

Botschaft

des Gemeinderats

an die

stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger

der Einwohnergemeinde Belp

Urnenabstimmung

vom 26. September 2021

Ortsplanungsrevision

Revision baurechtliche Grundordnung

Abstimmungslokal

Dorfzentrum Belp, Dorfstrasse 30, 3123 Belp

Öffnungszeiten

Sonntag, 26. September 2021, von 10 – 12 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beigelegte Kuvert. Dieses muss frankiert werden, wenn die briefliche Abstimmung per Post erfolgt. Portofrei können die Wahl- und Abstimmungsunterlagen im Gemeindehaus (Gartenstrasse 2, 3123 Belp) und im Abstimmungslokal (im Dorfzentrum) abgegeben werden. Ausserhalb der Öffnungszeiten können Sie die Unterlagen auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.

Letzte Leerung: Samstag, 25. September 2021, 20 Uhr

Geltendes Recht

Dieses ist ersichtlich auf <https://www.belp.ch/de/verwaltung/dokumente/index.php>.

Weiter gelten die übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

Beilage

Baureglement (BR)

Weitere Dokumente / Informationen

Diese sind online abrufbar auf www.belp.ch/Ortsplanung:

- Rubrik "Urnenabstimmung"
 - Zonenplan Siedlung
 - Zonenplan Landschaft
 - Zonenplan Gewässerräume
 - Zonenplan Naturgefahren
- Rubrik "Medien, Videos"
 - Ortsplanungsrevision Belp (3:11 Min.)
 - Ortsplanungsrevision, Areal Aemmenmatt (2:45 Min.)
 - Ortsplanungsrevision, Areal Muracher (2:37 Min.)
 - Ortsplanungsrevision, Areal Traube (2:53 Min.)
- Rubrik "Räumliches Entwicklungskonzept"

Inhalt

1. Das Wichtigste in Kürze	5
2. Haltung des Gemeinderats	7
3. Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission	8
4. Ziele der Revision der baurechtlichen Grundordnung	9
5. Die Revision der baurechtlichen Grundordnung	9
5.1. Baureglement	9
5.1.1. Nutzungsziffern	10
5.1.2. Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe.....	10
5.1.3. Kniestockhöhe anstelle der Kniewandhöhe	10
5.1.4. An- und Kleinbauten	10
5.1.5. Differenzierung Unterniveau- resp. unterirdische Bauten.....	11
5.2. Zonenplan Siedlung	11
5.2.1. Siedlungsentwicklung nach innen.....	11
a) ZPP Nr. I "Seftigenstrasse"	11
b) ZPP Nr. XVIII "Eichholzweg" (separate Teilvorlage 3).....	11
c) ZPP Nr. XIX "Steinbach Ost"	12
d) ZPP Nr. XXI "Amtschreibermatte"	13
e) ZPP Nr. XXIV "Hohburg Ost"	13
f) Weitere Umzonungen	13
g) Aufzonungen	13
5.2.2. Siedlungserweiterung	13
a) ZPP Nr. XXII "Traube" (separate Teilvorlage 1)	14
b) ZPP Nr. XXIII "Muracher" (separate Teilvorlage 2)	14
c) Kleinere Einzonungen zu Wohnzwecken	15
d) Einzonung zu Arbeitszone	15
5.2.3. Umgang mit Kulturland / Fruchtfolgeflächen	16
5.2.4. Verträge gegen das Horten von Bauland.....	16
5.2.5. Mehrwertabgabe	16
5.3. Zonenplan Landschaft	17
5.4. Zonenplan Gewässerräume	18
5.5. Zonenplan Naturgefahren	18
6. Das Verfahren zum Erlass der baurechtlichen Grundordnung	19
6.1. Phase 1: Räumliches Entwicklungskonzept (REK).....	19
6.2. Phase 2: Richt- und Nutzungsplanung	19
6.2.1. Öffentliche Mitwirkung	19
6.2.2. Kantonale Vorprüfung.....	20
6.2.3. Erste Öffentliche Auflage.....	20
6.2.4. Änderungen aufgrund der Einspracheverhandlungen.....	20
a) Baureglement	20
b) Zonenplan Siedlung	21
c) Zonenplan Landschaft	21
d) Zonenplan Gewässerräume.....	21
e) Zonenplan Naturgefahren	22

6.3. Phase 3: Zweite öffentliche Auflage	22
6.4. Phase 4: Genehmigungsverfahren Kanton.....	22
6.5. Phase 5: Öffentlich-rechtliche Beschwerde	22
6.6. Inkraftsetzung	22
7. Kosten und finanzielle Auswirkungen	23
7.1. Erschliessungskosten	23
7.2. Schulraumplanung	23
8. Was geschieht bei einer Annahme der Vorlage?	24
9. Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?.....	24
10. Abstimmungsverfahren	25
11. Anträge an die Stimmberechtigten	26
11.1. Abstimmungsfrage zur Revision der baurechtlichen Grundordnung	26
11.2. Abstimmungsfrage zur Teilvorlage 1: ZPP Nr. XXII "Traube"	26
11.3. Abstimmungsfrage zur Teilvorlage 2: ZPP Nr. XXIII "Muracher"	27
11.4. Abstimmungsfrage zur Teilvorlage 3: ZPP Nr. XVIII "Eichholzweg"	27

1. Das Wichtigste in Kürze

Mit der Ortsplanungsrevision legt die Gemeinde Belp den Grundstein für ihre Entwicklung in den nächsten 12 bis 15 Jahren. Die letzte Gesamtrevision ist im Jahr 2006 beschlossen worden. Die Gemeinden sind zur periodischen Überprüfung der Ortsplanung verpflichtet. Die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten stehen im Einklang mit der übergeordneten Gesetzgebung und konzentrieren sich somit primär auf die Siedlungsentwicklung nach innen.

Seit der Fusion der Gemeinden Belp und Belpberg 2012 gelten im Gemeindegebiet zwei verschiedene Nutzungsplanungen. Diese sollen zusammengeführt werden. Die Massnahmen der Ortsplanung lassen die künftige Bevölkerungsentwicklung abschätzen. Dieses Thema ist in der ersten Phase der Revision breit diskutiert worden. Damals hat sich eine Mehrheit für ein geringeres Wachstum gegenüber der letzten Revision ausgesprochen. Die aktuelle Vorlage berücksichtigt dieses Anliegen, rechnet doch die Gemeinde durch neue Wohnungsangebote mit einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von rund 80 Personen oder 0,7 Prozent. Anders als bei früheren Revisionen sind für etliche Gebiete nicht nur grobe Bauordnungen festgelegt, sondern in qualifizierten Verfahren bereits detaillierte Konzepte erarbeitet worden. Damit liegt dieser Planung ein wesentlich höherer Qualitätsstandard zugrunde.

Baureglement

Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung, Landschaft, Gewässerräume und Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Verkehr und Energie werden in eigenen Richtplänen definiert. Sie sind nicht Teil der Abstimmungsvorlage. Zum Erreichen der Zielsetzung der inneren Verdichtung schlägt der Gemeinderat leicht veränderte Masse für Grenzabstände und für die Höhe von Gebäuden vor. Auch sollen die bisher geltenden Ausnützungsziffern aufgehoben werden.

Zonenplan Siedlung

Im Ortsteil Belpberg erfährt der Zonenplan keine Änderung. Die übergeordnete Gesetzgebung mit ihren Vorgaben bezüglich Anbindung an den öffentlichen Verkehr wie auch des Kulturlandschutzes lassen dies nicht zu. Im Gebiet Belp sind Um- und Aufzonungen dort vorgesehen, wo bereits konkrete Absichten bestehen. Die unüberbaute Arbeitszone beim Aemmenmattkreisel soll zur Realisierung einer Wohnüberbauung umgezont werden. Zur Siedlungserweiterung sollen insgesamt ca. 3 ha unüberbaute Fläche von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone überführt werden. Die wesentlichen Einzonungen erfolgen im Gebiet "Muracher" hinter der Post und im Gebiet "Traube" an der Seftigenstrasse. Die verschiedenen Nutzungszonen (Wohn-, Misch-, Kern-, Arbeits- sowie die Zonen für öffentliche Nutzung und die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen) sind mit verschiedenen Schraffierungen und Farben hinterlegt.

Zonenplan Landschaft

Im Zonenplan Landschaft sind Schutzgebiete und -objekte festgelegt. Zudem sind weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Insgesamt ist rund die halbe Fläche der Gemeinde Belp einer Schutzzone zugewiesen oder besteht aus Wald.

Zonenplan Gewässerräume

Im Zonenplan Gewässerräume sind die Gewässerräume grundeigentümergebunden festgelegt. Mit der geänderten Gewässerschutzverordnung ist seit 10 Jahren eine nationale Gesetzgebung in Kraft, welche die Kantone (und damit auch die Gemeinden) zur Ausscheidung von Gewässerräumen verpflichtet.

