

Änderung Zonenplan ZPP 8 Zürichstrasse

Erläuterungsbericht



Januar 2024

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Kirchberg BE
Autor: georegio ag, Thomas Frei und Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Luftbild Swisstopo (Bearbeitung georegio)

Version	Datum	Inhalt
1.0	28.11.2022	Erläuterungsbericht; Beschluss Gemeinderat
2.0	31.01.2024	Erläuterungsbericht Genehmigungsverfahren

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigte die am 18. März 2019 vom Stimmvolk beschlossene Revision der Ortsplanung mit der Genehmigungsverfügung vom 2. Oktober 2020. Von der Genehmigung ausgenommen wurde die Einzonung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 8 «Zürichstrasse» (Sistierung).

Die Einzonung der ZPP 8 erwies sich aufgrund der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) ohne Vorliegen eines kantonalen Ziels im Sinne von Art. 8b Abs. 2 kantonales Baugesetz (BauG) i.V.m. Art. 11f kantonale Bauverordnung (BauV) nicht als genehmigungsfähig. Ein Beispiel für das Vorliegen eines kantonalen Ziels ist die rechtskräftige Festsetzung als Vorranggebiet Siedlungsentwicklung im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz Emmental.

Mit Zustimmung der Gemeinde und Grundeigentümer wurde die Einzonung der ZPP 8 daher bis zur rechtskräftigen Festsetzung als Vorranggebiet Siedlungsentwicklung im RGSK der Regionalkonferenz Emmental mit entsprechender Kennzeichnung im Baureglement und im Zonenplan sistiert. Im Kataster der öffentlich-rechtlichen Nutzungseinschränkungen (OEREB) ist die Sistierung der ZPP 8 als rot gestrichelte Fläche über dem ZPP-Perimeter gekennzeichnet (vgl. Abb. 1 links).

Mittlerweile hat die Fläche der ZPP 8 im RGSK 2021 den Koordinationsstand Festsetzung erreicht. Dies ist in der folgenden Abb. 1 (rechts) zu erkennen. Das Textlabel «VW.1.2» steht für «Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen».

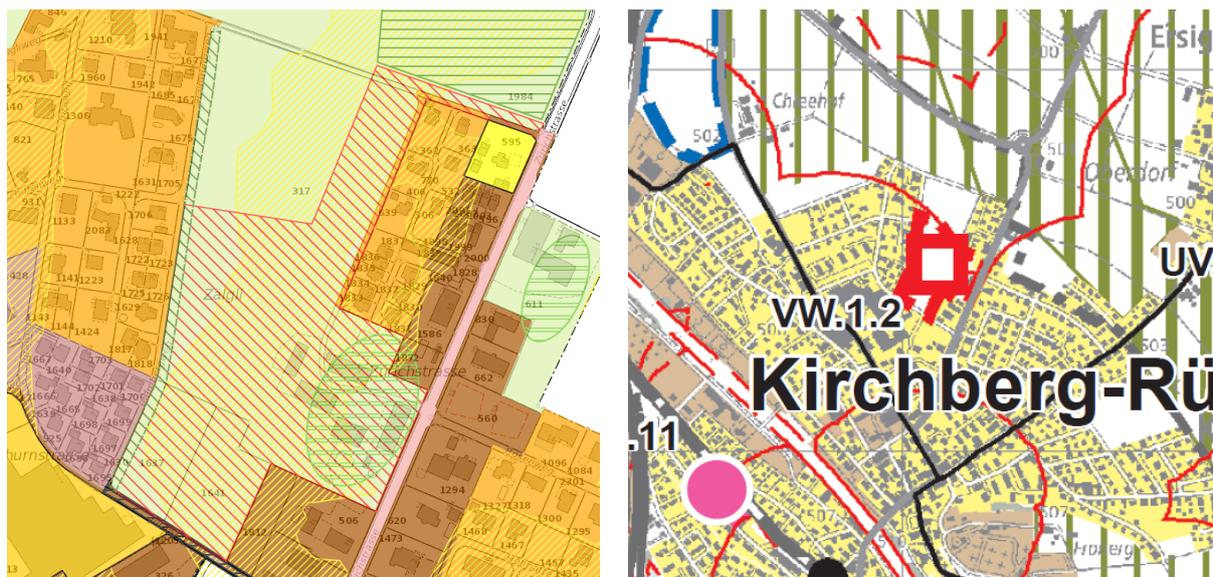


Abb. 1 Ausschnitt OEREB-Kataster (links) und Ausschnitt RGSK Regionalkonferenz Emmental (rechts)

