Einwohnergemeinde Gals

Revision der Ortsplanung

Erläuterungsbericht – Überarbeitung 2014 / 2015

Öffentliche Auflage

7. Dezember 2016

BOENZLI, KILCHHOFER & PARTNER, 3000 BERN 22

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG ... 3
2. BISHERIGER VERLAUF DER REVISION DER ORTSPLANUNG ... 4
3. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN ... 6
3.1 ERSCHLIESSUNGSGÜTEKLASSEN ÖFFENTLICHER VERKEHR (ÖV) ... 6
3.2 FRUCHTFOLGEFLÄCHEN ... 7
3.3 GENEHMIGTE GEFAHRENKARTE ... 8
4. GESAMTÜBERSICHT INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE ... 10
4.1 AUSGANGSLAGE ... 10
4.2 ÜBERSICHT NUTZUNGSRESERVEN ... 10
4.3 SIEDLUNGS- UND WOHNQUALITÄT ... 12
4.4 ZIELE FÜR DIE REVISION DER ORTSPLANUNG BEZÜGLICH SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN ... 14
5. ZONENPLAN 1 ... 15
6. ZONENPLAN 2 LANDSCHAFT UND NATUR ... 18
6.1 KOMMUNALE FESTLEGUNGEN SCHUTZZONEN UND -OBJEKTE ... 18
6.2 KANTONALE SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE ... 20
7. ZONENPLAN 3 NATURGEFAHREN UND GEWÄSSERRÄUME ... 25
7.1 FESTLEGUNGEN NATURGEFAHREN (UMSETZUNG GEFAHRENKARTE) ... 25
7.2 FESTLEGUNGEN GEWÄSSERRÄUME ... 26
8. BAUREGLEMENT ... 29
9. BEURTEILUNG DER REVISION DER ORTSPLANUNG NACH ART. 47 RPV ... 31
9.1 SIEDLUNG ... 31
9.2 INFRASTRUKTUR UND WIRTSCHAFT ... 31
9.3 UMWELT ... 32
9.4 DIE WICHTIGSTEN URSPRÜNGLICH VORGESEHENEN ÄNDERUNGSMASSNAHMEN ... 35
10. VERFAHREN ... 38

1. EINLEITUNG

Die Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde Gals sind seit 1994 in Kraft. 2005 beschloss die Gemeinde, die Revision der Ortsplanung durchzuführen. Zu diesem Zweck wurde ein Planungsbüro beauftragt. Die Revision der Ortsplanung wurde zwischen 2005 und 2011 erarbeitet. Die Planungsinstrumente wurden im August 2011 schliesslich beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Ende Januar 2012 erhielt die Gemeinde eine Stellungnahme des Amtes, welche aus einer Themenliste bestand. Aufgrund zahlreicher Beanstandungen schlug der Kanton vor, die Themenliste mit den Vorbehalten mit der Gemeinde zu klären und gemeinsam zu bereinigen. Danach sollte die Gemeinde die Planungsinstrumente entsprechend überarbeiten und in die abschliessende Vorprüfung einreichen. Der bisherige Planer der Gemeinde trat in der Zwischenzeit in den Ruhestand. Deshalb wurde das Planungsbüro Bönzli, Kilchhofer & Partner beauftragt, die vom Kanton verlangte Überarbeitung der Ortsplanung durchzuführen und die Revision bis zur Genehmigung zu begleiten.

Der vorliegende Erläuterungsbericht zeigt den bisherigen Ablauf der Revision der Ortsplanung auf. Weiter werden die übergeordneten Rahmenbedingungen und die neuen, überarbeiteten Planungsinstrumente (Zonenpläne 1 und 2 sowie Baureglement) erläutert. Anschliessend wird aufgezeigt, wie die revidierten Planungsinstrumente die raumplanerischen Interessen innerhalb der übergeordneten Rechts- und Planungsgrundlagen und der Umweltschutzgesetzgebung wahrnehmen.

Der Erläuterungsbericht ist gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) zwingender Bestandteil jeder Planung. Nebst der Nachvollziehbarkeit für die kantonalen Behörden dient der Bericht als Wissenstransfer für nachfolgende Gemeindebehörden. Für die Bevölkerung stellt er eine unverzichtbare Grundlage für die Mitwirkung und die Beschlussfassung dar.