Mit dem vorliegende Zonenplan erfüllt die Gemeinde Belp diesen Auftrag unter gleichzeitiger Minimierung unerwünschter Auswirkungen auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Zonenplan Naturgefahren

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die Gefahrenkarte revidiert. Die neu festgelegten Gefahrengebiete werden im Zonenplan Naturgefahren grundeigentümergebunden festgelegt.

Veränderte Vorlage gegenüber der öffentlichen Auflage

Vom 9. April bis 10. Mai 2021 sind das Baureglement und die Zonenpläne zusammen mit erläuternden Berichten und Modellen öffentlich aufgelegt. Es sind 116 Einsprachen und 4 Rechtsverwahrungen eingegangen. Aufgrund der Einspracheverhandlungen haben die Behörden verschiedene Anpassungen vorgenommen. Diese werden nachfolgend (Ziffer 6.1.4.) detailliert aufgelistet. Mit den Anpassungen werden die Anliegen von direkt betroffenen Personen stärker gewichtet und soll die Akzeptanz der Planung verbessert werden.

Abstimmungsverfahren

Gemäss Art. 33 Abs. 1 Bst. c der Gemeindeordnung wird an der Urne über die gesamte revidierte Ortsplanung (inkl. Baureglement und Zonenpläne) sowie separat über die folgenden drei Gebiete im Zonenplan Siedlung und im Baureglement (Zonen mit Planungspflicht, ZPP), welche hohe Nutzungsflächen und Geschossigkeiten aufweisen, abgestimmt:

- Revision der baurechtlichen Grundordnung mit den Instrumenten Baureglement, Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft, Zonenplan Gewässerräume und Zonenplan Naturgefahren (ohne Teilvorlagen 1 – 3)
- Teilvorlage 1: ZPP Nr. XXII "Traube"
- Teilvorlage 2: ZPP Nr. XXIII "Muracher"
- Teilvorlage 3: ZPP Nr. XVIII "Eichholzweg"

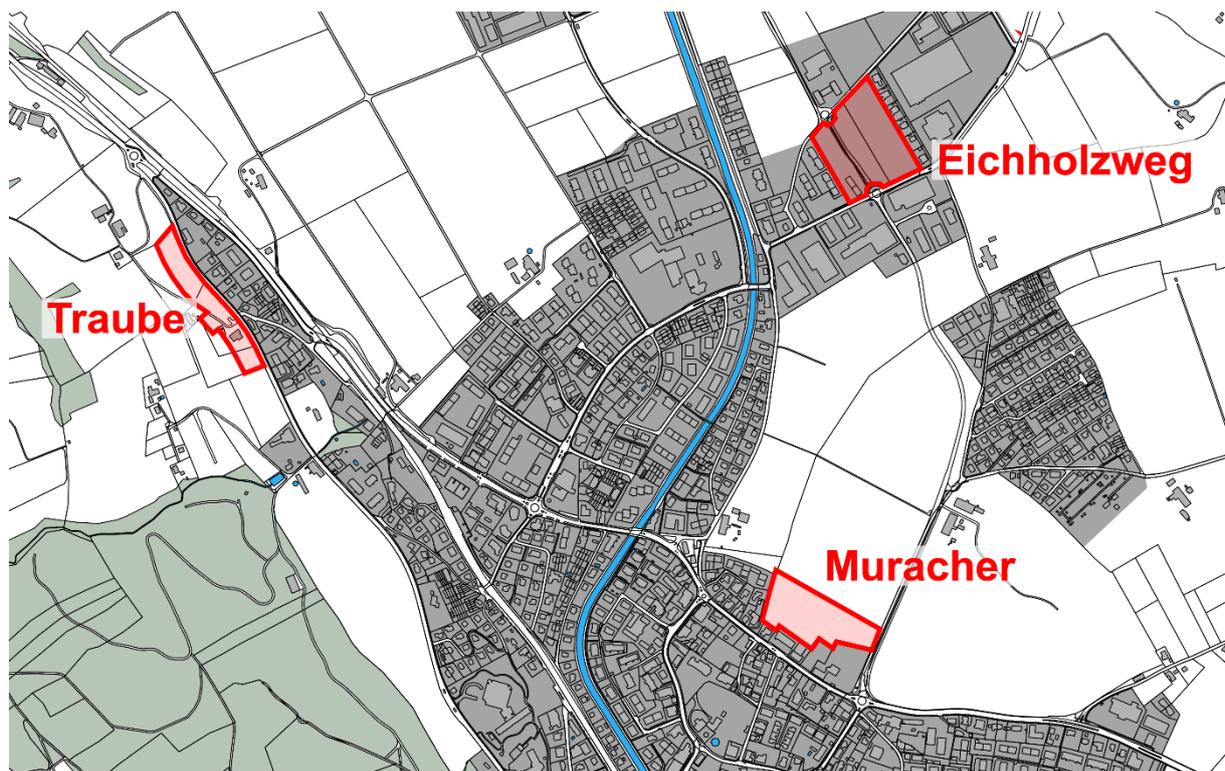


Abbildung 1: Gebiete Teilvorlagen

2. Haltung des Gemeinderats

Der Gemeinderat erachtet eine Zustimmung zur **Gesamtrevision der Ortsplanung** als absolut zentral für die künftige Entwicklung der Gemeinde Belp. Die Vorlage ist sowohl dringend als auch wichtig.

Dringend ist sie deshalb, weil 10 Jahre nach der Fusion mit Belpberg die Bauordnungen noch nicht zusammengeführt sind. Auch sind vor bald 10 Jahren im geänderten Schweizerischen Raumplanungsgesetz die Grundsätze im Umgang mit dem Boden als rares Gut festgehalten worden. Der Kanton Bern hat auf dieser Basis das Baugesetz geändert. Auch überfällig ist der Nachvollzug der Bundesgesetzgebung über die Gewässerräume. Das Belper Baureglement muss dringend diesen übergeordneten Gesetzen angepasst werden. Es besteht noch eine weitere Dringlichkeit: In Belp bestehen aktuell kaum Angebote für Wohneigentum. Die Nachfrage ist jedoch aufgrund der Attraktivität der Lage konstant vorhanden. Ohne Zustimmung zur neuen Ortsplanung, ist keine Änderung dieses Ungleichgewichts zu erwarten. Denn die Landreserven sind aufgebraucht.

Wichtig ist die Ortsplanungsrevision, weil sie den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern günstige Optionen zur Erneuerung und besseren Nutzung ihrer Grundstücke bietet. Sei dies durch eine Zonenänderung oder auch ohne, denn alleine das neue Baureglement eröffnet z. B. durch den Wegfall der Ausnützungsziffer interessante Möglichkeiten. Das Gegenstück zu Erneuerung ist (Über)Alterung. Bei einer Ablehnung der Vorlage müssten viele Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf einen weiteren Anlauf für ein neues Baureglement warten. Die Revision ist auch wichtig, weil sie den Fokus auf die Qualität legt. Die Mehrzahl der Zonenänderungen sind in langen Prozessen und Anwendung von qualifizierten Standards hin zu Bebauungskonzepten entwickelt worden. Dabei ist auf die Themenbereiche Verkehr und Landschaft besonderes Gewicht gelegt worden. Die Ortsplanungsrevision legt den Grundstein zur Belebung des Zentrums durch eine qualitativ hochstehende Entwicklung vom Dorfzentrum bis zum Amtschreiberhaus.

Die Vorlage ist durchdacht: So ist die Schulraumplanung auf die Revision abgestimmt, das Wachstum an Schülerinnen und Schülern ist einbezogen und die Entwicklung der Schulanlage Dorf ist integraler Bestandteil. Das Bevölkerungswachstum, das als Folge der Revision zu erwarten ist, ist massvoll und entspricht dem zusammen mit breiten Kreisen in der ersten Phase der Arbeiten diskutierten Ziel. Es eröffnet dem Gewerbe und der Wirtschaft Perspektiven, schafft Arbeit und dient der lokalen Wertschöpfung.

Nicht zuletzt sind die Auswirkungen der Revision finanziell günstig. Dies nicht im Sinne von "günstig in den Mehrkosten". Im Falle einer Annahme kann die Gemeinde über die nächsten rund 10 Jahre mit ca. 40 Mio. Franken Einnahmen aus Mehrwertabgaben rechnen. Sie ist auf dieses Geld angewiesen, will sie die Finanzierung der kommenden Investitionen, insbesondere der Schulanlagen, ohne unverantwortlichen Schuldenanstieg sicherstellen.

Insgesamt steht die Ortsplanungsrevision am Anfang einer sehr erfreulichen, nachhaltigen Entwicklung. Die Gemeinde wird ihre Attraktivität steigern und ihre Aufgaben langfristig zum Wohle der Bevölkerung erfüllen können.

