

ZONENPLANÄNDERUNG BODEMATT

Gemeinde Riggisberg | Kanton Bern

Mitwirkungssexemplar vom 12. April 2024

Zonenplanänderung | **Erläuterungsbericht**



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Zielsetzung	4
1.3	Prozessorganisation	4
2.	Änderung der Grundordnung	5
3.	Rahmenbedingungen	8
3.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
3.2	Kommunale Rahmenbedingungen	14
3.3	Weiter geprüfte Rahmenbedingungen	14
4.	Ortsbauliche Entwicklung Bodematt	15
4.1	Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten	16
5.	Auswirkungen der Planung	19
5.1	Abstimmung raumwirksame Tätigkeiten	19
5.2	Haushälterischer Umgang mit dem Boden	19
5.3	Schutz des Kulturlandes und der Fruchtfolgeflächen	19
5.4	Berücksichtigung Wohnbaulandbedarf	19
5.5	Abstimmung längerfristige Siedlungsentwicklung	20
5.6	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	20
5.7	Abstimmung Siedlung / Verkehr / Infrastruktur	20
5.8	Ausgleich von Planungsmehrwerten	20
5.9	Gesamtabwägung	20
6.	Planerlassverfahren	21
6.1	Voranfrage	21
6.2	Mitwirkung	21
6.3	Vorprüfung	21
6.4	Öffentliche Auflage	21
6.5	Beschluss	21
6.6	Genehmigung	21
7.	Beilagen	22

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Eine Teilfläche von 1'849 m² der Parzelle Nrn. 797 ist heute der Mischzone MA (nach neuem Baureglement; Stand Genehmigungsverfahren) zugewiesen. Diese Fläche ist jedoch nicht erschlossen und kann dadurch nicht bebaut werden. Eine Strassenzufahrt wäre nur über private Grundstücksflächen möglich. Die davon betroffenen Eigentümer sind nicht bereit, Land für die Strassenerschliessung zur Verfügung zu stellen. Eine Erschliessung ab dem Lindengässli müsste somit mittels Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen erzwungen und das erforderliche Land enteignet werden. Sowohl die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 797 wie auch die Gemeinde sehen diesen Weg nicht als Option. Aufgrund einer gemeinsamen Analyse der Situation, bietet sich an, die heute eingezonte Landfläche aus- und im Verhältnis 1:1 im Bereich der Gurnigelstrasse wieder einzuzonen. So kann die Erschliessung sichergestellt und das Land baureif gemacht werden.



Orthofoto Geoportal
Bern, freier Massstab
(f. M.)

Im Gesamtkontext des zentral gelegenen Gebiets "Bodematt" ergeben sich mit dieser Massnahme jedoch noch weitere wichtige Fragestellungen. Themenschwerpunkte sind - im langfristigen Zeithorizont betrachtet - eine mögliche Einzonung der weiteren Landflächen der Parzellen Nr. 797 und 781 sowie die generelle zukünftige Entwicklung und Erschliessung des Schulareals.

1.2 Zielsetzung

Ziel ist, das eingezonte Bauland baureif zu machen und für die Bebauung zu aktivieren. Die Umsetzung erfolgt mit einer flächengleichen Aus- und Einzonung und gleichwertigem Ersatz der Fruchtfolgefläche. Dabei ist zur Bereinigung des Zonenplans zusätzlich bei der Parzelle Nr. 48 eine kleine Fläche von der Mischzone MA in die Kernzone umzuzonen. Weiter sollen die langfristigen Auswirkungen und Abhängigkeiten der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung einer potenziellen Siedlungserweiterung auf der Bodematt und einer neuen Erschliessungsstrasse zwischen Gurnigelstrasse und Schulareal geprüft werden.

1.3 Prozessorganisation

Für den Entwurf des Planungsinstrumentes sowie für das ordentliche Planerlassverfahren wird von einer Dauer von ca. 1.5 Jahre ausgegangen.

> Entwurf Planungsinstrument	Winter 2023/2024
> Mitwirkung	Frühjahr 2024
> Vorprüfung	Sommer-Winter 2024
> Öffentliche Auflage	Winter 2024 / 2025
> Einspracheverhandlungen	Frühling 2025
> Beschluss Gemeindeversammlung	Sommer 2025
> Genehmigung Kanton	Anschliessend

2. ÄNDERUNG DER GRUNDORDNUNG

Im Zonenplan Siedlung und Landschaft wird die eingezonte Fläche flächengleich umgelagert. Die Fläche von 1'849 m² der Parzelle Nr. 797 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen, zeitgleich erfolgt eine Einzonung von 1'849 m² auf der Parzelle Nr. 781. Die eingezonte Fläche wird aus Gründen des haushälterischen Umgangs mit dem vorhandenen Boden der Mischzone MB zugewiesen. Weiter wird die auf Parzelle Nr. 48 übrigbleibende Restfläche der Mischzone MA von 39 m² der Kernzone zugewiesen. Die Änderung erfordert keine Anpassung des Baureglements.

Standortnachweis

Bei der Einzonung handelt es sich um eine Fläche innerhalb des Siedlungskerns in unmittelbarer Nähe des Landes, welches ausgezont wird. Das zurzeit eingezonte Bauland lässt sich aufgrund seiner Lage mit unzureichender Erschliessung nicht überbauen. Für die Ortsentwicklung ist eine Überbauung des neu eingezonten Areals aufgrund der Lage im Siedlungskern, der bestehenden Erschliessung und unmittelbarer Nähe zur Landauszonung sinnvoll. Weiter kann die Fruchtfolgefläche 1:1 ersetzt werden, es wird kein Landwirtschaftsland zerschnitten. Es handelt sich zudem um den gleichen Grundeigentümer, ein Landerwerb oder -abtausch ist nicht erforderlich. Dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds kann mit qualitative Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Rechnung getragen werden.

Begründung der Einzonungsfläche und Aufzonung

Die einzuzonende Fläche entspricht der Fläche, welche ausgezont wird. Die Gemeinde ist bestrebt das vorhandene Bauland seiner dafür vorgesehenen Nutzung zuzuführen und deshalb an einer dafür geeigneten Lage neu einzuzonen. Die einzuzonende Fläche ist vollständig erschlossen und kann unmittelbar überbaut werden.

Die Analyse der vorhandenen Bebauungsstruktur hat aufgezeigt, dass entlang der Gur-nigelstrasse eine Aufzonung zur Mischzone MB möglich ist. Die Aufzonung von der Mischzone MA zur Mischzone MB erfolgt auch aus Überlegungen eines haushälterischen Umgangs mit dem Kulturland und einer effizienten Nutzung des eingezonten Baulands.

