

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Belp

Arbeitszone Viehweid (Parz. Nrn. 601, 900)



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Mai 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Belp
Gartenstrasse 2, 3123 Belp

Auftragnehmerin:

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild des Areals (Quelle:
geo.admin.ch)*

Inhalt

1. Ausgangslage und Absicht	5
2. Rahmenbedingungen	5
2.1 Baurechtliche Grundordnung	5
2.2 Kommunale Richtplanung	7
2.3 Verkehrssituation	9
3. Gegenstand der Änderung	12
3.1 Änderung Zonenplan	12
3.2 Änderung Baureglement	13
4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	14
4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	14
4.2 Landschaftsschutz	15
4.3 Verkehr	18
4.4 Bauinventar	19
4.5 Störfall	19
4.6 Naturgefahren	20
4.7 Gewässerschutz	20
4.8 Ver- und Entsorgung	21
4.9 Weitere übergeordnete Themen	21
5. Verfahren	21
6. Mehrwertabgabe	22
7. Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland	22
Anhang	23
Anhang 1 Objektprotokoll amtl. Bewertung (Parz. Nr. 205)	23
Anhang 2 Verkehrsstudie Viehweid vom 6. Dezember 2024	24

1. Ausgangslage und Absicht

Die Parzellen Belp Gbbl.-Nrn. 601 und 900 im Ortsteil Viehweid sollen kurz- bis mittelfristig baulich entwickelt werden. Etwas mehr als die Hälfte der Gesamtfläche ist aktuell bereits eingezont, wovon wiederum rund die Hälfte überbaut ist. Auf Begehren des Grundeigentümers soll die noch der Landwirtschaftszone zugehörige Teilfläche in die Arbeitszone A1 eingezont werden.



Abb. 1 Luftbild mit Parzellen-Nrn. 601 und 900 und Unterteilung Bauzone und Landwirtschaftszone LWZ (Quelle Luftbild: swisstopo)

2. Rahmenbedingungen

2.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan Siedlung

Gemäss Zonenplan liegt etwa die Hälfte der Parzellen Nrn. 601 und 900 rechtskräftig in der Arbeitszone A1.



Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren (revidierte Fassung, Stand Genehmigung) mit Gebieten geringer (gelb) und mittlerer Gefährdung (blau)

Zonenplan
Landschaft

Der Zonenplan Landschaft enthält keine Festlegungen, welche das Gebiet direkt betreffen. Das kommunale Landschaftsschutzgebiet grenzt im Norden auf einem kurzen Abschnitt direkt an die geplante Einzonung resp. an den dort verlaufenden Lehnweg.

2.2 Kommunale Richtplanung

Richtplan
Siedlung

Im Hinblick auf die vorgesehene Einzonung wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Richtplan Siedlung die Massnahme S-3 «Siedlungserweiterungsgebiet Arbeiten Viehweid» mit Realisierungshorizont «mittelfristig» und Koordinationsstand «Zwischenergebnis» aufgenommen.

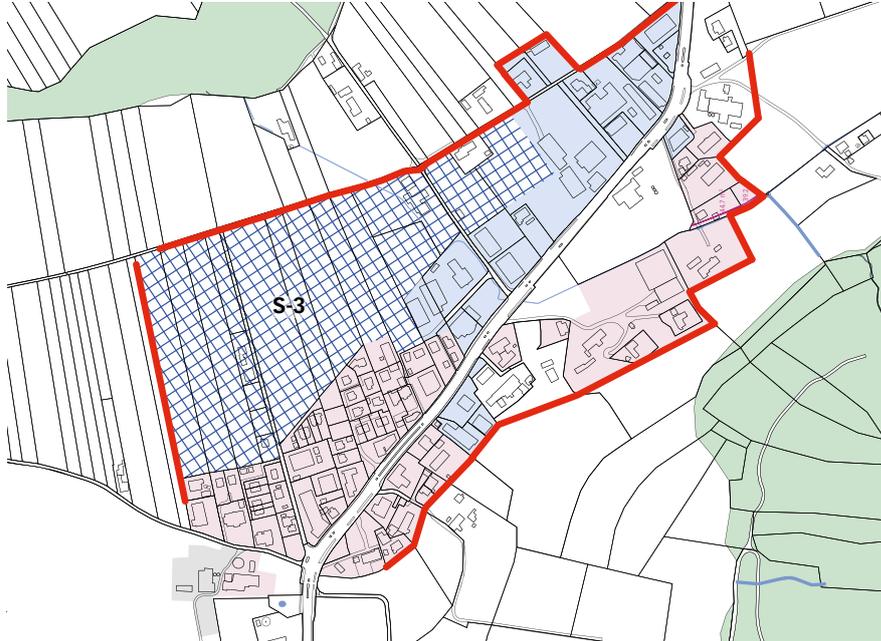


Abb. 6 Ausschnitt Richtplan Siedlung (Fassung OP-Revision, Stand Genehmigung) mit Massnahme S-3 «Siedlungserweiterungsgebiet Arbeiten Viehweid» (blau schraffiert)

Massnahmenblatt

Die dazugehörigen Zielsetzungen im Massnahmenblatt lauten:

- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Stärkung des Standorts Belp als Arbeitsgebiet im regionalen Kontext

Zudem sind folgende konkrete Massnahmen festgehalten:

- Arbeitsnutzung
- Sicherstellen einer angemessenen baulichen Dichte (flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen, Erschliessung und Parkierung)
- Schaffung von spezifischen Sektoren unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung
- Sicherstellen eines gut gestalteten Übergangs zur offenen Landschaft nördlich und nordöstlich des Areals
- Revitalisierung (evtl. Umlegung) des Lehngrabens

Richtplan
Landschaft

Im Richtplan Landschaft sind die langfristigen Siedlungsgrenzen festgelegt und das kommunale Landschaftsschutzgebiet als Hinweis dargestellt.