Zu den **Teilvorlagen**:

Die Teilvorlagen werden vom Gemeinderat zur Annahme empfohlen.

Bereits heute wird ein wesentlicher Teil des Gebiets "**Traube**" – mit dem ehemaligen Restaurant und dem grossen Parkplatz – nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die in Richtung Bern angrenzende Parzelle wird heute als Schafweide genutzt. Somit ist das ganze Gebiet weder für die landwirtschaftliche Produktion wertvoll noch als Fruchtfolgefläche inventarisiert. Auf der Suche nach dem richtigen Bebauungsmuster ist eine sehr gut passende Variante entwickelt worden (vgl. Visualisierung unter Ziffer 5.2.2. Bst. a). Eine interessante Ausrichtung der Wohneinheiten, die Platzbildung in der Mitte, die Vorbauten/Ateliers, welche einen idealen Abschluss zur Strasse bilden. Hier wird gut zu wohnen sein. Mit einem Konzept für 50 Wohneinheiten ist dem Grundsatz der massvollen Entwicklung mehr als Rechnung getragen.

Das Gebiet "**Muracher**" hinter der Post ist sehr zentrumsnah. Es gibt keine Nachbarschaft, die in den beliebten Ausrichtungen Süd und West beeinträchtigt wird. Durch den Geländesprung von der Rubigenstrasse zum gewachsenen Gelände wirken auch 6-stöckige Gebäude nicht dominant. Das Konzept mit der wellenartigen Versetzung der Gebäude wird zu einer attraktiven Wohnlage beitragen (vgl. Visualisierung unter Ziffer 5.2.2. Bst. b). Betrachten wir das Alter der Wohnliegenschaften unserer Gemeinde, so trägt eine neu erstellte Siedlung an dieser Lage zu einem gesunden Mix bei.

Beim Gebiet "**Eichholzweg**" handelt es sich um die Schliessung einer Baulücke, ist doch bereits heute angrenzend in allen Himmelsrichtungen gebaut. Das Konzept sieht eine Wohnüberbauung vor. Dies wirkt für die Nachbarschaft weniger beeinträchtigend als eine industrielle Nutzung, wie sie nach heutiger Bauordnung möglich wäre. Die Ausrichtung der Gebäude ist im Konzept unter Einbezug der günstigen Besonnung in der Aemmenmatt gewählt worden (vgl. Visualisierung unter Ziffer 5.2.1. Bst. b). Zusammen mit dem Potential, dass hier ein "Quartier im Quartier" entstehen könnte, lässt an der Attraktivität dieses Wohnraums keine Zweifel aufkommen.

Die drei obgenannten Gebiete, über die im Rahmen von Teilabstimmungen separat beschlossen wird, werden bei einer Annahme durch die Stimmberechtigten einen wesentlichen Teil der erwarteten Mehrwertabgaben beisteuern. Sie tragen aber auch wesentlich zum angestrebten aber doch moderaten Bevölkerungswachstum bei.

Der Gemeinderat trägt mit der Möglichkeit zur differenzierten politischen Meinungsäusserung der Tatsache Rechnung, dass in dieser Frage in guten Treuen unterschiedliche Haltungen vorhanden sind.

3. Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission

Die Geschäftsprüfungskommission hat die Abstimmungsvorlage auf ihre Rechts- und Zweckmässigkeit geprüft und hat keine darauf bezogenen Bedenken vorzubringen. Sie stimmt daher dem Antrag des Gemeinderats formell zu.

4. Ziele der Revision der baurechtlichen Grundordnung

Mit der revidierten Ortsplanung werden folgende Ziele verfolgt

- Es entstehen neue, attraktive Angebote für Miete oder Kauf, sei es zum Wohnen oder zum Arbeiten.
- Der Ortskern wird attraktiver und belebt.
- Quartiere können mit hoher Qualität entwickelt werden.
- Bedingt durch die Attraktivität der Gemeinde soll ein Bevölkerungswachstum möglich sein, jedoch mit Mass.
- Die Entwicklung findet innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets oder direkt angrenzend statt.
- Die Zielsetzungen der übergeordneten Gesetze sind im Baureglement sowie in den Zonenplänen berücksichtigt.
- Durch die Mehrwertabgabe erzielt die Gemeinde ausserordentliche Erträge zur Finanzierung von Infrastrukturaufgaben.

Heute zählt die Gemeinde Belp gut 11'500 Einwohnerinnen und Einwohner und bietet rund 5'000 Arbeitsplätze. Die Lage in der Agglomeration Bern – mit sehr guter Verkehrsanbindung und einem grossen und überaus schönen Naherholungsgebiet – macht Belp zu einem beliebten Wohn- und Wirtschaftsstandort. So hat der Handels- und Industrieverein des Kantons Bern Belp als Gemeinde mit der besten wirtschaftlichen Standortqualität ausgezeichnet.

Aktuell bestehen in Belp kaum mehr Baulandreserven. Das gültige Baureglement entspricht dem geänderten kantonalen Baugesetz sowie dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz nicht mehr. Es bietet demnach keine verlässliche Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde. Die Revision ist in dieser Hinsicht sowohl wichtig wie auch dringend.

In der jüngsten Zeit sind verschiedene Aufgaben der Gemeinden regionalisiert worden. Dank der neuen Ortsplanung bleibt Belp auch in Zukunft ein wichtiger Standort in der Agglomeration Bern und nimmt seine Rolle als Zentrumsgemeinde im Gürbetal wahr.

5. Die Revision der baurechtlichen Grundordnung

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung besteht aus fünf Planungsinstrumenten: Baureglement, Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft, Zonenplan Gewässerräume und Zonenplan Naturgefahren.

5.1. Baureglement

Das Baureglement enthält die allgemeinen Bauvorschriften der Gemeinde wie baupolizeiliche Masse, Gestaltungsanforderungen oder Nutzungsbeschränkungen. Weiter führt das Baureglement die Festlegungen im Zonenplan näher aus, umschreibt die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen und regelt weitere Inhalte des Zonenplans.

Das überarbeitete Baureglement berücksichtigt die seit dem Erlass der Reglemente von 2002 resp. von 2008 revidierten übergeordneten Bestimmungen, insbesondere diejenigen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung, der Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung sowie der Energiegesetzgebung.

Die hauptsächlichen Änderungen stehen im Zusammenhang mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Diese ist durch die Gemeinden bis Ende 2023 in die Grundordnung zu überführen. Dort, wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht. Es wurde darauf geachtet, dass keine unerwünschten Folgen resultieren.

Nachfolgend einige **wichtige Neuerungen** des Baureglements im Überblick:

5.1.1. Nutzungsziffern

Das bisherige Belper Baureglement enthielt für alle Bauzonen Vorgaben zur maximalen baulichen Dichte. Die Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen lassen solche Beschränkungen antiquiert erscheinen. Für Ein- und Umzonungen sowie für grössere unüberbaute Areale sind stattdessen Mindestdichten festzulegen. Mit Ausnahme der Grünflächenziffern werden die Nutzungsmasse aus den Zonenvorschriften gestrichen, so dass sich die Dimensionen der Gebäude künftig nach den übrigen baupolizeilichen Massen sowie den Abstandsvorschriften zu richten haben. In Zonen mit Planungspflicht (ZPP) bleiben die Dichtevorgaben erhalten. Anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer (AZ) tritt die BMBV-konforme und in etwa vergleichbare Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo). Gemäss Praxis des Kantons wurden in den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) die bisher gültigen Werte für die Ausnützungsziffer (AZ) und die Bruttogeschossfläche (BGF; neu Geschossfläche GF) in der Regel mit dem Faktor 1.1 multipliziert. Damit ist gewährleistet, dass bereits realisierte Überbauungen nach wie vor reglementskonform sind und nicht auf Besitzstand gesetzt werden.

5.1.2. Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe

Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten. Der Unterschied in der Messweise ist vorab begrifflicher Natur (Oberkante der Dachkonstruktion statt Oberkante des Dachsparrens). Neu ist, dass nicht mehr in der Fassade mitte gemessen wird, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

5.1.3. Kniestockhöhe anstelle der Kniewandhöhe

Durch den Wechsel von der bisherigen Kniewandhöhe zur Kniestockhöhe ändert sich der untere Messpunkt: Neu wird von der Oberkante der Dachkonstruktion (analog Fh tr) bis zur Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau gemessen. Die frühere Kniewandhöhe gemäss Baureglement Belp reichte von der Oberkante des Dachsparrens bis zum (fertigen) Dachgeschossboden. Die bestehende Kniewandhöhe von 1.20 m entspricht somit einer neurechtlichen Kniestockhöhe von 1.30 m. Die Änderung des zulässigen Masses ist rein technisch bedingt und hat keine Auswirkungen auf die Baugestaltung.