Ausgangslage neue Gesetzgebung Raumplanung

Die in der Volksabstimmung vom 3. März 2013 beschlossene Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie die revidierte Verordnung (RPV) traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Die erste Folge des neuen Bundesrechts ist ein gegenwärtiges Moratorium für die Bauzonen: Die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen darf insgesamt nicht vergrössert werden. D. h., Einzonungen dürfen nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde (Kompensation). Dieses Moratorium gilt solange, bis der kantonale Richtplan aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes überarbeitet und genehmigt ist. Mit dem neuen kantonalen Richtplan werden andere Kriterien bezüglich Baulandbedarfs massgebend sein.

2. BISHERIGER VERLAUF DER REVISION DER ORTSPLANUNG

Im Jahre 2005 wurde vom Gemeinderat beschlossen, die Änderung der Ortsplanung anzugehen. In den Jahren 2006 bis 2009 wurden verschiedene Vorarbeiten und Abklärungen getroffen. Im Jahre 2010 wurde die Änderung der Ortsplanung intensiv angegangen.

Ein erster wichtiger Schritt in der Revision der Ortsplanung fand 2007 statt, als die Gemeinde eine Studie zur Erschliessung der möglichen Einzonungsgebiete „Neui Rieder“ und „Hofacher“ in Auftrag gab. Im selben Jahr wurden Fragen zur Verfügbarkeit der beiden Gebiete geklärt.

2008 wurde in der Bevölkerung eine Umfrage zur Revision der Ortsplanung durchgeführt. Die Bevölkerung wurde gefragt, an welchen Orten allenfalls weitere Wohnzonen und Gewerbezonen geschaffen werden sollen, welche Aspekte im Hinblick auf öffentlichen Verkehr, Freizeit und Erschliessung zu berücksichtigen sind. Die Umfrage ergab 24 Eingaben, welche in der weiteren Bearbeitung der Ortsplanung berücksichtigt wurden.

2010 wurden weitere Massnahmen behandelt und die Planungsinstrumente entsprechend erarbeitet. Ende 2010 fand das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Revision der Ortsplanung statt. Im Rahmen der Mitwirkung erfolgten 19 Eingaben. Mit den Mitwirkenden wurden Gespräche geführt und der Gemeinderat hat zu den Eingaben Beschlüsse gefasst (Mitwirkungsbericht).

Im Anschluss wurden die Planungsinstrumente gemäss den Entscheidungen des Gemeinderates aus dem Mitwirkungsverfahren angepasst.

Schliesslich wurden die überarbeiteten Planungsinstrumente dem AGR zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt hatte vorläufig auf einen abschliessenden Vorprüfungsbericht verzichtet und stattdessen der Gemeinde eine Themenliste mit Bereinigungspunkte zugestellt. Die Gemeinde wurde aufgefordert, die Ortsplanung entsprechend zu bereinigen und schliesslich nochmals vorprüfen zu lassen. Aufgrund der umfassenden Überarbeitung und dem neuen Raumplanungsgesetz wurde entschieden, für die revidierte Ortsplanung nochmals eine öffentliche Mitwirkung durchzuführen.

Gemäss Themenliste des AGR handelt es sich insbesondere um folgende Bereinigungspunkte:

- Überarbeiten Erläuterungsbericht (z. B. Begründung Neueinzonungen, Aufzeigen übergeordnete Rahmenbedingungen wie öffentlicher Verkehr)
- Überarbeiten Baureglement (Übernahme neue Messweise, Abstimmen auf Zonenpläne, Artikel zu Naturgefahren, Gewässer, Bauinventar etc.)
- Überarbeiten Zonenpläne (Ergänzen Bauinventar, aktuelle Gewässer, historische Verkehrswege, Waldlinien

festlegen, Wanderwege, Wildtierkorridore, archäologische Schutzgebiete ergänzen, Naturgefahren, neu Erlassen und Digitalisieren Zonenplan 2, etc.)
- Zonenplan 1 und Zonenplan 2 aufeinander abstimmen
- Prüfen ZPP A "Pont de Thielle" (Vorschriften präzisieren)
- Integration Naturgefahrengebiete in Zonenplanung
- Kapazitätsberechnungen Baulandbedarf gemäss Kanton
- Überprüfen Neueinzonungen (Arbeitszone Gals, neue Rieder)
- Interessenabwägung Fruchtfolgeflächen
- Klären Festlegung Bootsanbindestellen
- Waldfeststellung durchführen und in Zonenplanung integrieren

