



Einwohnergemeinde Kirchberg

georegio
atelier für raumentwicklung

Ortsplanungsrevision 2019

Ergänzungen zur Genehmigungsversion vom 18.03.2019,
öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG

Auflagedokument

Stand: 07.11.2019

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Kirchberg
Autor: georegio ag, Thomas Frei, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
(frei@georegio.ch, T direkt: 034 423 56 40)

Version	Datum	Inhalt
1.0	07.11.2019	Fassung für die öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Erläuterungen zum Verfahren	1
1 Anlass zur abschliessenden öffentlichen Auflage.....	1
1.1 Bereits beschlossene Änderungen	1
1.2 Noch zu beschliessende Änderungen	1
2 Gegenstand der öffentlichen Auflage.....	2
 Teil B: Auflagedossier	 3
1 Änderungen am Baureglement	3
1.1 Bereits beschlossene Änderungen (Gemeindeversammlung 18.03.2019)	3
1.2 Änderungen im Genehmigungsverfahren (Forderungen AGR)	6
2 Änderungen am Zonenplan	12
2.1 Weilerzone Bütikofen	12
2.2 ZöN Kindergarten / öffentliche Aussenanlagen, Chosthusweg	12
3 Genehmigungsvermerke	13
 Teil C: Erläuterungen zu den Änderungen bzw. Ergänzungen des Erläuterungsberichts vom 18. März 2019.....	 14
1 Änderungen am Baureglement	14
1.1 Bereits beschlossene Änderungen	14
1.2 Änderungen im Genehmigungsverfahren	14
2 Änderungen am Zonenplan	16
2.1 Weilerzone Bütikofen	16
2.2 ZöN Kindergarten / öffentliche Aussenanlagen, Chosthusweg	16
3 Kulturland in der Bauzone	17
3.1 Kulturland in der Wohn-, Dorf- und Kernzone.....	17
3.2 Kulturland in der Industriezone und in übrigen Bauzonen.....	20
3.3 Zonenzuweisung Parzellen Nrn. 1783 und 1160, Chalberweid	20
4 ZPP Nr. 6, Höchfeldweg.....	23
5 ZPP Nr. 8, Zürichstrasse	23
6 Dokumentation der Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF).....	23
6.1 Grundsätze	23
6.2 Erforderliche Dokumentation bei der Kompensation von Fruchtfolgeflächen	24
6.3 Karte der beanspruchten Fruchtfolgeflächen	24
6.4 Karte der vorgesehenen Kompensationsfläche	26
6.5 Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche	28
6.6 Umgang mit Biodiversitätsförderflächen	28
6.7 Stellungnahme der Standortgemeinde der vorgesehenen neuen FFF	29
7 Bauzonenreserven	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Neu: Ausscheidung NISV-Emissionsbereich im Weiler Bütikofen	12
Abb. 2	Änderung ZÖN Kindergarten / öffentliche Aussenanlagen, Chosthusweg	12
Abb. 3	Kulturland Kirchberg, Teil 1	17
Abb. 4	Kulturland Kirchberg, Teil 2	18
Abb. 5	Kulturland Kirchberg, Teil 3	18
Abb. 6	Kulturland Kirchberg, Teil 4	19
Abb. 7	Kulturland innerhalb der ZPP / UeO Hellacher	19
Abb. 8	Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Gebiet Chalberweid	20
Abb. 9	Fotodokumentation, Gebiet Chalberweid	22
Abb. 10	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 6, Höchfeldweg	24
Abb. 11	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 8, Zürichstrasse	25
Abb. 12	Untersuchte mögliche FFF-Kompensationsflächen	26
Abb. 13	Kompensationsfläche Standort 1 Hellacher: Parzelle Nr. 975	26
Abb. 14	Kompensationsfläche Standort 2 Holzacher: Parzellen Nrn. 486, 989	27
Abb. 15	Kompensationsfläche Standort 3a Brünnlisacher: Parzellen Nrn. 988, 225	27
Abb. 16	Kompensationsfläche Standort 3b Lööliacher: Parzelle Nr. 215	27
Abb. 17	Kompensationsfläche Standort 4 Chrützlizälg: Parzelle Nr. 1140	27
Abb. 18	BFF auf den beanspruchten Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 6, Höchfeldweg	28
Abb. 19	BFF auf den beanspruchten Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 8, Zürichstrasse	29

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 6, Höchfeldweg	24
Tab. 2	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 8, Zürichstrasse	25
Tab. 3	Übersicht FFF-Kompensationsflächen	28

Teil A: Erläuterungen zum Verfahren

1 Anlass zur abschliessenden öffentlichen Auflage

Die Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Kirchberg hat am 18. März 2019 die Gesamtrevision der Ortsplanung Kirchberg beschlossen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist gegen die Versammlungsbeschlüsse wurden die Planungsinstrumente beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern zur Genehmigung eingereicht.

Das AGR hat im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der Ortsplanung festgestellt, dass die an der Gemeindeversammlung beschlossene Vorlage nicht in allen Teilen mit der Vorprüfung übereinstimmt bzw. Teile umfasst, die einer vollumfänglichen Genehmigung entgegenstehen. Zudem wurden aufgrund der revidierten Baugesetzgebung neue Anforderungen wie beispielsweise der Umgang mit Kulturland an die Gemeinden gestellt, die im Rahmen der Ortsplanungen umgesetzt werden müssen. Diese Themen haben nicht Eingang in den Vorprüfungsbericht vom 9. Oktober 2017 gefunden, sind also vom Kanton im Genehmigungsprozess neu eingebracht worden.

Das AGR hat der Gemeinde die offenen Punkte am 5. September 2019 in einem informellen Anhörungsgespräch erläutert. Die Ergebnisse des Gesprächs wurden in einem Beschlussprotokoll festgehalten. Dieses dient als Grundlage für die abschliessende Auflage.

Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat haben die Genehmigungsvorbehalte intensiv geprüft. Der Gemeinderat strebt einen zeitnahen Abschluss der Revisionsarbeiten an, insbesondere deshalb, weil sich bei der Prüfung von aktuellen Bauvorhaben Rechtsunsicherheiten ergeben. Deshalb hat er die nötigen Beschlüsse zu den erforderlichen Änderungen an seiner Sitzung vom 18. November 2019 gefasst und sie gestützt auf Art. 60 Abs. 3 BauG für eine abschliessende öffentliche Auflage vom 21. November 2019 bis 20. Dezember 2019 verabschiedet. Dabei wird zwischen bereits beschlossenen Änderungen und noch zu beschliessenden Änderungen unterschieden.

1.1 Bereits beschlossene Änderungen

Der Gemeinderat hat zwischen den Einspracheverhandlungen 2018/2019 und dem Beschluss der Gemeindeversammlung geringfügige Anpassungen am Baureglement vorgenommen. Diese Änderungen werden gestützt auf Art. 60 Abs. 3 BauG nachträglich öffentlich aufgelegt (mit Einsprachemöglichkeit). Dies betrifft ausschliesslich das Baureglement (siehe **Teil B, Ziff. 1.1**). Sollten Einsprachen eingehen, werden keine Einspracheverhandlungen durchgeführt, da nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung kein Handlungsspielraum mehr besteht, auf allfällige Einsprachen mit einer Anpassung der Unterlagen zu reagieren.

1.2 Noch zu beschliessende Änderungen

Die aufgrund der Rückmeldung des AGR im Genehmigungsverfahren noch vorzunehmenden Anpassungen werden im gemischt-geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV beschlossen. Auch diese Änderungen werden gestützt auf Art. 60 Abs. 3 BauG öffentlich aufgelegt (mit Einsprachemöglichkeit). Das sich die Anpassungen auf die vom AGR verlangten Änderungen beschränken, kann im gegenseitigen Einvernehmen auf Einspracheverhandlungen verzichtet werden, da diesbezüglich ebenfalls kein Handlungsspielraum mehr besteht. Alle Änderungen finden sich in **Teil B, Ziff. 1.2 und Ziff. 2**.

2 Gegenstand der öffentlichen Auflage

Gegenstand der öffentlichen Auflage sind die Inhalte von Teil B dieses Dokuments.

Im Teil C sind Erläuterungen zu den Änderungen zu finden.

Die Änderungen werden nach der öffentlichen Auflage in die Genehmigungsunterlagen eingefügt. Eine erneute Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ist weder für die Änderungen gemäss **Teil B, Ziff. 1.1** noch für die Änderungen gemäss **Teil B, Ziff. 1.2 und Ziff. 2** notwendig.

Teil B: Auflagedossier

Die nachfolgenden Inhalte (Ziff. 1 und Ziff. 2) sind Bestandteil der öffentlichen Auflage gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG. Erläuterungen zu den Änderungen sind im Teil C dieses Dokuments aufgeführt.

1 Änderungen am Baureglement

1.1 Bereits beschlossene Änderungen (Gemeindeversammlung 18.03.2019)

Rot / Schwarz: Version der 2. öffentlichen Auflage 2018

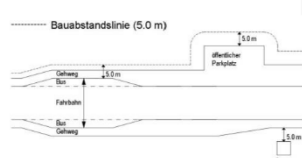
Gegenstand der abschliessenden öffentlichen Auflage:

~~Rot durchgestrichen:~~ gelöscht

Blau unterstrichen: neu

Artikel 2	
2. Vorbehalt anderer Vorschriften, Ausnahmen	¹ Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den im BR genannten Vorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse eingehalten werden. (Die wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang II zusammengestellt.) ² Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften, insbesondere Artikel 667 bis 712 Zivilgesetzbuch (ZGB) und Artikel 79 bis 79 i Einführungsgesetz (EG) zum ZGB zu beachten. (Anhang III) ³ Mit der Bepflanzung dürfen die Sichtbereiche bei Ausfahrten nicht eingeschränkt werden. Längs öffentlichen Strassen sind die Bestimmungen von Artikel 80 und 83 Strassengesetz (SG) und Artikel 57 Strassenverordnung (SV) zu beachten.
3. Ausnahmen	⁵⁻⁴ Für die Erteilung von begründeten Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Artikel 26 ff und 81 ff BauG), der Bauverordnung (Artikel 55 und 100 ff BauV), des Strassengesetzes (Artikel 81 SG) und des Raumplanungsgesetzes (Artikel 23, 24 RPG) massgebend.
Artikel 4	
5. Baubewilligung / Baubeginn	
a) Erfordernis	¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung und die erforderlichen, besonderen Bewilligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Artikel 1, Absatz 2 BauG) und des Baubewilligungsdekretes (BewD) vorliegen.
b) Zuständigkeit	² Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach der Gemeindeordnung (GeO) sowie der Organisationsverordnung (OgV) und ergänzend nach Abschnitt D dieses Reglementes. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Artikel 66 BauG).
c) Voranfrage	³ Im Falle von Auslegungsschwierigkeiten bei Baurechtsfragen sowie generell bei grösseren Bauvorhaben können mittels Voranfragen (anhand Plänen) an die Baukommission in der Vorprojekt- und Bauprojektphase Einzelfragen zu Bauprojekten gestellt werden. Dabei erteilt die Baukommission unverbindliche Auskünfte (Hinweise ohne Rechtscharakter). Definitive Beurteilungen von baurechtlichen Sachverhalten erfolgen ausschliesslich im Rahmen der Gesamtprüfung von Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren.
d) Vorzeitiger Baubeginn	⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Artikel 39 BewD) und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Artikel 1, Absatz 3 BauG, Artikel 5 und 6 BewD).
Artikel 6	
f) Umgebungsgestaltungspläne, Emissionspläne	¹ Sofern die Umgebung neu- oder wesentlich umgestaltet wird, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Artikel 14 BauG, Artikel 4 und 5 sowie Artikel 14 lit d BewD). Der Umgebungsgestaltungsplan muss unter anderem enthalten: a) Anordnung der notwendigen Abstellplätze und deren Zufahrten sowie die zum Verständnis notwendigen Höhenangaben, b) Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen, usw., mit Höhenangaben, die Art der Einfriedungen und Übergänge sowie Anschlüsse an das benachbarte Grundstück, c) Belagsänderungen (z.B. Vorplätze, Abstellplätze, Gehwege, usw.), d) Angaben zur Lage der vorgesehenen Bäume und Sträucher. ² Für Gewerbe-, Industrie- und landwirtschaftliche Bauten kann die Baukommission zusätzlich mit der Baueingabe Emissionspläne verlangen.
Artikel 9	
	⁷ Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische Baumarten-Arten zu wählen. Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