5.1.4. An- und Kleinbauten

Die An- und Kleinbauten treten an die Stelle der bisherigen An- und Nebenbauten. Dabei sind neu nur noch unbewohnte Bauten gemeint. Die bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten werden neu eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile genannt.

5.1.5. Differenzierung Unterniveau- resp. unterirdische Bauten

Zusätzlich zu den bisher im Baureglement Belp geregelten unterirdischen Bauten (vollständig vom Erdreich überdeckt, daraus entstehende Terrainveränderung max. 1.20 m), werden neu sogenannte Unterniveaubauten eingeführt. Es handelt sich dabei um Bauten, welche höchstens 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen. Das massgebende Terrain, definiert als der natürlich gewachsene Terrainverlauf, ersetzt das bisher gewachsene Terrain.

5.2. Zonenplan Siedlung

Der Zonenplan Siedlung regelt parzellenscharf und grundeigentümergebunden, wo der Boden wie genutzt werden darf. Der Zonenplan Siedlung teilt das Gemeindegebiet in Nichtbauzone und Bauzone ein, unterteilt diese nach Nutzungen (z. B. Wohnzonen, Arbeitszonen, Kernzonen) und scheidet für bestimmte Gebiete Zonen mit besonderen Vorschriften aus (z. B. Zone mit Planungspflicht, Zone für öffentliche Nutzungen, Zone für Sport- und Freizeitanlagen). Als Basis für die Überarbeitung des Zonenplans Siedlung diente in erster Linie das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) sowie die eingegangenen Ein-, Auf- und Umzonungsbegehren. Die getroffenen Massnahmen tragen alle dazu bei, die hohe Standortqualität und das Entwicklungspotential zu nutzen und zu fördern.

Nach Abschluss der Einspracheverhandlungen hat der Gemeinderat im Zonenplan Siedlung verschiedene Änderungen beschlossen. Die einzelnen Änderungen sind unter Ziffer 6.1.4. detailliert aufgeführt.

5.2.1. Siedlungsentwicklung nach innen

Auf- und Umzonungen von bestehenden Bauzonen wurden vorgenommen, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen. Es ist eine Vielzahl von Planungsmassnahmen vorgesehen. Für besonders wichtige Arealentwicklungen wie der ZPP Nr. I "Seftigenstrasse", ZPP Nr. XVIII "Eichholzweg", ZPP Nr. XIX "Steinbach Ost", ZPP Nr. XXI "Amtschreibermatte" und ZPP Nr. XXIV "Hohburg Ost", sind zur Qualitätssicherung qualifizierte Verfahren durchgeführt worden.

a) ZPP Nr. I "Seftigenstrasse"

Das Alte Spital gehört seit kurzer Zeit zur Domicilgruppe, die bereits das Kompetenzzentrum Demenz Oberried und den Galactina Park oberhalb des Bahnhofs betreibt. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, am Standort einen Neubau mit einem erweiterten Angebot an Pflegeplätzen zu realisieren. In einem Studienauftrag sind die Grundzüge der Bebauung ermittelt und in einem Artikel im Baureglement festgelegt worden. Es soll ein Gebäude mit drei Vollgeschossen entstehen, das sich somit gut in die Umgebung integriert.

b) ZPP Nr. XVIII "Eichholzweg" (separate Teilvorlage 3)

Das Areal Eichholzweg, beidseits der Stockmattstrasse, ist gemäss rechtsgültiger Grundordnung der Wohnzone W3 (westlich der Strasse) resp. der Arbeitszone A1 (östlich der Strasse) zugeordnet. Neu soll das gesamte Areal für die Wohnnutzung geöffnet und in Form einer verdichteten Überbauung entwickelt werden. Es handelt sich bei der Massnahme um die Schliessung einer Baulücke im klassischen Sinn.

Im Rahmen einer Parallelprojektierung wurde ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet. Dieses berücksichtigt die spezielle ortsbauliche Situation und schafft gleichzeitig einen Bezug zum jeweils gegenüberliegenden Areal. Im westlichen Arealteil resultiert eine Struktur mit drei gleichartigen fünf- bis maximal siebengeschossigen Solitärbauten.



Abbildung 2: Modellansicht

Mit dem Typus Punktbauten können die Aussenräume zwischen den Gebäuden und der heute bereits bestehenden Lärmschutzwand minimiert und stattdessen mehrheitlich im Abstandsreich zwischen den Gebäuden angelegt werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Stockmattstrasse schaffen ringförmig angeordnete Einzelbauten eine Bebauungsstruktur, die sich durch abwechselnde Gebäudehöhen differenzieren. Westlich der Stockmattstrasse sind sechs, entlang der östlichen Perimetergrenze vier und dazwischen wahlweise vier bis sechs Vollgeschosse zulässig.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Aemmenmattstrasse. Zulässig wäre zudem eine sekundäre Zufahrt ab dem Eichholzweg oder ab der Stockmattstrasse. Nach der Erstellung der neuen Zufahrtsstrasse zur Industriezone Hühnerhubel ist der Aufwand für die Erschliessung des Gebiets verhältnismässig klein.

c) ZPP Nr. XIX "Steinbach Ost"

Nach dem Umzug der Migros-Filiale im Jahr 2017 ist die Planung der Hochhausparzelle gestartet worden. Die AXA als Grundeigentümerin möchte neben dem bestehenden Hochhaus und anstelle der ehemaligen Migros-Filiale eine Wohnüberbauung realisieren. Dies wird von der Gemeinde angesichts der Lage als richtig erkannt.

In einem qualitätssichernden Verfahren sind Art und Mass der Bebauung untersucht worden. Das Resultat ist in Bezug auf die Dichte wie auch auf die Geschossigkeit von Anwohnern kritisiert worden. Der Gemeinderat hat darauf reagiert und in Absprache mit der Grundeigentümerin die Geschossigkeit der ergänzenden Neubauten auf drei bis fünf Geschosse reduziert. Dies geht mit einer geringeren Dichte der Überbauung einher. Mit dieser Korrektur zeigt der Gemeinderat, dass er die Bevölkerung des Quartiers versteht und ihre Anliegen ernst nimmt.

d) ZPP Nr. XXI "Amtschreibermatte"

Die Planung der Amtschreibermatte ist ein Gemeinschaftswerk der Gemeinde, der Energie Belp AG und der privaten Grundeigentümerin der Matte zwischen Amtschreiberhaus und Dorfschulhaus. Das Gebiet ist im Inventar über die besonders schützenswerten Ortsbilder enthalten. Vorgesehen ist eine wesentliche gestalterische Aufwertung der Schlossparzelle. Das Richtprojekt für die Überbauung der Amtschreibermatte wurde zusammen mit der Kantonalen Denkmalpflege erarbeitet.

Die Gemeinde beabsichtigt, das Grundstück Kindergarten Kefigässli zu verkaufen und sich mit zwei Kindergärten an der neuen Überbauung Amtschreibermatte zu beteiligen. Dieses Geschäft wird dem zuständigen Organ der Gemeinde separat und erst nach Abschluss der Ortsplanungsrevision zur Beschlussfassung unterbreitet.

e) ZPP Nr. XXIV "Hohburg Ost"

In der Schulraumplanung ist das Hohburg-Schulhaus nicht mehr enthalten. Das Gebäude ist nicht sanierbar, untersteht nicht dem Denkmalschutz und kann somit ersetzt werden. Die Gemeinde hat das Grundstück zusammen mit demjenigen der östlich davon gelegenen Gewerbezelle untersucht. Sie hat Art und Mass einer Wohnüberbauung in einem Baureglementsartikel festgelegt. Das Konzept sieht ca. 40 Wohneinheiten in einer massvoll verdichteten Wohnüberbauung mit drei Vollgeschossen vor. Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung bewusst, wenn eigenes Land für Wohnen freigegeben werden soll. Auch dieses Geschäft muss vorgängig dem zuständigen Organ unterbreitet werden. Der Gemeinderat verpflichtet sich, nach erfolgter Zustimmung die künftige Nutzung und damit verbunden die passenden Eigentumsverhältnisse eingehend zu prüfen und die Bevölkerung in den Prozess miteinzubeziehen.

f) Weitere Umzonungen

Weiter sind verschiedene Umzonungen geplant. Zu erwähnen sind die Gebiete **Scheuermatt, Schafmatt und Hühnerhubel**. Bei einigen Gebäuden im Hühnerhubel geht es um die "Legalisierung" des bestehenden Zustands (aufgrund neuer Messweise resp. neuen Massen für das Untergeschoss).

g) Aufzonungen

Aufzonungen wurden zur Ermöglichung einer Siedlungsentwicklung nach innen aufgenommen. Zu erwähnen ist hierbei die Kernzone, in welcher zukünftig maximal vier, anstatt wie bisher drei Geschosse zulässig sein werden. Insbesondere bei Bauvorhaben in den von Ortsbildschutzgebieten überlagerten Arealen wird im Einzelfall zu prüfen sein, ob diese Geschossigkeit als ortsbildverträglich beurteilt werden kann.