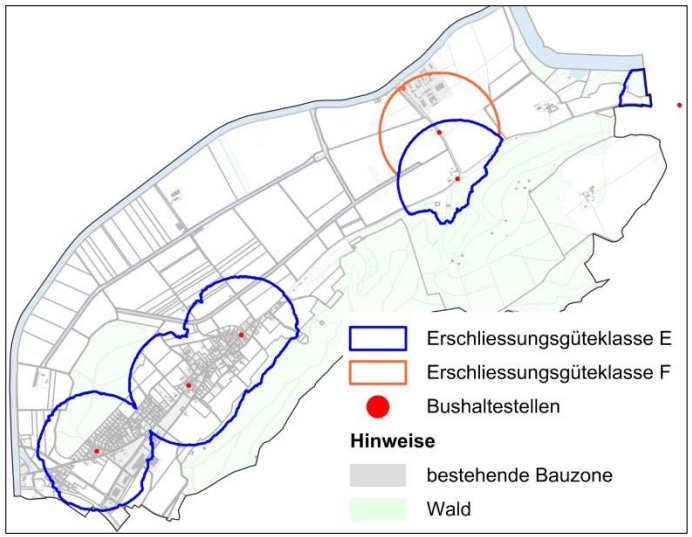
Zu diesen Bereinigungspunkten gemäss Kanton hat die Gemeinde bereits einige Punkte geklärt, bzw. weitere Ziele formuliert. Dazu gehören:

- Verzicht Einzonung Arbeitszone "Gals Anschluss T10" (ZPP B)
- Verzicht Einzonung „neue Rieder“ (Parz Nr. 105 Burgergemeinde)
- Prüfung Einzelarrondierungen; Auffüllung von Baulücken insbesondere am Rande der Kernzone
- Überarbeiten Baureglement, insbesondere Art. 48 B, Freihaltezone
- Schaffen der Möglichkeit, dass bestehende Bauten zu 100 % ausgebaut werden können
- Prüfen Einzonung Gutmann und Mügeli, evtl. Dietrich und Schwab Paul (Dorfstrasse 4 und 6)
- Neubeurteilung Projekt Pont de Thielle, Neufestlegungen zum Parkplatz
- Versetzen Bootsplätze alte Zihl
- Parzelle Nr. 164, Jakob
- mögliche Auszonungen Bauzonen prüfen
- Vorschriften zum Planungsmehrwert im Baureglement aufnehmen
- Zonenplan Naturgefahren erstellen
- UeO „neue Rieder“ evtl. aufheben
- Bestehende UeO „Aldi“ und „Britschematte“ beibehalten

3. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 ERSCHLIESSUNGSGÜTEKLASSEN ÖFFENTLICHER VERKEHR (ÖV)

Die Gemeinde Gals ist mit dem Bus erschlossen. Die bestehenden Baugebiete liegen, mit Ausnahme eines Teilstücks der Bauzone St. Johannsen, im Einzugsgebiet des öffentlichen Verkehrs.



Gemäss kantonalem Richtplan müssen Neueinzonungsgebiete mit dem öV erschlossen sein. Die Grössenordnung der Neueinzonungsfläche hängt dabei von der Erschliessungsgüte[1] ab.

Es gelten dabei folgende Bestimmungen:

- 80 % der Neueinzonungen sind mit dem öV erschlossen
- Minimalanforderungen: EGK F
- Einzonungen von Arealen grösser als 1 ha: minimal EGK D
- Einzonungen von Arealen grösser 0,5 bis 1 ha minimal EGK E

