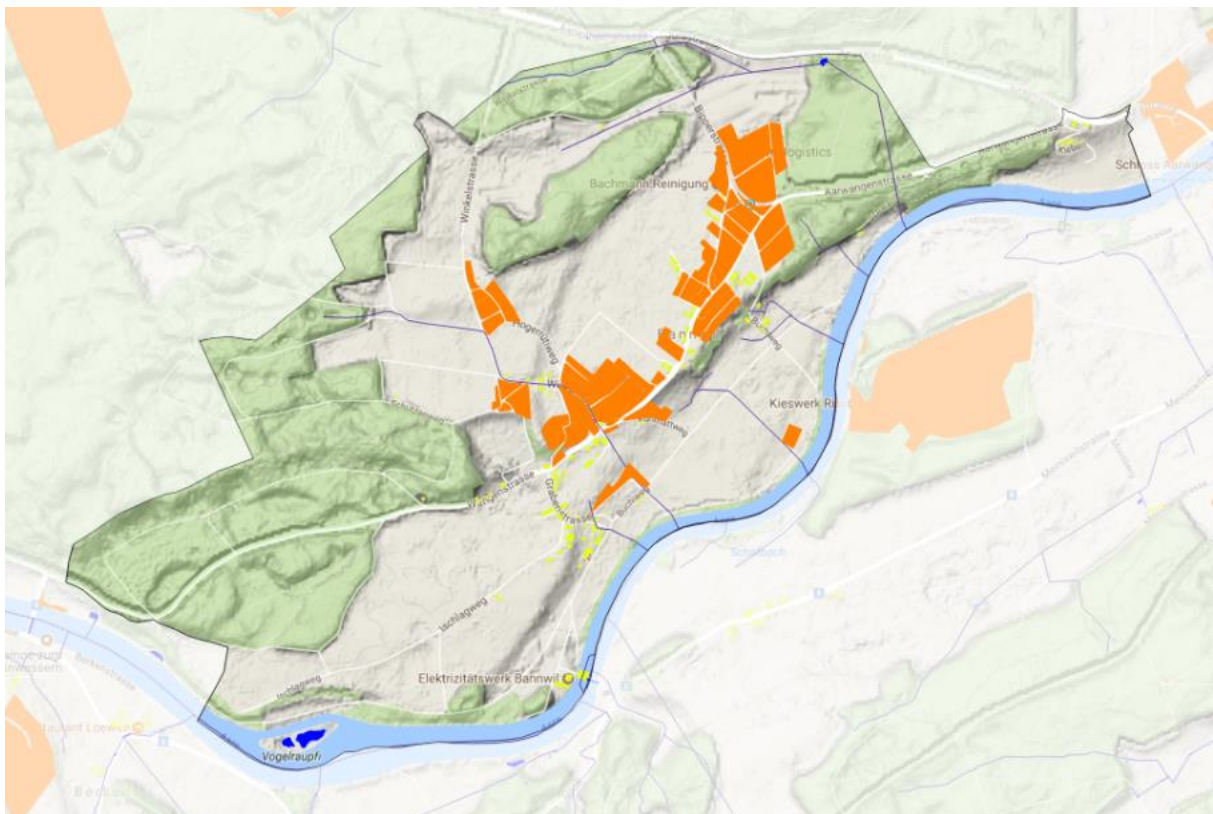


Richtplan Siedlungsentwicklung

Stand: 13.07.2018, **Mitwirkung**



Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Bannwil
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38
Titelbild: Raumstruktur der Gemeinde Bannwil

Version	Datum	Inhalt
1.0	13.07.2018	Entwurf für die Mitwirkung

Richtplan Siedlungsentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Richtplaninhalt.....	1
1.2	Ausgangslage	1
1.3	Verbindlichkeit	1
2	Potentielle Gebiete für Einzonungen	2
2.1	Grundlagen	2
2.2	Richtplaninhalt: Potentielle Gebiete für Einzonungen	2
3	Potentielle Gebiete für Auszonungen	3
	Genehmigungsvermerke	4

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Potentielle Gebiete für Einzonungen.....	2
Tab. 2	Potentielle Gebiete für Auszonungen.....	3

1 Einleitung

1.1 Richtplaninhalt

Der kommunale Richtplan regelt die mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bannwil. Hierzu werden potentielle Gebiete für Einzonungen bezeichnet. Mit dem Richtplan werden Baulandentwicklungen ermöglicht, die unabhängig vom Grundsatz der Planbeständigkeit zu gegebener Zeit behandelt werden können.