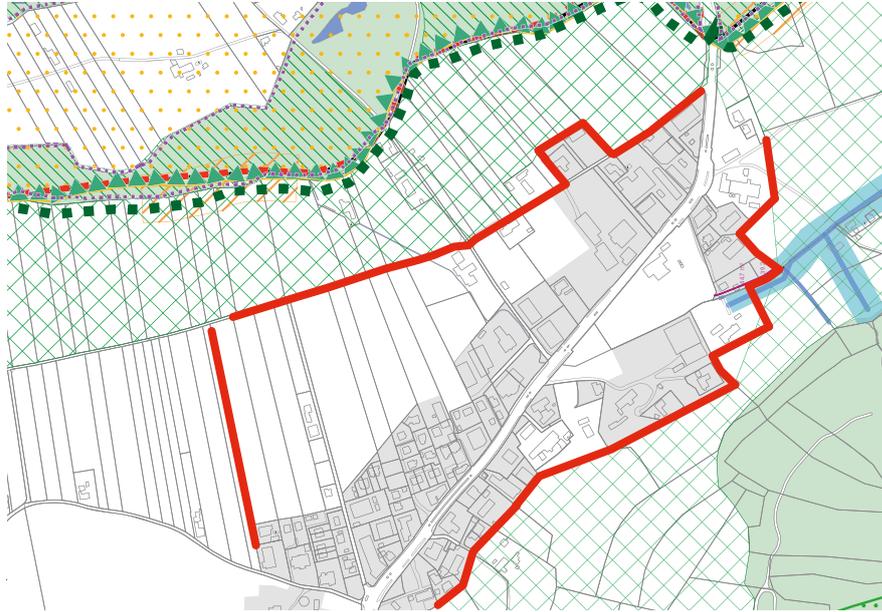


Abb. 8 Ausschnitt Richtplan Landschaft (revidierte Fassung, Stand Genehmigung) mit langfristigen Siedlungsgrenzen (rot) und dem kommunalen Landschaftsschutzgebiet (grün schraffiert)

Richtplan
Verkehr

Der Richtplan Verkehr enthält u. A. die Massnahme V2.2 «Anbindung Entwicklungsgebiet Viehweid», V6.2 «Aufwertung/Dosierung Ortseingänge» und V5.1 «Massnahme Angebotskonzept».

Richtplan
Energie

Im Richtplan Energie ist das Gebiet der Massnahme M01 «Grundwasser» zugeordnet. Demnach ist Grundwasser vorhanden und die Wärmenutzung mit Wärmepumpen grundsätzlich erlaubt. Falls eine Nutzung nicht möglich resp. nicht zulässig sein sollte, ist ein alternativer Energieträger zu verwenden (vgl. Massnahmenblatt).

2.3 Verkehrssituation

Die Viehweidstrasse ist ein stark verkehrsbelastete Kantonsstrasse mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von gegenwärtig rund 18'000 bis 19'000 Fahrzeugen. Besonders hoch ist die Belastung in den Morgen- und v.a. in den Abendspitzen. Die grosse Verkehrsmenge erschwert dabei insbesondere auch die Zu- und Wegfahrt ab den Seitenstrassen.

Verkehrsstudie

Die Gemeinde hat die Situation unter Einbezug des kantonalen Tiefbauamtes im Rahmen einer Verkehrsstudie untersuchen lassen. Ausgehend von einer Bestandaufnahme der Verkehrsbelastung auf der Viehweidstrasse

wurden im Hinblick auf die vorliegende Einzoning verschiedene Erschliessungslösungen und Knotenvarianten untersucht und Nutzungsoptionen unter Berücksichtigung der vorhandenen verkehrlichen Kapazitäten aufgezeigt.

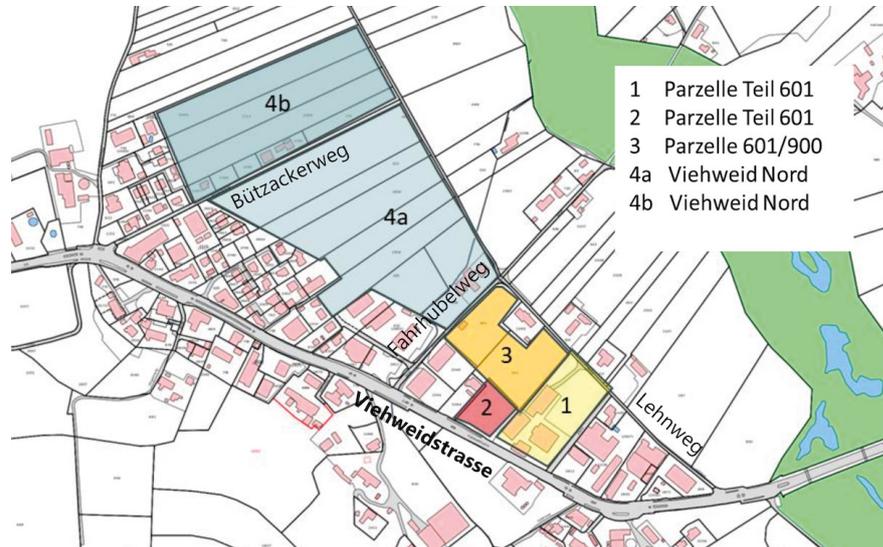


Abb. 9 Im Rahmen der Verkehrsstudie berücksichtigte Areale. Für die vorliegende Einzonung Relevant sind die Gebiet Nrn. 1 bis 3.

Aktuelle
Verkehrssituation

Anhand der ermittelten Verkehrsmenge und dessen Verteilung über den Tag mit den beiden Spitzen am Morgen und am Abend lässt sich erkennen, dass für die Erweiterung des Gewerbegebiets verkehrsexensive Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen angestrebt werden sollten. Der durch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung ausgelöste Verkehr verteilt sich im Vergleich zu einer Verkaufsnutzung besser über den Tag und damit in die Randstunden mit geringerer Verkehrsbelastung.