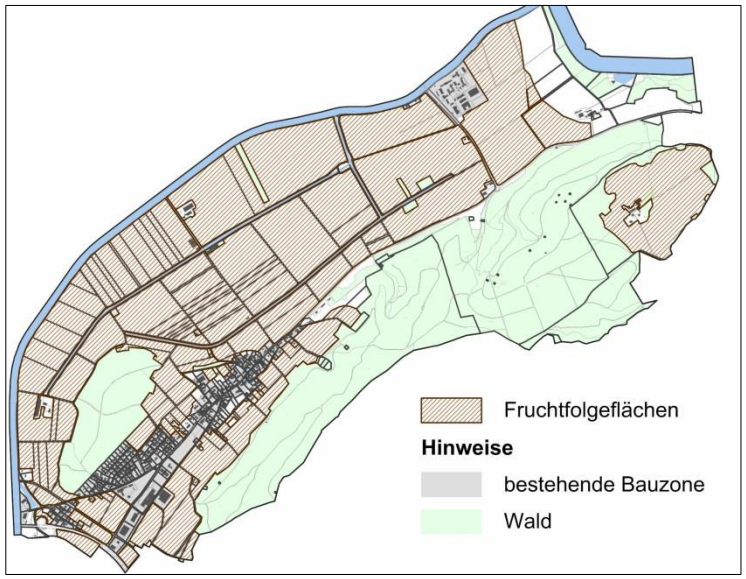
- Das Schliessen von Baulücken sowie die Arrondierung des Siedlungsrandes sind zulässig, auch wenn keine ausreichende öV-Erschliessung vorhanden ist
- Der Mindestbedarf sowie 20 % der Neueinzonungen müssen nicht mit dem öV erschlossen sein.

Fazit

Die Baugebiete liegen in der Erschliessungsgüteklasse E. Die Voraussetzungen für Neueinzonungen in der Grössenordnung von 0.5 bis 1 ha sind bezüglich öV gegeben.

[1] Es gibt die Erschliessungsgüteklassen A – F. Die Faktoren Taktfrequenz, das Verkehrsmittel und das Einzugsgebiet der einzelnen Haltestellen bestimmen die Güteklasse.

3.2 FRUCHTFOLGEFLÄCHEN



Neueinzonungen führen in der Regel zu Verlust von unbebautem, vorwiegend landwirtschaftlich genutztem Land. Der Kanton Bern hat Fruchtfolgeflächen festgelegt, die den agronomisch besonders wertvollen Teil des Kulturlands, vorab Ackerland und Kunstwiesen in Rotation sowie ackerfähige Naturwiesen umfassen. Gemäss Massnahmenblatt A_06 des überarbeiteten kantonalen Richtplanes sind Fruchtfolgeflächen zu schonen und im Rahmen der Ortsplanung grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

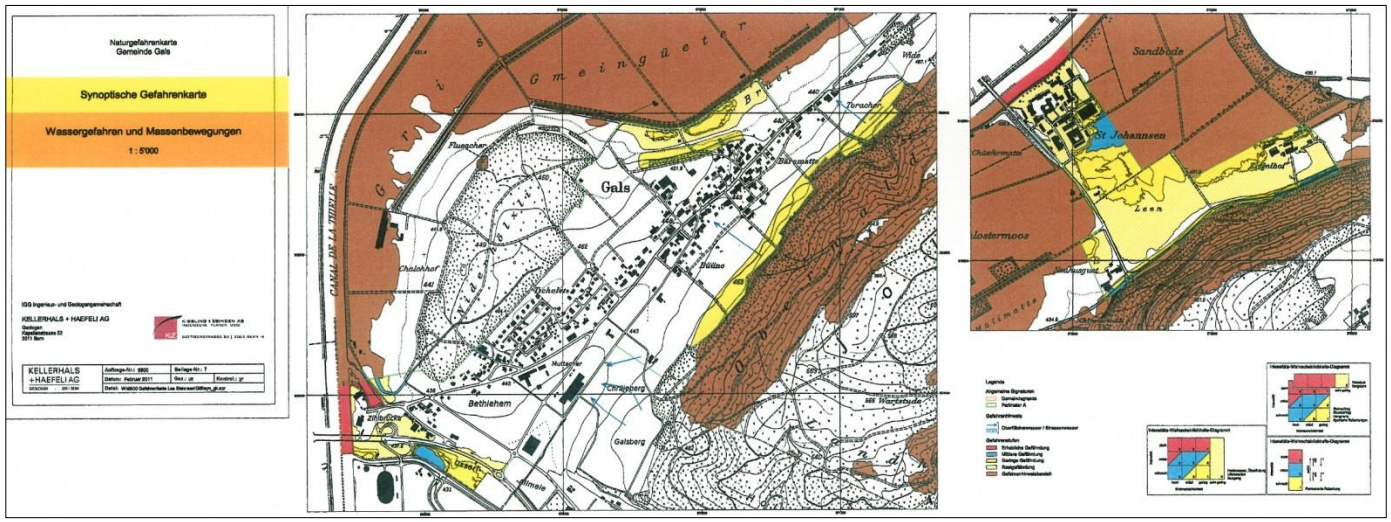
Fruchtfolgeflächen von mehr als 2000 m2 dürfen nur beansprucht werden, wenn die nachfolgenden Punkte kumulativ erfüllt werden:

