

# Zonenplanänderungen

Einzonungen weitgehend überbaute Gebiete

Erläuterungsbericht

Genehmigung



Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

August 2021

---

**Impressum**

**Auftraggeber:** Gemeinde Madiswil  
**AutorInnen:** georegio ag, Valérie Fux & Nicolas Erzer, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf  
**Titelbild:** Luftaufnahme Dorfkern Madiswil (Quelle: Internet)

<b>Version</b>	<b>Datum</b>	<b>Inhalt</b>
1.0	02.03.2020	Erläuterungsbericht: Mitwirkung
2.0	02.11.2020	Erläuterungsbericht: Vorprüfung
3.0	12.04.2021	Erläuterungsbericht: öffentliche Auflage
4.0	16.08.2021	Erläuterungsbericht: Genehmigung

# Zonenplanänderungen

## Einzonungen weitgehend überbaute Gebiete

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planerische Zielsetzung</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Zonenplanänderung</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf die Umwelt</b> .....	<b>2</b>
4.1	Kulturland .....	2
4.2	Ortsbild .....	3
4.3	Gewässer/Naturgefahren .....	3
4.4	Erschliessung .....	4
4.5	Mehrwertabgabe .....	4
<b>5</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
5.1	Allgemein.....	4
5.2	Öffentliche Mitwirkung .....	5
5.3	Vorprüfung .....	9
5.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss .....	9

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Zonenplanänderung alt und neu, Teilparzellen Nrn. 829 und 2165 .....	2
Abb. 2	Kulturland (gelbe Fläche).....	2
Abb. 3	Gewässerraumausscheidung für Parzelle Nr. 829 .....	4
Abb. 4	Zonenplanänderung alt und neu, Parzellen Nrn. 21 und 46 .....	5
Abb. 5	Zonenplanänderung alt und neu, Parzelle Nr. 196 .....	6
Abb. 6	Kulturland (gelbe Fläche).....	6
Abb. 7	Zonenplanänderung alt und neu, (Teil-)Parzellen Nrn. 1598 und 2175 .....	7
Abb. 8	Kulturland (gelbe Fläche).....	8

### Beilage

- Zonenplanänderungen 1:700 und 1:900

## 1 Ausgangslage

Anlässlich der ordentlichen Ortsplanungsrevision im Jahr 2014 war vorgesehen, die Parzelle Nr. 829 (Oberdorfstrasse 41) von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone 2 (D2) einzuzonen. Das Objekt wurde bereits zu diesem Zeitpunkt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und es wurde beabsichtigt, das Gebäude der Wohnnutzung gemäss der angrenzenden Dorfzone 2 zuzuführen. Da das Bauprojekt, welches von der Bauherrschaft damals geplant war, von der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) jedoch negativ beurteilt wurde, verzichtete die Grundeigentümerschaft kurz vor der Gemeindeversammlung auf eine Einzonung und beschloss, den Ökonomieteil weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen.

In den Jahren 2016/17 wurde der sanierungsbedürftige Wohnteil schliesslich doch renoviert und es entstanden drei Mietwohnungen, die heute bereits genutzt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere die Haltung von Nutztieren, ist wegen Geruch-/Lärmemissionen gegenüber der Mietferschaft nun nicht mehr möglich. Zudem wurde der Landwirtschaftsbetrieb Oberdorfstrasse 48 nun so aufgegeben, dass die Grundeigentümerschaft auf den Ökonomieteil Oberdorfstrasse 41 nicht mehr angewiesen ist. Mehr als 50% des Gebäudevolumens stehen somit an der Oberdorfstrasse 41 leer. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen soll in Zukunft das ganze Gebäudevolumen zweckmässig ausgenutzt werden können.

Damit ein weiterer Umbau möglich wird, braucht es nun eine Zonenplanänderung.