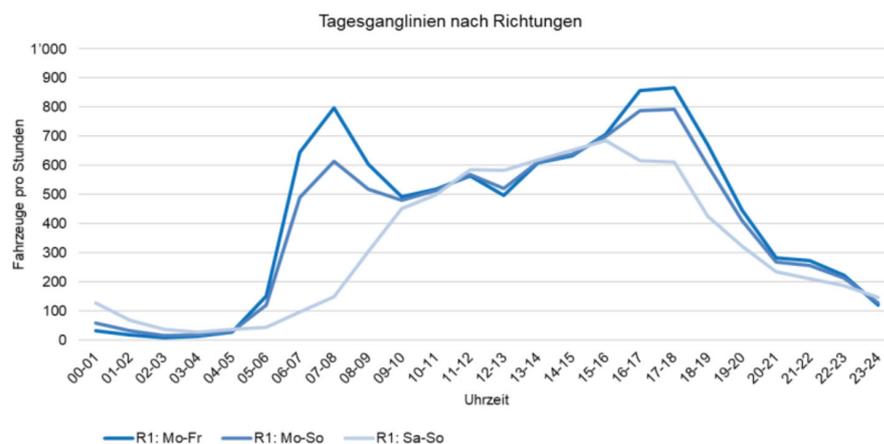


Abb. 10 Aktuelle Verteilung des Verkehrs über den Tag. Gut erkennbar sind die Morgen- und Abendspitzen.

Anschluss an
Kantonsstrasse

In Bezug auf den Anschluss des Verkehrs aus dem neueinzuzonenden Gebiet erweist sich die Variante mit einer «T-Einmündung» des Fahrhubelwegs in die Viehweidstrasse als Bestvariante. Sie ist im Vergleich zu Kreisellösungen und Lichtsignalanlagen platzsparend und kostengünstig und bewirkt in absoluten Zahlen nur unwesentlich geringere Restkapazität.

ten. Dank des geringen Masses an baulichen Eingriffen könnten bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt auch abweichende Knotenformen entwickelt werden.

Der bestehende Anschluss über den Fahrhubelweg lässt sich bei Bedarf mit einem zweiten Direktanschluss an die Kantonsstrasse (T-Knoten) weiter östlich ergänzen, so dass sich die Restkapazitäten (siehe nachfolgend) verdoppeln.

Restkapazitäten

Zur Ermittlung der maximal möglichen Zusatzbelastungen wurde auf die so genannte Verkehrsqualität abgestützt. Konkret wurde ermittelt, wie viel zusätzlicher Verkehr über den Fahrhubelweg führen kann, so dass während der Spitzenstunde noch eine minimal tolerable Verkehrsqualitätsstufe (VQS) D «ausreichend» eingehalten wird. Dieser zusätzliche Verkehr (während der Spitzenstunde) wird als Restkapazität bezeichnet und ist somit massgebend für die Nutzungsoptionen im Bereich der Neueinzonung resp. in den Gebieten 1 bis 3 gemäss der Verkehrsstudie.

Die Variante T-Knoten weist im Ist-Zustand eine VQS D mit Reserven zur VQS E auf. Bis zu einem Übergang von der VQS D «ausreichend» zu VQS E «kritisch» können noch rund 100 Fahrzeuge pro Stunde zusätzlich auf den Fahrhubelweg gebracht werden. Die Restkapazitäten der ebenfalls untersuchten einspurigen Kreisellösung und Lichtsignalanlage sind mit 180 resp. 150 zusätzlichen Fahrzeugen pro Stunde zwar höher, schneiden jedoch bei den anderen relevanten Aspekten (namentlich Platzbedarf, Kosten und auch Zeitverlust für den Durchgangsverkehr) deutlich schlechter ab. Erst ein doppelspuriger Kreisellösung würde eine deutliche Kapazitätssteigerung ergeben, wobei diese Variante aus verschiedenen Gründen nicht in Frage kommt.

Mit einem zweiten Direktanschluss an die Kantonsstrasse ergibt sich in der Spitzenstunde eine Restkapazität von 200 Fahrzeugen. Hochgerechnet auf einen ganzen Tag ergibt dies eine Kapazität von rund 1'000 Fahrten.

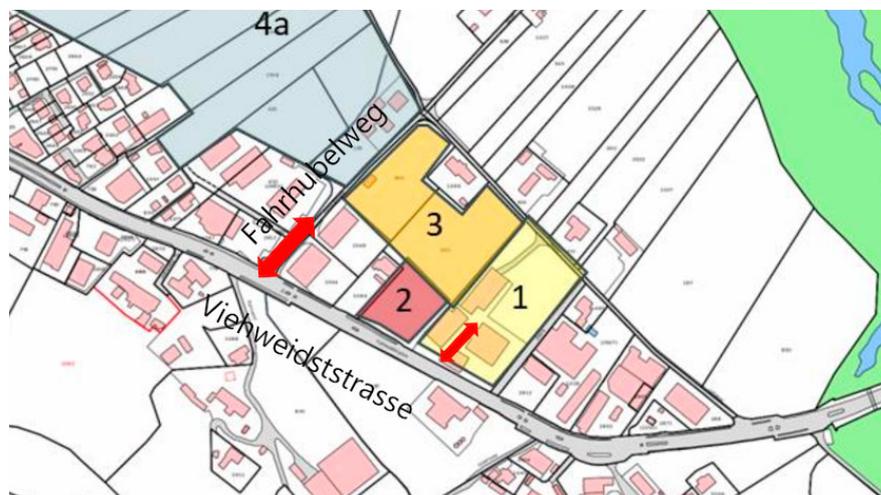


Abb. 11 Mit einem zweiten Direktanschluss kann die Restkapazität verdoppelt werden.