- Die Einzonung eines Alternativstandortes wurde geprüft. Fruchtfolgeflächen dürfen nur beansprucht werden, wenn gestützt auf eine sachbezogene Interessenabwägung keine besseren Alternativen vorhanden sind.
- Wenn die Einzonung entweder einem übergeordneten oder öffentlichen Interesse entspricht oder an gut erschlossener Lage (Erschliessungsgüteklasse D für Wohnnutzungen, Erschliessungsgüteklasse D oder E für Arbeitszonen) liegt.

Fazit

Das Siedlungsgebiet Gals ist fast vollständig von Fruchtfolgeflächen umgeben. Da die maximale Erschliessungsgüte in Gals die Klasse E ist, ist die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen fürs Wohnen von mehr als 2000 m2 problematisch.

3.3 GENEHMIGTE GEFAHRENKARTE



Synoptische Gefahrenkarte

Für die Gemeinde Gals wurde eine Gefahrenkarte erstellt und vom Amt für Wald des Kantons Bern anerkannt. Die Gefahrenkarte bezieht sich auf das Siedlungsgebiet und Umgebung und bezeichnet die Gefahrenflächen mit ihren Gefahrenstufen. Die Gefahrenkarte ist für die Wahl der Einzonungsgebiete entscheidend.

Das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) verlangt, dass Bund, Kantone und Gemeinden bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten auf die natürlichen Gegebenheiten achten (Art. 1) und Bauzonen nur Land umfassen, das sich für eine Überbauung eignet (Art. 15). Das bernische Baugesetz (BauG) präzisiert, dass die Gefahrengebiete im Zonenplan zu bezeichnen sind (Art. 71). Die neue Gefahrenkarte ist gemäss Beschluss des Regierungsrates raschmöglichst in der Ortsplanung umzusetzen. Damit können die Risiken für die Bevölkerung reduziert und Fehlinvestitionen vermieden werden.

Im Einzelnen sind die Gefahrengebiete wie folgt zu berücksichtigen:

Fall	Gefahrengebiet/Gefahrenstufe	Heutige Situation	Behandlung in der Ortsplanung
1	Rot	Nichtbauzone	Keine neue Bauzone
2	Rot	Bauzone / Nicht überbaut	Umzonung in die Nichtbauzone
3	Rot	Bauzone / Überbaut	In der Regel belassen in Bauzone (1)
4	Blau	Nichtbauzone	Umzonung in Bauzone nur ausnahmsweise (1) (2)
5	Blau	Bauzone / Nicht überbaut	Belassen in Bauzone nur ausnahmsweise (1) (2)
6	Blau	Bauzone / Überbaut	In der Regel belassen in Bauzone (1)
7	Gelb		Zurückhaltung bei Bauzonen für sensible Nutzungen (siehe Umschreibung im Muster-Artikel)
8	Gelb-weiss		Zurückhaltung bei Bauzonen für Nutzungen, welche der Aufrechterhaltung der öffentl. Ordnung dienen (Spital, Feuerwehr usw.) oder ein grosses Schadenpotenzial aufweisen.
9	Gefahrenhinweis (unbestimmte Gefahrenstufe)	Bauzone / Nichtbauzone	Keine neue Bauzone (solange Gefahrenstufe nicht bestimmt ist).

Auszug aus der Arbeitshilfe für die Ortsplanung des AGR (S. 4; 2009)

Fazit

Das Baugebiet von Gals wird grundsätzlich von keinen Gefahrengebieten mittlere oder erheblicher Gefahr tangiert. Entlang der Zihl grenzt das Baugebiet an ein Gefahrengebiet von erheblicher Gefährdung.

4. GESAMTÜBERSICHT INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

4.1 AUSGANGSLAGE

Die Siedlungsentwicklung hat gemäss neuem kantonalen Richtplan nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ zu erfolgen. Dazu sind in einem ersten Schritt die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale aufzuzeigen. Diese setzen sich aus einer Übersicht der bestehenden Baulandreserven Wohnen, den Verdichtungspotentialen im überbauten Gebiet und einer Übersicht zur Siedlungs- und Wohnqualität (Freiräume, öffentliche Bauten etc.) zusammen.