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, um die Einzonung wieder aufzunehmen. Aufgrund der Änderungen des ZPP-Perimeters und der ZPP-Bestimmungen im Baureglement erfolgt diese Einzonung in einem neuen Prozess. Die Änderung des Zonenplans und des Baureglements erfolgt gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG¹ bzw. im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV².

¹ Art. 60 Abs. 3 BauG: *Soweit öffentlich aufgelegte Vorschriften oder Pläne vor oder bei der Beschlussfassung oder im Genehmigungsverfahren geändert werden, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde zu geben.*

² Art. 122 Abs. 7 BauV: *Ist zweifelhaft, ob eine vorgesehene Änderung noch als geringfügig gelten kann, so ist für sie das öffentliche Einspracheverfahren nach Artikel 60 des Baugesetzes durchzuführen mit dem Hinweis, dass beabsichtigt ist, die Änderung im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen vorzunehmen.*

2 Anpassung Zonenplan

Die Sistierung der Einzonung gemäss Genehmigungsverfügung AGR vom 2. Oktober 2020 wird aufgehoben. Der Perimeter der ZPP wird gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Einzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Zonenplan 2020) verkleinert, indem der nördliche Teil nicht eingezont wird und der ZPP-Perimeter zudem gemäss Perimeter Siedlungserweiterung Wohnen RGSK 2021 angepasst wird. Die Zuteilung der ZPP-Sektoren bleibt gleich.



Abb. 2 links: Zustand gemäss Zonenplan 2020 (Beschluss Gemeindeversammlung vom 18.03.2019),
Mitte: Zustand gemäss Genehmigungsverfügung AGR vom 02.10.2020, rechts: neuer Zustand
(Einzonung ZPP 8)

3 Änderung Baureglement

Art. 32 b) des BauR wird folgenderweise geändert:

Inhalte

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zürichstrasse» bezweckt die dichte Überbauung mit ~~Mehrfamilienhäusern sowie entlang der Zürichstrasse auch mit Dienstleistungsbauten~~ gemischter Nutzung sowie Wohnnutzung.

Der Bebauung ~~Überbauung~~ muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren (Workshopverfahren) unter Berücksichtigung der bestehenden ortsbaulichen Strukturen (ISOS-Umgebungszone) und einer zweckmässigen Umgebungsgestaltung zu erfolgen. ~~Insbesondere ist zu beachten, dass die bestehenden ortsbaulichen Strukturen entlang der Zürichstrasse (ISOS-Umgebungszone) nicht gestört werden~~

Kommentar

Relevant ist in erster Linie die Art der Nutzung

Die Überbauungsordnung wird auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens (Workshopverfahren) erarbeitet.

Inhalte

~~und dass den Bauinventarobjekten die notwendigen Freiräume erhalten bleiben.~~

Neubauten haben ~~beim den gewichteten~~ Energiebedarf gemäss Art. 30 der kantonalen Energieverordnung (KEV) ~~(Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien) die kantonalen Anforderungen~~ um mind. 10% zu unterschreiten.

~~In der ersten Bautiefe (30.0 m) entlang der Zürichstrasse dürfen nur Neubauten vorgesehen werden, bei welchen in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlich genutzten Räumen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) nach Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Gemäss Gutachten der MBJ Bauphysik + Akustik AG vom 17.01.2018 sind die Planungswerte der ES III in einer Distanz ab 11.3 m von der Strassenkante eingehalten.~~

Innerhalb eines Korridors entlang der Zürichstrasse mit einer Gesamtbreite von 20 m gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (siehe Skizze unten). Die Nutzung in diesem Korridor ist darauf abzustimmen. In den übrigen Gebieten gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Flachdächer sind gestattet. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein. In der Wohnzone W3 und der Wohnzone W6 ist der Ausbau eines Attikageschosses als Vollgeschoss zulässig.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2.0 m überragen. Für die technisch bedingte Dachaufbauten der Heizzentrale gelten die Empfehlungen des BAFU.