Fazit der Studie

Abschliessend werden in der Verkehrsstudie für die weitergehende Planung im vorliegenden Perimeter folgende Empfehlungen formuliert:

- Es sind im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandorts verkehrsextensive Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen statt kundenintensive Verkaufsnutzungen anzustreben.
- Ein einspuriger Kreisel oder eine Lichtsignalanlage bieten mehr Kapazität als ein T-Knoten, führen jedoch zu höheren Kosten und Platzbedarf und stellen ausserdem einen Fremdkörper im Strassennetz dar.
- Die Bestvariante für den Knoten Viehweidstrasse/Fahrhubelweg ist die Beibehaltung der heutigen T-Einmündung mit geringen geometrischen Anpassungen.
- Ein Direktanschluss der Gebiete 1 und 2 (bestehende Bauzonenflächen) an die Viehweidstrasse ist als unterstützendes Element oder als erste Etappe bei einer Überbauung der Gebiete 1 und/oder 2 denkbar. Damit könnten in der Abendspitze rund 200 Fahrzeuge pro Stunde von/zu den Gebieten 1 bis 3 verarbeitet werden (100 Fahrzeuge pro Knoten). Dies entspricht in etwa einem Tagesverkehr von 1'000 Fahrzeugen (je 500 Zu- und Wegfahrten).
- Daraus ergibt sich (auf Basis der getroffenen Annahmen) für die Gebiete 1 bis 3 (bestehende Bauzonenflächen sowie Neueinzonung) eine Geschossfläche von ca. 15'000 bis 20'000 m².

3. Gegenstand der Änderung

3.1 Änderung Zonenplan

Der Zonenplan wird dahingehend geändert, dass die Parzelle Nr. 900 und die restliche Fläche der Parzelle Nrn. 601 (gesamthaft rund 9'500 m²) der Arbeitszone A1 zugewiesen werden. Zur Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung wird für das neu eingezonte Gebiet eine Mindestdicke in Form einer minimalen Baumassenziffer (BMZ) festgelegt (violetter Perimeter).

Alter Zustand



Neuer Zustand

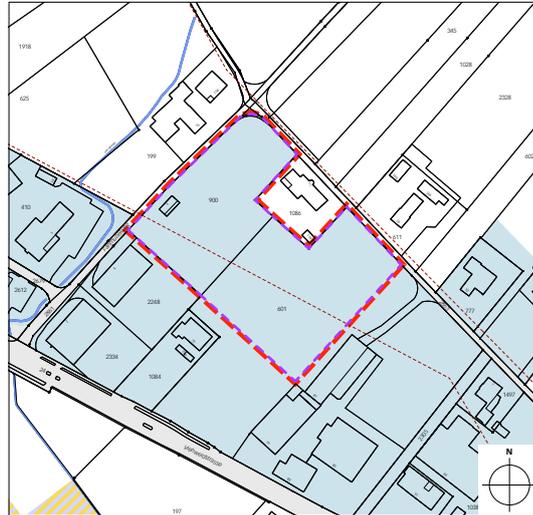


Abb. 12 Ausschnitt Zonenplan alter und neuer Zustand

3.2 Änderung Baureglement

Dichtevorgaben

In Art. 212 des Baureglements (BR) wird zur Festlegung einer minimalen Baumassenziffer (BMZ) gemäss Art. 29 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) ein neuer Abs. 4 aufgenommen, mit dem Verweis auf die übergeordneten Festlegungen. Der minimale BMZ-Wert wird auf einen allgemein üblichen Wert von 2.4 festgelegt. Damit wird den übergeordneten Vorgaben hinsichtlich einer häuslicher Bodennutzung entsprochen.

Auf die Festlegung einer maximalen baulichen Dichte wird in Unkenntnis der künftigen Nutzer der Arbeitszone verzichtet. Es gelten die Vorgaben zu den Grenzabständen, zur Fassadenhöhe traufseitig sowie zur Grünflächenziffer gemäss Art. 212 BR.

Verkehr

Aus demselben Grund wird auch auf eine starre Beschränkung der zulässigen Fahrten im Bereich der Neueinzonung verzichtet. Hingegen wird Art. 211 Abs. 5 BR mit einem Passus ergänzt, dass auf den Parzellen Nrn. 601 und 900 keine Nutzungen zulässig sind, die ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen verursachen (reine Lagerbetriebe, Speditionen, Verteilzentren und dergleichen) und der Verkauf auf 300 m² pro Verkaufseinheit beschränkt ist.

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

4.1.1 Bund

Sachpläne Wanderroutennetz und Veloverkehr

Über den nördlich verlaufenden Lehnweg führen eine Hauptwanderoute, welche im Sachplan Wanderroutennetz festgesetzt ist, eine Velo-Alltagsroute mit kantonaler Netzfunktion, welche im Sachplan Veloverkehr festgelegt ist, sowie die Veloland-Route Nr. 8 (Aare-Route) und die Wanderland-Route Nr. 38 (ViaBerna) gemäss SchweizMobil. Mit der Einzonung wird der Bestand der Routen nicht geschmälert.

4.1.2 Kanton, Region

Der kantonale Richtplan enthält zum Baulandbedarf Arbeiten das Massnahmenblatt A_05. Die Entwicklung der Arbeitszonen soll demnach u.a. auf die regionalen Arbeitsschwerpunkte gemäss dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzeptes (RGSK) gelenkt werden. Einzonungen von Arbeitszonen setzen eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraus, welche insbesondere die haushälterische Nutzung gewährleisten soll.

Arbeitszonenbewirtschaftung

Charakterisierung

Das Areal ist mit einer Fläche von rund 1 ha im rechtskräftigen RGSK 2021 als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten mit Koordinationsstand Zwischenergebnis verzeichnet (Massnahme BM.S-VA.1.1 «Belp, Viehweid Nord I»). Im Rahmen der Überarbeitung des RGSK Bern-Mittelland wurde die Massnahme in eine Festsetzung überführt. Mit der Genehmigung des RGSK 2025 erhält die Einzonung eine regionale Bedeutung und es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Abstimmung auf regionaler Stufe erfolgt ist. Die Genehmigung des RGSK 2025 bildet damit die Voraussetzung für die vorliegende Einzonung (Genehmigungseingabe erfolgt im Mai 2025). Unabhängig davon ist der Bedarf entsprechend zu begründen und es sind Alternativen zu prüfen.