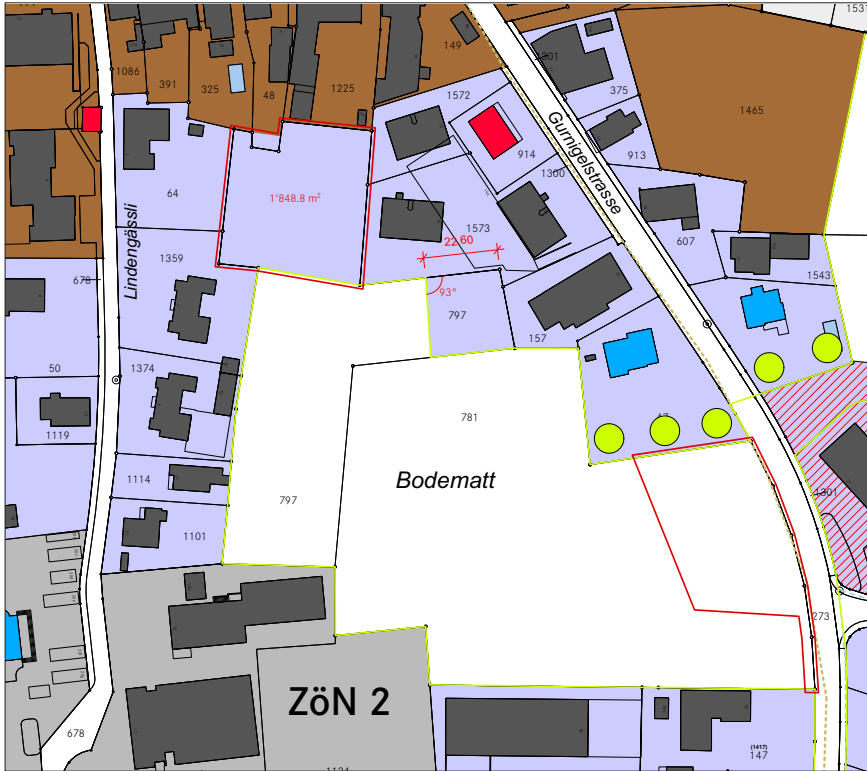
Sicherung der optimalen Nutzung

Für die Neueinzonung auf Parzelle Nr. 781 wird eine minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 festgelegt. Damit wird dem Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden und dem Schutz des Kulturlandes entsprochen. Im Zuge der Umlagerung wird der bestehende Fernwärmeperimeter entsprechend angepasst. Die Mindestdichte entspricht den minimalen Vorgaben des kantonalen Richtplans und den gesetzlichen Bestimmungen nach Art. 11c Abs. 1 BauV.






Sicherstellung der Verfügbarkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG muss zum Zeitpunkt der Einzonung das Land rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Vorliegend erfolgt dies mittels vertraglicher Bauverpflichtung nach Art. 126b BauG.





Zonenplan ALT



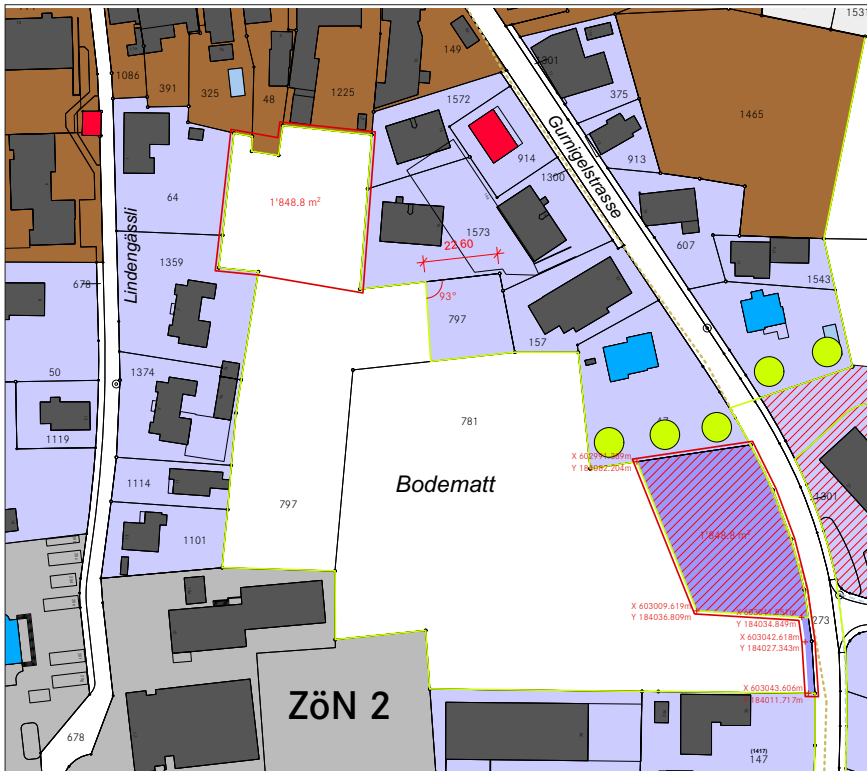
Legende








-  Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
-  MA Mischzone
-  MB Mischzone
-  GFZo min. 0.7
-  Fernwärmeperimeter

Hinweise

-  Kernzone
-  ZöN Zonen für öffentliche Nutzungen
-  LWZ Landwirtschaftszone
-  UeO Überbauungsordnung