5.2.2. Siedlungserweiterung

Einzonungen von unüberbauten Arealen wurden nur angrenzend an überbautem Bauland vorgenommen. In der Revision der Ortsplanung sind mit den Massnahmen ZPP Nr. XXII "Traube" und ZPP Nr. XXIII "Muracher" zwei grössere Einzonungen vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der anzustrebenden Siedlungsentwicklung nach innen spielt die Siedlungsqualität eine entscheidende Rolle. Der Gemeinderat hat bereits zu einem frühen Zeitpunkt entschieden, für grössere – und damit für die Gemeindeentwicklung besonders wichtige Arealentwicklungen – eine Qualitätssicherung in Form von qualifizierten Verfahren zu fordern. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sollten entsprechend motiviert und unterstützt werden.

a) ZPP Nr. XXII "Traube" (separate Teilvorlage 1)

Das ehemalige Restaurant Traube und das umliegende Areal befinden sich aktuell in der Landwirtschaftszone. Das Gebiet steht nicht zum ersten Mal in der Diskussion um eine Einzoning. Zur Attraktivität der Lage beigetragen, haben in letzter Zeit der eingeführte Viertelstundentakt der nahen S-Bahn-Verbindung und die neuen Einkaufsmöglichkeiten im Areal Schönenbrunnen. Dank der bestehenden Bebauung und der Hanglage werden zudem kein besonders wertvolles Kulturland und auch keine Fruchtfolgefleichen beansprucht.



Abbildung 3: 3D-Modell

Aus dem durchgeführten Workshopverfahren resultiert eine dem geschwungenen Strassen-/Hangverlauf folgende und damit optimal in die Topographie eingebettete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Strassenseitig wird die Siedlung mit kleineren Vorbauten ergänzt. Diese erlauben wahlweise eigenständiges Wohnen oder eine separate Nutzung, z. B. als Atelier. Die Zufahrt zum Areal erfolgt über den leicht zu versetzenden bestehenden Anschluss an die Kantonsstrasse direkt in die beidseits in den Hang gebauten Einstellhallen. Somit bleibt das Areal weitgehend verkehrsfrei. Das Konzept lässt vermuten, dass ca. 50 Wohneinheiten entstehen, die sich sowohl für Wohneigentum als auch für Mietwohnungen eignen. Die Anzahl Wohneinheiten entspricht rund der Hälfte der neuen Überbauung Schönenbrunnen.

b) ZPP Nr. XXIII "Muracher" (separate Teilvorlage 2)

Das Gebiet "Muracher" hinter der Post und dem Feuerwehrmagazin befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone. Bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wurde das Potenzial des Areals für eine künftige Siedlungsentwicklung erkannt. Die Herausforderung bei diesem Gebiet bestand darin, den genauen Planungssperimeter und die ortsbaulich verträgliche Dichte zu ermitteln.

Im Hinblick auf die Ausformulierung der Vorgaben im Baureglement wurden zudem Aussagen zur Gestaltung von Bauten und Umgebung sowie zur Verkehrserschliessung erwartet. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein breiter Fächer von Bebauungsmustern unter anderem am Modell geprüft und bewertet. Als wichtig wurde dabei die Freihaltung des vorgelagerten Bereichs nördlich des "Schlössli" bezeichnet. Dessen Sichtbezug zur Hofgruppe Chummeguet soll erhalten bleiben. Favorisiert wurden letztendlich zwei Bebauungsmuster mit einer Abfolge von höheren Gebäuden in der ersten und etwas weniger hohen Gebäuden in der zweiten Bautiefe.

Dadurch entsteht eine wellenartige Höhenentwicklung von der Rubigenstrasse auslaufend hin zum offenen Feld. Zudem kann der bestehende Geländesprung aufgenommen werden. Die Zufahrt zum Areal erfolgt entweder ab der Rubigenstrasse oder ab der Kummenstrasse direkt in eine Einstellhalle. So bleibt das Areal vom motorisierten Verkehr verschont. Für den Langsamverkehr soll zusätzlich ein Zugang über die Kummenstrasse möglich sein.



Abbildung 4: Modellansicht

Das Einzugsgebiet "Muracher" hat das Potential von 100 – 110 Wohneinheiten. Sowohl das Zentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten wie auch zwei Bushaltestellen sind zu Fuss in 5 Minuten erreichbar. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Überbauung selber zu realisieren. Dies ist angesichts der langen Beziehung zu Belp von grossem Interesse.

c) Kleinere Einzonungen zu Wohnzwecken

Weitere, kleinere Einzonungen von Landwirtschaftsland zu Wohnzwecken sind **am Engeweg, an der Hohburgstrasse und am Allmendweg** vorgesehen.

d) Einzonung zu Arbeitszone

In der Viehweid, genauer vom Fahrhubelweg südwärts, ist vorgesehen, eine Fläche von knapp 1 ha von der Landwirtschaftszone in eine Arbeitszone A1 einzuzonen. Der Gemeinderat erachtet es als wichtig, dass Landreserven für Arbeiten geschaffen werden. Hierzu eignet sich die Viehweid dank ihrer Nähe zur Autobahn sehr gut. Das Land soll Optionen bieten für Belper Unternehmungen und/oder zur Ansiedlung von neuen Unternehmungen.

Die seit langem diskutierte massive Vergrösserung der Arbeitszone Viehweid ist nicht Teil dieser Ortsplanungsrevision.

5.2.3. Umgang mit Kulturland / Fruchtfolgeflächen

Für folgende Planungsmassnahmen werden Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht:

Massnahme	Parzelle(n) Nrn.	beanspruchte FFF
Einzonung Muracher	2414	15'500 m ²
Einzonung Müli	472, 477	3'300 m ²
Einzonung Allmendweg	820, 3266	2'300 m ²
Einzonung Engeweg	148	1'300 m ²
Einzonung Lehnweg	601, 900	9'100 m ²
Total		31'500 m²

Gemäss kantonaler Baugesetzgebung dürfen Fruchtfolgeflächen unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden. Möglich ist dies zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers, zum Auffüllen von Baulücken sowie in den prioritären Siedlungsentwicklungsgebieten, welche die Regionalkonferenz im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK) festgesetzt hat. Diese Voraussetzungen sind gegeben. Weiter sind beanspruchte Fruchtfolgeflächen zu kompensieren.

Die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen erfolgt im vorliegenden Fall durch die Erhebung einer nicht inventarisierten Fläche oberhalb der Seftigenstrasse. Das Grundstück umfasst eine Fläche von rund 7 ha, wovon ca. 4.5 ha neu als Fruchtfolgeflächen inventarisiert werden können. Die Anforderungen des Kantons sind damit erfüllt.

5.2.4. Verträge gegen das Horten von Bauland

Will die Gemeinde Belp unüberbautes Land in eine Bauzone überführen, so ist sie zu Massnahmen gegen das Horten von Bauland verpflichtet. Sie hat deshalb mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Einzonungsflächen von (weitgehend) unüberbautem Land vertragliche Bauverpflichtungen abgeschlossen. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichten sich darin, ihr der Bauzone zugewiesenes Areal innert 15 Jahren nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision einer Überbauung zuzuführen. Zur Sicherung dieser Bauverpflichtung räumen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Gemeinde am entsprechenden Grundstück ein übertragbares, unbefristetes Kaufrecht zum Verkehrswert ein. Dabei wurde der entsprechende Betrag im Rahmen der Vereinbarung und auf der Grundlage der Mehrwertschätzung festgelegt. Dieses grundbuchlich gesicherte Kaufrecht kann von der Einwohnergemeinde Belp frühestens nach Ablauf der Frist ausgeübt werden. Es gilt nur für Grundstücksteile, welche zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Sinne der Bauverpflichtung überbaut resp. zonenkonform genutzt sind.

Einzonungen von bereits überbauten Gebieten wurden an spezifischen Ortsteilen vorgenommen, um eine massvolle zonenkonforme Entwicklung zu ermöglichen. Es betrifft einzelne Grundstücke in den Ortsteilen Hargarten, Heitern und am Jägerheimweg.

5.2.5. Mehrwertabgabe

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde der bundesrechtliche Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile präzisiert und mit einer Mindestregelung für Einzonungen (Abgabesatz von 20 Prozent) ergänzt. Sofern die Gemeinden über die Minimalvorgaben hinausgehen, d. h. einen höheren Satz für Einzonungen und/oder Abgaben für Um-/Aufzonungen verlangen wollen, müssen sie dies gemäss kantonalem Baugesetz (BauG) in einem Reglement regeln.