Begründung des Bedarfs und Prüfung von Alternativen

Bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision (aktuell in Genehmigung) war ursprünglich vorgesehen, das Gebiet einzuzonen. Gemäss der Stellungnahme der Regionalkonferenz Bern-Mittelland zur abschliessenden Vorprüfung der Ortsplanungsrevision «fehlen Arbeitszonen für Industrie- und Gewerbebezonen, die üblicherweise über eine tiefe Raumnutzerdichte verfügen und strassengebunden sind». Die regionale Bedeutung der vorliegenden Einzonung Lehnweg von rund 1 ha ist offenkundig, auch der Bedarf ist damit hinreichend begründet. Im Rahmen der Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision wurde, nebst der damals fehlenden und hiermit ergänzten Aussagen zur Arbeitszonenbewirtschaftung, keine Vorbehalte gegenüber dem Vorhaben geäussert. Erst mit dem negativen Entscheid anlässlich der Urnenabstimmung von 2021 wurde entschieden, die Einzonung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.

Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung

In der neuen Arbeitszonenfläche im Ortsteil Viehweid ist die haushälterische Bodennutzung, gestützt auf den kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_05) und insb. die Bauverordnung (Art. 11c Abs. 5 BauV) qualitativ sicherzustellen. Dabei gelten eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen als Voraussetzungen. Mit der Zonenplanänderung wird neu eine minimale Baumassenziffer (BMZ) von 2.4 festgelegt, womit die haushälterische Bodennutzung sichergestellt werden kann.

Ausreichende öffentlichen Verkehr

Weiter ist nachzuweisen, dass neue Zonen ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Aktuell verfügt der Ortsteil Viehweid über eine Erschliessungsgüteklasse (EGK) E: konkret werden die drei Bushaltestellen Lehn, Fahrhubelweg und Bützacker werktags zwischen 6 und 20 Uhr von 42 Kursen (je 21 Abfahrten) bedient. In den Stosszeiten morgens und abends fährt der Bus im Halbstundentakt, in den Randzeiten dazwischen im Stundentakt. Die Zuweisung zur EGK E (statt D) ist durch diese Ausdünnung tagsüber bedingt. Für die vorgesehene Arbeitsnutzung sind jedoch primär die Stosszeiten mit dem bestehenden Halbstundentakt relevant.

Gemäss dem Regionalen Angebotskonzept (RAK) öffentlicher Verkehr 2027–2030 wird bis 2030 eine Taktverdichtung zum durchgehenden 30'-Takt (Montag bis Samstag bis 19:00 Uhr) umgesetzt. Im Rahmen einer Studie wurde diese Taktverdichtung als zweckmässig beurteilt, in der öffentlichen Mitwirkung zum RAK 2022 bis 2025 stiess sie auf breite Akzeptanz.

Da es sich vorliegend um eine Einzonung handelt, welche die Fläche von 1 ha nicht überschreitet, gelten gemäss dem kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_05 zwar keine Anforderungen hinsichtlich der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Mit der Einzonung wird jedoch Kulturland beansprucht (vgl. Ziff. 4.2), womit die strengeren Festlegungen gemäss Art. 11d Abs. 2 ff. BauV zur Geltung kommen. Demnach ist für Arbeitszonen > 1.0 ha ohne erhebliches Verkehrsaufkommen die Erschliessungsgüteklasse E nachzuweisen. Die Taktverdichtung ist damit keine zwingende Voraussetzung für die Einzonung (zum Verkehrsaufkommen vgl. Ziff. 4.3).

4.1.3 Gemeinde

Die vorliegende Einzonung stützt sich u.a. auf die Festlegungen der kommunalen Richtpläne. Namentlich werden die darin vorgesehene Arbeitsnutzung umgesetzt, die langfristigen Siedlungsgrenzen berücksichtigt und die angemessene bauliche Dichte sichergestellt.

4.2 Landschaftsschutz

Fruchtfolgeflechte

Das zur Einzonung vorgesehene Gebiet zählt gemäss der Hinweiskarte Kulturland des Kantons als Kulturland resp. Fruchtfolgeflechte.



Abb. 13 Ausschnitt aus der Hinweiskarte Kulturland mit Fruchtfolgefleichen (braun) und Kulturland (gelb schraffiert) und dem Areal in der Bildmitte (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Gemäss Art. 8b Abs. 2 BauG dürfen Fruchtfolgefleichen unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen einzonzont werden. Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV wird vorausgesetzt, dass «ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann». Die Konkretisierung erfolgt wiederum auf kantonaler Stufe in der Bauverordnung: Gemäss Art. 11f Bst. d BauV gelten als aus kantonaler Sicht wichtiges Ziel u.a. «das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken» sowie die Siedlungsentwicklung in den prioritären Siedlungsentwicklungsgebieten, insbesondere in den als Festsetzung genehmigten Vorranggebieten Siedlungsentwicklung gemäss den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK).

Die nachfolgenden Erläuterungen orientieren sich an der Arbeitshilfe «Kulturland» vom April 2017.

Bezifferung der Fläche

Mit der vorliegenden Einzonung wird eine Fläche von ca. 9'100 m² Fruchtfolgefleichen (FFF) beansprucht.

Geprüfte Alternativen

Im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) und der anschliessenden Neufassung des Zonenplans mit der Ortsplanungsrevision wurden bereits verschiedene Einzonungsvarianten geprüft. Wie der nachfolgende Ausschnitt der kantonale Hinweiskarte Kulturland zeigt, gibt es in Belp keine zur Einzonung geeigneten Areale, welche nicht von Fruchtfolgefleichen betroffen wären.