Zonenplan NEU



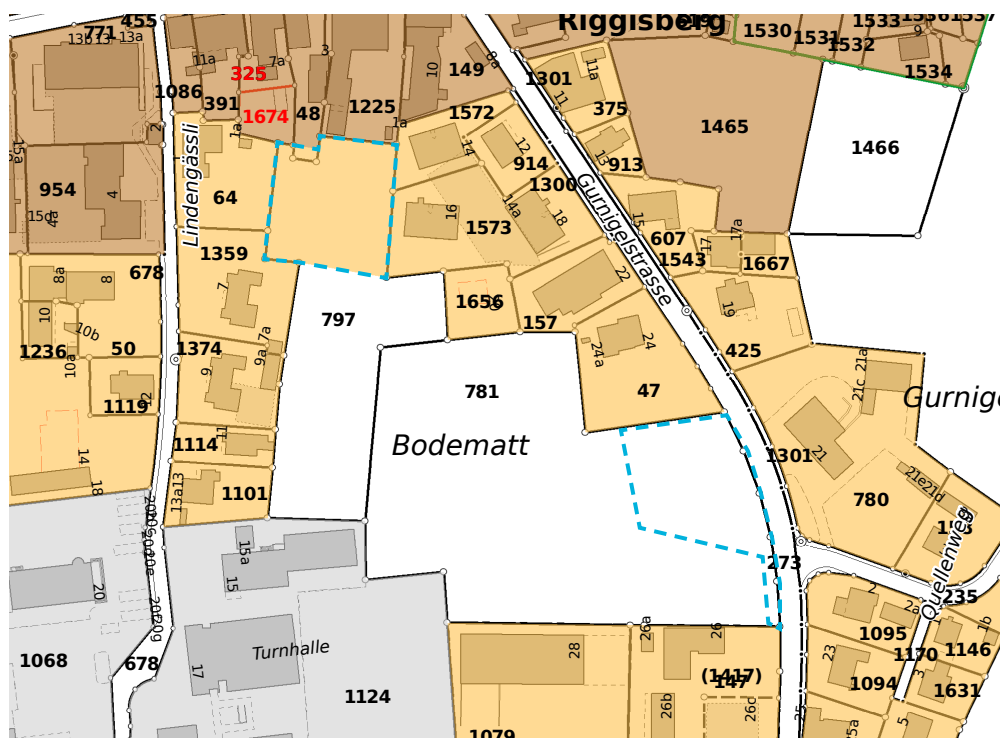
-  schützenswerter Bau
-  erhaltenswerter Bau
-  IVS regional/lokal
-  eingedoltes Gewässer
-  Quellschutzgebiet 2
-  Quellschutzgebiet 3
-  Einzelbaum

3. RAHMENBEDINGUNGEN





3.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Im Richtplan 2030 des Kantons Bern sind u. a. die Richtpläne Siedlung, Landschaft und Verkehr berücksichtigt. Der kantonale Richtplan enthält keine spezifischen Aussagen im Bereich des Areals "Bodematt".



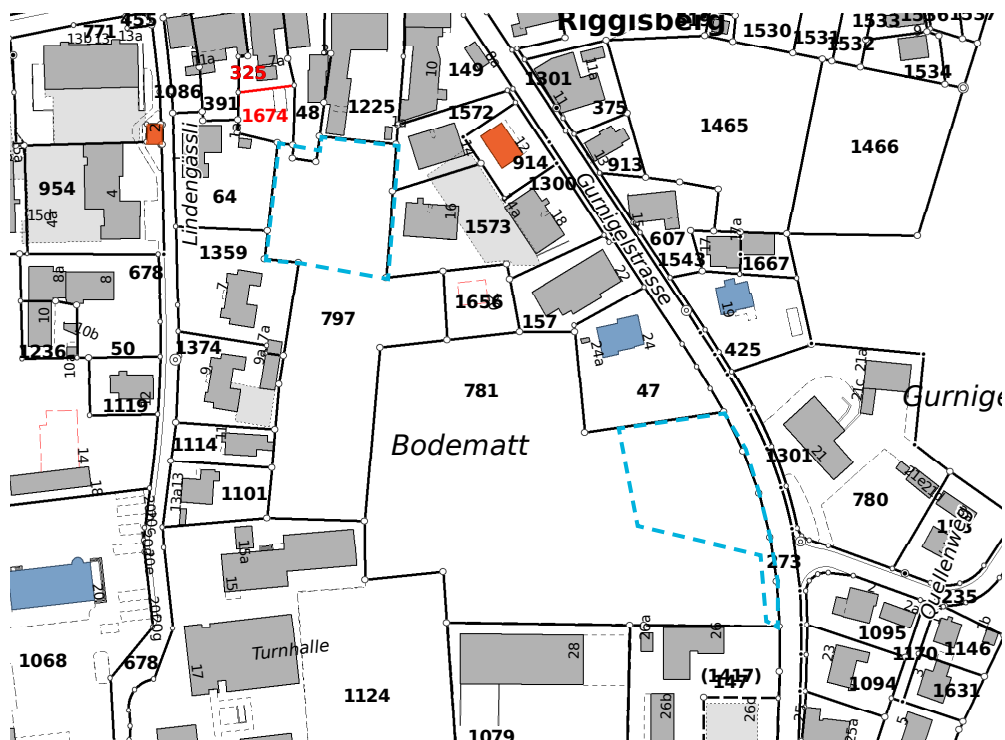
Ausschnitt kant. Richtplan, Bezug 24.01.2023, f. M.

-  Wirkungsbereich der Änderung
-  Wohnzone, 2 Geschosse
-  Kernzone
-  Zone für öffentliche Nutzungen




Fazit: Für die vorliegende Planung besteht kein Handlungsbedarf.

Ortsbild

Die Gemeinde Riggisberg ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) aufgeführt. Im kantonalen Bauinventar sind im Bereich der Bodematt erhaltenswerte Objekte gelistet. Die Formulierung qualitativer Anforderungen an ein Bauprojekt zur Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.



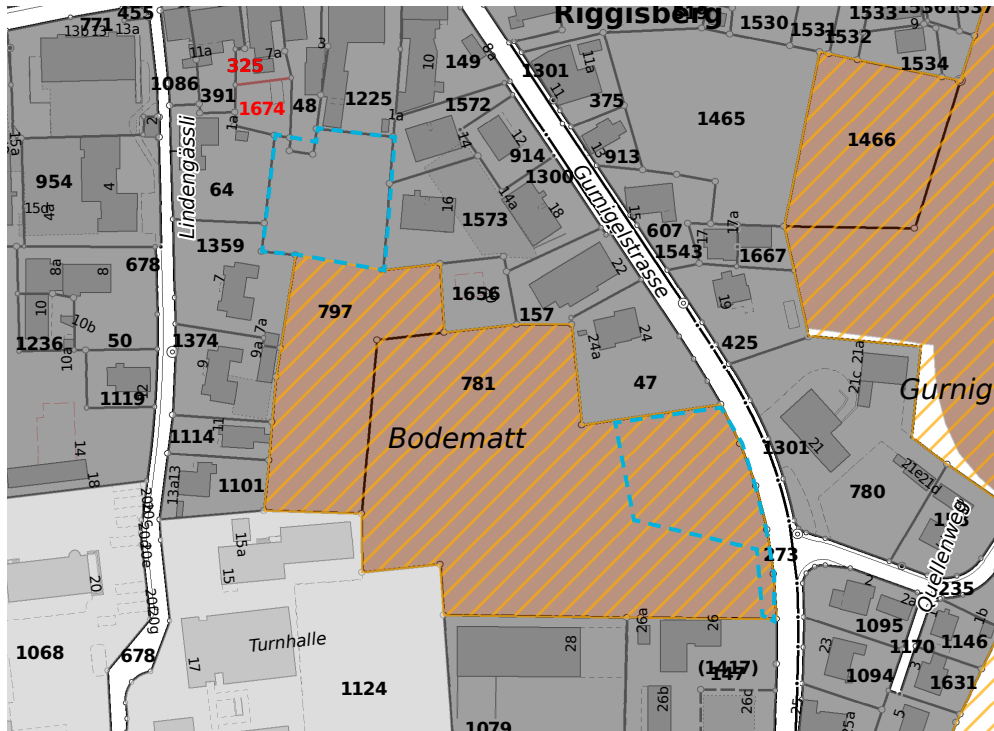
Ausschnitt kant.
Bauinventar, Bezug
24.01.2023, f. M.