4.2 ÜBERSICHT NUTZUNGSRESERVEN

Im Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans ist festgehalten, wie und in welcher Grössenordnung der Baulandbedarf fürs Wohnen bestimmt wird, damit der Bodenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach neuem Raumplanungsgesetz des Bundes stabilisiert und die Bauentwicklung an die geeigneten Standorte gelenkt werden kann. Dazu werden klare, auf die Ziele des kantonalen Richtplans (haushälterischer Umgang mit dem Boden, Zentralitätsstruktur, Erschliessungsqualität etc.) abgestimmte Kriterien zur Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs für das Wohnen festgelegt. Die Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen erfolgt in folgenden Schritten. Sie betrifft nur Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK): 1. Der theoretische 15-jährige Baulandbedarf Wohnen; 2. Abzug der Baulandreserven vom theoretischen Baulandbedarf; 3. In Gemeinden, deren Dichte unter dem Richtwert der Raumnutzerdichte des jeweiligen Raumtyps liegen, werden zudem die Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen zu 1/3 abgezogen.

Baulandreserven

Die Ermittlung der bestehenden Baulandreserven fürs Wohnen (siehe Karte unten) ergibt eine Baulandreserve von 0.99 ha.

Nutzungsreserven

Es wurde eine Schätzung der Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen im überbauten Gebiet (Stand 14.01.2016) vorgenommen. Die Reserven entsprechen der Differenz zwischen der tatsächlich realisierten Geschossfläche pro Parzelle und der baurechtlich maximal möglichen Ausnutzung. Die Datengrundlagen dazu bilden das Gebäude- und Wohnungsregister sowie die Nutzungsmasse der bestehenden Grundordnung. In der Gemeinde Gals zeigt sich, dass vor allem Nutzungsreserven, grösstenteils in der Grössenordnung von 101 – 500 m^2 Geschossfläche, auf Parzellen mit Bauernhäusern in der Kernzone bestehen.

15-jähriger Baulandbedarf

Das AGR berechnet für jede einzelne Gemeinde den theoretischen Baulandbedarf Wohnen (siehe Massnahmenblatt A_01). Demnach verfügt Gals über einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 0.90 ha. Davon abgezogen werden die bestehenden Baulandreserven Wohnen von 0.99 ha. Dies ergibt einen negativen Baulandbedarf von - 0.09 ha.

Die Raumnutzerdichte liegt mit 37 Raumnutzern (RN) / ha unter dem geforderten Wert von 39 RN / ha. Daher wäre zusätzlich ein Abzug von einem Drittel der Nutzungsreserven nötig, welche die Grössenordnung nach der Berechnung des AGR 0.81 ha betragen. Ein Drittel davon (0.27 ha) müsste zusätzlich in Abzug gebracht werden. Der Wohnbaulandbedarf beträgt demnach total - 0.36 ha. Für die Gemeinde Gals bedeutet dies, dass vorerst keine Neueinzonungen vorgenommen werden können.