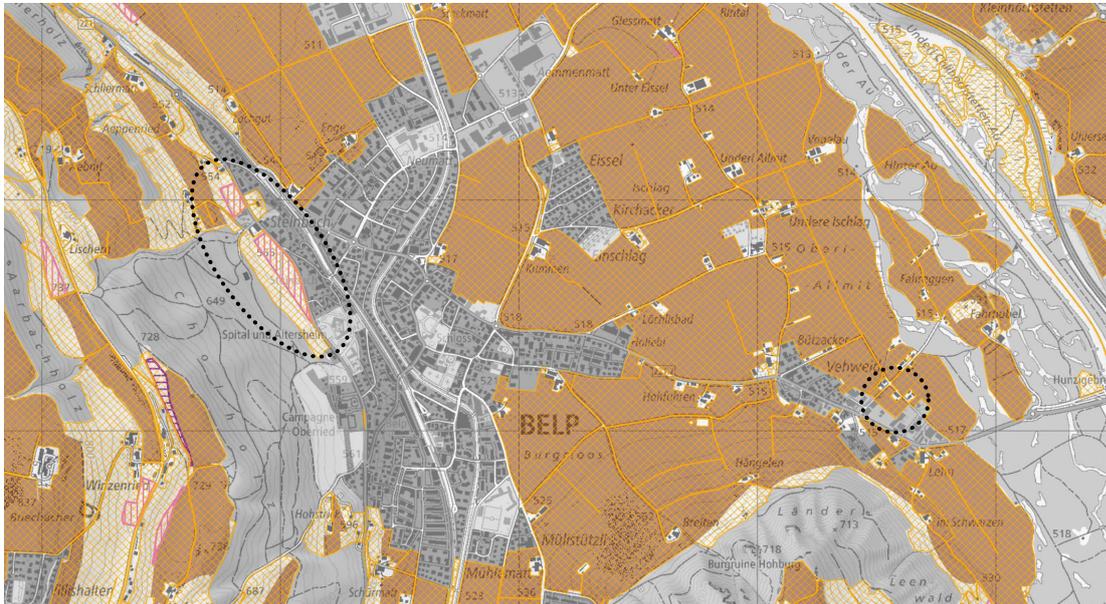


Abb. 14 Ausschnitt aus der Hinweiskarte Kulturland mit Fruchtfolgeflächen (braun), Kulturland (gelb schraffiert), Hinweis mit Flächen mit Fruchtfolgequalität (pink schraffiert, rot umrahmt) und dem Areal der Einzonung rechts im Bild (rot umrahmt) (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Kompensation Die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen (FFF) erfolgt durch die Erhebung von nicht inventarisierten FFF gemäss Art. 8b Abs. 5 BauG. Als Kompensationsfläche dient vorliegend die Parz. Nr. 205 oberhalb der Seftigenstrasse (pink schraffierte, schwarz umrahmte Fläche in der Abbildung). Sie eignet sich u.a. aufgrund der Siedlungsgrenze von regionaler Bedeutung nicht zur Siedlungserweiterung.

Das Grundstück Nr. 205 umfasst eine Fläche von rund 7 ha, wovon 6.76 ha unüberbaut sind. Innerhalb dieser Fläche verfügen gemäss nachfolgender Karte und basierend auf dem zugehörigen Objektprotokoll aus der amtlichen Bewertung (vgl. Anhang 1) insgesamt 46'540 m² über eine pflanzennutzbare Gründigkeit von 50 bis 70 cm. Unter Berücksichtigung weiterer Kriterien (Klimazonen A3 resp. B3/B4, Hangneigung < 18 %) erfüllt diese Teilfläche somit die Minimalanforderungen an Fruchtfolgeflächen gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes. Der zuständige Fachspezialist der Abteilung Strukturverbesserung und Produktion des LANAT hat diesen Befund am 19. Februar 2018 gegenüber der Gemeinde bestätigt.

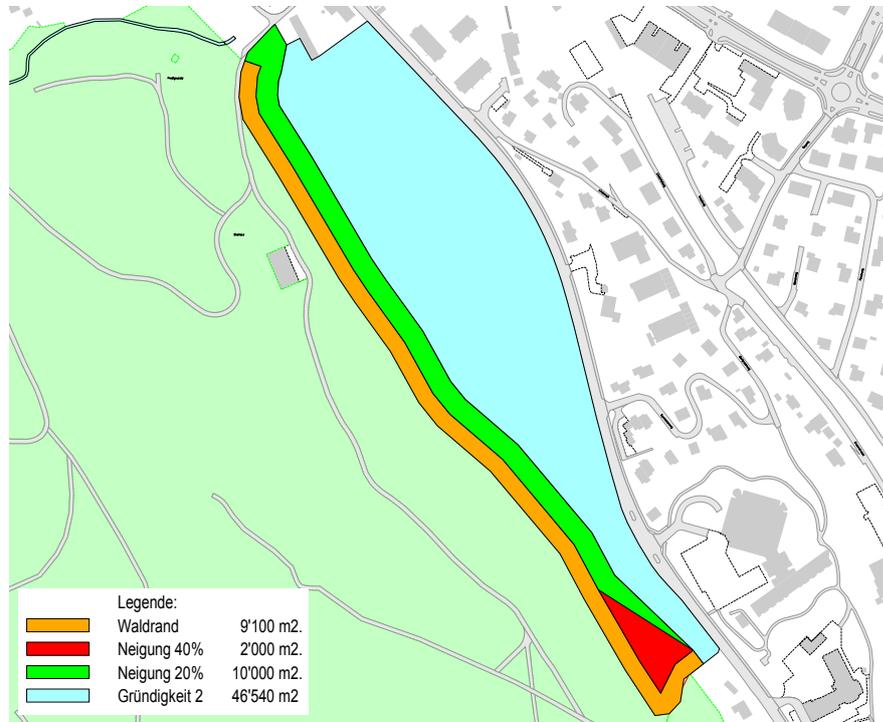


Abb. 15 Ausschnitt aus der Bodenbewertungskarte mit Flächenaufteilung nach Bodeneignung

Wichtiges kant.
Ziel, optimale
Bodennutzung

Zur Begründung des aus kantonaler Sicht wichtigen Ziels sowie zum Nachweis der optimalen Bodennutzung vgl. Ziffer 4.1.2.