-  Wirkungsbereich der Änderung
-  Objekt erhaltenswert
-  Objekt schützenswert






Fazit: Durch die Umlagerung entstehen keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Schutzobjekte.

Kulturland und Fruchtfolgeflächen

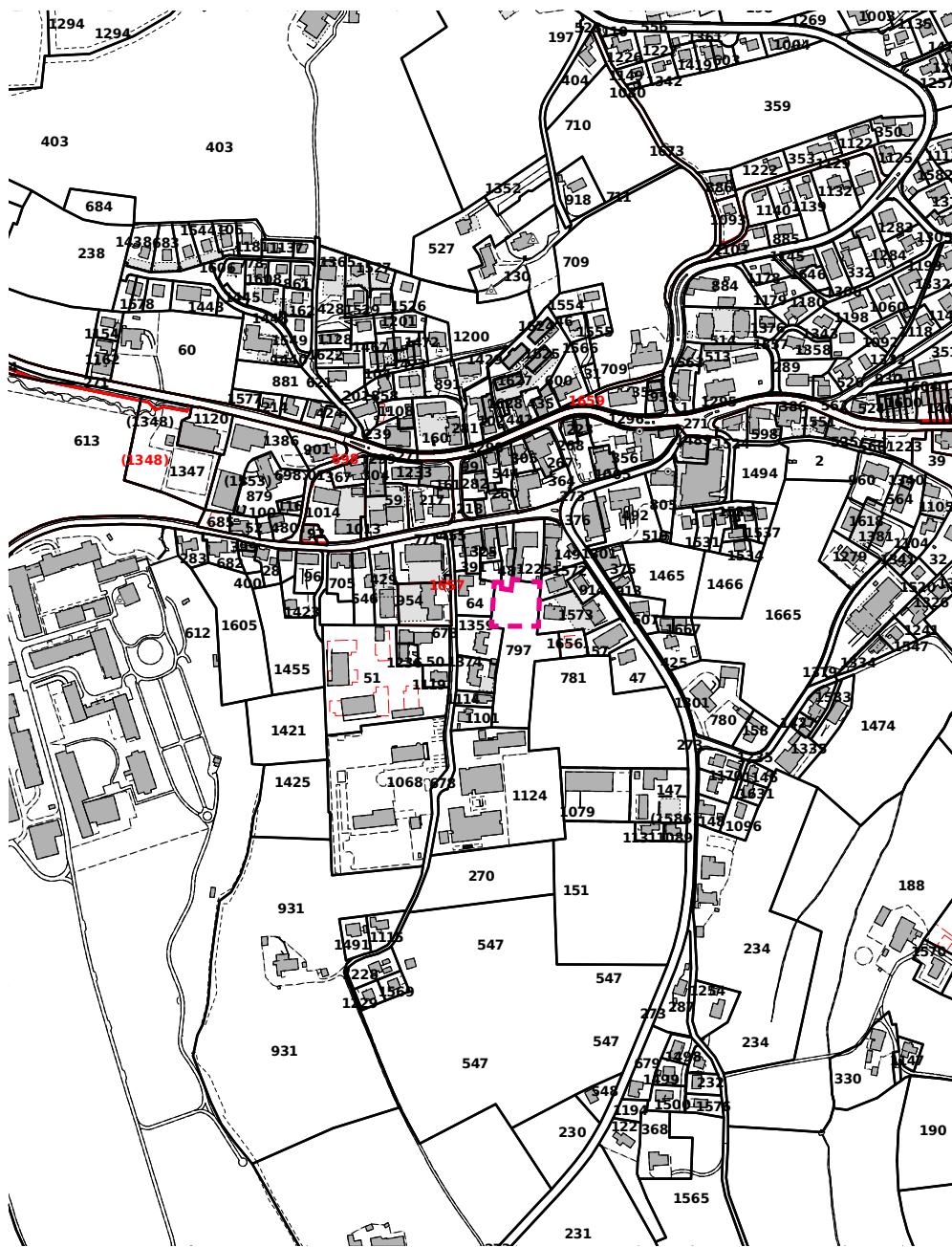
Landwirtschaftlich nutzbarer Boden (Kulturland) ist ein unvermehrbares Gut, zu dem Sorge getragen werden muss. Das gilt ganz besonders für die Fruchtfolgeflächen, die ertragreichsten Teile des Kulturlandes. Im Bereich der angestrebten Einzonung sind Fruchtfolgeflächen vorhanden.



Ausschnitt Hinweis-
karte Kulturland,
Bezug 24.01.2023,
f. M.

-  Wirkungsbereich der Änderung
-  Kulturland
-  Fruchtfolgeflächen
-  Bauzone
-  Zone für öffentliche Nutzungen

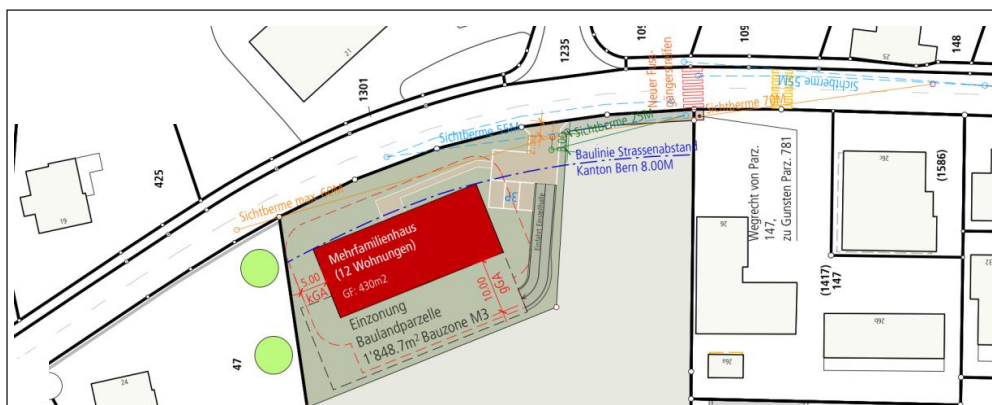
Fazit: Es handelt sich bei der auszuzonenden Fläche um die gleiche Bewirtschaftsfläche wie jene der Einzonung. Die Fruchtfolgefläche wird 1:1 kompensiert. Die erforderlichen Nachweise gemäss kantonaler Arbeitshilfe werden erbracht (vgl. Beilage b).