Da die letzte ordentliche Ortsplanungsrevision erst sieben Jahre zurückliegt gilt eigentlich noch für ein Jahr die Planbeständigkeit. In der Zeit seit 2014 gewann aber die Thematik der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) enorm an Bedeutung und wurde zum neuen planerischen Hauptziel für die Gemeinden. Die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft sind überzeugt, dass das Potenzial der SEin gerade auch an diesem Standort vorbildlich genutzt werden soll. Gemeinde wie Grundeigentümerschaft sind sich bewusst, dass diese Einzonung anschliessend an die Bewilligung Planbeständigkeit hat.

Zu Beginn der Arbeiten war kein weiteres Einzonungsbegehren von weitgehend überbauten Gebieten bekannt. Im Rahmen der Mitwirkung gab es schliesslich Anfragen von vier weiteren Grundeigentümerschaften, welche ebenfalls um eine Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten baten. Diese wurden anschliessend in die Planung integriert (siehe dazu Kapitel 5.2).

Die Gemeinde stellt klar, dass das vorliegende Gesuch kein Präzedenzfall für andere, ähnliche Vorhaben sein kann. Mit weiteren Planungsvorhaben wird bis nach der Planbeständigkeit resp. bis zur nächsten Ortsplanungsrevision gewartet.

## 2 Planerische Zielsetzung

Die Parzelle Nr. 829 ist zurzeit der Landwirtschaftszone (LWZ) zugewiesen. Da die Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und die stärkere Wohnnutzung nicht zonenkonform ist, muss aus raumplanerischen Gründen eine Einzonung erfolgen. Da die Parzelle auf drei Seiten von der Dorfzone 2 umgeben ist, ist eine Einzonung in die Dorfzone 2 sinnvoll. Eine Einzonung dient somit auch dem Ziel des kompakten Siedlungskörpers.

### 3 Zonenplanänderung

Die bisher in der Landwirtschaftszone liegende Parzelle Nr. 829 wird abgesehen von einem noch landwirtschaftlich genutzten Teil im Nordwesten in die Dorfzone 2 eingezont. Ebenso werden nach einem Hinweis in der Vorprüfung die zum Umschwung gehörenden Nebengebäude 41a und 41b auf der Parzelle Nr. 2165 in die Dorfzone 2 eingezont. Der Änderungsperimeter ist im rechten Teil der Abb. 1 rot umrahmt. Der Standort grenzt auf drei Seiten direkt oder über eine Strasse an die Dorfzone 2 sowie im Nordosten an die Landwirtschaftszone.



Abb. 1 Zonenplanänderung alt und neu, Teilparzellen Nrn. 829 und 2165

## 4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

### 4.1 Kulturland

Auf der Einzonungsfläche der Parzelle Nr. 829 sind 473 m<sup>2</sup> Kulturland gemäss der Hinweiskarte Kulturland des Kantons Bern betroffen, auf der Parzelle Nr. 2165 sind es 132 m<sup>2</sup> (siehe Abb. 2).



Abb. 2 Kulturland (gelbe Fläche)

Die Einzonung von Kulturland wird in Art. 8a Abs. 2 BauG an zwei kumulativ zu erfüllende Voraussetzungen geknüpft:

- 1) Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Standortnachweis).
- 2) Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Damit wird erreicht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Dichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen erfüllt werden.

#### 1) Interessenabwägung

- **Rotes Gefahrengebiet:** Ein kleiner Teil der Einzonungsfläche liegt im roten Gefahrengebiet. Dieser Bereich wird nicht überbaut und liegt zudem im Gewässerraum.
- **Gewässerraum:** Der Dorfbach fliesst nahe der Parzellengrenze. Der Gewässerraum betrifft das bestehende Gebäude nicht.
- **Ortsbild/Siedlungsentwicklung nach innen:** Die Fläche liegt in einem Ortsbildschutzgebiet und ist von einer Baugruppe umgeben. Zudem handelt es sich beim Gebäude auf der Parzelle Nr. 829 um ein schützenswertes Objekt. Bei Planungsvorhaben wird die Kantonale Denkmalpflege einbezogen. Die Einzonung hilft weiter zur Siedlungsentwicklung nach innen, da ein bestehendes teilweise leerstehendes Gebäude besser genutzt werden kann.
- **Landschaft:** Der Standort ist von keinen Landschaftsschutzgebieten umgeben. Mit der Zonenplanänderung wird der raumplanerisch erwünschte kompakte Siedlungskörper erhalten.
- **Boden/Landwirtschaft:** Rund 605 m<sup>2</sup> Kulturland werden für die Neueinzonung beansprucht. Dabei handelt es sich um den Umschwung der bestehenden Gebäude. Die bessere Nutzung des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. 829 führt indirekt zu einem geringeren Bodenverbrauch.

#### 1) Prüfung von Alternativen

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Einzonung einer bereits mehrheitlich überbauten Parzelle handelt, ist die Standortgebundenheit gegeben.

#### 2) Optimale Nutzung

Da die Einzonung den Umschwung der bestehenden Liegenschaft betrifft und kein neuer Bauplatz ermöglicht wird, muss gemäss Vorprüfungsbericht keine Mindestdichte vorgeschrieben werden.

## 4.2 Ortsbild

Die Einzonungsfläche kommt in einem Ortsbildschutzgebiet und in einer Baugruppe zu liegen. Zudem ist das Gebäude als schützenswertes Gebäude ausgeschieden. Bei einem Planungsvorhaben wird somit die kantonale Denkmalpflege stets einbezogen. Betreffend der Neuplanung soll keine neue Hauptbaute entstehen, sondern das bisherige Bauvolumen besser ausgenützt werden.

## 4.3 Gewässer/Naturgefahren

Nahe der Parzellengrenze fliesst der Dorfbach. Im Rahmen der Zonenplanänderung wird der Gewässerraum festgelegt, da die Gewässerraumausscheidung in Madiswil noch nicht abgeschlossen ist (Stand nach Vorprüfung). Der Gewässerraum des Dorfbachs beträgt 17.0 m. Davon kommen rund 7.40 m auf der Parzelle Nr. 829 zu liegen und werden grundeigentümerverschrieben festgelegt.

Einzonungen weitgehend überbaute Gebiete

Der Gewässerraum wird auf dieser Parzelle nicht als dicht überbaut kategorisiert. Die Baureglementsänderung zum Gewässerraum wurde bereits vorgeprüft.



Abb. 3 Gewässerraumauscheidung für Parzelle Nr. 829

## 4.4 Erschliessung

Die bereits überbaute Parzelle Nr. 829 grenzt an die Oberdorfstrasse und verfügt über eine Feinererschliessung. Die Erschliessung des Standorts ist damit vollumfänglich gegeben.

## 4.5 Mehrwertabgabe

Eine entsprechende Verfügung ist im Rahmen der öffentlichen Auflage vorhanden.

# 5 Verfahren

## 5.1 Allgemein

Die Zonenplanänderung erfolgte anfangs im ordentlichen Verfahren. Im Rahmen der Vorprüfung stellte sich heraus, dass das gemischt-geringfügige Verfahren angewendet werden kann.

Es ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- Entwurfsphase ..... Februar/März 2020
- Beschluss Gemeinderat: Freigabe zur Mitwirkung ..... April 2020
- Öffentliche Mitwirkung ..... Mai – Juni 2020
- Beschluss Gemeinderat: Freigabe zur Vorprüfung ..... November 2020
- Vorprüfung ..... November 2020 – Januar 2021
- Öffentliche Auflage ..... Juni–Juli 2021
- Beschluss Gemeinderat ..... August 2021
- Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV. .... September 2021
- Genehmigung AGR ..... anschliessend

## 5.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 statt. Im Rahmen der Mitwirkung sind fünf Eingaben eingegangen. Die Ergebnisse aus der Mitwirkung sind in einem separaten Bericht zusammengefasst und kommentiert. Die Eingaben Nr. 1 und Nr. 3 betreffen die drei Anfragen von weiteren Grundeigentümerschaften, die ebenfalls im Rahmen dieser Planung weitgehend überbaute Gebiete einzonen möchten. Ab Kapitel 5.2.1 werden diese Einzonungen behandelt. Nach der Vorprüfung stellte sich heraus, dass auch die Eingabe Nr. 2 der Mitwirkung als Anfrage einer weiteren Grundeigentümerschaft zu verstehen war, die ebenfalls im Rahmen dieser Planung ihr weitgehend überbautes Gebiet einzonen möchte. Aufgrund dieses Missverständnisses wurde diese Einzonung «weitgehend überbautes Gebiet» erst nach der Vorprüfung in die Planung aufgenommen, obwohl diese auch eine Mitwirkungsangabe war. Diese wird nun nachträglich ab Kapitel 5.2.3 behandelt.

### 5.2.1 Zonenplanänderungen der Parzellen Nrn. 46, 21 und 196

Einerseits werden die bisher in der Landwirtschaftszone liegenden Parzellen Nrn. 21 (512 m<sup>2</sup>) und 46 (400 m<sup>2</sup>) in die Wohnzone zweigeschossig mit Fassadenhöhe 7.5 m (W2 –7.5) eingezont, denn die beiden Parzellen grenzen im Nordosten über die Langete an die Wohnzone W 2 – 7.5. Der Änderungsperimeter ist im rechten Teil der Abb. 4 rot umrahmt.

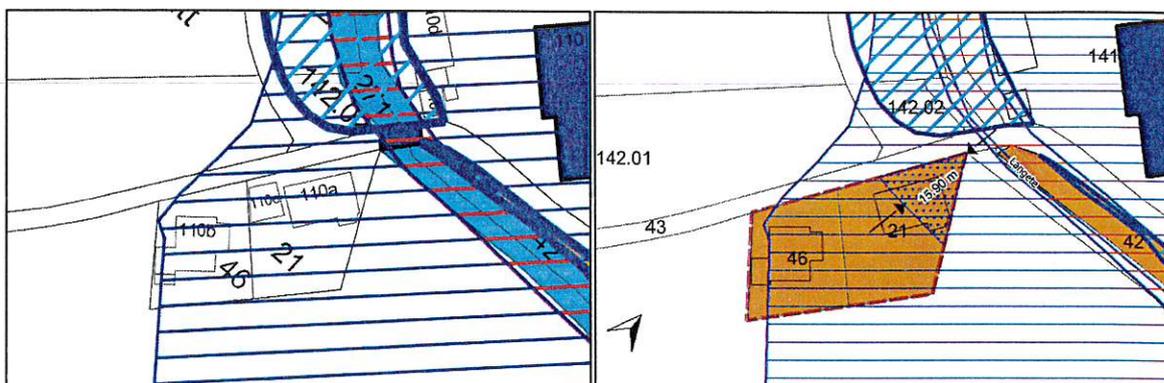


Abb. 4 Zonenplanänderung alt und neu, Parzellen Nrn. 21 und 46

Andererseits wird bei der bisher in der Landwirtschaftszone liegenden Parzelle Nr. 196 der bebaute Parzellenteil (495 m<sup>2</sup>) sowie die als Zufahrt dienende Scheinenstrasse (217 m<sup>2</sup>) auf der Parzelle Nr. 36 in die Dorfzone 2 eingezont. Der Änderungsperimeter ist im rechten Teil der Abb. 5 rot umrahmt. Die Parzelle grenzt über die Hauptstrasse an die Dorfzone 2. Es wird nicht die ganze Parzelle eingezont, da die Gemeinde keinen Wohnbaulandbedarf geltend machen kann.

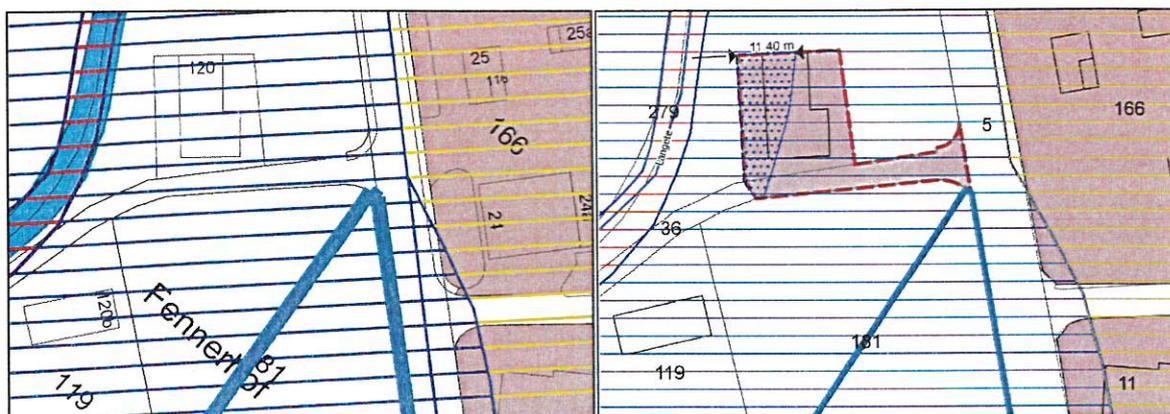


Abb. 5 Zonenplanänderung alt und neu, Parzelle Nr. 196

### 5.2.2 Auswirkungen auf die Umwelt

#### Kulturland

Würde bei der Parzelle Nr. 196 auf allen Seiten des Gebäudes ein Grenzabstand von 3.0 m eingezont, wären auf der Nordwestseite rund 45 m<sup>2</sup> Kulturland betroffen (siehe Abb. 6). Es macht daher planerisch mehr Sinn, die bereits als Vorplätze genutzten Flächen einzuzonen und das Kulturland auf der der Strasse abgewandten Gebäudeseite zu schonen und in der Landwirtschaftszone zu belassen. Damit ist bei keiner der drei Einzonungsflächen Kulturland betroffen.

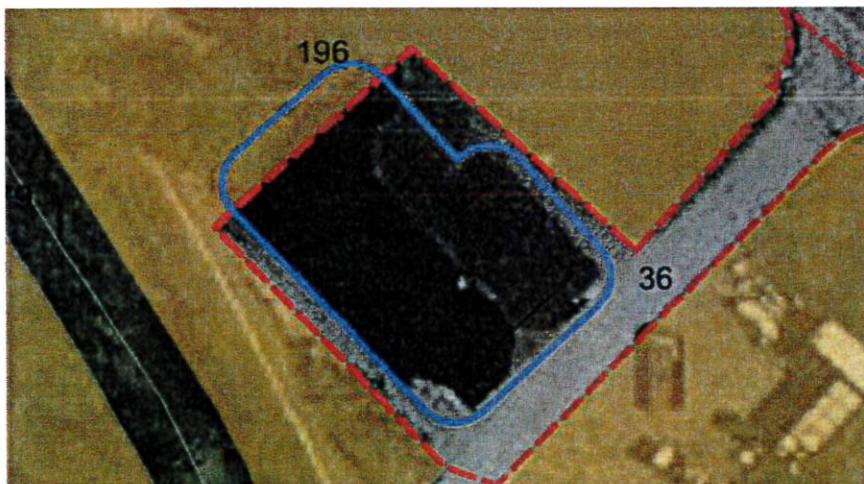


Abb. 6 Kulturland (gelbe Fläche)

#### Ortsbild

Keine der drei Einzonungsflächen kommt in einem Ortsbildschutzgebiet oder in einer Baugruppe zu liegen.

#### Gewässer

In der Nähe der Parzellen fliesst die Langete. Im Rahmen der Zonenplanänderung wird der Gewässerraum festgelegt, da die Gewässerraumausscheidung in Madiswil noch nicht abgeschlossen ist (Stand nach Vorprüfung). Der Gewässerraum der Langete beträgt 42.0 m. Davon kommen auf der Parzelle Nr. 21 rund 15.90 m zu liegen, auf der Einzonungsfläche der Parzelle Nr. 196 sind es maximal 11.40 m. Diese Gewässerräume werden grundeigentümergebunden festgelegt. Der Gewässerraum wird auf diesen Parzellen nicht als dicht überbaut kategorisiert. Die Baureglementsänderung zum Gewässerraum wurde bereits vorgeprüft. In beiden Fällen liegen Teile der bestehenden Gebäude im Gewässerraum. Für diese gilt Besitzstandsgarantie.

## Naturgefahren

Der Grossteil der Parzelle Nr. 46 sowie die ganzen Einzonungsflächen der Parzellen Nrn. 21 und 196 befinden sich im blauen Gefahrengebiet. Nichtbauzone im blauen Gefahrengebiet darf nur in Ausnahmefällen in die Bauzone einzont werden. Gemäss Art. 36 Abs. 3 Raumplanungsgesetz gilt weitgehend überbautes Gebiet allerdings bereits als vorläufige Bauzone. Die Einzonung solcher Gebiete stellt nur eine formelle Planänderung dar. Da es sich um die Einzonung von bereits überbautem Gebiet handelt, hat die Gemeinde zudem keine Möglichkeit Bauzonen für die vorgesehene Zweckbestimmung an anderen Standorten zu bezeichnen. Das Schadenspotenzial wird durch die Einzonung nicht massgeblich erhöht. Die Einzonungsflächen liegen teilweise näher am Gebiet ohne Gefahr oder am gelben Gefahrengebiet, teilweise liegen sie näher am roten Gefahrengebiet. Sie liegen zudem gegenüber dem roten Gefahrengebiet klar erhöht (1–2 m) und sind eher vergleichbar mit dem gelben Gefahrengebiet oder dem Gebiet ohne Gefahr.

## Erschliessung

Die beiden bereits überbauten Parzellen Nrn. 21 und 46 grenzen an die Homattstrasse, die überbaute Teilparzelle Nr. 196 an die Scheinenstrasse. Alle verfügen über eine Feinerschliessung. Die Erschliessung der Standorte ist damit vollumfänglich gegeben.

## Mehrwertabgabe

Die entsprechenden Verfügungen sind im Rahmen der öffentlichen Auflage vorhanden.

### 5.2.3 Zonenplanänderung der Parzellen Nrn. 2175 und 1598

Die Parzelle Nr. 2175 liegt heute in der Landwirtschaftszone (Gebäude mit Umschwung). Die nördliche Teilparzelle Nr. 1598 befindet sich ebenfalls in der Landwirtschaftszone und wird heute als Parkplatz genutzt. Beide gehören der gleichen Grundeigentümerschaft und werden wie die angrenzende Parzelle Nr. 829 als weitgehend überbautes Gebiet in die Dorfzone 2 einzont. Der Hauptteil der Parzelle Nr. 1598 befindet sich bereits in der Dorfzone 2. Der zusätzliche Änderungsperimeter ist im rechten Teil der Abb. 7 grün umrahmt.

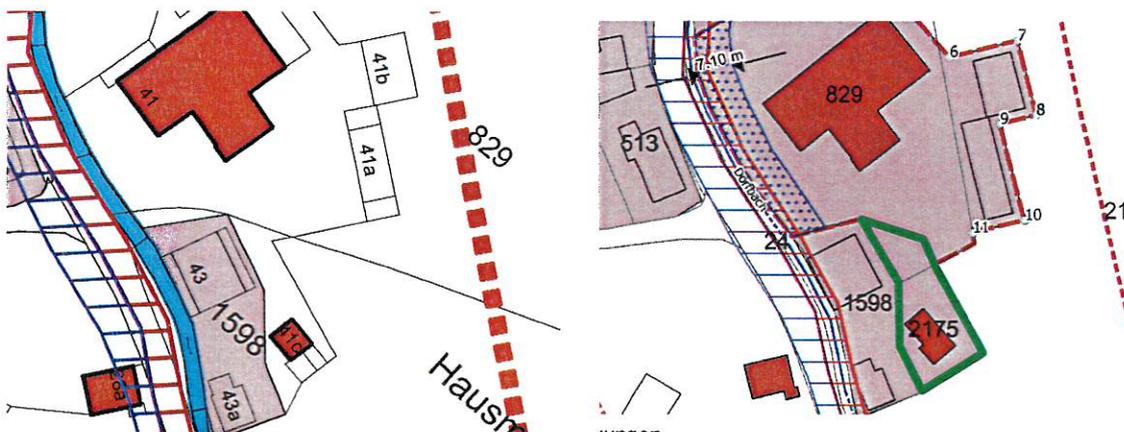


Abb. 7 Zonenplanänderung alt und neu, (Teil-)Parzellen Nrn. 1598 und 2175

### 5.2.4 Auswirkungen auf die Umwelt

#### Kulturland

Auf der Parzelle Nr. 2175 sind gemäss Hinweiskarte Kulturland  $96 \text{ m}^2$  betroffen, auf der Teilparzelle Nr. 1598 sind es  $15 \text{ m}^2$ .

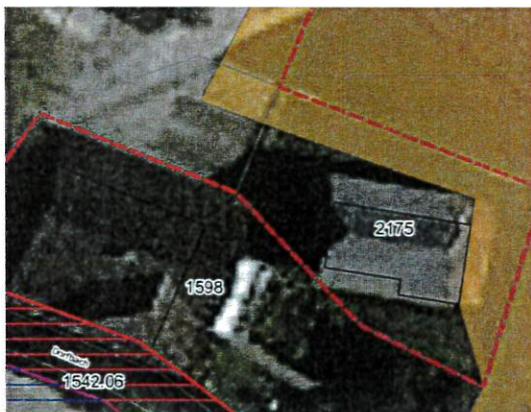


Abb. 8 Kulturland (gelbe Fläche)

Die Einzonung von Kulturland wird in Art. 8a Abs. 2 BauG an zwei kumulativ zu erfüllende Voraussetzungen geknüpft:

- 1) Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Standortnachweis).
- 2) Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Damit wird erreicht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Dichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen erfüllt werden.

#### 1) Interessenabwägung

- *Gefahrengebiet*: nicht betroffen
- *Gewässerraum*: nicht betroffen
- *Ortsbild/Siedlungsentwicklung nach innen*: Die Fläche liegt in einem Ortsbildschutzgebiet und ist von einer Baugruppe umgeben. Zudem handelt es sich beim Gebäude auf der Parzelle Nr. 2175 um ein schützenswertes Objekt. Bei Planungsvorhaben wird die Kantonale Denkmalpflege einbezogen. Die Einzonung hilft weiter zur Siedlungsentwicklung nach innen, da ein bestehendes Gebäude besser genutzt werden kann.
- *Landschaft*: Der Standort ist von keinen Landschaftsschutzgebieten umgeben. Mit der Zonenplanänderung wird der raumplanerisch erwünschte kompakte Siedlungskörper erhalten.
- *Boden/Landwirtschaft*: Rund 110 m<sup>2</sup> Kulturland werden für die Neueinzonung beansprucht. Diese gehören zum Umschwung der bestehenden Gebäude und werden bereits heute nicht landwirtschaftlich genutzt.

#### 1) Prüfung von Alternativen

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Einzonung von bereits mehrheitlich überbauten Parzellen handelt, ist die Standortgebundenheit gegeben.

#### 2) Optimale Nutzung

Da die Einzonung den Umschwung der bestehenden Liegenschaft betrifft und kein neuer Bauplatz ermöglicht wird und die Fläche weniger als 300 m<sup>2</sup> umfasst, muss keine Mindestdichte vorgeschrieben werden.

### Ortsbild

Die Einzonungsfläche kommt in einem Ortsbildschutzgebiet und in einer Baugruppe zu liegen. Zudem ist das Gebäude als schützenswertes Gebäude ausgeschieden. Bei einem Planungsvorhaben wird somit die kantonale Denkmalpflege stets einbezogen.

### Gewässer/Naturgefahren

Der Dorfbach fliesst angrenzend an den bereits eingezonten Teil der Parzelle Nr. 1598. Die Einzonungsfläche ist aber weder vom Gewässerraum noch Gefahrengebieten betroffen.

### Erschliessung

Die bereits überbauten (Teil-)Parzellen sind über die Parzelle Nr. 829 an die Oberdorfstrasse erschlossen. Die Erschliessung des Standorts ist damit vollumfänglich gegeben.

### Mehrwertabgabe

Die entsprechende Verfügung ist im Rahmen der öffentlichen Auflage vorhanden.

## 5.3 Vorprüfung

Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 16. März 2021 sind die geplanten Änderungen am Zonenplan unter Berücksichtigung der in der untenstehenden Tabelle aufgelisteten Genehmigungsvorbehalte (GV) genehmigungsfähig.

Genehmigungsvorbehalte	Umsetzung
Die Einzonung (829) betrifft Kulturland im Sinne von Art. 8a ff BauG. Die Voraussetzungen, dass Kulturland eingezont werden kann, ist nicht vollständig gegeben. Insbesondere das nördliche Dreieck, welches gemäss Luftbild effektiv als Kulturland bewirtschaftet wird, ist nicht der Bauzone zuzuweisen, sondern in der Landwirtschaftszone zu belassen. (materieller GV)	Das nördliche Dreieck wird nicht eingezont
Die Gefahrengebiete Naturgefahren, die Uferschutzgebiete sowie die Baugruppen sind zu den Hinweisen zu verschieben. Diese wurden mit der letzten Ortsplanung genehmigt und erfahren mit der vorliegenden Zonenplanänderung keiner Änderung. (formeller GV)	umgesetzt
Überall wo die neue Zonengrenze nicht der Parzellengrenze entspricht, ist diese zu vermessen. (formeller GV)	umgesetzt

Der Kanton hat zudem empfohlen, die zum Umschwung gehörenden Nebenbauten auf der Parzelle Nr. 2165 sowie der Parkplatz auf der Parzelle Nr. 1598 ebenfalls einzuzonen. Die Nebenbauten gehören der gleichen Grundeigentümerschaft wie die Parzelle Nr. 829 und werden gemeinsam mit dieser in den Kapiteln 2 bis 4 behandelt. Der Parkplatz gehört der gleichen Grundeigentümerschaft wie die Parzelle Nr. 2175 (nachträglich noch aufgenommen) und wird mit dieser in Kapitel 5.2.3 und 5.2.4 behandelt.

Ausserdem kann die Änderung des Zonenplans gemäss Vorprüfungsbericht im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen. Das heisst mit öffentlicher Auflage und Beschluss des Gemeinderates. Es bedarf einer Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV.

## 5.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Die öffentliche Auflage dauerte vom 03.06.2021 bis am 05.07.2021. Dabei ging eine Einsprache ein. Diese konnte im Rahmen der Einspracheverhandlung nicht bereinigt werden. Das AGR wird im

Einzonungen weitgehend überbaute Gebiete

Rahmen der Genehmigung darüber entscheiden. Am 16.08.2021 wurde die Planung vom Gemeinderat beschlossen – anschliessend erfolgte die Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV. Im Anschluss wurde die Planung zur Genehmigung eingereicht.

