg. Die Standortbestimmung über sämtliche Ortsplanungsbereiche (Siedlung, Verkehr, Landschaft), die Verknüpfung mit den Finanzen und eine breit abgestützte Entwicklungsstrategie bildet eine gute Ausgangslage für die prüfenden Planungsinstrumente. Sämtliche Fachstellen sind denn auch mit dem Ergebnis und der Stossrichtung grundsätzlich einverstanden.»

Die vorgebrachten Bemerkungen des Kantons konnten weitgehend berücksichtigt werden. Auch die aufgeführten Genehmigungsvorbehalte konnten alle bereinigt werden.

6. Öffentliche Auflage / Einsprachen

Vom 1. bis 30. Juni 2006 lagen die Zonenpläne Siedlung und Landschaft und das Baureglement öffentlich auf der Gemeindeverwaltung auf. Während der Einsprachefrist trafen 60 Einsprachen ein.

Viele Einsprachen richten sich gegen den Perimeter der Landschaftsschutzzone und gegen die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XIV "Viehweid-Nord".

Weitere Einsprachen richten sich gegen die Nutzungsvorschriften der Arbeitszone A1 sowie gegen weitere Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung.

Der Gemeinderat führt bis zur Gemeindeversammlung mit allen Einsprechern das Gespräch durch (Einspracheverhandlung) und orientiert mündlich über die Ergebnisse anlässlich der Gemeindeversammlung.

V. PLANUNGSMEHRWERT

Nach intensiven Verhandlungen konnten zu allen massgebenden Um- und Neueinzonungen die Verträge über den Planungsmehrwert abgeschlossen und unterzeichnet werden. Die zu

erwartenden Einnahmen betragen 5,5 Mio. Franken, die zweckgebunden für die Verbesserung der Infrastruktur in der Gemeinde Belp zu verwenden sind.

VI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Gemäss Art. 60 a Absatz 2 Baugesetz orientiert der Gemeinderat die Gemeindeversammlung über die Planungskosten für die Überbauungsordnungen, über die Kosten für Landerwerb und Erschliessungsanlagen sowie über den vorgesehenen Kostenanteil der Grundeigentümer.

Sämtliche Kosten wurden aufgrund von Erfahrungszahlen ermittelt und im Erschliessungsprogramm 2006 zusammengefasst.

Die geschätzten Kosten betragen exklusive Mehrwertsteuer:

- der Energie Belp für die Bereiche Elektrizität, Wasser, Kommunikation	Fr.	4'604'800.00
- der Gemeinde Belp für den Bereich Kanalisation	Fr.	3'859'500.00
- der Gemeinde Belp für den Bereich Strassen	Fr.	7'145'100.00
Total Erschliessungskosten	Fr.	15'609'400.00

Die Finanzierung der Erschliessungskosten erfolgt über Anschlussgebühren (Wasser, Kanalisation, Kommunikation) und für die Strassen über Grundeigentümerbeiträge.

Kostenanteil der Grundeigentümer

Der Kostenanteil der Grundeigentümer für Detailerschliessungsstrassen beträgt maximal 100 %. Konkrete Zahlen und Kostenanteile können zum heutigen Zeitpunkt nicht bestimmt werden, zumal in den meisten Fällen auch noch keine konkreten Bau- und Erschliessungsprojekte vorliegen.

Es ist vorgesehen, entsprechende Planungs- und Erschliessungsverträge mit den Grundeigentümern der Zonen mit Planungspflicht abzuschliessen. Bei Zonen der Grundordnung gelten die Bestimmungen des Dekrets über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen.

Über die Erschliessungskosten ist kein Gemeindebeschluss zu fällen. Soweit die neue Ortsplanung jedoch angenommen wird, ist der Gemeinderat respektive die Energie Belp aufgrund von Artikel 88 Absatz 3 Baugesetz zuständig, mit der Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen und innerhalb von Zonen mit Planungspflicht über die Erschliessungskosten zu entscheiden, soweit der obige Kostenrahmen eingehalten wird.

VII. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die Behörden sind überzeugt, dass mit der erarbeiteten baurechtlichen Grundordnung eine solide Grundlage für die baulichen, gestalterischen und landschaftlichen Belange der Gemeinde Belp geschaffen wurde.

Wesentliche Änderungen der baurechtlichen Grundordnung, die nach der öffentlichen Auflage vollzogen werden, müssen nochmals aufgelegt werden. Der Gemeinderat wird deshalb das Baureglement, den Zonenplan Siedlung und den Zonenplan Landschaft mit allen Änderungen während 30 Tagen im Anschluss an die Gemeindeversammlung öffentlich auflegen.

Der Gemeinderat beantragt folgenden

BESCHLUSSES-ENTWURF

zur Genehmigung:

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf die gemeinderätlichen Ausführungen und Artikel 35 Absatz b der Gemeindeordnung,

beschliesst:

1. Der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus den Instrumenten Baureglement, Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft, wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Beschlussesvollzug beauftragt.

Traktandum Nr. 2

Verschiedenes

Mitbericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Geschäftsprüfungskommission hat sich mit der laufenden Ortsplanungsrevision beschäftigt. Dabei hat sie sich auf die ihr vorgelegten Unterlagen, erteilten Auskünfte und im Besonderen auf den Vorprüfungsbericht des AGR abgestützt.

Die im Vorprüfungsbericht mit Genehmigungsvorbehalt ausgeschiedenen Problemkreise sind inzwischen behoben worden. Die Geschäftsprüfungskommission erachtet die geleisteten Arbeiten zur Ortsplanungsrevision als vorbildlich, fundiert und gut. Unter Vorbehalt der abschliessenden Prüfung durch das AGR hat sie keine Bedenken bezüglich der Rechtmässigkeit und der Zweckmässigkeit vorzubringen.