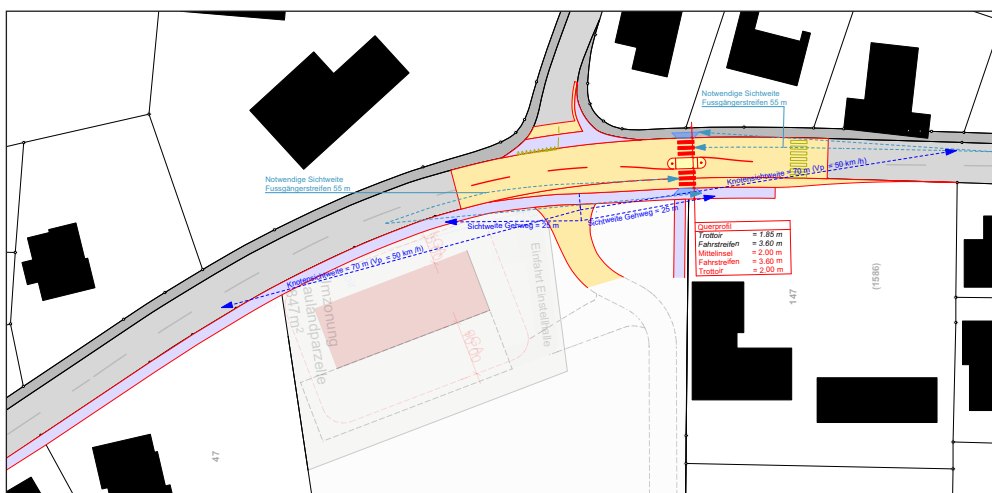
Plan der Kompensationsfläche gemäss Merkblatt AGR vom 01.06.24
 Masstab 1:5'000

- > Gemeinde: Riggisberg
- > Parzellennummer: 797
- > Flächengrösse: 1'849 m²

Die Einhaltung der Sichtbermen stellt sicher, dass eine klare Sicht auf Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist, wodurch die Verkehrssicherheit massgeblich verbessert wird. Gleichzeitig wird besonderes Augenmerk darauf gelegt, Fussgängern sichere Querungsmöglichkeiten zu bieten. Mit der geplanten Einzonung wird eine durchdachte Erschliessung sowohl des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wie auch des Langsamverkehrs (LV) vorgesehen, um den Anforderungen des Kantons gerecht zu werden.



Situationsplan
Erschliessungskonzept
mit Sichtbermen, f. M.



Schematische Darstellung:
Situationsplan
Erschliessungskonzept
inkl. Möglichkeit einer
Mittelinsel bei
Sanierung/Anpassung
der Kantonsstrasse.
Ebenfalls ersichtlich
ist die Anbindung an
eine potenzielle neue
Erschliessungsstrasse
zum Schulhaus und
den weiteren Parzellen
der Bodematte,
f. M.

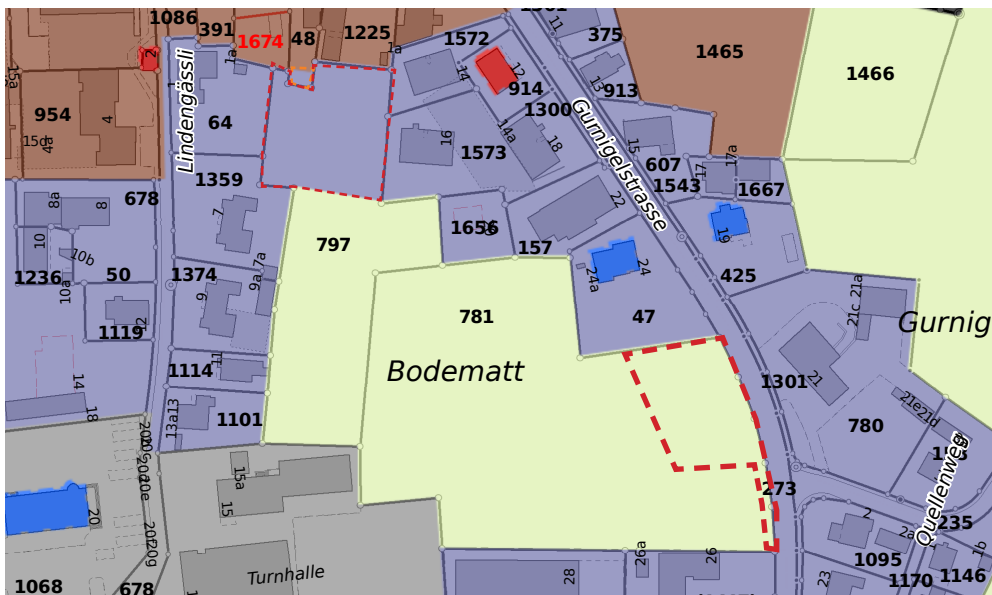
Fazit: Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs (MIV) und des Langsamverkehrs (LV) für die Parzelle Nr. 781 können gewährleistet werden und sind mit dem kantonalen Tiefbauamt abgestimmt. Durch die Einzonung einer Fläche entlang der Gurnigelstrasse kann ein Trottoir erstellt werden, zudem wird der Standort des Fussgängerstreifens optimiert. Eine mögliche neue Erschliessung des Schulareals über die Gurnigelstrasse wurde konzeptionell geprüft und mit der vorliegenden Planung abgeglichen.

Das Areal befindet sich in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse E, was nach Art. 11d BauV für die Einzonung ausreichend ist.

3.2 Kommunale Rahmenbedingungen

Zonenplan Siedlung und Landschaft

Im Zonenplan Siedlung und Landschaft ist das auszuzonende Areal (Parzellen Nrn. 797 und 48) der Mischzone MA sowie das einzuzonende Areal (Parzelle Nr. 781) der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die neue Bauzone wird der Mischzone MB zugewiesen. Durch die Auszonung auf Parzelle Nr. 797 würde auf der Parzelle Nr. 48 eine kleine Restfläche in der Mischzone MA verbleiben. Aus raumplanerischen Überlegungen ist es sinnvoll, diese Fläche der Kernzone zuzuweisen.