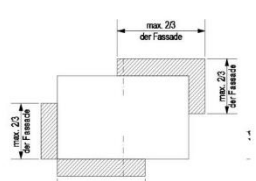
Artikel 10 3. <i>Baugestaltung</i> a) <i>Offene Bauweise Gestaltungs-Freiheit, Beschattung</i>	¹ Sofern in Überbauungsordnungen oder in den Kernzonen K3 und K5 (Artikel 29 BR) nicht anders geregelt, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Artikel 11 bis 18 BR, Artikel 39 BR) und gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Artikel 11 BR) einzuhalten. Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit nach Artikel 75 Abs. 1 und 2 des BauG sowie Artikel 16 BR. ² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Brandmauern dürfen nur vorübergehend (bei Etappierung einer Überbauung) freigehalten werden. Liegen die Etappen mehr als ein Jahr auseinander, sind die Brandmauern farblich befriedigend zu gestalten oder zu begrünen.
---	--

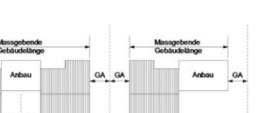
Artikel 11 1. <i>Bauabstand von öffentlichen und privaten Strassen</i>	¹ Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, die folgenden Bauabstände einzuhalten: a) gegenüber Kantonsstrassen min. 5.0 m b) längs den übrigen öffentlichen Strassen min. 3.6 m ² Der Strassenabstand wird bei ein- und zweigeschossigen Bauten vom Fahrbahnrand, bei 3- und mehrgeschossigen Bauten vom Trottoir- oder Radwegrand aus gemessen. ³ Gegenüber Kantonsstrassen gelten die reglementarischen Grenzabstände (Artikel 14 - 17, Artikel 39 BR), wenn sie einen grösseren Grenzabstand als den Strassenabstand vorschreiben. ⁴ Garagenvorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5.0 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand, bei Trottoir vom Trottoirrand. Zum Strassenraum offene Autounterstände dürfen längs den übrigen öffentlichen Strassen bis 3.6 m an die Grenze gestellt werden. ⁵ Innerhalb der Sichtlinien bei Ausfahrten dürfen keine Parkplätze, Pflanzen, Entsorgungseinrichtungen und dergleichen vorgesehen werden.	
--	---	--

Formatiert: Schriftfarbe: Rot

Artikel 12 2. <i>Gewässerraum und Bauabstand zu Gewässern, Wald und Hecken</i>	¹ Mit der Raumsicherung entlang der Gewässer sollen der Hochwasserschutz und die ökologischen Funktionen gesichert werden. Es gilt für sämtliche Bauten und Anlagen, auch Tiefbauten und Infrastrukturanlagen (inklusive bewilligungsfreie Anlagen), innerhalb und ausserhalb der Bauzone beim Grützbachkanal ein Gewässerraum von 23.0 m und bei allen anderen Gewässern ein Gewässerraum von 11.0 m. Der Gewässerraum wird je hälftig ab der Gewässermitte gemessen. Entlang der Emme gilt der luftseitige Dammfuss als Grenze des Gewässerraumes. Innerhalb des Gewässerraumes zur Emme sowie des Gewässerraumes beim Grützbachkanal und bei allen anderen Gewässern ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie eine naturnahe Grünraumgestaltung vorzusehen. Die Gemeinde kann innerhalb der Gewässerräume Revitalisierungen und Hochwasserschutzmassnahmen vorsehen.
--	--

Artikel 14 4. <i>Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund</i> a) <i>Im Allgemeinen</i>	¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain um mehr als 1.2 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 39 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabständen einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren. ² Der grosse Grenzabstand ist rechtwinklig zu mindestens einer besonnten Gebäudeseite, der kleine Grenzabstand auf allen übrigen Gebäudeseiten und radial über die Gebäudeecken einzuhalten. Der grosse Grenzabstand darf nicht im Norden liegen. ² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die besonnte Längsseite des Gebäudes. ³ Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen (Längendifferenz der Seiten max. 10 %) oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baukommission die Anordnung der Grenzabstände. Vorbehalten bleibt Artikel 75 BauG.
---	--

Art 16 c) <i>Anlagen und Bauteile im Grenzabstand</i>	¹ Vorspringende offene Gebäudeteile wie Erker, Vordächer und Zugangstreppen zum Hochparterre sowie Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen bei Hauptbauten höchstens auf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge max. 1.2 m in den Grenzabstand sowie 1.2 m in den Abstand längs den übrigen öffentlichen Strassen (Artikel 11 Abs. 1b) hineinragen. Erker in den Obergeschossen dürfen höchstens auf 1/4 der Gebäudelänge bis max. 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen. ² Bei An- und Kleinbauten nach Artikel 15 BR dürfen ausschliesslich Vordächer max. 0.6 m in den Grenzabstand hineinragen.	
---	--	--

Artikel 17 d) <i>Näherbau, Grenzanzubau, Zusammenbau</i>	¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden. Der Gebäudeabstand kann dabei bis auf 2/3 reduziert werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Artikel 10 BR sowie die Regelung für Unterniveaubauten gemäss Artikel 16 ⁵ BR. Die Gemeinde kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren den Grundbucheintrag von Näherbau- und Grenzbaurechten verlangen. ² Der Zusammenbau ist innerhalb der zugelassenen Gebäudelänge (Artikel 39 BR) bzw. der anrechenbaren Gebäudefläche für An- und Kleinbauten (60 m ²) gestattet.	
--	--	--

Artikel 20

1. Geschlosszahl

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. Es gilt die in den entsprechenden Zonen im Zonenplan vorgesehene Maximalgeschlosszahl.

² Das **Untergeschoss** zählt als Vollgeschoss, wenn es bei offener Bauweise im Durchschnitt aller Fassadenseiten bis oberkant des fertigen **Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses** gemessen, das massgebende Terrain um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageeinfahrten werden nicht angerechnet. Die Abgrabungen dürfen jedoch nicht mehr als 1/2 der betreffenden Fassadenlänge und max. 7.5 m Länge betragen.

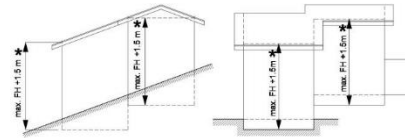
³ Für Wohn- und Arbeitsräume im **Untergeschossniveau** bleiben die besonderen gesundheitsspezifischen Vorschriften (Artikel 62 ff BauV) vorbehalten.

Artikel 21

b) gestaffelte Gebäude am Hang

⁵⁴ Bei Gebäuden (in der Ebene und am Hang), deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Dachkonstruktion (bei Flachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, ist die Fassadenhöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung von wenigstens 2.0 m. (Fassadenrücksprünge gebildet durch Loggien, Balkone, Sitzplätze etc. werden nicht angerechnet).



Artikel 24

b) Dachgestaltung

¹ Als Dachformen für Hauptbauten sind Satteldächer (auch mit Gehrschild, Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Mansard-, Walmdach- und Zeltdächer erlaubt. Bei Schrägdächern muss die Firstrichtung parallel zur längeren Seite des Gebäudes liegen.



² In allen Bauzonen (mit Ausnahme der ersten Bautiefe entlang den Kantonsstrassen in der Kernzone K3) sind bei Hauptbauten ausserhalb der Baugruppen-/Ortsbildschutzgebiete des kantonalen **BauDenkmalpflegeinventars** Pultdächer (am Hang hangparallel) und Flachdächer zugelassen. Auf mehrgeschossigen Hauptbauten mit Flachdach darf ein Attikageschoss (mit max. 3.5 m Höhe) allseitig um 1.5 m von der Fassade zurückgesetzt erstellt werden (Treppenhaus fassadenbündig möglich). Bei An- und Kleinbauten (Artikel 15 BR) sind in allen Zonen auch Pult- und Flachdächer erlaubt.

Formatiert: Schriftfarbe: Rot

Artikel 26

2. Verkehrsflächen

⁶¹ Die Zone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr im Siedlungsbereich.

⁷² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung.

⁸³ Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.

1.2 Änderungen im Genehmigungsverfahren (Forderungen AGR)

Schwarz: unverändert

Gegenstand der abschliessenden öffentlichen Auflage:

~~Rot durchstrichen:~~ gelöscht

Blau unterstrichen: neu

1.2.1 Art. 1 Abs. 4 (bedingte Einzonung)

Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert einer bestimmten Frist überbaut wird. Die Massnahme wird auf die im Zonenplan bezeichneten Parzellen angewendet. Es gilt eine Frist von 10 Jahren, innert der das Land zu überbauen ist.¹

Die Frist läuft ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist. Wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts.

Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 126c Abs. 3 BauG.

1.2.2 Art. 9 Abs. 6 (Einfriedungen gegenüber der Landwirtschaft)

~~Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen Mauern, Einfriedungen und Böschungen einen Minimalabstand von 0.2 m von der Grenze einhalten.~~

1.2.3 Art. 16 Abs. 1 (Anlagen und Bauteile im Grenzabstand)

Vorspringende Gebäudeteile (mit einer zulässigen Tiefe von max. 4.5 m) wie Erker, Vordächer und Zugangstreppen zum Hochparterre sowie Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen bei Hauptbauten höchstens auf ~~2/3~~ 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge max. 1.2 m in den Grenzabstand sowie 1.2 m in den Abstand längs den übrigen öffentlichen Strassen (Artikel 11 Abs. 1b) hineinragen.

1.2.4 Art. 17 Abs. 2 (Zusammenbau)

Der Zusammenbau ist innerhalb der zugelassenen Gebäudelänge (Artikel 39 BR) bzw. der anrechenbaren Gebäudefläche für ~~An- und~~ Kleinbauten (60 m²) gestattet.

1.2.5 Art. 20 Abs. 2 (Anbauten/Gebäudelänge)

Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es ~~bei offener Bauweise~~ im Durchschnitt aller Fassadenseiten bis oberkant des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses gemessen, ~~das massgebende Terrain~~ die Fassadenlinie um mehr als 1.2 m überragt. ~~Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet. Die Abgrabungen dürfen jedoch nicht mehr als 1/2 der betreffenden Fassadenlänge und max. 7.5 m Länge betragen.~~

¹ Siehe Art. 126c BauG

1.2.6 Art. 21 Abs. 3 (Abgrabungen)

Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite 7.5 m nicht überschreitet.

1.2.7 Art. 26 Abs. 5 (Kulturland Wohn-, Dorf- und Kernzone)

~~Unbebaute Flächen grösser 1'500 m² der Wohn-, Dorf- und Kernzonen müssen mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch von minimal 0.6 bebaut werden, sofern aufgrund der Bauvorschriften die bebaubare Fläche dies zulässt.~~

Auf den nachfolgend aufgeführten Parzellen ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)¹ von 0.7 einzuhalten.²

Parzelle Nr.	Parzelle Nr.	Parzelle Nr.
239 (Teilparzelle)	694	2082
266 (Teilparzelle)	921 (ZPP 6 Höchfeldweg)	2106
347 (Teilparzelle)	1108	2117
375 (Teilparzelle)	1109	2142
392 (Teilparzelle)	1217 (Teilparzelle)	2165 (UeO Hellacher)
506 (Teilparzelle)	1261 (Teilparzelle)	2173 (UeO Hellacher)
516 (Teilparzelle)	1297	2174 (UeO Hellacher)
563 (Teilparzelle)	1529	2179 (UeO Hellacher)
585 (Teilparzelle)	1550	2181 (UeO Hellacher)
628 (Teilparzelle)	1812	2190 (ZPP 6 Höchfeldweg)

Für die Parzelle Nr. 1783 und die Teilparzelle Nr. 1168 gilt eine GFZo von 0.6 als Mindestdichte.

Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen.³

Die GFZo ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailschliessung.

1.2.8 Art. 26 Abs. 6 (Kulturland Industriezone, übrige Bauzonen)

Auf den nachfolgend aufgeführten Parzellen muss eine besonders hohe Nutzungsdichte gemäss Art. 11c Abs. 6 BauV im Einzelfall qualitativ sichergestellt werden, beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen.