4.3 SIEDLUNGS- UND WOHNQUALITÄT

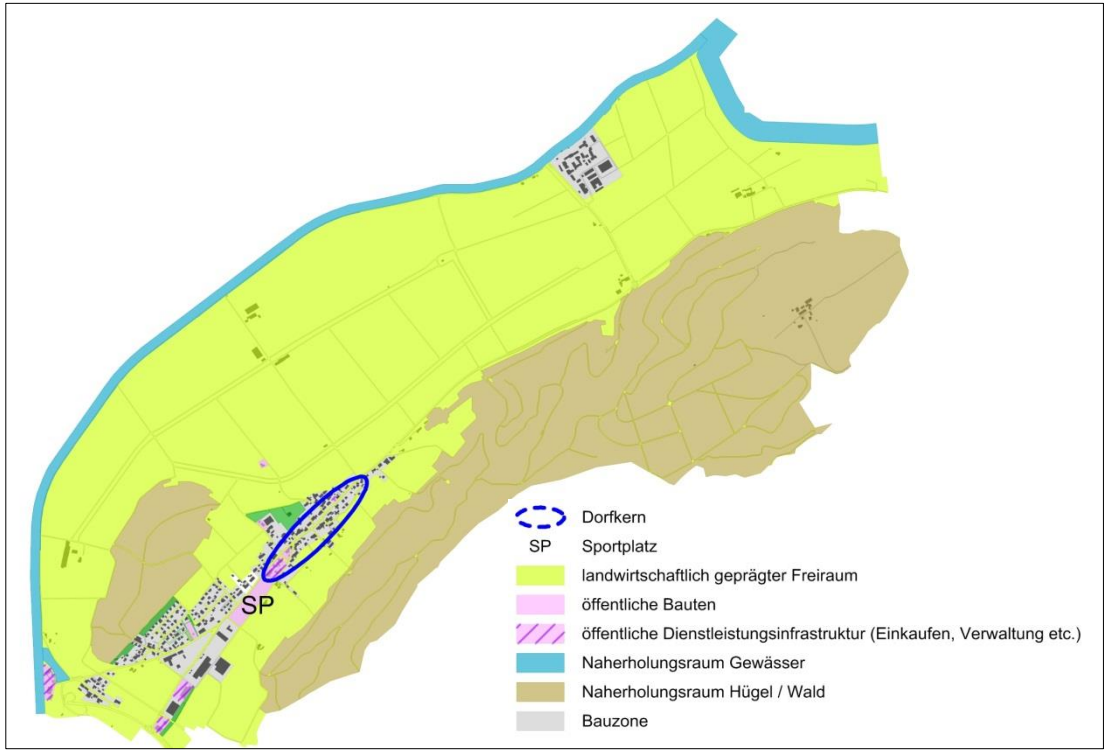
Nutzungsräume

Die verschiedenen Nutzungsräume in Gals beinhalten im Wesentlichen Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen. Zudem befinden sich noch einige markante landwirtschaftlich geprägte Nutzungsräume im Siedlungsgebiet. Die grosse und kompakte Arbeitszone ist in der Britschematte konzentriert. Darin befinden sich unter anderem auch Einkaufsläden wie Aldi oder Denner sowie einer Tankstelle.

Freiräume

Die Hauptaspekte für die Beurteilung der Siedlungs- und Wohnqualität sind Freiräume, öffentliche Räume oder Orte mit ortsbaulicher Qualität.

Die Karte unten zeigt die wichtigsten Räume, welche für die Siedlungs- und Wohnqualität einen wichtigen Bestandteil bilden. Für die Gemeinde Gals markant sind die beiden Gewässerräume und Naherholungsgebiete Zihl und Bielersee. Zudem liegt die Siedlung zwischen zwei bewaldeten Hügeln Niederhölzli und Oberwald, welche ebenfalls eine hohe Qualität für die Naherholung bieten. Der grösste Teil des Gemeindegebiets besteht aus der grossen landwirtschaftlich genutzten Ebene Grissenmoss / St. Johanden. Die Siedlung selber weist einen historischen, ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorfkern mit entsprechenden geschützten und erhaltenswerten Bauten auf. Im Dorf und in der Arbeitszone im südlichen Gemeindegebiet befinden sich Einkaufsmöglichkeiten. Landwirtschaftlich geprägte Räume und Bauten sind ein wichtiger Bestandteil der Siedlung und verleihen dem Ort Gals nach wie vor seine wertvolle unverwechselbare Identität.



4.4 ZIELE FÜR DIE REVISION DER ORTSPLANUNG BEZÜGLICH SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Mit den bestehenden Baulandreserven darf die Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan keine neuen Wohnbaulandreserven schaffen. Die Siedlungsentwicklung hat in der bestehenden Bauzone stattzufinden. Dies kann durch Bebauung der bestehenden Baulandreserven oder durch innere Verdichtung auf bebauten Parzellen oder Umnutzungen erfolgen.

Daraus können folgende Ziele für die zukünftige Siedlungsentwicklung gefasst werden:

- Es sind Massnahmen vorzusehen, wie die bestehenden Baulandreserven aktiviert werden können
- Die baurechtliche Grundordnung ist so anzupassen, dass die innere Verdichtung möglich ist (baupolizeiliche Masse, Umzonungen etc.)
- Die Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung müssen auf das qualitätsvolle Orts- und Landschaftsbild abgestimmt sein.

5. ZONENPLAN 1

Der Zonenplan 1 wurden aufgrund der Themenliste, welche das AGR im Rahmen der Vorprüfung verfasste, überarbeitet. Dabei wurden ebenfalls die heute aktuellen übergeordneten Rahmenbedingungen (insbesondere das neue Raumplanungsgesetz mit dem Einzonungsmoratorium) mitberücksichtigt.