Ausschnitt Zonenplan Siedlung - Fläche Umzonung (orange umrandet), Fläche Aus- und Einzonung (rot umrandet), f. M.

Fazit: Ein flächengleicher Abtausch ist im Kontext der Nutzungsplanung möglich, da die beiden Areale nicht bebaut sind, keine Zäsur des Baugebiets oder des Ortsbildes entsteht und keine Inselzone geschaffen wird. Die letzte Ortsplanungsrevision wurde im Januar 2014 genehmigt. Die Planbeständigkeit wird nicht verletzt. Bei der Parzelle Nr. 48 erfolgt eine Bereinigung, indem die geringe Fläche, welche derzeit der Mischzone MA zugewiesen ist, in die Kernzone umgezont wird (analog der restlichen Parzellenfläche).

3.3 Weiter geprüfte Rahmenbedingungen

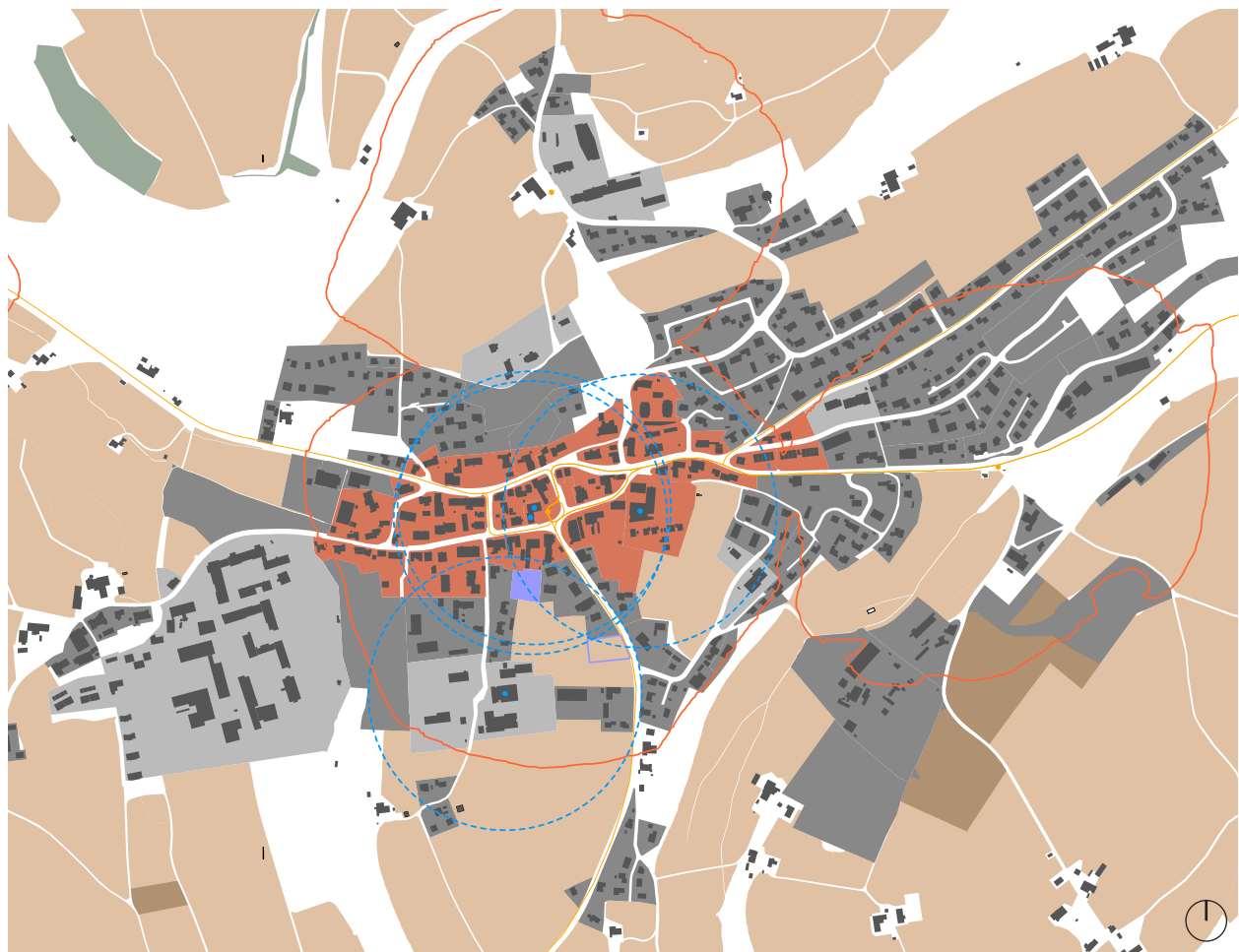
Archäologie	keine Fundstellen
Erdwärmesonden	verboten
Gewässerraum	keine Gewässer und Gewässerräume
Gewässerschutz	Gewässerschutzgebiet Au
Belastete Standorte	keine vorhanden
Störfallvorsorge	keine Konsultationsbereiche
Naturgefahren	keine vorhanden

4. ORTSBAULICHE ENTWICKLUNG BODEMATT

Damit die Umlagerung der Bauzone für die Gemeinde nachhaltig ist, wurden die Möglichkeiten der langfristigen Siedlungsentwicklung von Riggisberg analysiert. Es zeigt sich, dass das Gebiet Bodematt dafür mittel- bis langfristig Potenzial aufweist. Die Überprüfung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ist insbesondere wichtig, damit die angestrebte Aus- und Einzonung am richtigen Ort erfolgt und eine zukünftige Entwicklung der umliegenden Flächen, insbesondere des Schulhausareals, möglich bleibt. Allfällige Synergien sollen frühzeitig erkannt und in der Planung berücksichtigt werden.