Die Gemeindeversammlung von Belp hat dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten am 15. Juni 2017 zugestimmt. Im Sommer 2020 musste das Reglement aufgrund der Anpassungen im übergeordneten Recht aktualisiert werden. Gemäss Art. 3 des Reglements gilt als Planungsvorteil die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). Bei Einzonungen beträgt der Mehrwert während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30 %, ab dem sechsten bis zehnten Jahr 40 % und ab dem elften Jahr 50 % des Mehrwerts. Bei Einzonungen in Arbeitszonen beträgt die Abgabe fix 30 %. Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30 % des Mehrwerts. Betreffen die Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften oder der zulässigen Nutzung das ganze Gemeindegebiet, wird auf eine Abgabe verzichtet.

Im Zusammenhang mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung werden an verschiedenen Stellen planungsbedingte Mehrwerte geschaffen. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden im Rahmen der öffentlichen Auflage der Ortsplanung schriftlich über die zu erwartende Mehrwertabgabe informiert. Das weitere Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz.

Die Gemeinde schätzt die Erträge aus diesen Mehrwertabgaben auf ca. 40 Mio. Franken. Mit dieser Perspektive kann auch unter Einbezug der in Belp auch ohne Ortsplanungsrevision anstehenden Investitionen mittelfristig von einer gesunden Finanzlage ausgegangen werden. Die Ortsplanungsrevision allein löst keine relevanten Folgekosten aus. Im Rahmen der Erarbeitung des Zonenplans Siedlung wurde bewusst darauf geachtet, dass die Neueinzonungen und Aufzonungen keine von der Gemeinde nicht tragbaren Erschliessungskosten nach sich ziehen, vgl. dazu im Detail Kapitel 7 hienach.

5.3. Zonenplan Landschaft

Der Zonenplan Landschaft übernimmt aus dem Inventarplan vor allem diejenigen Gebiete und Objekte, welche die Gemeinde zusätzlich schützen will. Die übergeordnet geschützten Gebiete und Objekte werden hinweisend dargestellt. Auf die Festlegung weiterer kommunaler Landschaftsschutzgebiete in der Ebene des Gürbetals wird bewusst verzichtet.

Die Schutz- und Nutzungsbestimmungen zu den kommunalen Inhalten sind im Baureglement enthalten. Der Zonenplan Landschaft ist Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung und somit grundeigentümergebunden.

Die Inhalte des bisherigen Zonenplans Landschaft wurden anhand des neu erstellten Inventarplans überprüft und wo nötig angepasst. Ein Schwerpunkt der Überarbeitung wurde auf das Gebiet auf dem Belpberg gelegt, wo unter anderem schützenswerte Einzelbäume bezeichnet wurden. Auch das bewährte System mit den roten "B" für die landwirtschaftlichen Betriebe wurde auf das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Belpberg ausgedehnt.

5.4. Zonenplan Gewässerräume

Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherigen geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst.

Anstelle von Gewässerabständen wird der Gewässerraum neu als Korridor festgelegt. Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwasser. Er dient aber auch dem Unterhalt der Gewässer und als Erholungsraum für die Bevölkerung. Zudem verringert ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen.

Die eidgenössische Gewässerschutzverordnung regelt die Breite des Gewässerraums für Fliess- und stehende Gewässer sowie dessen Nutzung. Der Gewässerraum ist grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung von Flächen in Gewässerräumen ist nur eingeschränkt erlaubt. Ackerkulturen sind nicht zulässig. Das Befahren von Flächen in Gewässerräumen im Rahmen der Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ebenfalls nicht zulässig. Aufgrund des umfangreichen Auengebiets entlang der Aare und des Verlaufs der Gürbe durch das Gemeindegebiet sind sehr viele Grundeigentümerschaften, insbesondere Landwirtinnen und Landwirte, von den neuen Bestimmungen betroffen. Demzufolge sind viele Einsprachen gegen den Zonenplan Gewässerraum eingegangen.

Die Gemeinde hat sich intensiv und im Detail mit den Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der einzelnen Landwirtschaftsbetriebe auseinandergesetzt. Sie stützt die Einsprechenden da, wo sie in der Anwendung der Gewässerschutzgesetzgebung einen Spielraum erkennt.

5.5. Zonenplan Naturgefahren

Die Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung ("rote", "blaue" und "gelbe" Gefahrengebiete) sowie Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe werden im Zonenplan Naturgefahren im Massstab 1:5'000 dargestellt und grundeigentümergebunden verankert. Die Bezeichnung der Gefahrengebiete basiert auf der Grundlage der revidierten Gefahrenkarte der Gemeinde Belp vom März 2018.

Die Bauzonen gemäss Zonenplan Siedlung liegen grossmehrheitlich entweder in einem Gebiet mit geringer Gefährdung oder ausserhalb eines Gefahrengebiets. Die von Gebieten mittlerer Gefährdung betroffenen Baulandreserven liegen innerhalb des überbauten Gebiets und sind von Bauzonen umgeben. Eine Anpassung drängt sich hier nicht auf.

6. Das Verfahren zum Erlass der baurechtlichen Grundordnung

Das Verfahren zum Erlass der baurechtlichen Grundordnung ist im eidgenössischen und im kantonalen Baugesetz festgelegt.

In Belp wird die Revision nach folgenden Phasen erarbeitet:



6.1. Phase 1: Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde unter Einbezug von mehreren Workshops und einer öffentlichen Mitwirkung erarbeitet und vom Gemeinderat Ende 2016 genehmigt.

6.2. Phase 2: Richt- und Nutzungsplanung

6.2.1. Öffentliche Mitwirkung

Vom 13. April bis zum 28. Mai 2018 wurde das Mitwirkungsverfahren zur Ortsplanungsrevision durchgeführt. Während dieser Frist waren auf der Gemeindeverwaltung alle Pläne aufgehängt. Zudem lagen sämtliche Unterlagen zur Einsichtnahme auf und konnten auf der Homepage der Gemeinde abgerufen werden. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hatten alle interessierten Personen und Organisationen die Möglichkeit, eine schriftliche Eingabe einzureichen. Auf diesem Weg nahmen insgesamt 90 Einzelpersonen, Interessengruppen, Unternehmen, Organisationen, Parteien und Behörden am Mitwirkungsverfahren teil.

Am 24. April 2018 fand im Dorfzentrum eine öffentliche Orientierungsversammlung statt, an der Behördenvertreter und Fachplaner die wesentlichen Inhalte der Planung präsentierten. Anschliessend standen sie der interessierten Bevölkerung für Fragen zur Verfügung. An der Orientierungsversammlung nahmen rund 140 Personen teil.

Zudem bestand an insgesamt vier Terminen die Möglichkeit, gewisse Aspekte oder Anliegen im direkten Gespräch mit Politikern, Sachverständigen aus der Verwaltung und Ortsplanern zu erörtern. Auch diese Sprechstunden wurden rege genutzt.

Danach wurden die 90 schriftlichen Mitwirkungseingaben von den Behörden ausgewertet und die erforderlichen Schlüsse daraus gezogen. Gestützt auf die Mitwirkung wurden insgesamt rund 20 kleinere und grössere Anpassungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen. Ein Grossteil betrifft den Zonenplan Siedlung und das Baureglement.

6.2.2. Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Revision der baurechtlichen Grundordnung, unter Leitung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR), durch die zuständigen kantonalen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Der Kanton erachtet die Revision der Ortsplanung als genehmigungsfähig.

Während des Vorprüfungsverfahrens fand am 18. August 2020 eine weitere öffentliche Orientierungsveranstaltung statt. An dieser wurde insbesondere über den Stand der Revision sowie über die Konkretisierung der noch laufenden qualitätssichernden Verfahren informiert.

6.2.3. Erste Öffentliche Auflage

Die erste öffentliche Auflage fand vom 9. April bis 10. Mai 2021 statt. In dieser Zeit hatten sämtliche berechtigten Personen, Organisationen und Parteien Gelegenheit, eine begründete Einsprache einzureichen. Insgesamt wurden 116 Einsprachen und 4 Rechtsverwahrungen eingereicht. 51 Einsprachen betrafen die Festlegungen im Zonenplan Gewässerräume. Die weiteren Einsprachen richteten sich gegen verschiedene Massnahmen des Zonenplans Siedlung.

6.2.4. Änderungen aufgrund der Einspracheverhandlungen

Nach der öffentlichen Auflage sind vorschrittsgemäss alle Einspracheverhandlungen geführt worden. Bis Redaktionsschluss dieser Botschaft sind 11 Einsprachen vollumfänglich und 1 Einsprache teilweise zurückgezogen worden. 2 Einsprachen sind zu Rechtsverwahrungen umgewandelt worden. Die restlichen 102 Einsprachen bleiben aufrecht.

Gestützt auf die Einspracheverhandlungen hat der Gemeinderat entschieden, noch vor der Urnenabstimmung die einzelnen Begehren der Einsprechenden zu prüfen. Er hat damit auf die wesentlichen Kritikpunkte aus der Bevölkerung reagiert. Die beschlossenen Änderungen werden nach der Urnenabstimmung in einer 2. öffentlichen Auflage publiziert.