Für Industriezonen ist eine Überbauungsziffer (ÜZ)⁴ von 0.5 als Mindestdichte einzuhalten.³

Parzelle Nr.	Parzelle Nr.
134 (Teilparzelle)	1012, Industriezone
138 (Teilparzelle)	1169
140 (Teilparzelle)	1385 (Teilparzelle), Industriezone

¹ Siehe Art. 28 BMBV

² Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

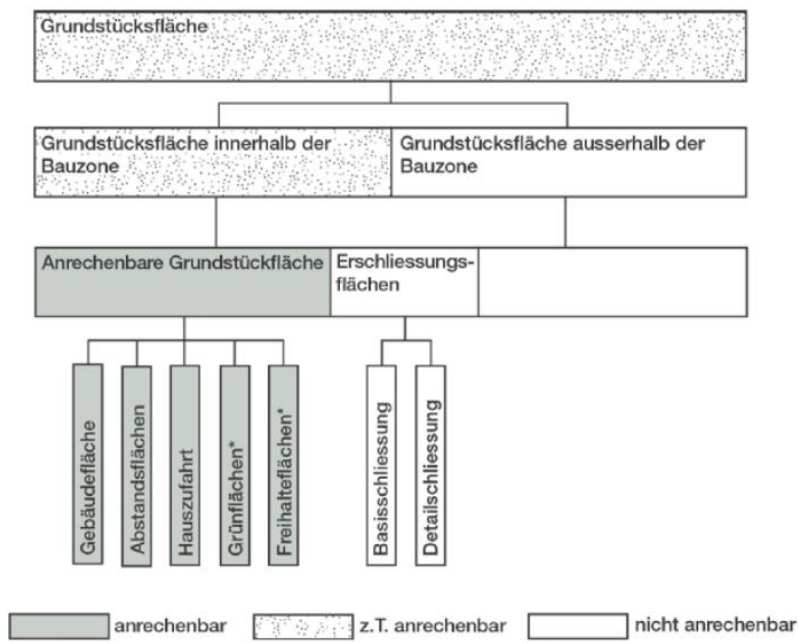
³ Siehe Art. 11c Abs. 3 BauV

⁴ Siehe Art. 30 BMBV

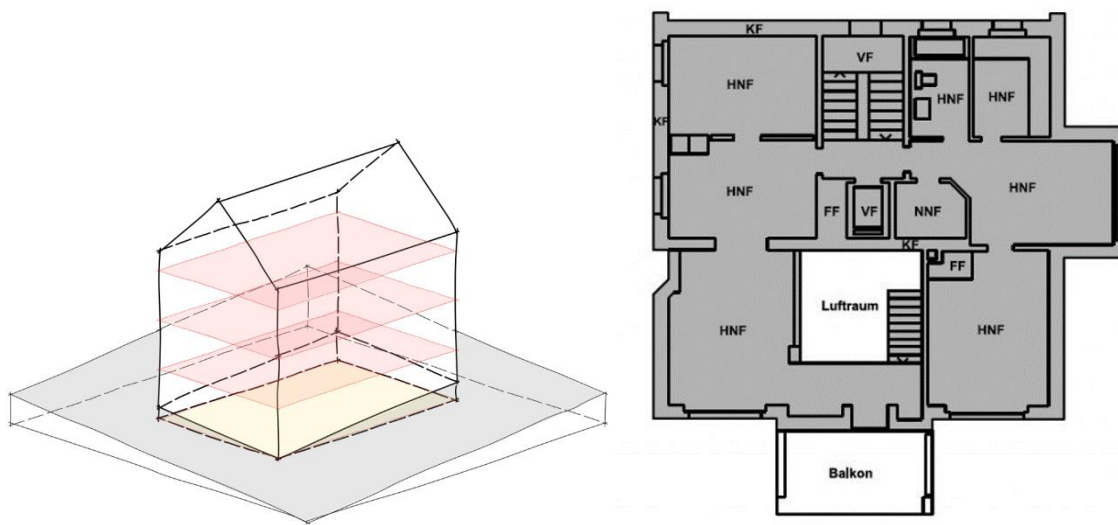
Parzelle Nr.	Parzelle Nr.
415 (Teilparzelle), Industriezone	2079 (Teilparzelle), Industriezone
903 (Teilparzelle)	2086, Industriezone
948 (Teilparzelle)	2144 (Teilparzelle)
949 (Teilparzelle)	

Die ÜZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

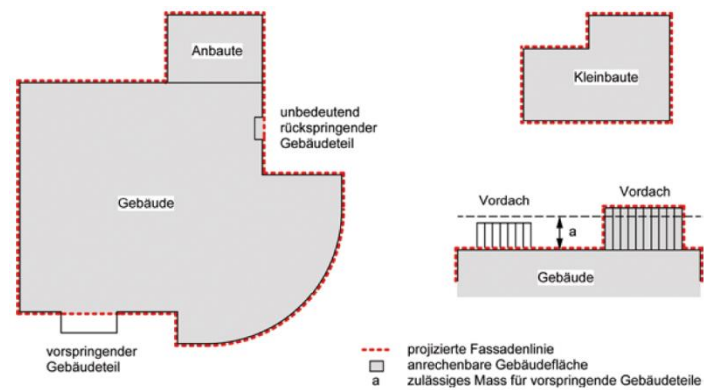
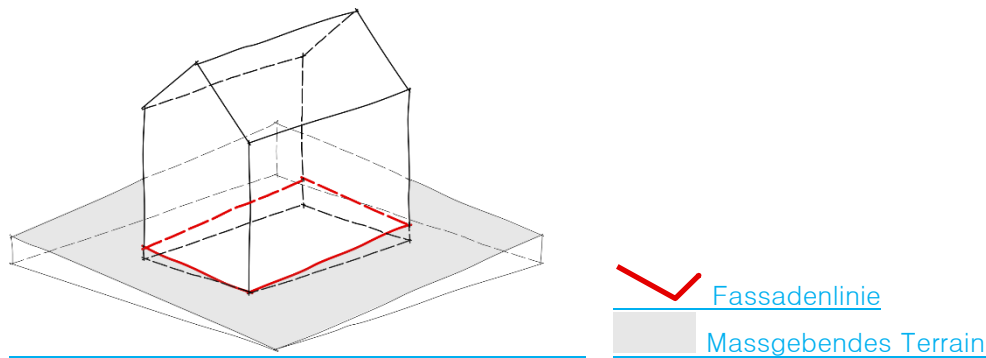
Skizzen:



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.



Geschossfläche oberirdisch Geschossfläche unterirdisch



Anrechenbare Gebäudefläche

1.2.9 Artikel 27 Abs. 3 (Weilerzone)

Die Weilerzone dient der Erhaltung der Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung (Aus- und Umbau, Abbruch und Wiederaufbau, Umnutzung) der bestehenden Bauvolumen nach Artikel 33 RPV.

Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen. Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der bestehenden Bruttogeschossfläche zulässig, sofern diese unauffällig in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden können und sofern der ortsprägende Charakter der Aussenräume nicht gestört wird. Neue unbewohnte An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und sofern diese unauffällig in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden können und sofern der ortsprägende Charakter der Aussenräume nicht gestört wird.

Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

Bei allen baulichen Eingriffen bei Bauten wie im Aussenraum muss das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume (Anhang 3 zum Bericht zur Ortsplanungsrevision) gewahrt werden. Bütikofen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Weiler von nationaler Bedeutung verzeichnet. Das Inventar ist bei Bauvorhaben und Veränderungen in der Umgebung zu berücksichtigen.

Bei Planungen zu allen bewilligungspflichtigen Eingriffen an Bauten und im Aussenraum innerhalb der Baugruppe / Ortsbildschutzperimeter zieht die Baukommission die kantonale Denkmalpflege bei.

Im NISV-Emissionsbereich gemäss Zonenplan dürfen keine neuen Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) gemäss NISV geschaffen werden.

1.2.10 Art. 32 Abs. 5 (Zone mit Planungspflicht ZPP 6 «Höchfeldweg»)

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 «Höchfeldweg» bezweckt die dichte Überbauung mit Mehrfamilienhäusern. Der Überbauung muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren zu erfolgen. Die Geschossflächenziffer oberirdisch hat insgesamt min. ~~0.6~~ 0.7 zu betragen. Der Nachweis erfolgt mit der Überbauungsordnung. Die Erschliessung erfolgt ab dem Höchfeldweg. Eine Fussgänger- und Fahrradverbindung an die Bütikofenstrasse ist zu prüfen.

Neubauten haben beim Energiebedarf (Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien) die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten.

Die Bebauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W3 und W2 entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan. Mit der Fassadenhöhe traufseitig (Fht) darf im gesamten Gebiet der ZPP 6 die Höhenkote von 534 m.ü.M. nicht überschritten werden.

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.

1.2.11 Art. 39 Abs. 1 (Masse)

Zone	kA	gA	Fht	<u>GH*</u>	VG	GL	ES
W2	4 m	8 m	7 m	<u>—</u>	2	30 m	II
W3	5 m	9 m	10 m	<u>—</u>	3	40 m	II
W4	6 m	10 m	12 m	<u>—</u>	4	45 m	II
W6	8 m	12 m	18 m	<u>—</u>	6	50 m	II
D2	4 m	6 m	8 m	<u>—</u>	2	30 m	III
D3	4 m	8 m	10 m	<u>—</u>	3	40 m	III
K3	4 m	7 m	10 m	<u>—</u>	3	—	III
K5	6 m	9 m	16 m	<u>—</u>	5	—	III
I 22	$\frac{1}{3}$ FH <u>GH*</u>	---	22 m	<u>22 m</u>	—	—	IV

* GH: Gesamthöhe

1.2.12 Art. 40 Abs. 1 (Zuständigkeit Gemeinderat)

Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Aufgaben und Befugnisse, die nicht der Baukommission oder Bauverwaltung übertragen sind:

- die Erteilung von Ausnahmen (Artikel 26–29 BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsstatthalter zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- die geringfügige Abänderung von Plänen oder Vorschriften (Artikel 122 BauV),
- die Erhebung von Einsprachen (Artikel 35 BauG),
- den Erlass von Planungszonen (Artikel 62 BauG) und Überbauungsordnungen (Artikel ~~88~~ 92–96 BauG),
- die Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und die Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Artikel 31 und 32 BR).

1.2.13 Art. 43 Abs. 1 (Bestandteile der baurechtlichen Ordnung)

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang ~~und~~ dem Zonenplan und dem Schutzplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

1.2.14 Art. 43 Abs. 3 (Aufheben bestehender Erlasse)

Mit der Genehmigung dieses Reglementes wie der gesamten baurechtlichen Grundordnung werden folgender Überbauungsplan und folgende Überbauungsordnungen ausser Kraft gesetzt:

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Kirchberg vom 15.3.2003
- Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften „Wangele“ (genehmigt am 25.8.1983)
- Überbauungsordnung „Kirchmattstrasse“ (genehmigt am 28.2.1994)
- Überbauungsordnung „Dahlienweg“ (genehmigt am 5.2.1997)
- Überbauungsordnung „Eyzälg Nord“ (genehmigt am 6.1.2005)
- Überbauungsordnung „Hofstattweg“ (genehmigt am 27.6.2008)

2 Änderungen am Zonenplan

2.1 Weilerzone Bütikofen



Abb. 1 Neu: Ausscheidung NISV-Emissionsbereich im Weiler Bütikofen

2.2 ZÖN Kindergarten / öffentliche Aussenanlagen, Chosthusweg

*Beschluss Gemeindeversammlung
 vom 18. März 2019*

*Änderung für die
 Genehmigung*

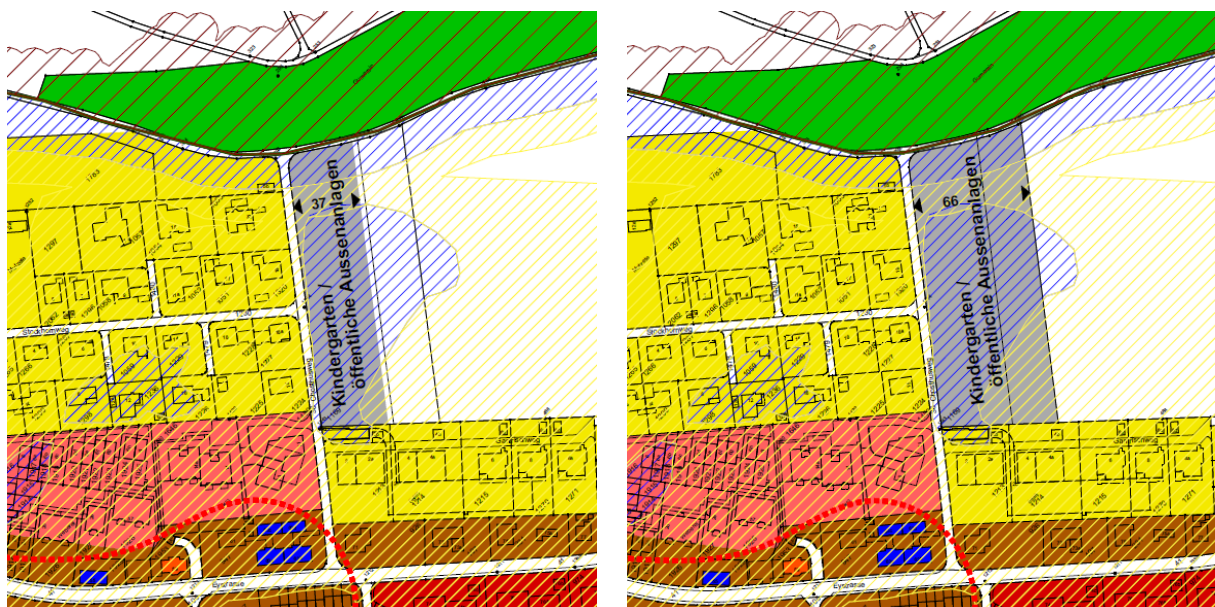


Abb. 2 Änderung ZÖN Kindergarten / öffentliche Aussenanlagen, Chosthusweg

3 Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	14.08.2015 – 14.09.2015
Vorprüfung vom	09.10.2017
Publikation im amtlichen Anzeiger	08.03.2018, 15.03.2018
Publikation im Amtsblatt	07.03.2018
1. Öffentliche Auflage	09.03.2018 – 09.04.2018
Publikation im amtlichen Anzeiger	23.08.2018, 30.08.2018
Publikation im Amtsblatt	22.08.2018
2. Öffentliche Auflage	24.08.2018 – 24.09.2018
Einspracheverhandlungen am	07.08.2018, 23.11.2018, 28.11.2018, 30.11.2018, 06.12.2018, 13.12.2018
Erledigte Einsprachen	18
Unerledigte Einsprachen	6
Rechtsverwahrungen	8
Beschlossen durch den Gemeinderat am	11.02.2019
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	18.03.2019