Folgende Themenschwerpunkte wurden für die Einschätzung des Standortes geprüft:

- > Lage innerhalb der Gemeinde (Ortsbild)
- > Erreichbarkeit (öffentliche Einrichtungen / ÖV)
- > Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten
- > Hohe bauliche Dichte im Einklang mit dem Ortsbild
- > Erschliessung



4.1 Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten

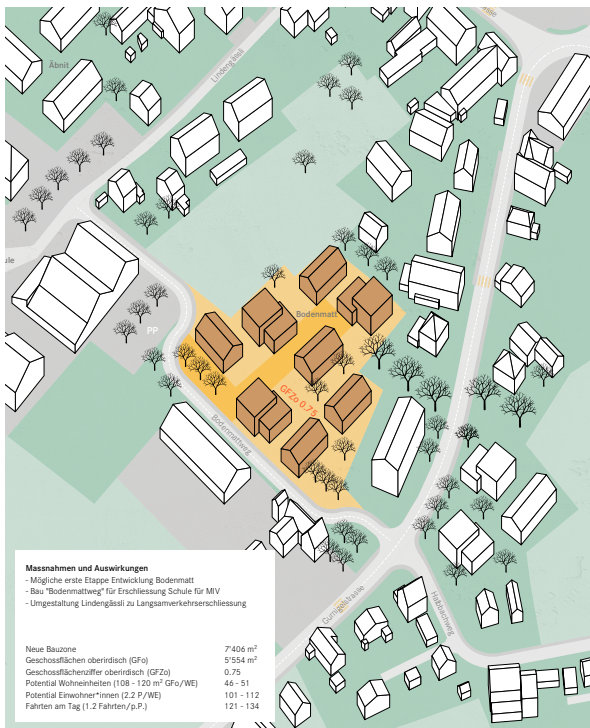
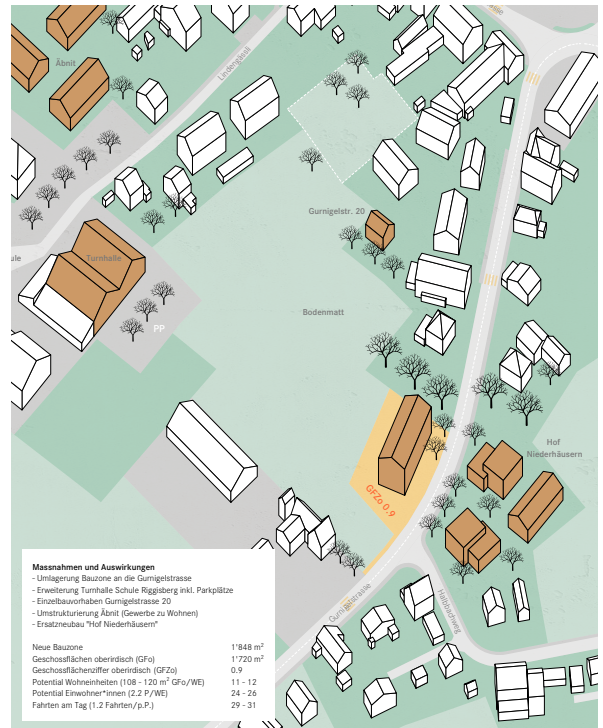
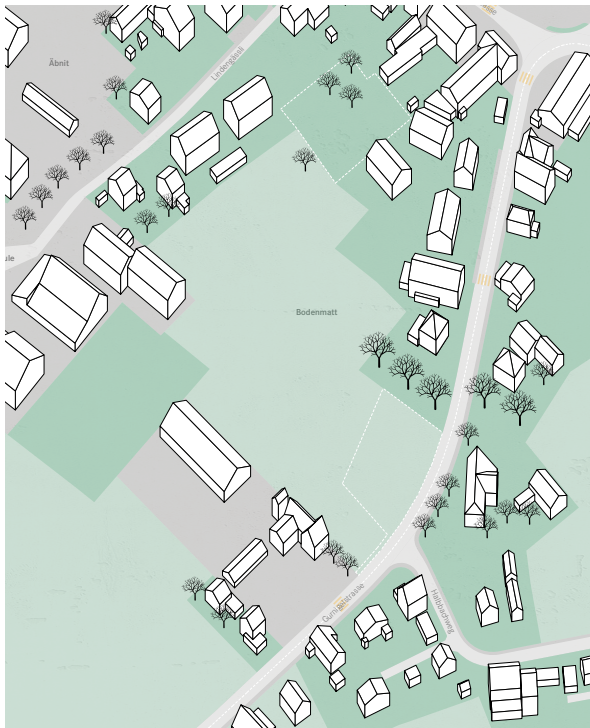
Grundsätzliche Überlegungen

Der vorliegende Planung analysiert nicht nur die gegenwärtigen Gegebenheiten der betroffenen Teilflächen, sondern wirft auch einen Blick auf die zu erwartenden Entwicklungen in Bezug auf eine zukünftige sinnvolle Siedlungsentwicklung von Riggisberg. Durch diese vorausschauende Herangehensweise beabsichtigt die Gemeinde, eine zukunftsfähige Entwicklung der Bodematte abzusichern, die sowohl den aktuellen als auch den künftigen Ansprüchen gerecht wird.

Die Darstellungen der langfristigen Siedlungsentwicklung stellen lediglich mögliche Bebauungsszenarien dar. Das Gebiet befindet sich nach wie vor in der Landwirtschaftszone, eine Einzonung ist derzeit aufgrund des fehlenden Wohnbaulandbedarfs von Riggisberg nicht möglich. Die langfristigen Überlegungen zur Entwicklung dieses Gebiets stellt eine Initiative dar, die darauf abzielt, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung frühzeitig und aktiv durch die Gemeinde zu steuern. Das gegenwärtig teilweise überbaute Gebiet mit flacher Topografie bietet eine Gelegenheit für eine spätere Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Dorfgefüges.

Der Gemeinderat hat zusammen mit der Aus- und Einzonung daher auch eine weitere gefasste Analyse vorgenommen, in welcher insbesondere auch ein Augenmerk auf die zukünftige Erschliessung der Schulanlage (unter Berücksichtigung des Baus einer neuen Turnhalle), aber auch eine Entlastung des stark frequentierten Lindengässlis mitberücksichtigt.

Obwohl derzeit keine unmittelbare Notwendigkeit besteht, erkennt die Gemeinde die Bedeutung an, vorausschauend zu planen, um den zukünftigen Bedürfnissen gerecht zu werden. Ob eine solche Planung jedoch dereinst angegangen werden soll, hängt vom Willen der Bevölkerung sowie den rechtlichen Voraussetzungen ab.



Schematische und fiktive Darstellung einer möglichen Entwicklung der Bodenmatt - sofern diese langfristig als Einzonungsfläche infrage kommt. Ebenso dargestellt ist eine potenzielle neue Erschliessungsstrasse aber der Gurnigelstrasse zum Schulhausareal, f. M.

Herausforderungen der Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt eine bedeutende Herausforderung dar, die durch einen sorgfältigen Umgang mit dem bestehenden Bauland und einer vorausschauenden Planung bewältigt werden muss. Diese Herangehensweise zielt darauf ab, nicht nur den Bedarf an neuen Wohn- und Infrastruktureinrichtungen zu decken, sondern auch die Qualitäten des bereits vorhandenen Siedlungsgefüges zu bewahren.