4.3 Verkehr

Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung der Neueinzonungsfläche erfolgt ab dem Fahrhubelweg und/oder direkt ab der Viehweidstrasse über einen zweiten Direktanschluss (vgl. Ziff. 2.3). Zu den Massnahmen hinsichtlich der Beschränkung der Verkehrsbelastung vgl. Ziff. 3.2.

Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Für den Fussverkehr besteht entlang der Viehweidstrasse ein von der Strasse abgetrennter befestigter Fussweg (einseitig, abschnittsweise beidseitig). Bei den Bushaltestellen Lehn und Fahrhubelweg bestehen jeweils Fussgängerstreifen zum sicheren Queren der Kantonsstrasse. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals verlangt das kantonale Tiefbauamt entlang der Viehweidstrasse die Anlage eines durchgehenden Gehwegs mit einer Breite von mindestens 1.50 m. Der Velostreifen ist bestehend. Die Anpassung des Strassenplans erfolgt in einem separaten Verfahren.

Der Zugang zum Areal für den Fuss- und Veloverkehr ist zusätzlich zu den erwähnten Strassenanschlüssen resp. Arealzufahrten auch ab dem Lehnweg (Wanderweg, nationale Veloroute) denkbar.

4.4 Bauinventar

Das Bauinventar weist im Ortsteil Viehweid vereinzelte schützenswerte Baudenkmäler aus, wobei sich keines dieser Baudenkmäler in der Nähe des Planungsgebiets befindet.



Abb. 16 Ausschnitt Bauinventar mit schützenswerten Baudenkmälern (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

4.5 Störfall

Die Viehweidstrasse im Abschnitt zwischen Lindenkreisel und Gemeindegrenze (Aare) gilt aufgrund der Fahrtenzahl von durchschnittlich über die letzten Jahre gerechnet weniger als 20'000 Fahrzeugen pro Tag (DTV) nicht als risikorelevant, so dass keine Koordination nach Raumplanung-Störfallvorsorge nötig ist.

Im vergangenen Jahr lag die Verkehrsbelastung gemäss den öffentlich verfügbaren Zahlen des Kantons bei rund 17'700 Fahrzeugen pro Tag. Im Durchschnitt über die Jahre 2016 bis 2019 war die Verkehrsbelastung mit rund 19'400 Fahrzeugen pro Tag leicht höher, lag jedoch unter dem Wert von 20'000 Fahrzeugen pro Tag.

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2023
DTV	18'500	19'200	18'300	19'300	19'100	18'500	21'730	17'680

Tab. 1 Verkehrszahlen 2012 bis 2019, 2023 (Quelle: Tiefbauamt des Kantons, kant. Geoportal)

Die Verkehrsmessungen des Kantons zwischen 1. und 7. März 2023 und vom Büro B+S Ingenieure zwischen 28. Mai und 12. Juni 2024 (vgl. Verkehrsstudie vom 6. Dezember 2024) ergaben DTV-Werte deutlich unter 20'000 Fahrten (17'680 resp. 19'000 Fahrten).

4.6 Naturgefahren

Gemäss dem Zonenplan Naturgefahren (vgl. Ziff. 2) ist die Einzonung von geringer und marginal (knapp 150 m² Fläche) von mittlerer Gefährdung betroffen. In Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengebiete) ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Im vorliegenden Fall sind keine sensiblen Bauten vorgesehen, womit diesbezüglich keine weiterführenden Abklärungen notwendig sind.



Abb. 17 Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren (revidierte Fassung, Stand Genehmigung)

In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Im Rahmen einer früheren Planung auf demselben Grundstück konnte mittels Gefahrgutachten aufgezeigt werden, dass unter Einhaltung der Hochwasserschutzkote von 516.9 m ü.M. die Gebäude vor Naturgefahren geschützt werden können.

4.7 Gewässerschutz

Gewässerschutz

Das Areal liegt gemäss der Gewässer- und Grundwasserschutzkarte des Kantons gesamthaft im Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes dürfen Anlagen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, nur mit Genehmigung der Behörde erstellt werden. Um die Bewilligungsaufgaben zu erfüllen, darf die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert werden. Entsprechende Auflagen erfolgen auf Stufe Baubewilligungsverfahren.

4.8 Ver- und Entsorgung

Wasserleitung
WVRB

Das Planungsgebiet wird von der Aaretal Trinkwasserleitung des Wasserverbunds Region Bern (WVRB) durchquert. Die Leitung ist von Bauten und Anlagen so weit freizuhalten, dass der Zugang zur Leitung ständig gewährleistet werden kann. Entsprechende Auflagen erfolgen auf Stufe Baubewilligungsverfahren.

4.9 Weitere übergeordnete Themen

Weitere übergeordnete Themen hinsichtlich Raumordnung, Umwelt oder Wirtschaft wie bspw. Wald, Hecken/Feldgehölze, Strahlung, Luftreinhaltung, Altlasten, Erschütterung, Archäologie, etc. werden mit der vorliegenden Planung nicht tangiert.

5. Verfahren

Die Einzonung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 57a ff. BauG mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten. Im Anschluss an die Beschlussfassung erfolgt die Genehmigung durch den Kanton.

Auf das Startgespräch nach Art. 58a BauG wurde in Absprache mit dem AGR verzichtet.