1.2 Ausgangslage

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2017/2019 kann in der Gemeinde Bannwil aufgrund der vorhandenen Baulandeserven kein Baulandbedarf nachgewiesen werden. Einem theoretischen Wohnbaulandbedarf gemäss Richtplan 2030 von 0.8 ha stehen Reserveflächen von 2.5 ha gegenüber (Stand: Mai 2017). Neueinzonungen bedingen eine flächenmässig doppelte Kompensation, da das Verhältnis der unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen zum theoretischen Wohnbaulandbedarf über 200% beträgt.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR hat für die Gemeinde Bannwil eine aktuelle Raumnutzerdichte von 37 pro ha ermittelt, was gegenüber dem Richtwert von 39 pro ha für den Raumtyp "Zentrumsnahe ländliche Gebiete" neben der Aktivierung von Bauzonenreserven zu einem weiteren Innenentwicklungspotential führt.

Ein Instrument für die Aktivierung der Nutzungsreserven ist die Festlegung von Bauverpflichtungen gemäss Art. 126d BauG. Diese Bauverpflichtungen setzen voraus, dass ein öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, damit das Land in den Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird (Land in den Bauzonen soll gemäss Bundesrecht innert 15 Jahren überbaut werden). Der Gemeinderat von Bannwil nutzt dieses Instrument zur Aktivierung der Baulandeserven (siehe Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision und Baureglement).

Der Grundsatz der Planbeständigkeit lässt kurzfristige Anpassungen der Grundordnung nicht zu. Im Kanton Bern wird die Praxis angewandt, dass Revisionen in der Regel nicht innerhalb von rund acht Jahren nach der Genehmigung erfolgen dürfen. Um den Gemeinden dennoch einen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen, sieht der Richtplan 2030 des Kantons Bern das Instrument eines kommunalen Richtplans Siedlungsentwicklung vor. Im Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans sind die Grundsätze beschrieben:

- *Eine Nachschreibung und Aktualisierung der Berechnung des 15-jährigen Baulandbedarfs kann frühestens nach 8 Jahren seit der letzten Geltendmachung gestartet werden.*
- *Wurde im Rahmen der Geltendmachung das zulässige 15-jährige Baulandkontingent nicht ausgeschöpft, sind zusätzliche Ein- und Umzonungen bis zum errechneten Bedarf möglich, wenn diese auf einem vom AGR genehmigten kommunalen Richtplan beruhen.*

Mit Geltendmachung ist die Genehmigung der Grundordnung gemeint.

Es ist zu erwarten, dass in der Gemeinde Bannwil im Lauf der nächsten Jahre aufgrund der Anwendung des Instruments der Bauverpflichtungen verschiedene Flächen überbaut werden, so dass die Fläche der Baulandeserven unter den Wert des theoretischen Bedarfs sinken wird, bzw. eine Einzonung aufgrund von gleichzeitigen kompensatorischen Auszonungen möglich wird.

1.3 Verbindlichkeit

Als behördenverbindlicher Richtplan wird das vorliegende Planungsinstrument durch den Gemeinderat beschlossen und durch das AGR genehmigt.

2 Potentielle Gebiete für Einzonungen

2.1 Grundlagen

Bei den nachfolgend bezeichneten potentiellen Gebieten für Einzonungen handelt es sich um gute Wohnlagen. Sie wurden aufgrund einer Analyse der Fruchtfolgeflächen und der Naturgefahren ermittelt.

