

## **2. Revision Ortsplanung und Baureglement**

### **Ausgangslage**

Die Gemeindeversammlung vom 30. November 2012 genehmigte für die Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung (Ortsplanung), bestehend aus Zonenplan und Baureglement, einen Verpflichtungskredit von Fr. 50'000.–. Im Frühjahr 2013 startete der Gemeinderat zusammen mit dem Ortsplaner die Revisionsarbeiten. Wesentliche Bestandteile der Planung sind bereits erstellt.

### **Welche Arbeiten sind bereits durchgeführt worden?**

Der Gemeinderat führte zusammen mit dem Ortsplanungsbüro Panorama AG, Bern, bereits folgende Arbeiten durch:

1. Grundlagenbeschaffung und Erstellen eines räumlichen Leitbilds
2. Erarbeitung der Planungsinstrumente
  - Zonenplan – Teil Siedlung
  - Zonenplan – Teil Landschaft inklusive Überprüfung Bauinventar
  - Baureglement
  - Erläuterungsbericht

Im Herbst 2014 fand das öffentliche Mitwirkungsverfahren statt. Anfangs 2015 reichte der Gemeinderat die Unterlagen der Ortsplanungsrevision beim Kanton zur Vorprüfung ein. Die damals noch hängige Anpassung des kantonalen Richtplans wirkte sich auf die Vorprüfung aus. Der Kanton konnte die Akten nicht vollständig vorprüfen. Im Sommer 2015 teilte er uns mit, dass die vorgesehenen Ein- und Umzonungen erst beurteilt werden können, wenn die neuen Richtplanbestimmungen definitiv bekannt sind. Im Mai 2016 genehmigte der Bund den kantonalen Richtplan. Der Gemeinderat löste anschliessend die Fortsetzung der Arbeiten aus.

## **Welche Arbeiten müssen noch durchgeführt werden?**

Im Mai 2014 trat die Änderung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes in Kraft. Diese verlangt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und will die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern. Der neue Richtplan des Kantons Bern übernimmt diese Vorgaben.

Die bisher erarbeiteten Grundlagen behalten ihre Gültigkeit, müssen aber im Zusammenhang mit der neuen Gesetzgebung anders beurteilt werden. Wo nötig, müssen weitere Aufgaben ausgeführt werden. Insbesondere im Bereich SEin.

Für die Weiterbearbeitung der Ortsplanung sind noch folgende Arbeitsschritte geplant:

- Analyse SEin
- Umsetzung SEin in Zonenplan und Baureglement
- Aufarbeitung der übrigen Planungsinstrumente
- Öffentliche Mitwirkung
- Vorprüfung durch Kanton
- Überarbeitung nach Vorprüfung
- Öffentliche Auflage
- Genehmigung

Die Genehmigung durch die Gemeindeversammlung ist im 2018 geplant.

## **Warum ist ein Nachkredit nötig?**

Der ursprüngliche Verpflichtungskredit ist für ein schlankes und zielgerichtetes Verfahren bemessen. Die geforderten Mehrarbeiten aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes und des neuen kantonalen Richtplans sind darin nicht enthalten. Der bewilligte Kredit wird voraussichtlich Ende 2016 aufgebraucht sein. Zurzeit verbleiben noch Fr. 3'373.50. Damit die Ortsplanungsrevision abgeschlossen werden kann, ist eine Erhöhung des Verpflichtungskredits nötig.

## Warum ist die Ortsplanungsrevision nötig?

In den letzten Jahren traten verschiedene neue planerische Grundlagen und gesetzliche Vorgaben in Kraft. Diese müssen in der Ortsplanung der Gemeinde berücksichtigt werden. Es sind dies:

- Abstimmung der Ortsplanung mit dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Region Bern-Mittelland.
- Neue Themen im kantonalen Richtplan, vor allem die Siedlungsentwicklung nach innen. Dem Thema Landschaft und Ökologie wird ein höherer Stellenwert beigemessen. Im Rahmen der Ortsplanung ist eine Landschaftsplanung vorzulegen.
- Vereinheitlichung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen gemäss kantonomer Verordnung. Die neuen Bestimmungen sind bis 31.12.2020 in der baurechtlichen Grundordnung aufzunehmen.
- Bestimmen der Gewässerräume. Bis Ende 2018 müssen diese im Zonenplan und Baureglement festgelegt werden.
- Erfassung des Zonenplanes nach aktuellem Datenmodell. Nach kantonomer Bauverordnung müssen die Gemeinden die Zonenpläne in digitaler Form beim Kanton einreichen.

Zudem ist in der Gemeinde Mirchel das vorhandene Bauland weitgehend überbaut. Seit längerem besteht keine Möglichkeit zum Baulandkauf. Die Nachfrage ist dagegen unverändert vorhanden.

## Finanzielles

Gemäss vorliegender Offerte des Ortsplanungsbüros ergeben sich für die noch offenen Arbeiten der Ortsplanungsrevision folgende Gesamtkosten:

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Analyse und Umsetzung SEin                   | Fr.        | 8'700.00         |
| Aufarbeitung der übrigen Planungsinstrumente | "          | 9'300.00         |
| Öffentliche Mitwirkung und Vorprüfung        | "          | 9'400.00         |
| Genehmigung                                  | "          | 3'700.00         |
| Nebenkosten                                  | "          | 1'300.00         |
| Mehrwertsteuer                               | "          | 2'600.00         |
| Übrige Kosten (Geometer, Gemeinde)           | "          | 5'000.00         |
| Reserve und Unvorhergesehenes                | "          | <u>5'000.00</u>  |
| <b>Nachkredit für restliche Arbeiten</b>     | <b>Fr.</b> | <b>45'000.00</b> |

Die Kosten für den Abschluss der Ortsplanungsrevision sind im Finanzplan enthalten. Sie können mit den vorhandenen Mitteln finanziert werden. Die jährlichen Kosten für Abschreibungen und Zinsen ergeben sich aus den Bestimmungen für das öffentliche Rechnungswesen. Die Abschreibungsdauer beträgt 10 Jahre und beginnt bei Vollendung der Arbeiten.

## **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt der Versammlung einstimmig, den Nachkredit von Fr. 45'000.– für die Revision der Ortsplanung und des Baureglements zu genehmigen.