Namens der Einwohnergemeinde:

Werner Aeby Hanspeter Keller
 Gemeindevizepräsident Sekretär

Publikation im amtlichen Anzeiger	21.11.2019
Publikation im Amtsblatt	20.11.2019
Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	21.11.2019 – 20.12.2019
Einsprachen nach Art. 60 Abs. 3 BauG	
Beschlossen durch den Gemeinderat am	

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Hanspeter Keller, Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das
 Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

Zonenplan:
 Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das
 kantonale Amt für Wald am:

Teil C: Erläuterungen zu den Änderungen bzw. Ergänzungen des Erläuterungsberichts vom 18. März 2019

1 Änderungen am Baureglement

1.1 Bereits beschlossene Änderungen

Der Gemeinderat hat zwischen den Einspracheverhandlungen 2018/2019 und dem Beschluss der Gemeindeversammlung geringfügige Anpassungen am Baureglement vorgenommen. Diese werden gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG nachträglich öffentlich aufgelegt (siehe **Teil B, Ziff. 1.1**).

1.2 Änderungen im Genehmigungsverfahren

1.2.1 Notwendige Ergänzungen bzw. Anpassungen an die BMBV

Art. 16 Abs. 1 (vorspringende Gebäudeteile)

Das Mass für das Herausragen über die Fassadenflucht wird auf 4.5 m festgesetzt und für die Breite auf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge reduziert.

(siehe **Teil B, Ziff. 1.2.3**)

Art. 17 Abs. 2 (Anbauten/Gebäudelänge)

Der zweite Teil der Regelung wird auf Kleinbauten beschränkt. Anbauten werden an die Gebäudelänge angerechnet und fallen unter den ersten Teil der Regelung.

(siehe **Teil B, Ziff. 1.2.4**)

Art. 20 Abs. 2 (Definition Untergeschoss)

Das festgelegte Mass bezieht sich auf die Fassadenlinie und nicht auf das massgebende Terrain. Der Begriff «bei offener Bauweise» wird gestrichen; die Definition gilt für alle Bauweisen. Die letzten zwei Sätze werden gestrichen; dass Abgrabungen unter gewissen Voraussetzungen nicht berücksichtigt werden müssen, gilt für Höhen und nicht für die Geschossigkeit. Abgrabungen werden deshalb neu unter Art. 21 Abs. 3 geregelt.

(siehe **Teil B, Ziff. 1.2.5 und 1.2.6**)

1.2.2 Weitere notwendige Anpassungen

Art. 1 Abs. 4 (Bedingte Einzonung)

Es wird eine Frist von 10 Jahren festgelegt, innert der das Land zu überbauen ist. Die Frist läuft ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist. Wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts.

(siehe **Teil B, Ziff. 1.2.1**)

Art. 9 Abs. 6 (Einfriedungen gegenüber Landwirtschaft)

Die Bestimmung wird gestrichen. Bis zu 1.2 m hohe Einfriedungen sind baubewilligungsfrei zulässig und dürfen an die Grenze gestellt werden.

(siehe **Teil B, Ziff. 1.2.2**)

Art. 26 Abs. 5 (Kulturland Wohn-, Dorf- und Kernzone)

Erläuterungen: siehe Teil C, Ziff. 3.1 und 3.3.

(siehe **Teil B, Ziff. 1.2.7**)

Neu: Art. 26 Abs. 6 (Kulturland Industriezone, übrige Bauzonen)

Erläuterungen: siehe Teil C, Ziff. 3.2.

(siehe **Teil B, Ziff. 1.2.8**)

Art. 27 Abs. 3 (Weilerzone Bütikofen)

Erläuterungen: siehe Teil C, Ziff. 2.1.

(siehe **Teil B, Ziff. 1.2.9**)

Art. 32 Abs. 5 (Zone mit Planungspflicht ZPP 6 «Höchfeldweg»)

Erläuterungen: siehe Teil C, Ziff. 4.

(siehe **Teil B, Ziff. 1.2.10**)

1.2.3 Korrekturen von Amtes wegen

Art. 39 in Verbindung mit Art. 22 (Höhe in Industriezone)

Die Höhe in der Zone I22 wird als Gesamthöhe und nicht als FH t bezeichnet.

(siehe **Teil B, Ziff. 1.2.11**)

Art. 40 Abs. 1 lit. e (Zuständigkeiten ÜO)

Der Begriff «und Überbauungsordnungen (Art. 88 BauG)» wird geändert in «und Überbauungsordnungen (Art. 92–96 BauG)». Gemeint sind UeOs nach ZPP.

(siehe **Teil B, Ziff. 1.2.12**)

Art. 43 Abs. 1 (Bestandteile der baurechtlichen Ordnung)

Der Schutzplan wird als Teil der baurechtlichen Ordnung aufgeführt und in Kraft gesetzt.

(siehe **Teil B, Ziff. 1.2.13**)

1.2.4 Empfohlene Anpassungen

Art. 22 (Höhe in Industriezone)

Nach Einschätzung des AGR erscheint der Art. kompliziert und teils widersprüchlich. Der Gemeinderat beschloss aber die Formulierung nicht zu ändern.

Art. 43 Abs. 3 (Aufheben bestehender Erlasse)

Die Aufhebung der bestehenden baurechtlichen Ordnung wird explizit genannt.

(siehe **Teil B, Ziff. 1.2.14**)

2 Änderungen am Zonenplan

2.1 Weilerzone Bütikofen

Am Rand des Weilers Bütikofen verläuft die 132kV–Freileitung «Bickigen–Bern» von Energie Wasser Bern und parallel dazu eine 16 kV–Freileitung eines weiteren Netzbetreibers. Dort wo der Grenzwert von 1µT (Mikrotesla) überschritten wird, dürfen gemäss Art. 16 NISV nur Bauzonen ausgeschieden werden, wenn mit planerischen Massnahmen die Einhaltung der Anlagegrenzwerte für Orte mit empfindlicher Nutzung sichergestellt wird. Im Zonenplan wird der relevante Bereich mit Nutzungseinschränkungen deshalb grundeigentümerverbindlich eingetragen und im Baureglement eine entsprechende Bestimmung aufgenommen (siehe **Teil B, Ziff. 2.1**).

2.2 ZöN Kindergarten / öffentliche Aussenanlagen, Chosthusweg

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeindeversammlung eine Verkleinerung der Zonenfläche beschlossen. Diese Anpassung erfolgte u.a. im Hinblick auf die erforderliche Kompensation von beanspruchten Fruchtfolgeflächen.

Es hat sich nun aber gezeigt, dass die Kompensation von beanspruchten FFF durch eine Erhebung von noch nicht inventarisierten FFF erfolgen kann (siehe Teil C, Ziff. 6), weshalb ein Hauptargument für die Auszonung hinfällig wird. Der Gemeinderat beschloss deshalb, die ZöN Kindergarten / öffentliche Aussenanlagen, Chosthusweg in der ursprünglichen Grösse zu belassen (siehe **Teil B, Ziff. 2.2**).

3 Kulturland in der Bauzone

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat den Schutz des Kulturlands im Baugesetz und der Bauverordnung geregelt. Als Kulturland im Sinne der bernischen Baugesetzgebung gelten die landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN) und die Fruchtfolgeflächen (FFF). Nach Auslegung des Kantons kann sich Kulturland (LN) im Sinne von Art. 11a BauV auch innerhalb des bestehenden Baugebietes befinden, sofern es landwirtschaftlich genutzt oder nutzbar ist. Nicht überbaute, zusammenhängende Flächen innerhalb der Bauzone werden deshalb vom AGR als Kulturland betrachtet.

Wird Kulturland für andere bodenverändernde Nutzungen (z.B. Bauvorhaben innerhalb der Bauzone) beansprucht, ist die besonders hohe Nutzungsdichte bzw. flächensparende Nutzung des Bodens im Einzelfall qualitativ nachzuweisen (Art. 11c Abs. 6 BauV).

3.1 Kulturland in der Wohn-, Dorf- und Kernzone

Im Rahmen von Gesamtrevisionen der Ortsplanungen ist in allen unüberbauten Bauzonenreserven («Wohn- Misch- und Kernzonen WMK»), die das Kulturland betreffen, eine Mindestdichte festzusetzen. Der Kanton hat für Kirchberg eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 festgelegt, da die Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan den Raumtypen Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen zugeteilt ist.

Für das gesamte Siedlungsgebiet werden im Folgenden die Parzellen, die gemäss Hinweiskarte Kulturland des AGR als Kulturland innerhalb der Bauzone ausgeschieden sind, aufgeführt und argumentiert, ob diese tatsächlich als Kulturland gelten und ob entsprechend die Mindestdichte GFZo von 0.7 festgesetzt werden muss.

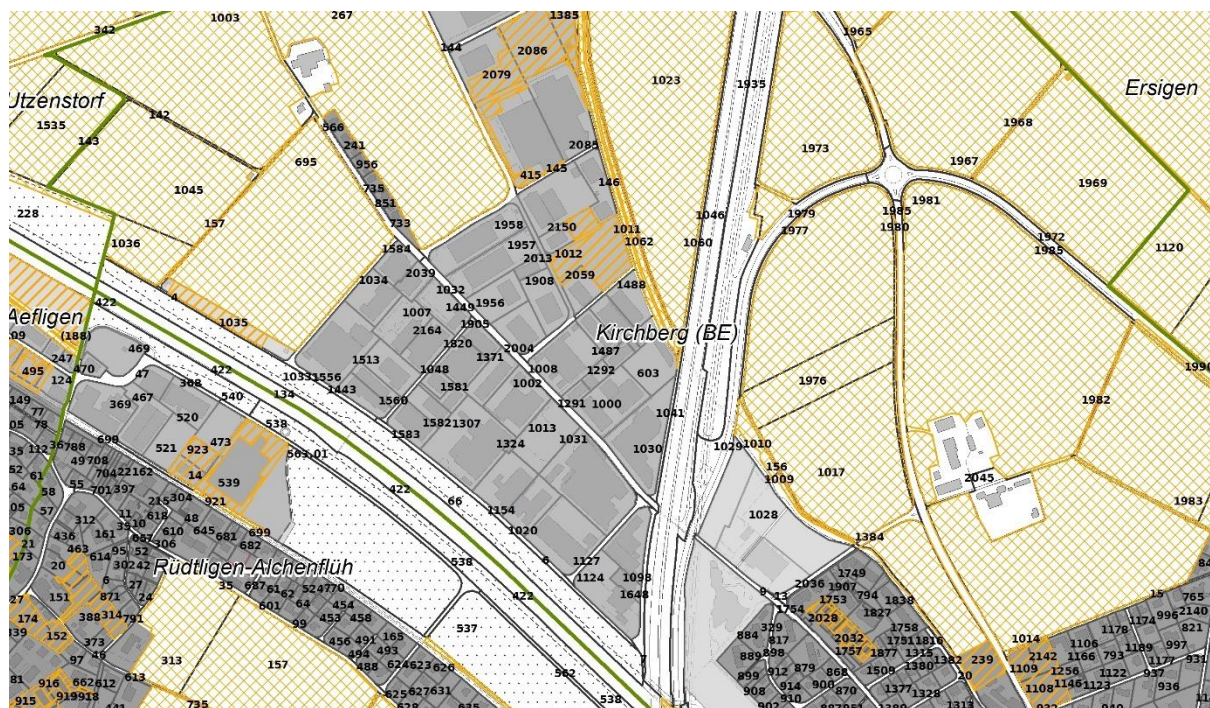


Abb. 3 Kulturland Kirchberg, Teil 1

Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Oktober 2019

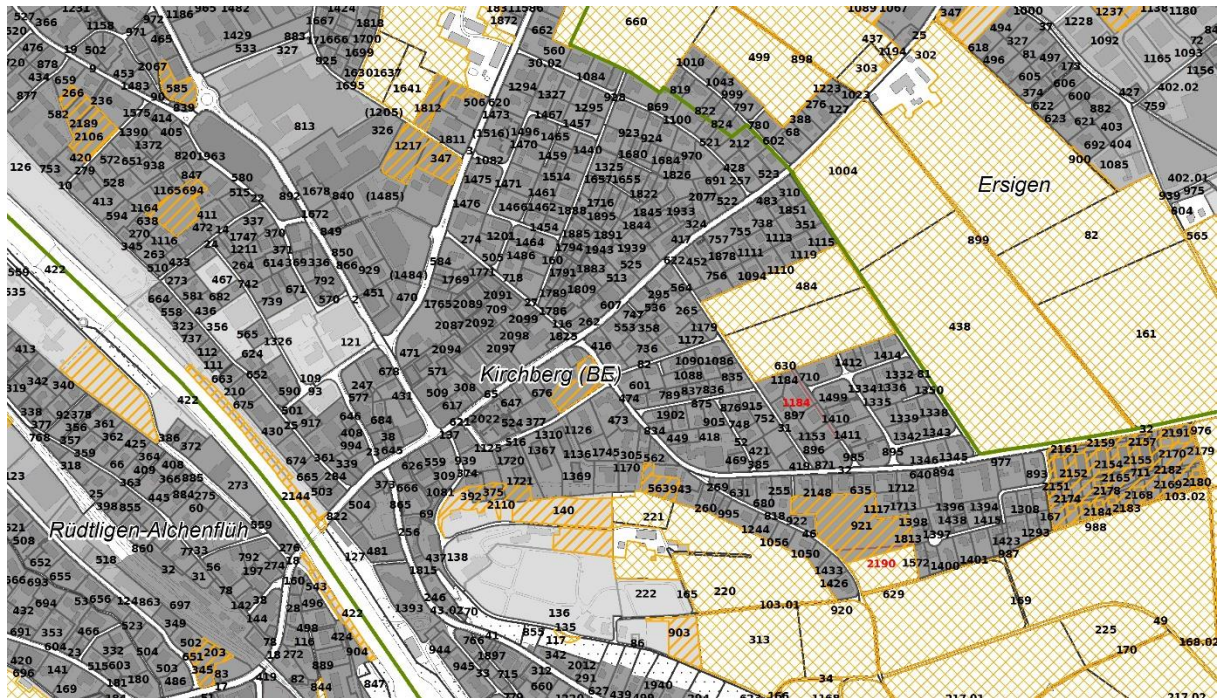


Abb. 4 Kulturland Kirchberg, Teil 2
 Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Oktober 2019

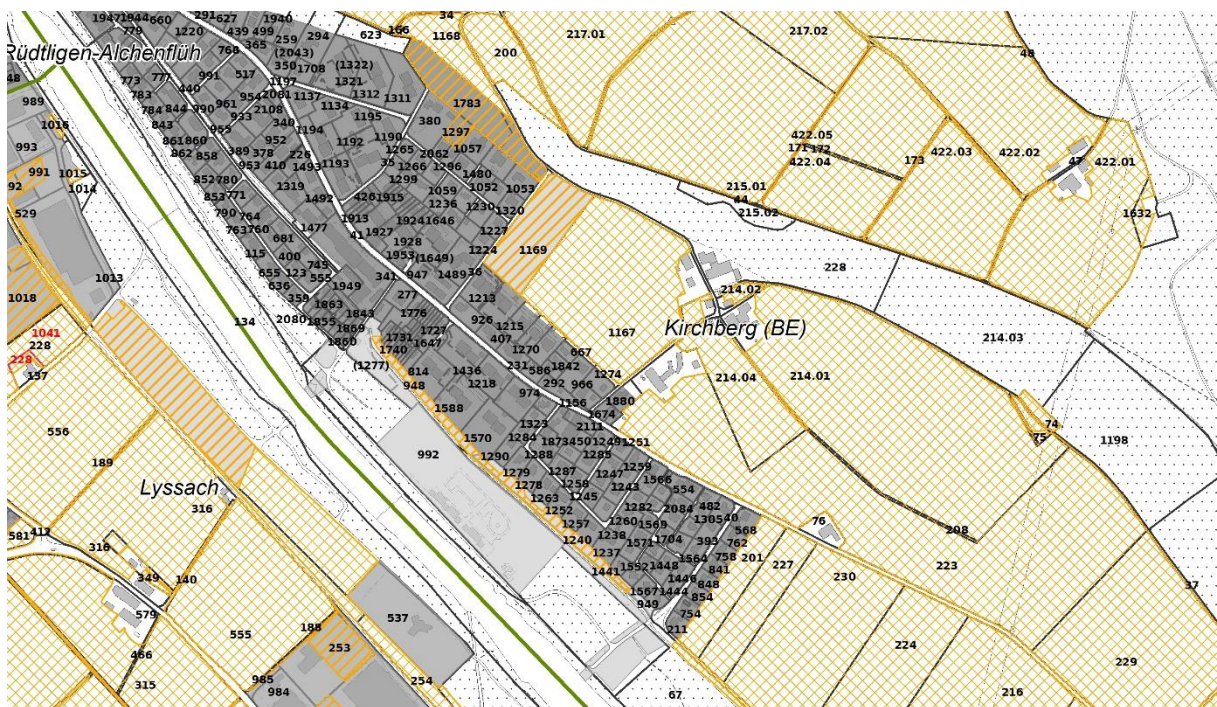


Abb. 5 Kulturland Kirchberg, Teil 3
 Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Oktober 2019

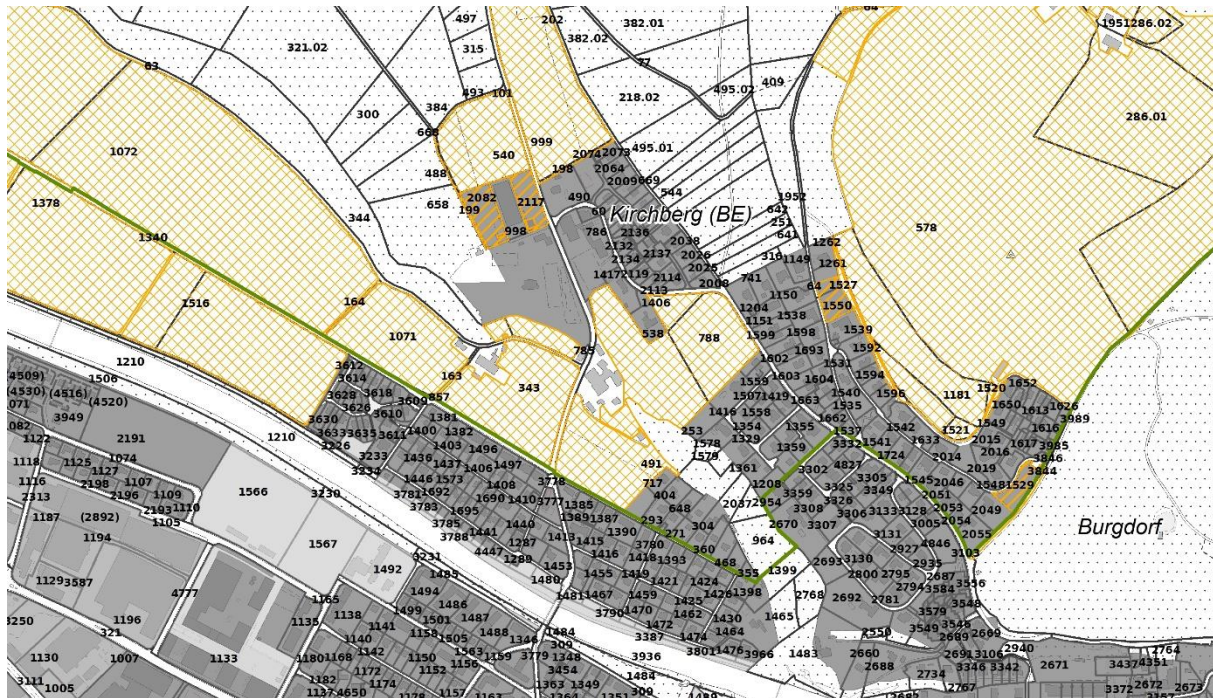


Abb. 6 Kulturland Kirchberg, Teil 4
Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Oktober 2019

Die im angepassten Art. 26 Abs. 5 des Baureglements (BauR) aufgeführten Parzellen oder Teilparzellen in der Wohn-, Dorf- und Kernzone sind als Kulturland zu bezeichnen. Für diese Parzellen wird eine Mindestdichte GFZo von 0.7 festgelegt (siehe **Teil B, Ziff. 1.2.7**).

Nach Einschätzung des Gemeinderates sind die Mindestdichten grundsätzlich mit den baupolizeilichen Massen der jeweiligen Zone vereinbar. Der Nachweis ist durch die Gesuchsteller im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Entgegen den Inhalten der kantonalen Hinweiskarte Kulturland handelt es sich bei folgenden Parzellen nicht um Kulturland im Sinne von Art. 14 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV). Der Nachweis der optimalen Nutzung entfällt somit.

- Parzellen Nrn. 2035, 2034, 2033, 2032, 1756, 2030, 2029, 2028, 1755 und 1763:
Die Parzellen wurden bereits überbaut und stellen kein Kulturland mehr dar.
- Parzelle Nr. 2189:
Die Parzelle wurde überbaut und stellt kein Kulturland mehr dar.
- ZPP / UeO Hellacher

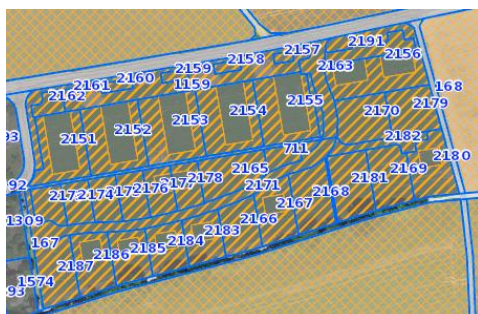


Abb. 7 Kulturland innerhalb der ZPP / UeO Hellacher
Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Oktober 2019

Die ZPP / UeO Hellacher ist praktisch vollständig überbaut. Die überbauten Flächen stellen kein Kulturland mehr dar und benötigen keine Festlegung der Mindestdichte. Für die unüberbauten Parzellen wird eine Mindestdichte festgelegt (siehe **Teil B, Ziff. 1.2.7**).

3.2 Kulturland in der Industriezone und in übrigen Bauzonen

Verschiedene Parzellen in der Industriezone werden vom Kanton als Kulturland bezeichnet. Hier ist gemäss Praxis des AGR eine Mindestdichte in Form einer Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.5 festzulegen (siehe **Teil B, Ziff. 1.2.8**).

Bei den übrigen Bauzonen, die Kulturland betreffen (bspw. ZöN) ist im BauR ein Hinweis auf Art. 11c Abs. 6 BauV erforderlich (siehe **Teil B, Ziff. 1.2.8**).

3.3 Zonenzuweisung Parzellen Nrn. 1783 und 1160, Chalberweid

Die Parzellen Nrn. 1783 und 1160, Chalberweid verbleiben in der Wohnzone W2 und werden nicht, wie ursprünglich vorgesehen, in die Wohnzone W3 aufgezont.



Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Wohnzone W2 als raumplanerisch geeignet erweist. Aus den oben aufgeführten Gründen wurde im Übrigen auch die Höhenkote von 528.0 m.ü.M. im Grundbuch festgelegt.

Aufgrund der oben dargelegten Gründe soll aber die für die Gemeinde Kirchberg gemäss BauV erforderliche Mindestdichte (Geschossflächenziffer oberirdisch) von 0.7 auf 0.6 reduziert werden (siehe **Teil B, Ziff. 1.2.7**).

Mit Schreiben vom 22. September 2019 hat die Grundeigentümerschaft den Gemeinderat um eine Aufhebung der Dienstbarkeit ersucht. Der Gemeinderat ist bereit, die Dienstbarkeit für die Ski- und Schlittelpiste aufzuheben, da die Chalberweid in den letzten Jahren aufgrund des Schneemangels kaum mehr für den Wintersport genutzt werden konnte. Gestützt auf die oben dargelegten Argumente soll die Baubeschränkung (Höhenkote) aber beibehalten werden.

Fotodokumentation:





Abb. 9 Fotodokumentation, Gebiet Chalberweid

4 ZPP Nr. 6, Höchfeldweg

Gestützt auf die Ausführungen in Teil C, Ziff. 3 wird für die ZPP Nr. 6, Höchfeldweg eine Mindestdicke GFZo von insgesamt 0.7 festgelegt. Der Nachweis ist im Rahmen der Überbauungsordnung zu erbringen.

Der Gemeinderat verzichtet auf eine Abweichung von der erforderlichen Mindestdicke gemäss BauV. Er ist der Ansicht, dass die Mindestdicke mit einer sorgfältigen Planung im Rahmen der Überbauungsordnung sichergestellt werden kann. Die Umsetzung erfolgt im BauR (siehe Teil B, Ziff. 1.2.10).

5 ZPP Nr. 8, Zürichstrasse

Gemäss Hinweis des AGR im Genehmigungsverfahren ist die ZPP Nr. 8, Zürichstrasse zurzeit nicht genehmigungsfähig und wird von der Genehmigung ausgenommen. Gründe dafür sind:

- Fehlende Einzonungsvoraussetzung «wichtiges kantonales Ziel», da der Standort im RGSK II nicht festgesetzt ist (Art. 11f Abs. 1 lit. c BauV)
- Kein «Schliessen einer Lücke» oder «Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers»
- (derzeit teilweise noch) ungenügende öV-Erschliessung

Die Einzonungsvoraussetzungen werden derzeit mit der Regionalkonferenz Emmental geklärt. Eine Festsetzung im RGSK ist vorgesehen (Voraussetzung für die Genehmigung zu einem späteren Zeitpunkt). Daher hat der Gemeinderat beschlossen, für die beanspruchte FFF bereits vor der Genehmigung der Einzonung eine vorgezogene Kompensation zu leisten (siehe Ausführungen in Teil C, Ziff. 6).

6 Dokumentation der Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF)

6.1 Grundsätze

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind der landwirtschaftlich besonders wertvolle, vielseitig nutzbare und ertragreiche Teil des Kulturlandes. Sie umfassen ackerfähiges Kulturland (Ackerland und Kunstwiesen in Rotation sowie ackerfähige Naturwiesen). Die Kriterien für die Bestimmung von FFF ergeben sich aus Art. 26 der Raumplanungsverordnung (RPV) und der Vollzugshilfe des Bundes zum Sachplan FFF. Massgebend sind demnach folgende Kriterien:

- Klimaeignung A bis D1–4 gemäss Klimaeignungskarte Bund (A, B, C: Vegetationsperiode mind. 180 Tage, alle Niederschlagsverhältnisse; D1–4: Vegetationsperiode mind. 170 Tage, Niederschlagsverhältnisse trocken bis mässig feucht)
- Hangneigung $\leq 18\%$
- Gründigkeit ≥ 0.5 m bzw. ackerfähiger Boden
- Mindestfläche, i.d.R. ≥ 1 ha zusammenhängende Fläche und geeignete Parzellenform

Im Rahmen der Ortsplanung werden bei der Nr. 6, Höchfeldweg und der ZPP Nr. 8, Zürichstrasse Fruchtfolgeflächen beansprucht.

Nach Art. 8b Abs. 4 BauG müssen durch Einzonung oder andere bodenverändernde Nutzungen beanspruchte FFF grundsätzlich kompensiert werden. Die Kompensation kann auf drei Arten erfolgen:

- Auszonung von Bauzonen mit Fruchtfolgequalität
- Erhebung von noch nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen
- Aufwertung von anthropogen degradierten Böden in Flächen mit FFF-Qualität

Der Gemeinderat hat sich für die Variante «Erhebung von noch nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen» entschieden und die Sigmaphan AG mit der Erhebung beauftragt.

6.2 Erforderliche Dokumentation bei der Kompensation von Fruchtfolgeflächen

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

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

6.3 Karte der beanspruchten Fruchtfolgeflächen

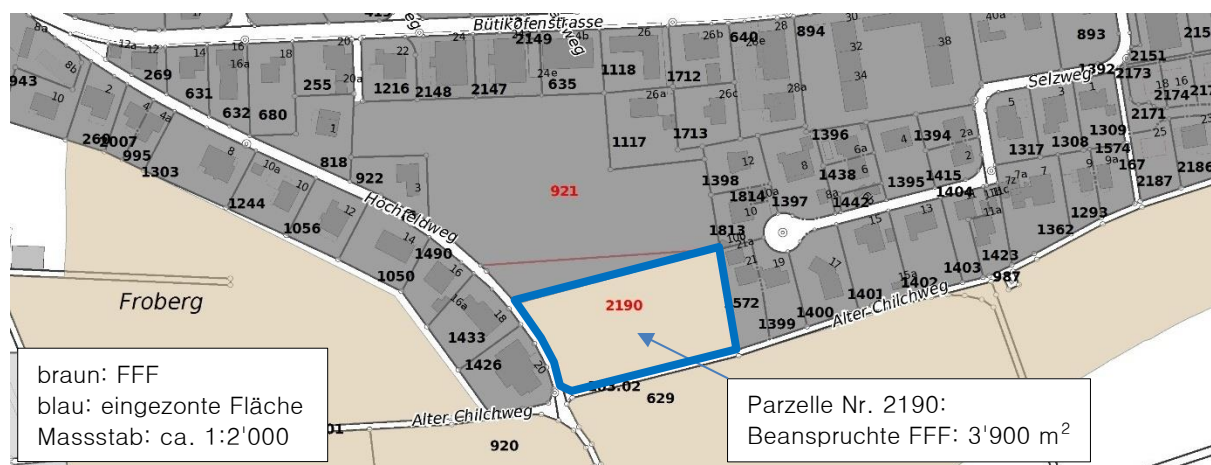


Abb. 10 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 6, Höchfeldweg

Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Oktober 2019

Parzelle Nr.	Beanspruchte Fruchtfolgefläche [m ²]
2190	3'900

Tab. 1 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 6, Höchfeldweg

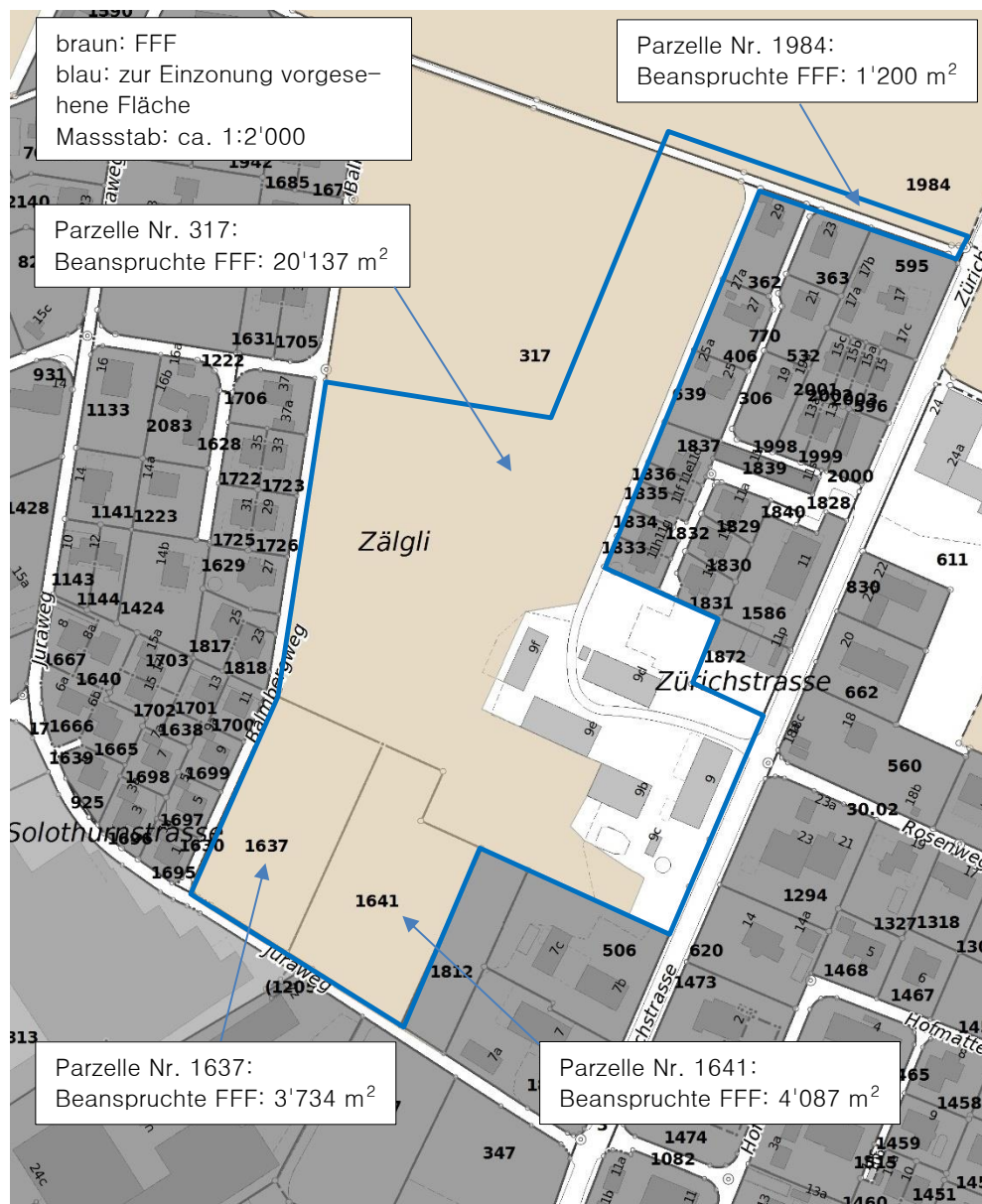


Abb. 11 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 8, Zürichstrasse
Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Oktober 2019

Parzelle Nr.	Beanspruchte Fruchtfolgefläche [m ²]
1984	1'200
317	20'137
1637	3'734
1641	4'087
Total	29'158

Tab. 2 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 8, Zürichstrasse

Insgesamt werden mit der ZPP 6, Höchfeldweg und der ZPP 8, Zürichstrasse 33'058 m² FFF beansprucht.

6.4 Karte der vorgesehenen Kompensationsfläche

Für die Kompensation der beanspruchten 33'058 m² Fruchtfolgeflächen 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

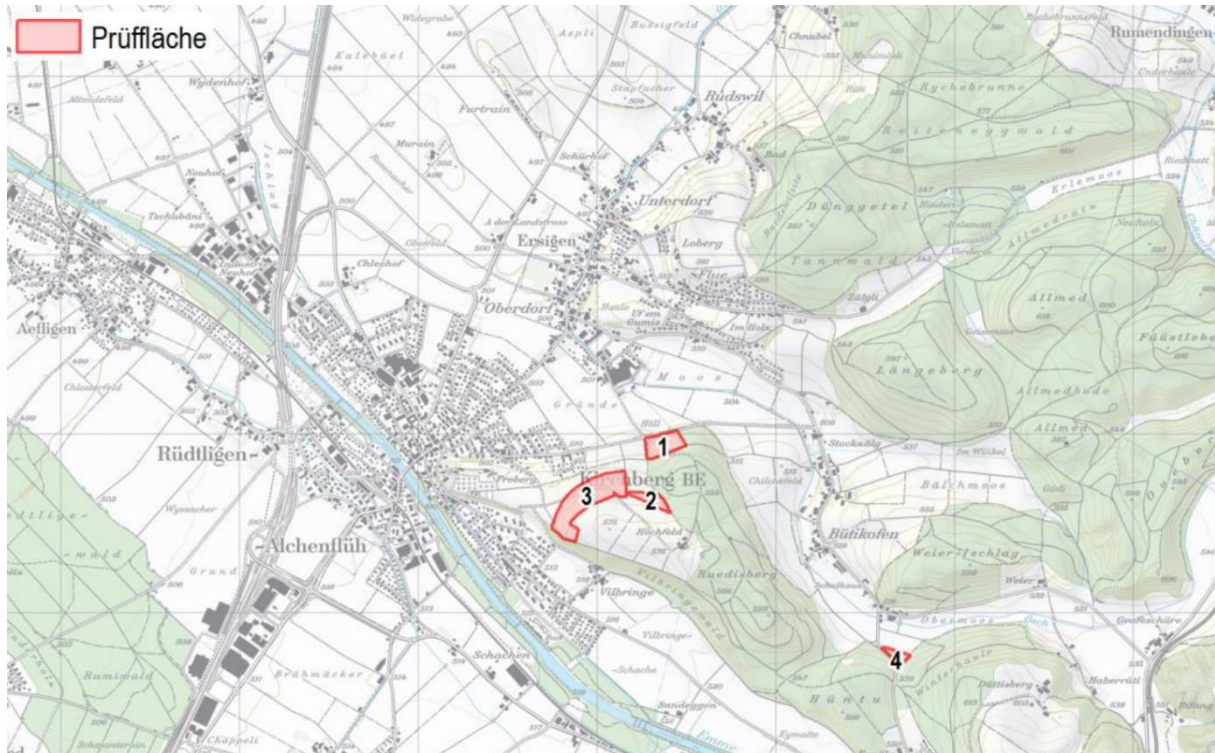


Abb. 12 Untersuchte mögliche FFF-Kompensationsflächen
Quelle: Sigmaplan AG, April 2019

Die Kompensation erfolgt auf folgenden Flächen:



Standort 1: Hellacher

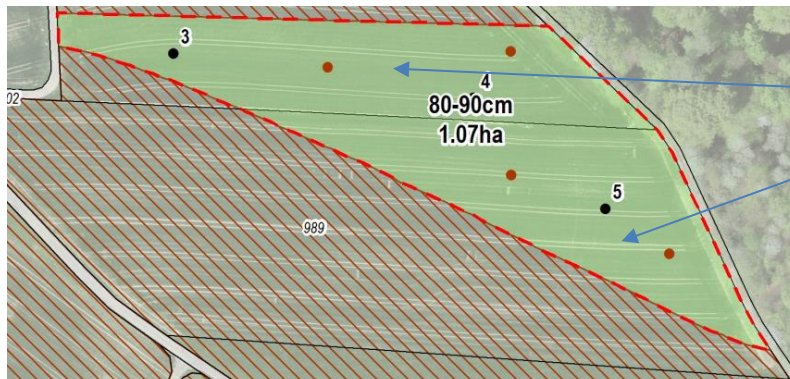
Parzelle Nr. 975

Kompensationsfläche: 15'200 m²

- Bodensondierung
- Referenzsondierung
- ▨ Fruchtfolgeflächen (gemäss Inventar)

Massstab: 1:2'500

Abb. 13 Kompensationsfläche Standort 1 Hellacher: Parzelle Nr. 975
Quelle: Sigmaplan AG, April 2019



Standort 2: Holzacher

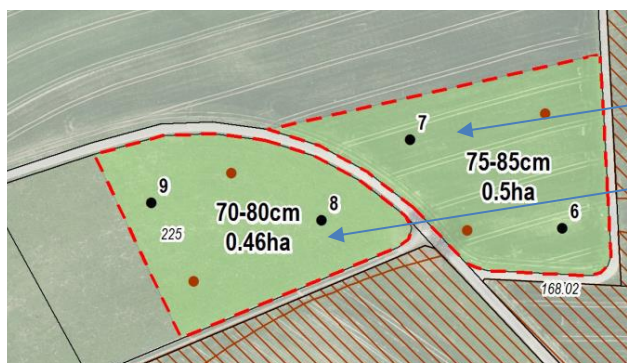
Parzelle Nr. 486
Kompensationsfläche: 5'300 m²

Parzelle Nr. 989
Kompensationsfläche: 5'400 m²

- Bodensondierung
- Referenzsondierung
- ▨ Fruchtfolgefleichen (gemäss Inventar)

Massstab: 1:2'500

Abb. 14 Kompensationsfläche Standort 2 Holzacher: Parzellen Nrn. 486, 989
Quelle: Sigmaplan AG, April 2019



Standort 3a: Brännlisacher

Parzelle Nr. 988
Kompensationsfläche: 5'000 m²

Parzelle Nr. 225
Kompensationsfläche: 4'600 m²

- Bodensondierung
- Referenzsondierung
- ▨ Fruchtfolgefleichen (gemäss Inventar)

Massstab: 1:2'500

Abb. 15 Kompensationsfläche Standort 3a Brännlisacher: Parzellen Nrn. 988, 225
Quelle: Sigmaplan AG, April 2019



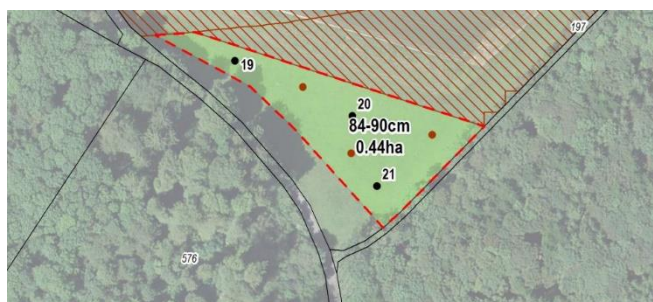
Standort 3b: Lööliacher

Parzelle Nr. 215
Kompensationsfläche: 3'600 m²

- Bodensondierung
- Referenzsondierung
- ▨ Fruchtfolgefleichen (gemäss Inventar)

Massstab: 1:2'500

Abb. 16 Kompensationsfläche Standort 3b Lööliacher: Parzelle Nr. 215
Quelle: Sigmaplan AG, April 2019



Standort 4: Chrützlizälg

Parzelle Nr. 1140
Kompensationsfläche: 4'400 m²

- Bodensondierung
- Referenzsondierung
- ▨ Fruchtfolgefleichen (gemäss Inventar)

Massstab: 1:2'500

Abb. 17 Kompensationsfläche Standort 4 Chrützlizälg: Parzelle Nr. 1140
Quelle: Sigmaplan AG, April 2019

Parzelle Nr.	Kompensationsfläche [m ²]
975 (Standort 1: Hellacher)	15'200
486 (Standort 2: Holzacher)	5'300
989 (Standort 2: Holzacher)	5'400
988 (Standort 3a: Brännlisacher)	5'000
225 (Standort 3a: Brännlisacher)	4'600
215 (Standort 3b: Lööliacher)	3'600
1140 (Standort 4: Chrützlizälg)	4'400
Total	43'500

Tab. 3 Übersicht FFF-Kompensationsflächen

Insgesamt können 43'500 m² FFF kompensiert werden. Gegenüber der beanspruchten Fläche von 33'058 m² resultiert ein positiver Saldo von 10'442 m².

6.5 Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche

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

Die im Bericht der Sigmaplan 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.

6.6 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.

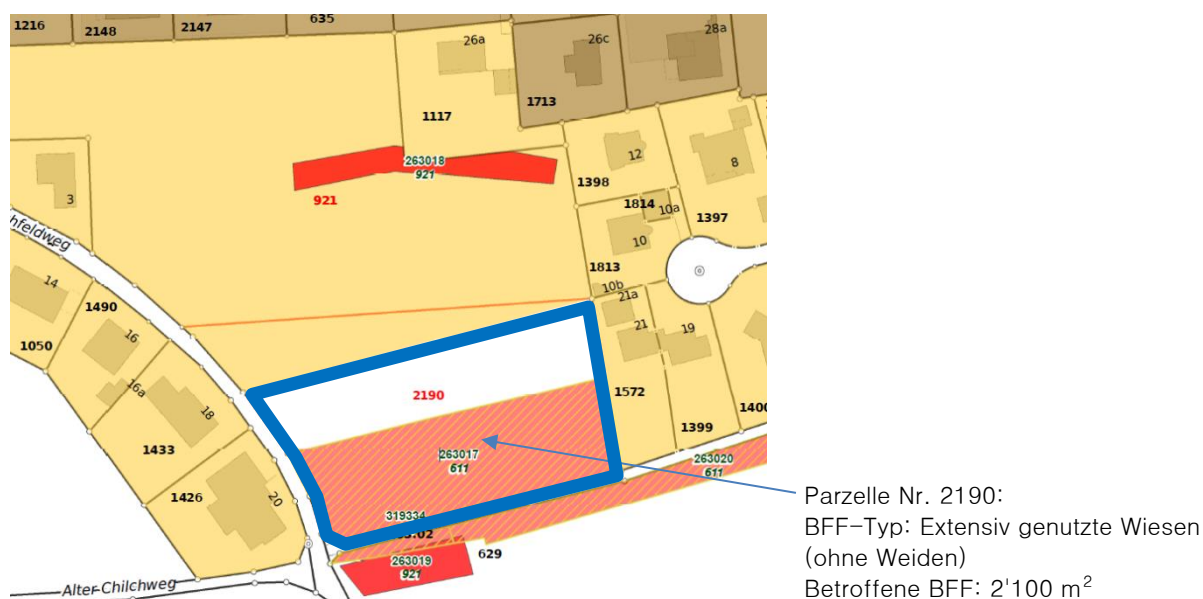


Abb. 18 BFF auf den beanspruchten Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 6, Höchfeldweg

Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Oktober 2019

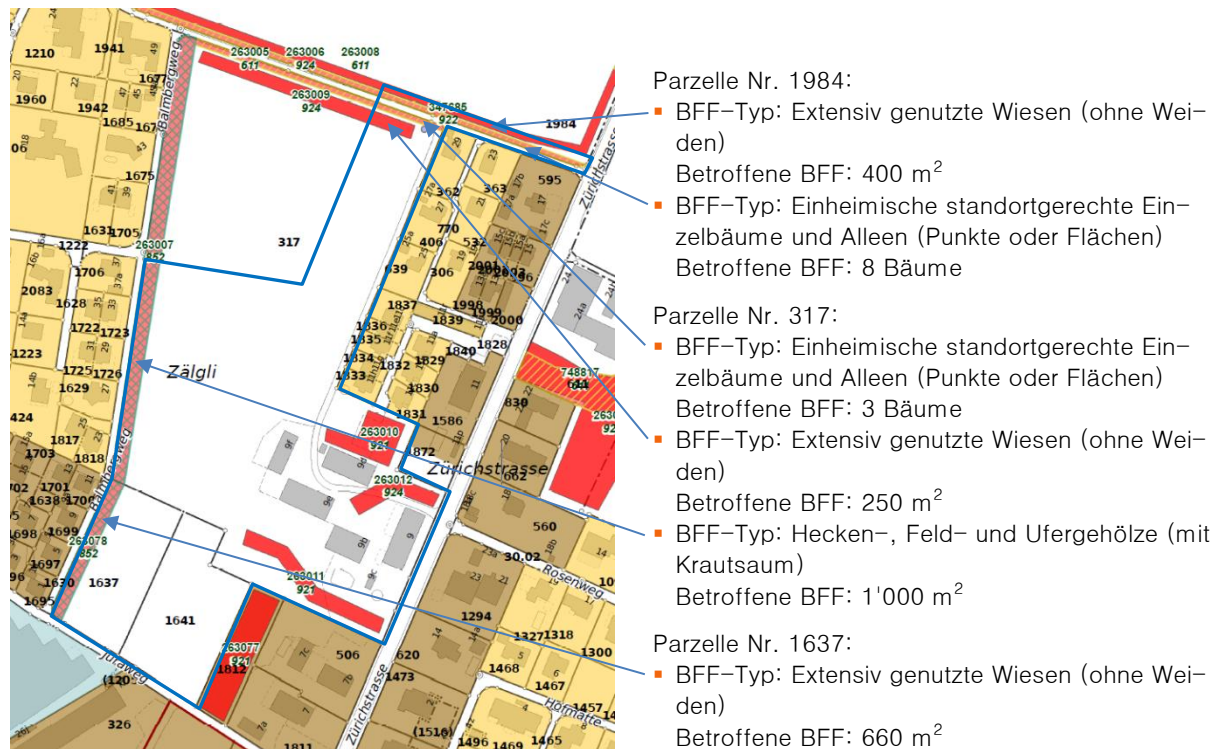


Abb. 19 BFF auf den beanspruchten Fruchtfolgeflächen für die ZPP Nr. 8, Zürichstrasse
 Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Oktober 2019

Beurteilung:

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

In den beiden Gebieten der ZPP 6, Höchfeldweg und ZPP 8, Zürichstrasse bestehen keine Lebensräume (Biotope) von nationaler oder regionaler Bedeutung und mit Ausnahme der Hecke entlang des Balmbergswegs keine geschützten oder schützenswerten Lebensräume (Biotope) im Sinne von Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV. Zudem sind auch keine Vorkommen von seltenen, gefährdeten oder geschützten Pflanzen oder Tieren bekannt.

Hecken sind auf kantonaler Ebene gemäss Art. 27–28, Art. 43–46 und Art. 57 NSchG sowie Art. 13 und Art. 16–17 NSchV geschützt. Im Rahmen der Erarbeitung der UeO (nach der Genehmigung der ZPP 8, Zürichstrasse) ist darauf Rücksicht zu nehmen bzw. entsprechende Ersatzmassnahmen vorzusehen.

Weitergehende Ersatzmassnahmen sind in den beiden Gebieten der ZPP 6, Höchfeldweg und ZPP 8, Zürichstrasse nicht erforderlich. Die extensiv genutzten Wiesen und Weiden können durch die Bewirtschafter im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises in anderen Gebieten ersetzt werden. Die Bäume auf den Parzellen Nrn. 1984 und 317 können erhalten bzw. durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden.

6.7 Stellungnahme der Standortgemeinde der vorgesehenen neuen FFF

Mit Beschluss des Gemeinderats von Kirchberg vom 18. November 2019 über die Anpassung der Planungsinstrumente im Genehmigungsverfahren heisst die Gemeinde explizit auch die Kompensation der Fruchtfolgeflächen innerhalb des Gemeindegebiets gut.

7 Bauzonenreserven

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ermittelt im Rahmen der Berechnung des Wohnbaulandbedarfs Wohnen (nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans) die Bauzonenreserven und führt diese jährlich nach.