Rahmenbedingungen



Bei der Einzonung von Wohn-, Misch- und Kernzonen sind gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans im Raumtyp "Zentrumsnahe ländliche Gebiete" folgende minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) zu realisieren:

- Ein- und Umzonung von Kulturland: mind. 0.5
- Ein- und Umzonung von Nicht-Kulturland: mind. 0.45

Die GFZo ist das Verhältnis der Summe aller oberirdisch liegenden Geschossflächen (Haupt- und Nebennutzungsflächen, Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen) zur anrechenbaren Grundstückfläche (d.h. ohne Flächen der Basis- und Detailerschliessung).


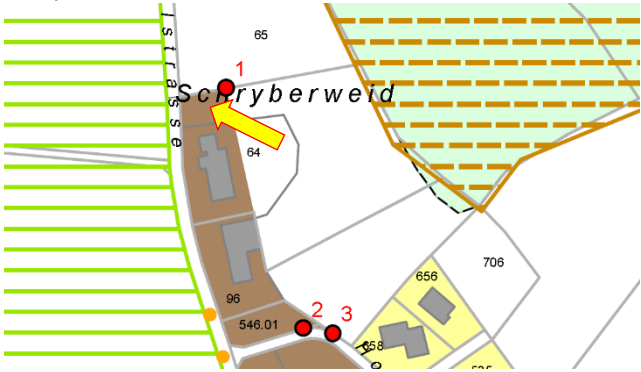
Wenn es zur Wahrung der bestehenden Qualität von Baudenkmalern oder von Ortsbildschutzgebieten nötig ist, kann ausnahmsweise von der minimalen GFZo abgewichen werden.

2.2 Richtplaninhalt: Potentielle Gebiete für Einzonungen

Parzelle Nr.	Fläche [m ²]	Mögliche Zonenart	Lokalisierung	Bemerkungen
222	6'000	Dorfzone	Aarwangenstrasse: 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweise "weitgehend überbautes Gebiet" (Bauernhaus); Grundeigentümerin verzichtet auf die Einzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2017/2019 ▪ Aarwangenstrasse 12a: erhaltenswertes Objekt (Speicher) ▪ Unüberbaute Fläche: rund 4'000 m² ▪ Teilweise in Gefahrengebiet blau liegend (bei Einzonung Gefahrgutachten erforderlich)
513	1'177	Dorfzone		<ul style="list-style-type: none"> ▪ "Weitgehend überbautes Gebiet": Grundeigentümerin verzichtet auf die Einzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2017/2019 ▪ Teilweise in Gefahrengebiet blau liegend (bei Einzonung Gefahrgutachten erforderlich)
Allgemeine Bemerkungen			<ul style="list-style-type: none"> ▪ öV-Güteklasse: E ▪ Fruchtfolgefläche: nein ▪ Kulturland: ja (Parzelle Nr. 222), nein (Parzelle Nr. 513) ▪ Erschliessung: Programm auszuarbeiten 	
Federführung			Gemeinderat	
Beteiligte			Grundeigentümer, AGR	
Koordinationsstand			Vororientierung	
Zeitraum			Bei Bedarf und in Absprache mit den Grundeigentümern und dem AGR	

Tab. 1 Potentielle Gebiete für Einzonungen

3 Potentielle Gebiete für Auszonungen

Parzelle Nr.	Zonenart	Lokalisierung	Bemerkung
459	Wohnzone W2	Werkstrasse: 	<ul style="list-style-type: none"> Unbebaute Flächen am Zonenrand
64	Dorfzone D2	Schryberweid: 	<ul style="list-style-type: none"> Unbebaute Fläche am Zonenrand
Federführung	Gemeinderat		
Beteiligte	Grundeigentümer, AGR		
Koordinationsstand	Vororientierung		
Zeitraum	Bei Bedarf und nach Absprache mit dem AGR		

Tab. 2 Potentielle Gebiete für Auszonungen

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom

Vorprüfung vom

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Rolf Reber
Gemeindepräsident

Antonia Waber
Gemeindevorwalterin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Bannwil,

Antonia Waber
Gemeindevorwalterin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: