



Einwohnergemeinde Konolfingen  
**Aktualisierung der Nutzungsplanung 2024**

**Erläuterungsbericht**

**MITWIRKUNG**

**3. Januar 2024**

Aufträge / 843 / 843\_Ber\_240103\_Erlaeuterungsbericht\_Aenderung\_2024.docx / 03.01.2024 / fi / ka /

**LOHNER+PARTNER AG** ■  
PLANUNG BERATUNG RAUMENTWICKLUNG THUN

### **Planungsbehörde**

Einwohnergemeinde Konolfingen

### **Bearbeitung**

Lohner + Partner AG

Planung Beratung Raumentwicklung  
Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80  
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Fabienne Kaufmann, Geographin (M.Sc)

### **Darstellung Zonenplan**

Schmalz Ingenieur AG

Kirchweg 1 / 3510 Konolfingen  
Tel 031 790 22 22 / konolfingen@schmalzing.ch / www.schmalzing.ch

## Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Ausgangslage und Handlungsbedarf</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Nutzungsplanung</b> .....	<b>7</b>
<b>3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt</b> .....	<b>10</b>
3.1 Raumplanung .....	10
3.2 Schutz des Kulturlands .....	12
3.3 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte .....	12
3.4 Infrastruktur .....	12
<b>4 Planerlassverfahren</b> .....	<b>13</b>
4.1 Mitwirkung .....	14
4.2 Vorprüfung .....	14
4.3 Auflage .....	14
4.4 Beschluss.....	14

## Anhang

- *Auswertung der Mitwirkung (Mitwirkungsbericht) vom ... (folgt nach der Mitwirkung)*
- *Vorprüfungsbericht vom ... (folgt nach der Vorprüfung)*

## **Vorwort**

Raumplanungsbericht  
nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Aktualisierung der Nutzungsplanung nachvollziehen und verstehen zu können:

- auf Gemeindeebene der Gewährleistung des Wissenstransfers für nachfolgende Gemeindebehördenmitglieder,
- der Planungsbehörde zur Qualitätskontrolle der Planung,
- der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern AGR) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist

- ein zwingender Bestandteil der Planung,
- entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des AGR verfasst,
- für die Bevölkerung eine unverzichtbare Grundlage für die Mitwirkung, die Auflage und die Beschlussfassung (Urnenabstimmung).

## 1 Ausgangslage und Handlungsbedarf

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1979) verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Raumentwicklung zu planen, den Boden haushälterisch zu nutzen, die raumwirksamen Tätigkeiten abzustimmen und dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft zu beachten. Die kantonale Baugesetzgebung (BauG1985: Art. 53 ff.) sowie der kantonale Richtplan geben den Auftrag zur Ortsplanung und definieren Ansprüche an Inhalt und Umfang einer Ortsplanungsrevision jeder Gemeinde.

### Nutzungsplanung

Die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Konolfingen wurde 2007 einer umfassenden Überprüfung unterzogen sowie den angestrebten Entwicklungszielen und den aktuellen Bedürfnissen angepasst. In einem ersten Schritt der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung wird die Harmonisierung der Messweisen und Begriffe im Bauwesen im Baureglement eingeführt sowie die Gewässerräume und die Naturgefahren in die Nutzungsplanung aufgenommen. Diese Aktualisierung ist zurzeit (Stand Januar 2024) noch nicht rechtskräftig.

Zwischenzeitlich besteht aber auch in verschiedenen Themenfelder der Orts- und Landschaftsplanung ein Handlungsbedarf für eine Aktualisierung der Planungsinstrumente. Mit dem im Herbst 2022 genehmigten kommunalen Richtplan Raumentwicklung (RRE) sowie einem neuen Landschaftsinventar liegen die konzeptionellen Grundlagen für eine Aktualisierung der Planungsinstrumente in Bezug auf die Nutzungs- und Landschaftsplanung vor. Die Aktualisierung der Planungsinstrumente in Bezug auf die Nutzungs- und Landschaftsplanung erfolgt je in separaten Verfahren.

### Zielbezogene Ortsplanung

Die Gemeinde beabsichtigt einen neuen Weg einer zielorientierten Ortsplanung vorzulegen: Potenzielle Baugebiete werden nicht mehr «einfach» ein-, auf- oder umgezont, sondern nur auf Stufe Richtplan definiert und mit einem Anforderungsprofil belegt. Investoren und Bauwillige haben dann aufzuzeigen, wie sie die Anforderungen umzusetzen gedenken, welcher Mehrwert beispielsweise für das Dorf entsteht, wie sie die Anlage in den ortsbaulichen Kontext und die Landschaft integrieren wollen sowie ob sie das Mindestnutzungsmass erreichen. Die Flächen werden, gestützt auf den RRE, im Einzelverfahren oder in periodischen Aktualisierungen der Nutzungsplanung der Stimmbevölkerung zur Ein-, Um- und Aufzonung

vorgelegt. Gemäss der Umsetzung I «Steuerung und Koordination (Controlling)» des RRE im Koordinationsstand «Festsetzung» definiert die Gemeinde «(...) Zeitfenster für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (insb. Um- und Aufzonungen) für einzelne Parzellen ausserhalb der Entwicklungsstandorte».

#### Umfrage

Mit einer öffentlichen Umfrage vom Dezember 2019 bis Juni 2020 wurde den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Gemeinde Konolfingen die Gelegenheit gegeben, Anpassungen der Nutzungsplanung für einzelne Liegenschaften einzureichen. Die eingereichten Begehren für eine Änderung der Nutzungsplanung wurden anschliessend eingehend bezüglich der Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie der Übereinstimmung mit den Handlungsgrundsätzen, Strategien der Siedlungsentwicklung und den Massnahmen des RRE geprüft. Die Prüfung hat zu den im nachfolgenden Kapitel vorgeschlagenen Nutzungsplanungsänderungen geführt.

## 2 Nutzungsplanung

Im Rahmen der Aktualisierung der Nutzungsplanung erfolgen nachfolgende Änderungen:

	<b>Parzelle Gbb. Nr.</b>	<b>Zone best.</b>	<b>Zone neu</b>	<b>Erläuterungen</b>
Einzonung von überbauten Parzellen(-teilen)	549	LWZ	W2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonung von bestehenden Gebäuden für die Wohnnutzung.</li> <li>– Die Parzellenteile sind überbaut (es entstehen keine Baulandreserven für die Wohnnutzung).</li> <li>– Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe zur Anwendung.</li> <li>– Die Gebäude werden mit der Einzonung neu der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen (bisher ES III).</li> <li>– Es sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen.</li> <li>– Von der Einzonung ist kein Kulturland betroffen.</li> <li>– Die Parzellen befinden sich in der ÖV Erschliessungsgütekategorie «D».</li> </ul>
Auszonung	2172	I-LWZ	LWZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auszonung der Intensivlandwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone.</li> <li>– Von der Auszonung ist teilweise Kulturland betroffen, welches jedoch nicht geschmälert wird, da das Areal der LWZ zugewiesen wird.</li> <li>– Es sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen.</li> </ul>
Flächengleiche Ein- / Auszonung	1982 / 2175	LWZ / ZöN	LWZ / ZöN	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Flächengleicher Abtausch von 1.2 ha für eine bessere Arrondierung der bestehenden ZöN.</li> <li>– Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe zur Anwendung.</li> <li>– Im Perimeter der erweiterten ZöN gibt es einen kleinen Bereich mit geringer bis mittlerer Gefährdung durch Wassergefahren. Bei allfälligen Bauvorhaben müssen die nach Art. 6 BauG erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen werden</li> <li>– Die betroffene Kulturland- und Fruchtfolgefläche auf der Parzelle Konolfingen Gbb. Nr. 2175 werden 1:1 auf der Parzelle Konolfingen Nr. 1982 kompensiert.</li> <li>– Es sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen.</li> </ul>

	<b>Parzelle GbbL. Nr.</b>	<b>Zone best.</b>	<b>Zone neu</b>	<b>Erläuterungen</b>
				– Die einzuzonende Fläche befindet sich in der ÖV Erschliessungsgüteklasse «D».
Umzonung	1235	ZöN «I»	W3	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umzonung der bebauten Parzelle von der ZöN «I» in die Wohnzone 3.</li> <li>– Die Parzelle ist heute wie auch zukünftig der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen (Aufstufungsgebiet).</li> <li>– Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe zur Anwendung.</li> <li>– Es sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen.</li> <li>– Die Parzelle befindet sich in der ÖV Erschliessungsgüteklasse «C».</li> </ul>
	779	ZöN «A»	M2 / ZöN O	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umzonung des bebauten Teils der Parzelle 779 von der ZöN «A» in die Mischzone 2.</li> <li>– Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe zur Anwendung.</li> <li>– Die Parzelle ist heute (Aufstufungsgebiet) wie auch zukünftig der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.</li> <li>– Es sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen.</li> <li>– Die Parzelle befindet sich in der ÖV Erschliessungsgüteklasse «D».</li> <li>– Die Freifläche auf dem östlichen Teil soll als «multifunktionale Spiel- und Freizeitfläche» in der ZöN verbleiben. Jedoch soll dazu eine neue ZöN O «Quartierinfrastruktur» geschaffen werden.</li> <li>– Vgl. auch Kap. 4.1, Abschnitt «Aufhebungen von ZöN»</li> </ul>
	1644 / 47 (heute in der ZöN liegender Teil)	ZöN «B»	M2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umzonung der bestehend baulich genutzten Parzellen von der ZöN «B» in die Mischzone 2.</li> <li>– Die Lärmempfindlichkeitsstufe verändert sich durch die Umzonung von ES II zu ES III.</li> <li>– Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe zur Anwendung.</li> <li>– Es sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen.</li> <li>– Die Parzellen befinden sich innerhalb der ÖV Erschliessungsgüteklasse «B».</li> </ul>
	89	A1	M3	– Umzonung des westlichen Parzellenteils von der Arbeitszone 1 in die Mischzone 3.



Parzelle Gbb. Nr.	Zone best.	Zone neu	Erläuterungen
			<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe zur Anwendung.</li> <li>– Die Parzelle ist heute wie auch zukünftig der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.</li> <li>– Im Bereich der Umzonung verlaufen Regenabwasserleitungen und Mischabwasserleitungen (Stand 3.10.2023).</li> <li>– Auf Parzelle Nr. 89 ist ein Bauvorhaben (MFH) geplant. Das Bewilligungsverfahren dazu läuft. In diesem Zusammenhang ist die Umlegung der Abwasserleitungen geplant</li> <li>– Es sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen.</li> <li>– Die Parzellen befinden sich innerhalb der ÖV Erschliessungsgüteklasse «C».</li> </ul>
1344	ZöN A	ZöN O	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Freifläche südlich des bestehenden Schulhausgebäudes soll als «multifunktionale Spiel- und Freizeitfläche» in der ZöN verbleiben. Jedoch soll dazu eine neue ZöN O «Quartierinfrastruktur» geschaffen werden.</li> </ul>

Im Rahmen der Aktualisierung der Nutzungsplanung werden im Baureglement folgende Änderungen vorgenommen:

Parzelle Gbb. Nr.	Zone	BR-Artikel	Erläuterungen
1393, 1430, 1982, 2163, 2166	ZöN «D»	Art. 23 Abs. 2 «ZöN D»	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Areal der ZöN D soll zukünftig für ein breiteres Nutzungsspektrum zur Verfügung stehen. Neben der Sport- und Freizeitnutzung sollen auch Kultur- und Bildungsnutzungen auf dem Areal möglich sein.</li> <li>– Die Zweckbestimmung zur ZöN D werden daher im Baureglement angepasst → neu «Bildung, Kultur und Sport sowie Verwaltung (Bildung, Beratung)». Zudem wird die Bezeichnung der ZöN D in «Inseli» geändert.</li> <li>– Die Parzelle ist heute wie auch zukünftig der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.</li> </ul>

### 3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

#### 3.1 Raumplanung

Kant. Richtplan

Die Änderungen der Nutzungsplanung stimmen mit den Vorgaben des kant. Richtplans, Massnahmenblatt A\_01 (Ein- und Umzonungsvoraussetzung Erschliessung und haushälterischer Umgang mit dem Boden) überein.

Richtplan Raumentwicklung RRE

Mit dem RRE fand eine eingehende Auseinandersetzung mit den Themen der zukünftigen inneren Siedlungsentwicklung und der haushälterischen Bodennutzung sowie der Siedlungsabgrenzung in Konolfingen statt. Die angestrebten Nutzungsplanungsänderungen stimmen mit den Handlungsgrundsätzen und Strategien der Siedlungsentwicklung sowie den Massnahmen des RRE überein.

Mit den geplanten Änderungen der Nutzungsplanung können im Sinne der Nachhaltigkeit und der Siedlungsentwicklung nach Innen bestehend Baustrukturen umgenutzt und weiterentwickelt werden.

Aufhebungen von ZöN

Die Änderung der Nutzungsplanung umfasst zu grossen Teilen die Aufhebung von bestehenden ZöNs und damit verbunden die Umzonung in die Wohn-, Misch- oder Dorfzone. Grund dafür ist unter anderem, dass durch die zentrierte Schullandschaft Stalden nicht mehr derselbe Bedarf an Bildungsinfrastruktur besteht was die einzelnen Aussenstandorte betrifft. Die Gemeinde möchte sich nun den Freiraum sichern und die Möglichkeit schaffen, im Sinne der Nachhaltigkeit, die bestehende Baustruktur umzunutzen und für andere Nutzungen zu entwickeln.

Parzelle Gbb. Nr.	ZöN bestehend	Zone neu	Erläuterungen
2175 / 1982	<b>ZöN Sport und Freizeitanlagen (resp. neu «Inseli»)</b> Zweckbestimmung: Sportanlagen (neu: Bildung, Kultur und Sport sowie Verwaltung, Mehrzwecknutzungen und Ausstellungen)	LWZ / ZöN	Ein flächengleicher Abtausch von 1.2 ha ermöglicht eine bessere Ausnutzung der ZöN-Fläche. Die ZöN-Fläche wird insgesamt jedoch nicht geschmälert.

Parzelle Gbb. Nr.	ZöN bestehend	Zone neu	Erläuterungen
1235	<b>ZöN Wehrdienste</b> Zweckbestimmung: Wehrdienste und Wohnungen	W3	Da die Gemeinde an diesem Standort die Nutzung «Wehrdienste» nicht mehr braucht und ausschliesslich Bedarf an einer Wohnnutzung hat, soll das Gebäude im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen in eine Wohnzone W3 umgezont werden.
779	<b>ZöN Schule (resp. neu «Quartierinfrastruktur»)</b> Zweckbestimmung: Schulnutzung, Turnhallen und Aussensportanlagen (neu: Quartiernutzung, Dorfplatz/Begegnungsort, Spielplatz, öffentliche Sport- und Grünanlage, Freizeit und Kulturnutzungen, Abfall-/Wertstoffsammelstelle, Abstellplätze für Fahrzeuge)	M2 / ZöN	Das bestehende Gebäude auf dem westlichen Teil soll zur Ermöglichung einer Nachnutzung in die Mischzone M2 umgezont werden. Die Freifläche auf dem östlichen Teil soll als «multifunktionale Spiel- und Freizeitfläche» in der ZöN verbleiben. Jedoch soll dazu eine neue ZöN O «Quartierinfrastruktur» geschaffen werden
1644 / 47 (heute in der ZöN liegender Teil)	<b>ZöN Kindergarten</b> Zweckbestimmung: Kindergarten	M2	Da nach der Inbetriebnahme der Schullandschaft Stalden an diesem Standort die Nutzung Kindergarten von der Gemeinde nicht mehr benötigt wird, sollen die Parzellen Konolfingen-Gbb. Nrn. 1644 und 47 im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen in eine Mischzone M2 umgezont werden.

Abstimmung Siedlung  
und Verkehr

Das bestehende Strassennetz ist für die angestrebte Siedlungsentwicklung genügend ausgebaut. Alle von der Änderung der Nutzungsplanung betroffenen Areale sind über das bestehende Strassennetz für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr erschlossen.

Baulandreserven

Die Gemeinde hat einerseits innerhalb des bestehenden Baugebiets unüberbaute Bauparzellen von rund 10.20 ha. Andererseits kann die Gemeinde im Rahmen der Vorgaben des kantonalen Richtplans einen Wohn-

Baulandbedarf von maximal 1.0 ha geltend machen (vgl. Datenblatt «Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen, Konolfingen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung sowie Erhebung der unüberbauten Bauzonen WMK vom September 2023 in der WebGIS-Anwendung des Amts für Gemeinden und Raumordnung).

Die Änderungen der Nutzungsplanung haben keine Auswirkungen auf die Baulandreserven WMK von Konolfingen, da ausschliesslich bebaute Areale in die Wohn- oder Mischzonen ein- resp. umgezont werden.

### **3.2 Schutz des Kulturlands**

Die Änderung der Nutzungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Kulturlandfläche (vgl. Abschnitt 2).

### **3.3 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte**

Die vorgenommenen Änderungen der Nutzungsplanung haben keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da ausschliesslich bebaute Areale in die Wohn- oder Mischzonen ein- resp. umgezont werden.

Der flächengleiche Abtausch im Bereich der ZöN «D» ist im RRE vorgesehen und führt zu einer besseren Arrondierung des Siedlungsrandes.

### **3.4 Infrastruktur**

Die von der Änderung der Nutzungsplanung betroffenen Areale sind erschlossen und die Kapazität der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist für die angestrebte Siedlungsentwicklung ausreichend. Die Änderungen der Nutzungsplanung haben keine Auswirkungen auf die Infrastruktur.

#### 4 Planerlassverfahren

Das Verfahren für die Aktualisierung der Nutzungsplanung 2024 ist in Art. 4 und Art. 25ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie in den Art. 58ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) bestimmt:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Sie liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor der Beschlussfassung müssen Einigungsverhandlungen zu den Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und durch die Stimmbevölkerung → Die aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechnigten im Rahmen einer Urnenabstimmung zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über allfällige, unerledigte Einsprachen.

#### **4.1 Mitwirkung**

... *(folgt nach Mitwirkung)*

#### **4.2 Vorprüfung**

... *(folgt nach Vorprüfung)*

#### **4.3 Auflage**

... *(folgt nach Auflage)*

#### **4.4 Beschluss**

... *(folgt nach Beschluss)*