~~Im Gefahrengelb sind für sensible Bauten Objektschutzmassnahmen vorzusehen. Bei der Konzepterarbeitung muss durch Höherlegen der Bauten / Terrainanpassungen sichergestellt werden, dass die Neubauten nicht durch Überflutung gefährdet werden können (Gefahrengelb).~~

Die Erschliessung erfolgt über die Zürichstrasse und den Juraweg. Die Konkretisierung der Erschliessung erfolgt mit einem Verkehrskonzept.~~Die Erschliessung erfolgt prioritär über~~

Kommentar

Aktualisierung gemäss Art. 30 der kantonalen Energieverordnung (KEV):

1 Für Neubauten gelten für die Deckung des gewichteten Energiebedarfs für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung die Anforderungen gemäss Anhang 7.

2 Die Anforderungen müssen mit Massnahmen am Standort erfüllt werden.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe III entlang der Zürichstrasse gilt nach wie vor. Zudem hat das Gutachten der MBJ Bauphysik + Akustik AG vom 17.01.2018 weiterhin Gültigkeit.

Die Formulierung wird allerdings angepasst (siehe unten)

Neuformulierung

Konkretisierung der Dachgestaltung

Neuformulierung (insbesondere zur Ermöglichung des Wärmeverbunds mit Heizzentrale:

«Mindesthöhe von Kaminen über Dach. Bundesamt für Umwelt, Bern, 2018»)

Neuformulierung (ohne Bestimmungen, die übergeordnet geregelt sind)

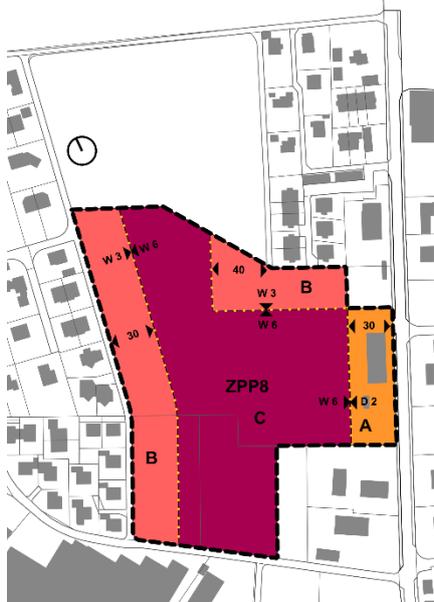
Neuformulierung aufgrund der Verkleinerung der Einzonung, welche die Erschliessung über das Milchgässli verunmöglicht.

Inhalte

~~das Milchgässli ab der Zürichstrasse. Der südlich gelegene Teil / max. 1/3 des Areals kann ab der Zürichstrasse über den Juraweg erschlossen werden.~~

~~Die Bebauung richtet sich in der ersten Bautiefe entlang der Zürichstrasse nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Dorfzone D2, in der ersten Bautiefe entlang dem Balmbergweg und entlang der Parzellen 1872 sowie 1831 – 1837 sowie 362, 406 und 639 nach der Wohnzone W3 und im Innern des Areals nach der Wohnzone W6 entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan.~~

Die Bebauung orientiert sich nach der Dorfzone D2 (Sektor A), der Wohnzone W3 (Sektor B) und der Wohnzone W6 (Sektor C) gemäss nachfolgender Skizze:



Im Perimeter der ZPP 8 ist gemäss kommunalem Richtplan Energie eine Heizzentrale für einen Wärmeverbund zulässig.