In der Gemeinde Kirchberg stehen einem theoretischen Wohnbaulandbedarf von 12.4 ha Reserveflächen von 7.7 ha gegenüber (Stand: 1. Mai 2019). Das AGR hat für die Gemeinde keine Nutzungsreserven in überbauten Wohn-, Misch und Kernzonen ermittelt, was dazu führt, dass die Gemeinde einen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von 4.7 ha aufweist.

Die Bauzonenreserven sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überprüfen (siehe unten). Relevant für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs ist die Fläche an Bauzonenreserven zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch das AGR. Als Bauzonenreserven (unüberbaute Bauzonen) gelten ganze Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welcher unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann (Arbeitshilfe SEin, AGR, 2016).

Merkmale von Bauzonenreserven

- Grösse: Die unüberbaute Parzelle bzw. der unüberbaute Parzellenteil ist grösser als ca. 500 m². Je nach Form (Geometrie) und gemeinsame Betrachtung mit angrenzenden Bau-landreserven kommen auch kleinere Parzellen bzw. Parzellenteile in Frage (minimal 300 m²).
- Nutzungsart: Die effektiv vorhandene Nutzung entspricht nicht der in der entsprechenden Zone zulässigen Nutzung. Familiengärten auf einer Parzelle in der Wohnzone sind bspw. als Übergangsnutzung zu betrachten. Die entsprechende Parzelle wird daher als unüberbaut gewertet.

Kriterien, die gegen die Bezeichnung als Bauzonenreserve sprechen

- Überbaut: Eine Parzelle bzw. ein Parzellenteil gilt als überbaut, sobald die Schnurgerüstabnahme erfolgt ist.
- Parzellenform (Geometrie): Die Fläche ist aufgrund der ungünstigen Geometrie nicht überbaubar (Bsp.: länglicher Zuschnitt ohne angrenzende Bauzonenreserve).
- Öffentlich-rechtliche Einschränkungen und Schutzbestimmungen: Abstandsvorschriften, Freihaltebereiche von Leitungen und planungsrechtliche Schutzbestimmungen auf bundes-, kantons- und Gemeindeebene (Bsp.: Baulinien, Bauabstände, Waldabstände, Gewässerraum, Hecken, Denkmalschutz, etc.).
Wenn aber auf der übrigen Fläche die Erstellung einer Hauptbaute möglich ist, gilt diese als Bauzonenreserve.
- Privat-rechtliche Einschränkungen: Nutzungsübertragungen mittels Dienstbarkeitsvertrag auf die unmittelbar angrenzende Bauparzelle.
- Weitere Flächen, die keiner Bauzonenreserve entsprechen:
 - Kinderspielflächen und Spielflächen in grösseren Überbauungen
 - Betriebsnotwendige und festangelegte Parkplätze, Lager-/Umschlagplätze, Retentionsanlagen sowie ErschliessungsflächenTemporär angelegte Parkplätze und Erschliessungen sowie Reserveflächen für Betriebserweiterungen werden dagegen als unüberbaut gewertet.

Überprüfung der Bauzonenreserven der Gemeinde Kirchberg

Die Nutzungsreserven wurden mittels dem AGR Tool «Erhebung der unüberbauten Bauzonen» überprüft:

Unüberbaute Bauzonen

Erhebung der unüberbauten Bauzonen						
Kirchberg (BE) Wohn-, Misch- und Kernzonen						
Bestehende unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1)						
Überprüfte und ergänzte unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)						
Grund- stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch- kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anzurechnende Fläche in m ²	Prüfung AGR
1221		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	585	akzeptiert
347		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	2 032	akzeptiert
628		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	2 321	akzeptiert
739		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	681	akzeptiert
1109		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	1 236	akzeptiert
1108		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	2 489	akzeptiert
1220		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	827	akzeptiert
1217		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	3 075	akzeptiert
563		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	1 423	akzeptiert
2117		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	2 359	akzeptiert
2082		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	3 007	akzeptiert
239		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	2 311	akzeptiert
2142		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	1 236	akzeptiert
1812		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	1 493	akzeptiert
563		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	0	akzeptiert
1						Erstellungsdatum 06.11.2019

Erhebung der unüberbauten Bauzonen						
Kirchberg (BE) Wohn-, Misch- und Kernzonen						
563		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	0	akzeptiert
490		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	1 524	akzeptiert
490		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	3	akzeptiert
317		0	Wohnzone (3-6-geschossig)	Wohnzone, 4 und mehr Geschosse	19 430	nicht akzeptiert
926		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	671	nicht geprüft
2190		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	3 940	nicht geprüft
1306		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	1 633	nicht geprüft
531		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	578	nicht geprüft
1273		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	740	nicht geprüft
266		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	610	nicht geprüft
1152		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	535	nicht geprüft
1641		0	Wohnzone 3-6-geschossig	Wohnzone, 4 und mehr Geschosse	4 087	nicht akzeptiert
1637		0	Wohnzone 3-6-geschossig	Wohnzone, 4 und mehr Geschosse	3 611	nicht akzeptiert
2010		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	1 338	akzeptiert
1550		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	1 347	akzeptiert
658		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	11 621	akzeptiert
1577		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	555	akzeptiert
1783		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	6 820	akzeptiert
2174		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	299	akzeptiert
2						Erstellungsdatum 06.11.2019

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Kirchberg (BE)
Wohn-, Misch- und Kernzonen



Geoportal des
Kantons Bern
Géoportail du
canton de Berne

2165	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	612	akzeptiert
2173	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	288	akzeptiert
253	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	1 387	akzeptiert
2106	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	2 686	akzeptiert
2179	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	553	akzeptiert
1540	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	1 058	akzeptiert
587	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	921	akzeptiert
752	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	910	akzeptiert
821	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	1 332	akzeptiert
491	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	953	akzeptiert
364	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	698	akzeptiert
1208	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	822	akzeptiert
413	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	843	akzeptiert
921	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	9 618	akzeptiert
1457	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	683	akzeptiert
1261	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	1 199	akzeptiert
1297	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	994	akzeptiert
2181	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	645	akzeptiert
694	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	2 896	akzeptiert

3

Erstellungsdatum
06.11.2019

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Kirchberg (BE)
Wohn-, Misch- und Kernzonen



Geoportal des
Kantons Bern
Géoportail du
canton de Berne

380	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	1 492	akzeptiert
-----	---	-----------------------	-----------------------	-------	------------

Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung 115 005

Geplante Änderungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.2)

+ Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen

Grund- stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch- kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
317		0	Landwirtschaftszone	Wohnzone (3-6-geschossig)	28 735	nicht akzeptiert
2190		0	Landwirtschaftszone	Wohnzone (2 und 3-geschossig)	3 940	akzeptiert
1641		0	Landwirtschaftszone	Wohnzone (3-6-geschossig)	4 089	nicht akzeptiert
1637		0	Landwirtschaftszone	Wohnzone (3-6-geschossig)	3 733	nicht akzeptiert
Total Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen					40 497	

+ Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen

Grund- stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch- kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen					0	

4

Erstellungsdatum
06.11.2019

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Kirchberg (BE)
Arbeitszonen



Geoportal des
Kantons Bern
Géoportal du
canton de Berne

Zusammenfassung		davon akzeptierte
Total unüberbaute Arbeitszonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung	17 489	17 489
+ Total Einzonungen in Arbeitszonen	0	0
+ Total Umzonungen übrige Bauzonen in Arbeitszonen	0	0
- Total Auszonungen von Arbeitszonen	0	0
- Total Umzonungen von Arbeitszonen in übrige Bauzonen	0	0
Total unüberbaute Arbeitszonen nach Ortsplanungsrevision	17 489	17 489

9

Erstellungsdatum
06.11.2019

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Kirchberg (BE)
Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit



Geoportal des
Kantons Bern
Géoportal du
canton de Berne

Bestehende unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit (AHOP Kap. 3.1)

Überprüfte und ergänzte unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)

Grund- stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch- kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anrechenbare Fläche in m ²	Prüfung AGR
140		0	Zone für öffentliche Nutzung	Zone für öffentliche Nutzungen	4 931	akzeptiert
1169		0	Zone für öffentliche Nutzung	Zone für öffentliche Nutzungen	10 512	akzeptiert

Total unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit in rechtskräftiger Nutzungsplanung **15 443**

Geplante Änderungen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit (AHOP Kap. 3.2)

+ Einzonungen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Grund- stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch- kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m ²	Prüfung AGR
Total Einzonungen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit					0	

+ Umzonungen übrige Bauzonen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Grund- stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch- kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m ²	Prüfung AGR
Total Umzonungen übrige Bauzonen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit					0	

10

Erstellungsdatum
06.11.2019

Überbaute Bauzonen

Überbaute Bauzonen Kirchberg (BE) Wohn-, Misch- und Kernzonen							
 Geoportal des Kantons Bern Géoportail du canton de Berne							
Überprüfte und als überbaut bezeichnete Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1)							
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-Kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	Stand der Überbauung	Fläche in m2	Prüfung AGR
2151		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	Überbaut	400	akzeptiert
2152		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	Überbaut	511	akzeptiert
739		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	Überbaut	820	akzeptiert
2155		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	Überbaut	473	akzeptiert
2156		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	Überbaut	1 543	akzeptiert
347		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	Überbaut	3 861	akzeptiert
2154		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	Überbaut	512	akzeptiert
628		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	Überbaut	2 086	akzeptiert
563		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	Überbaut	1 430	akzeptiert
490		0	Kernzone ländlich	Kernzone ländlich	Überbaut	1 180	akzeptiert
2032		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	238	akzeptiert
2034		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	226	akzeptiert
2030		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	226	akzeptiert
2035		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	222	akzeptiert
2033		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	226	akzeptiert
2029		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	226	akzeptiert
1							Erstellungsdatum 06.11.2019

Überbaute Bauzonen Kirchberg (BE) Wohn-, Misch- und Kernzonen							
 Geoportal des Kantons Bern Géoportail du canton de Berne							
2028		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	250	akzeptiert
2031		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	332	akzeptiert
2169		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	589	akzeptiert
2154		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	491	akzeptiert
2170		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Kinderspielflächen und grössere Spielflächen in grösseren Überbauungen	601	akzeptiert
2168		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	612	akzeptiert
2155		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	480	akzeptiert
2166		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	482	akzeptiert
2178		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	316	akzeptiert
2176		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	331	akzeptiert
2152		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	492	akzeptiert
2151		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	432	akzeptiert
1756		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	320	akzeptiert
2175		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	320	akzeptiert
364		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	500	akzeptiert
711		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Betriebsnotwendige und festangelegte Parkplätze und Erschliessungsflächen	222	akzeptiert
413		0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	628	akzeptiert
2							Erstellungsdatum 06.11.2019

Überbaute Bauzonen

Kirchberg (BE)
Wohn-, Misch- und Kernzonen



Geoportal des
Kantons Bern
Géoportail du
canton de Berne

658	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	3 170	akzeptiert
658	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	0	akzeptiert
658	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	32	akzeptiert
694	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	582	akzeptiert
380	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	1 611	akzeptiert
2186	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	568	akzeptiert
2187	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	584	akzeptiert
1755	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	212	akzeptiert
996	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	1 332	akzeptiert
2183	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	453	akzeptiert
2184	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	453	akzeptiert
2182	0	Wohnzone, 2 Geschosse	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	247	akzeptiert

Total überprüfte und als überbaut bezeichnete Wohn-, Misch- und Kernzonen

30 819

davon durch das AGR nicht akzeptierte Flächen

0

3

Erstellungsdatum
06.11.2019

Überbaute Bauzonen

Kirchberg (BE)
Arbeitszonen



Geoportal des
Kantons Bern
Géoportail du
canton de Berne

Überprüfte und als überbaut bezeichnete Arbeitszonen (AHOP Kap. 3.1)

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-Kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	Stand der Überbauung	Fläche in m2	Prüfung AGR
1013		0	Arbeitszone	Arbeitszone	Überbaut	4 804	akzeptiert
415		0	Arbeitszone	Arbeitszone	Überbaut	4 873	akzeptiert

Total überprüfte und als überbaut bezeichnete Arbeitszonen

9 678

davon durch das AGR nicht akzeptierte Flächen

0

4

Erstellungsdatum
06.11.2019

Überbaute Bauzonen

Kirchberg (BE)

Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit



Geoportal des
Kantons Bern
Géoportail du
canton de Berne

Überprüfte und als überbaut bezeichnete Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit (AHOP Kap. 3.1)

Grund- stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch- kreis-Nr.	Zonenbezeichnung fokal	Zonenbezeichnung kantonal	Stand der Überbauung	Fläche in m2	Prüfung AGR
140		0	Zone für öffentliche Nutzung	Zone für öffentliche Nutzungen	Überbaut	4 291	akzeptiert

Total überprüfte und als überbaut bezeichnete Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

4 291

davon durch das AGR nicht akzeptierte Flächen

0