Die Nutzung des bestehenden Baulands erfordert eine präzise Analyse der vorhandenen Strukturen und Flächen. Hierbei ist es von entscheidender Bedeutung, nachhaltige Entwicklungsprinzipien zu verfolgen und dabei darauf zu achten, dass die sozialen und kulturellen Merkmale der Dorfstrukturen bewahrt werden.

Ein sorgfältiger Umgang mit Einzonungen ist unabdingbar, um eine ausgewogene Entwicklung zu gewährleisten. Dies beinhaltet nicht nur die Identifikation geeigneter Flächen für neue Entwicklungen, sondern auch die Berücksichtigung von ökologischen Aspekten und der Bedeutung von Grünräumen.

Eine mittel- oder langfristige Einzonung ist derzeit nicht angedacht, könnte im Zuge einer nächsten Ortsplanung jedoch im Rahmen eines Räumlichen Entwicklungskonzepts mit der Bevölkerung diskutiert sowie Vor- und Nachteile abgewägt werden. Wichtig erscheint dem Gemeinderat, vorausschauend zu planen, um sicherzustellen, um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Dies betrifft insbesondere zukünftige Bedürfnisse von öffentlichem Interesse (z. B. Schulanlage).

Erschliessung

Die Untersuchung langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten wurden insbesondere als wichtig erachtet, um für einen potenziellen Neubau einer Turnhalle sowie eine Bebauung der Bodematte eine verkehrstechnisch sinnvolle Anbindung zu ermöglichen und die reibungslose Erreichbarkeit des Schulareals zu gewährleisten. Dabei wurde in einer groben Machbarkeitsprüfung darauf geachtet, dass die Verkehrsführung sowohl sicher als auch effizient gestaltet werden kann.

Dieser Ansatz einer möglichen zukünftigen Erschliessung dient nicht nur der Entlastung des Lindengässli, sondern fördert auch eine synergetische Nutzung des Raums. Eine solche Lösung wäre jedoch nur sinnvoll und umsetzbar, wenn eine Entwicklung der Bodematt tatsächlich angestrebt werden sollte.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeiten

Bei der vorliegenden Planung werden die übergeordneten Bestimmungen und Zielsetzungen von Bund, Kanton und Region berücksichtigt und umgesetzt. Mit der Umlagerung des bestehenden Baulandes wird eine geeignete Überbauung ermöglicht und bestehende Bauzonenreserven für die Überbauung erschlossen.

5.2 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Da es sich bei der Umlagerung um eine Aus- und Einzonung handelt, ist auf der Fläche der Einzonung eine Mindestdichte festzusetzen. Dazu wird eine GFZo von 0.7 als Mindestmass festgesetzt. Dies entspricht den Voraussetzungen von Art. 11c Abs. 1 BauV.

5.3 Schutz des Kulturlandes und der Fruchtfolgeflächen

Landwirtschaftlich nutzbarer Boden (Kulturland) ist eine unserer wichtigsten Lebensgrundlagen. Er ist ein unvermehrbares Gut, zu dem Sorge getragen werden muss. Das gilt ganz besonders für die Fruchtfolgeflächen, die ertragreichsten Teile des Kulturlandes. Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und insbesondere die Fruchtfolgeflächen in ihrem Bestand zu schützen, deutlich erhöht.

In der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Umlagerung von Bauland mit einem 1:1 Ersatz der bestehenden Fruchtfolgeflächen. Die beanspruchte Fruchtfolgefläche wird mit der Fläche der Auszonung direkt kompensiert. Gemäss dem Bodengutachten vom 12. März 2024 handelt es sich bei den Flächen der Auszonung (Teilparzelle Nr. 797) um Boden mit Fruchtfolgeflächenqualität.

5.4 Berücksichtigung Wohnbaulandbedarf

Die Gemeinde verfügt gemäss kantonalem Richtplan über keinen Wohnbaulandbedarf. Die weitere aufgezeigte Entwicklung (vgl. Kap. 4) des Areals wäre zum aktuellen Zeitpunkt entsprechend nicht möglich. Da es sich um eine 1:1 Umlagerung der bestehenden Bauzone handelt, hat dies keine Auswirkungen auf die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs.

5.5 Abstimmung längerfristige Siedlungsentwicklung

Damit die Umlagerung der Bauzone am richtigen Ort stattfindet, wurde im vorliegenden Bericht die vorgenommenen Untersuchungen zum Standort dargelegt. Aus Sicht der Ortsentwicklung und des Orts- und Landschaftsbildes ist der Standort für eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Riggisberg am besten geeignet.

5.6 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Die Einzonung liegt im bestehenden Siedlungsgebiet. Es entsteht keine Zäsur des bestehenden Siedlungsgefüges.

5.7 Abstimmung Siedlung / Verkehr / Infrastruktur

Die Auswirkungen der Entwicklung (Wohneinheiten, Einwohnende, Fahrten usw.) sind geringfügig. Der Gemeinde werden keine Sprungkosten der Infrastrukturanlagen entstehen.

5.8 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Die Gemeinde Riggisberg verfügt über ein eigenes Mehrwertabgabereglement. Aufzonen unterstehen, gestützt auf das Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Riggisberg, keiner Mehrwertabgabepflicht.

5.9 Gesamtabwägung

Für die Gemeinde bietet sich mit der Umlagerung der Bauzone die Möglichkeit, die bestehenden Bauzonenreserven zu erschliessen sowie eine zeitgemässe bauliche Dichte sicherzustellen. Als regionales Zentrum verfügt die Gemeinde Riggisberg über eine rege Nachfrage nach verfügbarem Bauland und ist bestrebt diese Entwicklung aktiv mitzugestalten. Mit dem zentralen Standort auf der Bodematt ist die Gemeinde überzeugt, die vorhandenen Baulandreserven am richtigen Ort zu aktivieren.

6. PLANERLASSVERFAHREN

6.1 Voranfrage

Am 3. November 2022 wurde beim AGR eine Voranfrage eingereicht, um die relevanten Punkte der Zonenplanänderung vorgängig zu klären. Die Stellungnahme des AGR vom 21. Februar 2023 wurde durch die Beteiligten ausgewertet und die Empfehlungen und Hinweise in die Planung integriert oder diese überarbeitet.

6.2 Mitwirkung

(folgt)

6.3 Vorprüfung

(folgt)

6.4 Öffentliche Auflage

(folgt)

6.5 Beschluss

(folgt)

6.6 Genehmigung

(folgt)

7. BEILAGEN

- a. Gutachten Erschliessung vom 28. März 2024 der verkehrsteiner AG
- b. Nachweis Qualität Fruchtfolgefläche vom 12. März 2024 der Impuls AG