Die Realisierung in Etappen (Teil-UeO) ist möglich, wobei auch für diese die Grundzüge der Überbauung gemäss dem qualitätssichernden Verfahren gelten.

Die Geschossflächenziffer oberirdisch ~~im~~ Areal hat mind. 0.60.7 zu betragen.

~~Der verwertbare Bodenaushub muss für die Aufwertung von degradierten landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden, wenn dies ökologisch sinnvoll ist. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung muss ein Bodenverwertungskonzept erarbeitet werden.~~

Kommentar

Neuformulierung aufgrund der Verkleinerung der Einzonung (siehe unten)

Neuformulierung und Konkretisierung

Neuformulierung (Ermöglichung einer Heizzentrale)

Neuformulierung (Ermöglichung einer Umsetzung in Etappen)

Übergeordnet geregelt

Änderung aufgrund Art. 11 c Bauverordnung BauV (Besonders hohe Nutzungsdichte bei der Einzonung von Kulturland)

4 Gesetzliche Rahmenbedingungen

4.1 Fruchtfolgeflächen

4.1.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen die ZPP 6 und die ZPP 8 eingezont und dadurch Fruchtfolgeflächen beansprucht werden. Um Kompensationsflächen zu finden, wurden vier Prüfflächen untersucht.

Die Einzonung der ZPP 8 wurde sistiert, weil sie im RGSK noch nicht den Koordinationsstand Festsetzung erreicht hatte. Das ist mittlerweile der Fall, daher wird die Einzonung in einem neuen Prozess wieder aufgenommen.

Die Einzonung der ZPP 6 erfolgte dagegen bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Als Kompensation diente die Prüffläche 4 «Chrützlizälg». Diese Kompensationsfläche ist heute auch gemäss Geoportal in den kantonalen FFF-Datensatz aufgenommen worden.

4.1.2 Erforderliche Dokumentation bei der Kompensation von Fruchtfolgeflächen

Gemäss Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» des AGR (2017, überarbeitet im März 2020) ist bei der Kompensation von Fruchtfolgeflächen durch Erhebung neuer FFF folgende Dokumentation notwendig:

1. Karte der beanspruchten FFF (i.d.R. 1:5'000) mit Angabe der betroffenen Grundstücke und der Flächengrösse
2. Karte der vorgesehenen Kompensationsfläche (i.d.R. 1:5'000) mit Angabe zum Umfang der Fläche und der betroffenen Grundstücke
3. Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche (Beurteilung der FFF-Kriterien, insbesondere der pflanzenverfügbaren Gründigkeit durch eine ausgewiesene Bodenkartiererin/einen ausgewiesenen Bodenkartierer)
4. Falls eine Biodiversitätsförderfläche betroffen ist: Aufzeigen der notwendigen Ersatzmassnahmen durch eine ökologische Fachperson (z.B. landwirtschaftliche Kontrollorganisation)
5. Stellungnahme der Standortgemeinde der vorgesehenen neuen FFF.

4.1.3 Dokumentation

Karte der beanspruchten Fruchtfolgeflächen

Auf den Parzellen Nrn. 317, 1637 und 1641 werden 3.08 ha eingezont. Rund 2.29 ha davon sind heute im kantonalen Inventar der Fruchtfolgeflächen. Die verbleibende Fruchtfolgefläche erreicht mit rund 1.63 ha weiterhin die erforderliche Minimalfläche.

Insgesamt werden 22'894 m² FFF beansprucht.

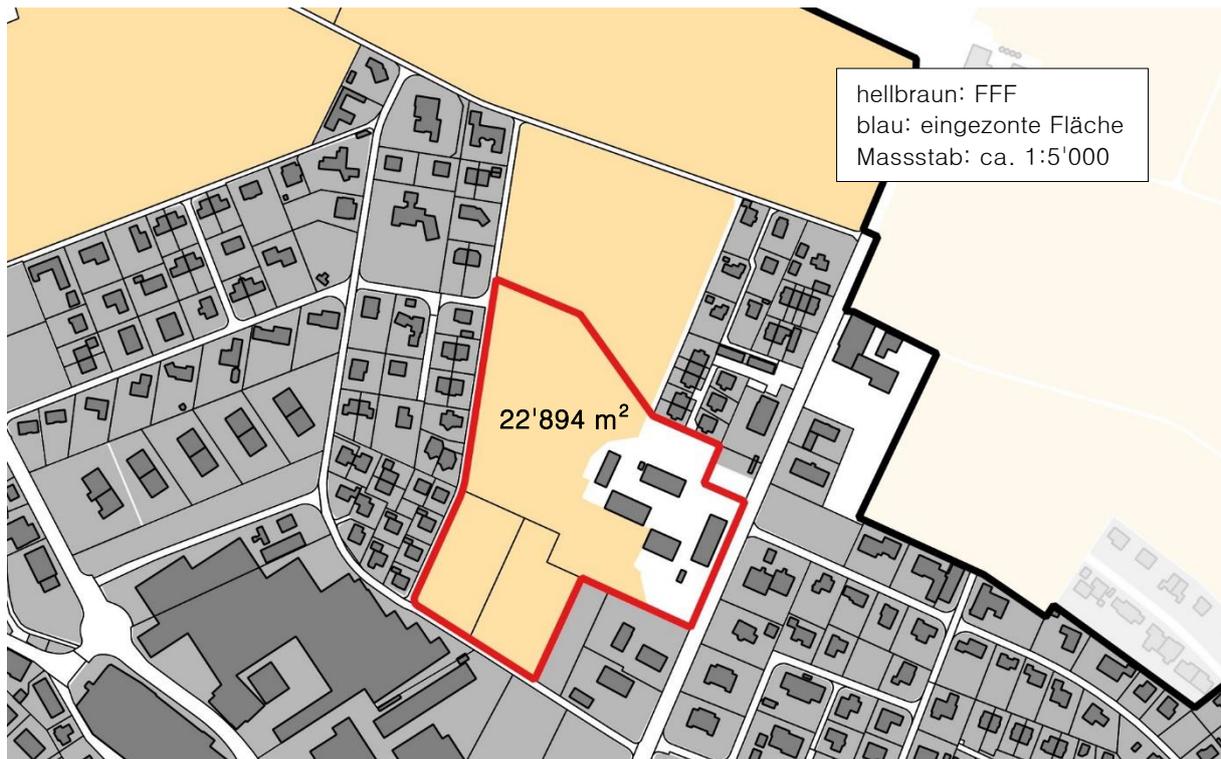


Abb. 3 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 8, Zürichstrasse

Karte der vorgesehenen Kompensationsfläche

Für die Kompensation der beanspruchten FFF der ZPP 8 und der ZPP 6 wurden rund 10 ha Bodenflächen auf Ihre potenzielle FFF-Tauglichkeit untersucht:

1. Hellacher: Parzelle Nr. 975
2. Holzacher: Parzellen Nrn. 486 und 989
3. Brännlisacher und Lööliacher: Parzellen Nrn. 988, 225, 217.01 und 215
4. Chrützlizälg: Parzelle Nr. 1140

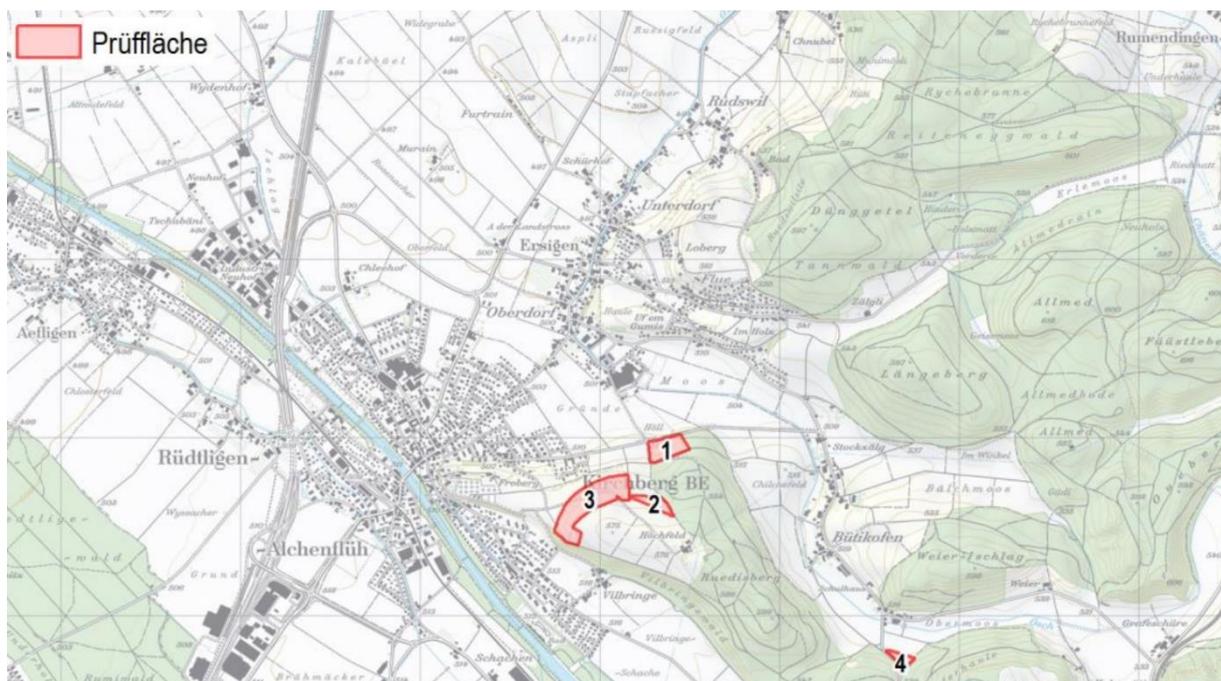


Abb. 4 Untersuchte mögliche FFF-Kompensationsflächen (Quelle: Sigmaphan AG, April 2019)

Für die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen der ZPP 8 sollen die Prüfflächen 1 «Hellacher» und 2 «Holzacher» neu ins Inventar aufgenommen werden.

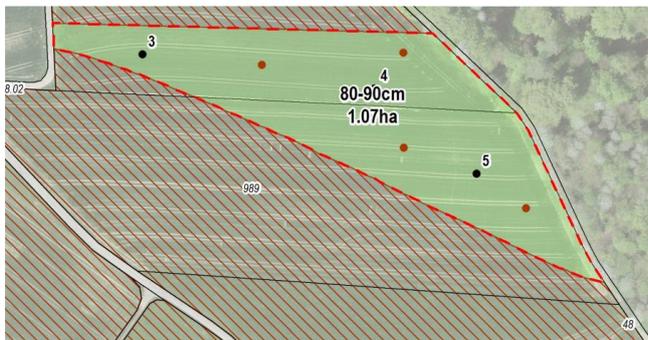


Parzelle Nr. 975
Kompensationsfläche: 1.52 ha

- Bodensondierung
- Referenzsondierung
- ▨ Fruchtfolgeflächen (gemäss Inventar)

Masstab ca.: 1:4'000

Abb. 5 FFF-Kompensationsfläche 1 Hellacher
Quelle: Sigmoplan AG, April 2019



Parzellen Nrn. 486 und 989
Kompensationsfläche: 1.07 ha

- Bodensondierung
- Referenzsondierung
- ▨ Fruchtfolgeflächen (gemäss Inventar)

Masstab ca.: 1:4'000

Abb. 6 FFF-Kompensationsfläche 2 Holzacher
Quelle: Sigmoplan AG, April 2019

Insgesamt können 2.59 ha FFF kompensiert werden. Gegenüber der beanspruchten Fläche von 2.29 ha resultiert damit ein positiver Saldo von 0.30 ha.

Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche

Die Beurteilung der FFF-Kriterien, insbesondere der pflanzenverfügbaren Gründigkeit erfolgte durch D. Andrini, Sigmoplan AG (Bericht vom April 2019).

Die im Bericht der Sigmoplan AG ausgewiesenen Flächen (siehe oben) wurden durch das Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern mit dem Fachbericht vom 30. August 2019 als Kompensationsflächen genehmigt.

Umgang mit Biodiversitätsförderflächen

Auf den beanspruchten Fruchtfolgeflächen befinden sich Biodiversitätsförderflächen. Gemäss Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» des AGR (2017) sind notwendige Ersatzmassnahmen durch eine ökologische Fachperson aufzuzeigen.

Beurteilung:

Die Beurteilung erfolgte durch Th. Frei, georegio ag (Raumplaner FSU und Ökologe SVU).

Auf der für die Einzonung vorgesehenen Fläche der ZPP 8, Zürichstrasse bestehen keine Lebensräume (Biotope) von nationaler oder regionaler Bedeutung sowie keine geschützten oder

schützenswerten Lebensräume (Biotope) im Sinne von Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV. Zudem sind uns auch keine Vorkommen von seltenen, gefährdeten oder geschützten Pflanzen oder Tieren bekannt.

Auf der eingezonten Fruchtfolgefläche bestehen heute Biodiversitätsförderflächen von rund 2'323 m². Der Grossteil davon macht die Hecke entlang des Balmbergwegs aus. Die Hecke ist auch im Schutzplan als schützenswertes Objekt festgelegt (Nr. 1.9). Daneben sind auch Hochstamm-Feldobstbäume betroffen.

Die Einzonung betrifft zudem übrige Dauerwiesen und zusätzliche Hochstamm-Feldobstbäume. Die Beurteilung und die genannten Flächen beschränken sich auf die Biodiversitätsflächen auf Fruchtfolgeflächen.

Es sind keine Ersatzmassnahmen erforderlich. Die Hecke und die Hochstammobstbäume können durch den Bewirtschafter im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises in anderen Gebieten ersetzt werden.



Abb. 7 BFF auf den beanspruchten Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 8, Zürichstrasse

Parzellen Nrn. 317, 1637 und 1641

Total betroffene BFF: 2'323 m²

Stellungnahme der Standortgemeinde der vorgesehenen neuen FFF

Mit Beschluss des Gemeinderats von Kirchberg vom 28.11.2022 über die Einzonung der ZPP 8 heisst die Gemeinde explizit auch die Kompensation der Fruchtfolgeflächen innerhalb des Gemeindegebiets gut.

4.2 Weitere Rahmenbedingungen

Für die Einzonung sind verschiedene weitere gesetzliche Rahmenbedingungen einzuhalten und betroffene Interessen zu berücksichtigen. Diese Rahmenbedingungen sowie die Interesseabwägung wurden bereits im Rahmen der genehmigten Ortsplanungsrevision 2020 abschliessend behandelt. Die Einzonung der ZPP 8 wurde lediglich aus Gründen des fehlenden kantonalen Ziels sistiert, welches mit der rechtskräftigen Festsetzung als «Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen» im RGSK nun erfüllt ist.

5 Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach dem zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Zonenplanänderung gültigen Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Kirchberg. In der Gemeinde Kirchberg ist seit 2017 das Reglement über die Mehrwertabgabe in Kraft. Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiavor und Art. 142a Abs. 1 des Baugesetzes) beträgt 20% des Mehrwerts während der ersten sieben Jahre ab Rechtskraft der Einzonung, ab dem achten bis zehnten Jahr nach Rechtskraft der Einzonung 25% des Mehrwerts und ab dem elften Jahr nach Rechtskraft der Einzonung 30%.

6 Verfahren

Die Anpassung erfolgte gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG bzw. im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV.

6.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde im Anzeiger Kirchberg publiziert und dauerte vom 15. September 2022 bis 17. Oktober 2022. Es sind weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen eingegangen.

6.2 Beschluss

Der Beschluss des Gemeinderats erfolgte am 28.11.2022. Die Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgte umgehend danach.

6.3 Genehmigungsverfahren

Der Perimeter wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahren an den Perimeter Siedlungserweiterung Wohnen S-VW.1.2. RGSK 2021 angepasst.