Sie werden hier im Folgenden kurz dargestellt:

a) Baureglement

1. Verzicht auf Artikel zur Spezialzone Güter-/Sägetstrasse (inkl. Verzicht auf Baulinienplan und Spezialzone im Zonenplan Siedlung)
2. ZPP Nr. I "Seftigenstrasse":
In Sektor 1 wird eine maximale Höhenkote festgelegt. Ein Attikageschoss ist unzulässig.
3. ZPP Nr. XIX "Steinbach Ost":
Auf dem Areal sind neu folgende Nutzungsmasse und Geschossigkeiten zugelassen:

- GFZo (min. / max.) 1.7 / 2.3
- Sektor A 13 Geschosse / 42.0 m (bestehendes Hochhaus)
- Sektor B 4 Geschosse / 15.0 m
- Sektor C 5 Geschosse / 18.0 m
- Sektor D 3 Geschosse / 12.0 m

Es wird eine zusätzliche Zufahrt für Anlieferung und Notfälle ab der Neumattstrasse aufgenommen. Gegen die Ostseite wird ein Grenzabstand von 6.0 m festgelegt.

4. ZPP Nr. XXI "Amtschreibermatte":

Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über das Kefigässli.

5. ZPP Nr. XXIII "Muracher":

Es wird eine zusätzliche optionale Erschliessung ab der Kummstrasse aufgenommen. Gegen Südwesten und Nordwesten gilt ein minimaler Grenzabstand von 6.0 m.

b) Zonenplan Siedlung

1. Verzicht auf eine Einzonung von Gbbl.-Nrn. 1472 und 1604 (Arbeitszone im Moos) in eine Arbeitszone A3.
2. Verzicht auf eine Aufzonung von Gbbl.-Nr. 1467 (Post) von einer Wohn- und Arbeitszone zweigeschossig WA2 in eine Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig WA3.
3. Verzicht auf eine Aufzonung von Gbbl.-Nr. 1930 (Café Steibach) von einer Wohnzone zweigeschossig W2 in eine Wohnzone viergeschossig W4.
4. Aufnahme einer Aufzonung entlang der Viehweid- und Rubigenstrasse zwischen Gasthof Linde und Siedlungsrand von einer Wohn- und Arbeitszone zweigeschossig WA2 in eine Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig WA3.
5. Die Festlegung für die Areale mit einer minimalen GFZo resp. mit einem qualitativen Nachweis der haushälterischen Bodennutzung wird korrekt eingetragen (inkl. Anpassung Art. 212 Abs. 2 – 4 BR).
6. Anpassung der Einzonungsfläche auf Parz. Nr. 223 (Heitern) mit Anpassung Gewässerraum.

c) Zonenplan Landschaft

1. Der kommunale Trockenstandort auf Gbbl.-Nr. 702 wird gestrichen.
2. Beim Wasserfallgraben auf Gbbl.-Nr. 702 wird die Hecke gelöscht (Gartenpflanzen).
3. Auf Gbbl.-Nr. 702 wird die Lage des zu schützenden Baumes korrigiert (Ersatz für kranken Baum).
4. Am Rappenfluhgraben wird das Ufergehölz gelöscht (Einzelbäume).

d) Zonenplan Gewässerräume

1. Im Gebiet der "Hinteren Au" wird der Gewässerraum Richtung Aare reduziert.
2. Bei der Gürbe wird im Abschnitt Industrie Hühnerhubel – Gemeindegrenze Kehrsatz der Gewässerraum asymmetrisch Richtung Osten verschoben.
3. Der Gewässerraum beim Greulenbach wird mit Blick auf eine Offenlegung für die zukünftige landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Landes verschoben.
4. Das gesamte Gebiet der Oberen Belpau (Perimeter Hochwasserschutzprojekt) wird aufgrund der laufenden Arbeiten beim Hochwasserschutzprojekt und wegen der Interessen der Trinkwasserfassung des Wasserverbands Region Bern AG sistiert.
5. Der Gewässerraum am Lehngraben (rechtes Ufer) auf Gbbl.-Nr. 197 wird auf 5.5 m reduziert.

6. Beim Chanzelgraben auf Gbbl.-Nr. 702 (bis Auwald) wird ein Gewässerraum von 11 m festgelegt.
7. Der Gewässerraum bei Gbbl.-Nr. 275 wird im Hofbereich leicht reduziert.
8. Beim Giessmattgraben wird der Gewässerraum auf 22 m reduziert (ausgebagerte Sohle entspricht nicht der natürlichen Gerinnebreite).
Auch beim Verbindungsarm neben Gbbl.-Nrn. 242 und 317 wird der Gewässerraum reduziert.
9. Der Eisselgraben wird aus dem Zonenplan Gewässerräume gestrichen.
10. Der Hofmattgraben wird aus dem Zonenplan Gewässerräume gestrichen.
11. Entlang des Waldrandes beim Auengebiet wird der Gewässerraum wo möglich auf den Waldrand zurückgenommen.

e) Zonenplan Naturgefahren

1. Auf der Ostseite des Belpbergs werden die Gebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe nachgetragen.
2. Im ganzen Gemeindegebiet werden die Gebiete mit Restgefährdung gelöscht.

Urnenabstimmung vom 26. September 2021

Die baurechtliche Grundordnung wird den Stimmberechtigten mit den durch den Gemeinderat aufgrund der Einspracheverhandlungen vorgenommenen Änderungen zum Beschluss unterbreitet.

6.3. Phase 3: Zweite öffentliche Auflage

Wird die Vorlage am 26. September 2021 durch die Stimmberechtigten angenommen, erfolgt eine zweite öffentliche Auflage nach Baugesetz.

6.4. Phase 4: Genehmigungsverfahren Kanton

Nach Abschluss der zweiten öffentlichen Auflage nach Baugesetz und allfälligen Einspracheverhandlungen erfolgt die Genehmigung der baurechtlichen Grundordnung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). In diesem Schritt entscheidet das AGR erstinstanzlich über die noch unerledigten Einsprachen.

6.5. Phase 5: Öffentlich-rechtliche Beschwerde

Gegen den erstinstanzlichen Entscheid des AGR kann Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz geführt werden.

6.6. Inkraftsetzung

Das neue Baureglement sowie die Instrumente werden nach Rechtskraft der Genehmigungsverfügung des AGR (d.h. nach Phase 5) in Kraft gesetzt.

7. Kosten und finanzielle Auswirkungen

7.1. Erschliessungskosten

Gemäss Art. 60 a Abs. 2 BauG orientiert der Gemeinderat die Stimmberechtigten über die Planungskosten für die Überbauungsordnungen, über die Kosten für Landerwerb und die Erschliessungsanlagen sowie über den vorgesehenen Kostenanteil der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Sämtliche Kosten wurden anhand von Erfahrungszahlen ermittelt und in einem Erschliessungsprogramm zusammengefasst.

Die geschätzten Kosten betragen exklusive Mehrwertsteuer (Kostengenauigkeit +/- 25 %):

- | | | |
|--|-----|-------------|
| - Für die Gemeinde Belp für den Bereich Strassen | CHF | 1'930'000.– |
| - Für die Gemeinde Belp für den Bereich Abwasser | CHF | 3'452'000.– |
| - Für die Energie Belp AG für die Bereiche Elektrizität,
Wasser und Kommunikation | CHF | 2'664'000.– |

Die geschätzten Einnahmen aufgrund von Anschlussgebühren betragen exklusive Mehrwertsteuer (Kostengenauigkeit +/- 25 %):

- | | | |
|--|-----|-------------|
| - Für die Gemeinde Belp für den Bereich Abwasser | CHF | 5'840'000.– |
| - Für die Energie Belp AG für die Bereiche Elektrizität,
Wasser und Kommunikation | CHF | 3'866'000.– |

Die Erschliessungskosten werden über die Anschlussgebühren (Wasser, Abwasser, Elektrizität und Kommunikation) und für die Strassen über die Grundeigentümerbeiträge finanziert.

Der Kostenanteil der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für Detailerschliessungsstrassen (Strassenbaukosten) wird nach Art. 113 BauG mit dem Kreditbeschluss der Gemeinde festgelegt. Der Kostenanteil der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beträgt für die Detailerschliessungsstrassen bis zu 100 %.

Wo nötig ist vorgesehen, mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Zonen mit Planungspflicht (ZPP) entsprechende Planungs- und Erschliessungsverträge abzuschliessen. Bei Regelbauzonen gelten die Bestimmungen des Dekrets über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen.

Sofern die Revision der Ortsplanung angenommen wird, ist der Gemeinderat gemäss Art. 88 Abs. 3 BauG zuständig, mit der Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen (Strassen und Abwasser) und innerhalb von Zonen mit Planungspflicht über die Erschliessungskosten zu entscheiden, soweit der obige Kostenrahmen eingehalten wird.