Es ergibt sich folgender Ablauf:

Entwurf Planungsinstrumente	bis März 2025
Freigabe Gemeindebehörden	März/April 2025
Öffentliche Mitwirkung	April 2025
Mitwirkungsbericht, Bereinigung	bis Mai 2025
Kantonale Vorprüfung	April bis Juli 2025
Bereinigung nach Vorprüfung	August 2025
Freigabe Gemeindebehörden (Auflage)	September 2025
Öffentliche Auflage	Oktober/November 2025
evtl. Einspracheverhandlungen	November 2025
Beschluss Gemeindeversammlung	Dezember 2025 / Mai 2026
Genehmigung durch AGR	anschliessend

6. Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 1 des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen der Gemeinde Belp gilt als Planungsvorteil gemäss Art. 142a BauG namentlich die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone). Gemäss Art. 1 Abs. 3 MWAR wird keine Mehrwertabgabe erhoben, wenn der Mehrwert weniger als Fr. 20'000.– beträgt. Der Mehrwert wird im Auftrag der Gemeinde geschätzt und nach der Genehmigung der Zonenplanänderung verfügt.

7. Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des RPG wurden zudem Vorschriften erlassen, um die Verfügbarkeit von Bauland zu sichern und die so genannte Baulandhortung zu verhindern. Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gilt seither als Voraussetzung für Neueinzonungen (Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG). Der Kanton Bern hat mit den am 1. April 2017 in Kraft getretenen Bestimmungen im Baugesetz (Art. 126a bis 126d BauG) die entsprechenden Regelungen getroffen. Als Mittel zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gelten demnach die vertragliche Bauverpflichtung, die bedingte Einzonung sowie die angeordnete Bauverpflichtung.

Die Gemeinde schliesst mit dem Grundeigentümer der Einzonungsfläche eine vertragliche Bauverpflichtung ab. Der Grundeigentümer verpflichtet sich damit, das neu der Bauzone zugewiesene Areal binnen 15 Jahren nach Rechtskraft der Einzonung der Überbauung resp. der zonenkonformen Nutzung zuzuführen. Zur Sicherung dieser Bauverpflichtung räumt der Grundeigentümer der Gemeinde an der entsprechenden Fläche ein übertragbares, unbefristetes Kaufrecht zum Verkehrswert ein, wobei der entsprechende Betrag im Rahmen der Vereinbarung und auf der Grundlage der Mehrwertschätzung festgelegt wird. Dieses Kaufrecht kann von der Einwohnergemeinde Belp frühestens nach Ablauf der Frist ausgeübt werden und gilt nur für Flächen, welche zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Sinne der Bauverpflichtung überbaut resp. zonenkonform genutzt sind. Das Kaufrecht zugunsten der Gemeinde wird im Grundbuch nach Rechtskraft der Einzonung angemerkt.

Anhang

Anhang

Anhang 1 Objektprotokoll amtl. Bewertung (Parz. Nr. 205)

Steuerverwaltung
des Kantons Bern
Amtliche Bewertung
der Grundstücke
und Wasserkräfte



Objektprotokoll für
Land Ertragswert

BL

Gemeinde: Belp

Gemeinde Nr. 186111 Lagebezeichnung: Seftigenstrasse

Grundstück-Nr. 1205 Kommentar:

Objekt-Nr. 105 Objektbezeichnung: 360 Land
 371 Land Art.27 ABD 99

Objekt-Code 105

Milchkontingent 3832 kg/ha (ab ZL) Fläche: ha 6 a 82 m² 04 67640

Bodenbewertung Ertragswert (Kapitel 3)

Klimazone P3/CA4 / Verkehrslage (ZL) Note 4

Teilfläche	Fläche ha a m ²	Neigung %	Distanz von Gebäuden km	Bodenbeurteilung mit Bohrstock			Bodenpunktzahl P.	Abzüge					Abzug oder Zuschlag für Milchkontingent P.	Bereinigte Bodenpunkte P.	Ansatz* Fr./P.	Ertragswert Fr./ha	Ertragswert der Teilfläche oder des Grundstücks Fr.
				Wasserhaushalt	Bestandteile	Gefüge		Gründigkeit	Neigung	Grösse	Distanz	Anrede					
a	47104		-	1	1	1	2	80	-	-	-	2	0	78	68	5304	24'983
b	10000	20	-	1	1	1	3	68	8	-	-	2	0	58	68	3944	3'944
c	9100		-	Waldrand			1/2	60	b							1992	1'794
d	2000	40	-	1	2	1	3	63	-	-	-	2	0	61	68	4198	829
e																	
f																	
g																	
h																	
i																	
k																	31251

* mit Zuschlag für Gemüseland nach untenstehenden Angaben

Ertragswert Boden

31251

Ertragswert Obstanlagen / Strauchbeeren

34550

Erschliessungseinrichtungen Gemüseland

-

Ertragswert total

34550

31250

Teilfläche	a	b	c	d	e	f	g	h	i	k
Spezielle Bodenverbesserungen										
Bewässerungsmöglichkeit										
Zuschlag total										

Hinweise zur Bodenbewertung

Wasserhaushalt	Feste Bodenbestandteile	Gefüge, Struktur	Pflanzennutzbare Gründigkeit
1 normal durchlässig	1 sandig - lehmig - tonig	1 krümelig, locker	1 gross über 70 cm
2 mässig vermisst	2 besonders sandreich oder sandreich - stark steinig	2 klumpig, kompakt	2 ziemlich gross 50 - 70 cm
3 stark vermisst	3 besonders tonreich oder tonreich - stark steinig	3 Einzelkorngefüge, lose, verschlammbar	3 ziemlich gering 30 - 50 cm
	4 modrig oder torfig		4 gering unter 30 cm

Bemerkungen (z.B. betreffend Waldanstoss, usw. Für allfällige Skizzen kann die Rückseite verwendet werden.)

Stangen // Bereinigung nach frödis 03.01.17 MS 592

Datum: 18. 2. 98

Die Schätzer: J. Müller

Schätzer-Code: A37

T. Ballmann

Anhang

Anhang 2 Verkehrsstudie Viehweid vom 6. Dezember 2024