7.2. Schulraumplanung

Parallel zur Revision der Ortsplanung hat der Gemeinderat eine Schulraumplanung in Auftrag gegeben. Diese hatte zum Ziel, den heutigen Sanierungsbedarf zu erfassen und Prognosen zum zukünftigen Raumbedarf anzustellen. Dieser leitet sich ab aus den erkannten Defiziten, den Vorgaben seitens Gesetzgeber (Kanton), den Bedürfnissen, die aus der Einführung des neuen Lehrplans entstehen, und dem Bevölkerungswachstum, das zu einer grösseren Anzahl Schülerinnen und Schüler führen wird.

Das Ergebnis der Schulraumplanung zeigt, dass die Abdeckung des Gemeindegebiets mit Kindergärten und Primarschulen heute sehr gut ist. Allfällige Schulraumerweiterungen sollen nach Möglichkeit dort erfolgen, wo Bedarf entsteht. Die Revision der Ortsplanung hat zur Folge, dass sich die Gemeinde im Norden entwickeln wird. Daher steht ein Ausbau der Schulanlage Neumatt im Vordergrund.

Der grösste Investitionsbedarf im Bereich der Schule konzentriert sich jedoch darauf, die bestehende Bausubstanz zu erhalten oder zu erneuern. Das Beispiel mit dem Ersatzneubau der Schulanlage Mühlematt zeigt, dass für das Oberstufenzentrum ein hoher zweistelliger Millionenbetrag aufgewendet werden muss. Diese Investitionen müssen auch getätigt werden, sollte die Revision der Ortsplanung von der Belper Stimmbevölkerung abgelehnt werden.

8. Was geschieht bei einer Annahme der Vorlage?

Beschliessen die Stimmberechtigten die vorliegend beantragte Revision der baurechtlichen Grundordnung, ist diese noch vom Kanton zu genehmigen. Dieser entscheidet dabei auch über die noch offenen Einsprachen.

Mit der revidierten baurechtlichen Grundordnung kann die Gemeinde ihre Entwicklungsziele umsetzen und die Siedlungsentwicklung nach innen fördern. Die Grünräume der Gemeinde und die Gewässer werden nachhaltig geschützt. Mit den neuen Planungsinstrumenten kann den heutigen und künftigen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung und der Wirtschaft Rechnung getragen werden. Viele Bauwillige, welche auf die neue Bauordnung warten, können mit ihren Planungen starten und Baugesuche einreichen.

9. Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Lehnen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Revision der baurechtlichen Grundordnung ab, bleibt die heute rechtskräftige baurechtliche Grundordnung in Kraft. Die Gemeinde kann ihre Entwicklungsziele gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept und der kommunalen Richtplanung nicht umsetzen. Verschiedene Anpassungen auf übergeordnetes Recht müssten auch im Fall einer Ablehnung in Teilrevisionen der baurechtlichen Grundordnung vorgenommen werden: Die Umsetzung der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), die von der Bundesgesetzgebung verlangte grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume, die Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, eventuell weitere.

Falls die BMBV nicht bis Ende 2023 umgesetzt werden kann, wäre eine bauliche Entwicklung der Gemeinde Belp ab 1. Januar 2024 nahezu blockiert.

10. Abstimmungsverfahren

Der Gemeinderat legt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern eine Gesamtrevision der Ortsplanung vor. Die Abstimmung findet gemäss Art. 33 Abs. 1 Bst. c der Gemeindeordnung an der Urne und nicht wie bisher an der Gemeindeversammlung statt.

Somit erfolgt die Abstimmung im Grundsatz mit "Ja" oder "Nein" zur Gesamtrevision, enthaltend das Baureglement und die Zonenpläne Siedlung, Landschaft, Gewässerräume und Naturgefahren.

Doch ist es rechtlich zulässig, einzelne Gebiete separat zur Abstimmung zu bringen. Der Gemeinderat macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und legt den Stimmberechtigten die Massnahmen der folgenden Gebiete separat zur Abstimmung vor:

- Teilvorlage 1: ZPP Nr. XXII "Traube"
- Teilvorlage 2: ZPP Nr. XXIII "Muracher"
- Teilvorlage 3: ZPP Nr. XVIII "Eichholzweg"

Die Gebiete sind aufgrund ihrer Fläche (> 10'000 m²) und/oder der maximal erlaubten Geschossigkeiten (max. 6 Vollgeschosse bei den ZPP Nrn. XXIII "Muracher" und XVIII "Eichholzweg") festgelegt worden. Somit hat die Bevölkerung die Möglichkeit, ihren politischen Willen zu den Massnahmen, die einzeln betrachtet die grösste Wirkung erzielen, zu äussern.

Welche Bauordnung gilt bei einer Ablehnung der Teilvorlagen?

– Teilvorlage 1: ZPP Nr. XXII "Traube"

Der Artikel 312T im Baureglement wird gestrichen. Im Zonenplan Siedlung verbleibt die entsprechende Fläche in der Landwirtschaftszone.

– Teilvorlage 2: ZPP Nr. XXIII "Muracher"

Der Artikel 312U im Baureglement wird gestrichen. Die UeO Nr. 9 "Wehrdienste / Schlössli" behält ihre Gültigkeit, was auch in Art. 703 nachvollzogen würde. Im Zonenplan Siedlung verbleibt die restliche Fläche in der Landwirtschaftszone.

– Teilvorlage 3: ZPP Nr. XVIII "Eichholzweg"

Der Artikel 312P im Baureglement wird gestrichen. Die Fläche westlich der Stockmattstrasse (GbbL.-Nr. 341) verbleibt in der Zone W3. Die Flächen östlich der Stockmattstrasse (GbbL.-Nrn. 432 und 940) verbleiben in der Arbeitszone A1.

11. Anträge an die Stimmberechtigten

11.1. Abstimmungsfrage zur Revision der baurechtlichen Grundordnung

- a) Die Revision der baurechtlichen Grundordnung mit den Instrumenten Baureglement, Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft, Zonenplan Gewässerräume und Zonenplan Naturgefahren, wird beschlossen.
- b) Das Genehmigungsverfahren nach Artikel 61 Baugesetz ist einzuleiten.
- c) Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

Die Abstimmungsfrage zur Revision der baurechtlichen Grundordnung lautet:

Wollen Sie der vorliegenden **Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit den Instrumenten Baureglement, Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft, Zonenplan Gewässerräume und Zonenplan Naturgefahren**, gemäss Antrag zustimmen?

Wer dem Antrag zustimmt, schreibe auf dem beigelegten Stimmzettel "Ja", wer ihn ablehnt, schreibe "Nein".

11.2. Abstimmungsfrage zur Teilvorlage 1: ZPP Nr. XXII "Traube"

- a) Die Einzonung ZPP Nr. XXII "Traube" wird beschlossen.
- b) Das Genehmigungsverfahren nach Artikel 61 Baugesetz ist einzuleiten.
- c) Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

Die Abstimmungsfrage zur Teilvorlage 1 lautet:

Wollen Sie der vorliegenden **Einzonung ZPP Nr. XXII "Traube"** gemäss Antrag zustimmen?

Wer dem Antrag zustimmt, schreibe auf dem beigelegten Stimmzettel "Ja", wer ihn ablehnt, schreibe "Nein".

11.3. Abstimmungsfrage zur Teilvorlage 2: ZPP Nr. XXIII "Muracher"

- a) Die Einzonung ZPP Nr. XXIII "Muracher" wird beschlossen.
- b) Das Genehmigungsverfahren nach Artikel 61 Baugesetz ist einzuleiten.
- c) Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

Die Abstimmungsfrage zur Teilvorlage 2 lautet:

Wollen Sie der vorliegenden **Einzonung ZPP Nr. XXIII "Muracher"** gemäss Antrag zustimmen?

Wer dem Antrag zustimmt, schreibe auf dem beigelegten Stimmzettel "Ja", wer ihn ablehnt, schreibe "Nein".

11.4. Abstimmungsfrage zur Teilvorlage 3: ZPP Nr. XVIII "Eichholzweg"

- a) Die Umzonung ZPP Nr. XVIII "Eichholzweg" wird beschlossen.
- b) Das Genehmigungsverfahren nach Artikel 61 Baugesetz ist einzuleiten.
- c) Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

Die Abstimmungsfrage zur Teilvorlage 3 lautet:

Wollen Sie der vorliegenden **Umzonung ZPP Nr. XVIII "Eichholzweg"** gemäss Antrag zustimmen?

Wer dem Antrag zustimmt, schreibe auf dem beigelegten Stimmzettel "Ja", wer ihn ablehnt, schreibe "Nein".

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Einwohnergemeinde Belp, die Anträge gestützt auf Art. 33 Abs. 1 Bst. c der Gemeindeordnung gutzuheissen.