Gegenüber dem bestehenden Zonenplan 1 wurden nur vier Anpassungen vorgenommen, wobei eine davon (Massnahme 4) bereits im Rahmen eines geringfügigen Verfahrens genehmigt wurde.

Änderungsmassnahme 1

Die bestehende Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) C wird gegen Norden um ein Teilstück von 0.2 ha ergänzt. Die Zonenerweiterung schafft die räumlichen Voraussetzungen für Infrastrukturbauten und –anlagen für die Entsorgung. Die Einzonung tangiert kartierte Fruchtfolgeflächen. Aufgrund eines Gutachtens des Inforamas wird die Aufhebung der kartierten Fläche beantragt (siehe Kap. 9.3).

Änderungsmassnahme 2

Die bestehende ZPP Nr. 2 „Hofacher“ wird aufgehoben. Die Erschliessung ist sichergestellt.

Änderungsmassnahme 3

Die Parzelle Nr. 209, welche die bestehenden Bauten enthält, wird in die Kernzone eingezont. Die Einzonung erfolgte bereits in einem vorgezogenen geringfügigen Zonenplanänderungsverfahren und wurde bereits vom AGR genehmigt.

Änderungsmassnahme 4

Die Parzelle Nr. 319 liegt gemäss best. Zonenplan in der ZöN C „Schulhaus“. Innerhalb des Gebäudes sind bereits heute 3 Wohnungen untergebracht. Damit Voraussetzungen gegeben sind für zukünftige Umnutzungen von Gebäudeteilen, die nicht mehr durch den Schulbetrieb genutzt werden, wird die Parzelle von der ZöN in die Kernzone umgezont.

Änderungsmassnahme 5

Der ansässige Schreinereibetrieb beabsichtigt den Betrieb auf Ende 2016 aufzugeben. Die bestehende Überbauungsordnung „Stangenweg“ bildete die massgeschneiderte baurechtliche Grundordnung für diesen Betrieb. Um eine zweckmässige Umnutzung der Liegenschaften sicherstellen zu können, wird die Aufhebung der Überbauungsordnung beantragt. Mit der Zuordnung der bestehenden Gebäude in die Wohn- und Gewerbezone werden die nötigen Voraussetzungen geschaffen.

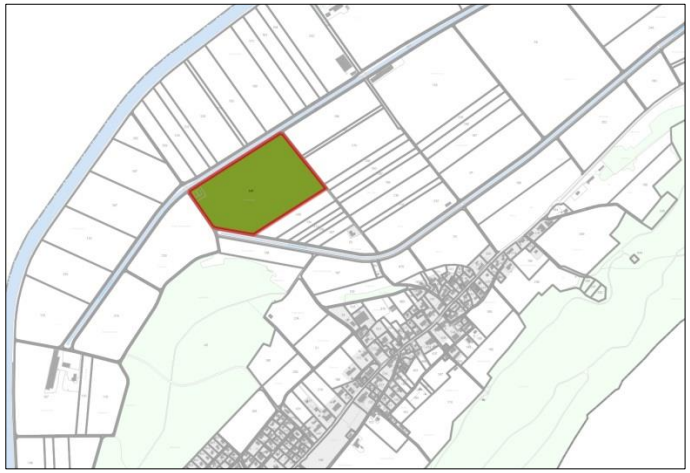
Änderungsmassnahme 6

Die bestehenden 10 Bootsplätze in der alten Zihl befinden sich im kantonalen Naturschutzgebiet „Zihlbrücke“. Gemäss dem Sachplan Seeverkehr müssen diese 10 Anbindestellen in den Zihlkanal verlegt werden. Die Zonenplanänderung beinhaltet diese Verlagerung nördlich an die bestehenden Anbindestellen.

6. ZONENPLAN 2 LANDSCHAFT UND NATUR

6.1 KOMMUNALE FESTLEGUNGEN SCHUTZZONEN UND -OBJEKTE

Intensivlandwirtschaftszone



Neben der Landwirtschaftszone wird neu eine Zone für Intensivlandwirtschaft (ILWZ) bezeichnet. Die ILWZ dient der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung im Bereich der pflanzenbaulichen Produktion.

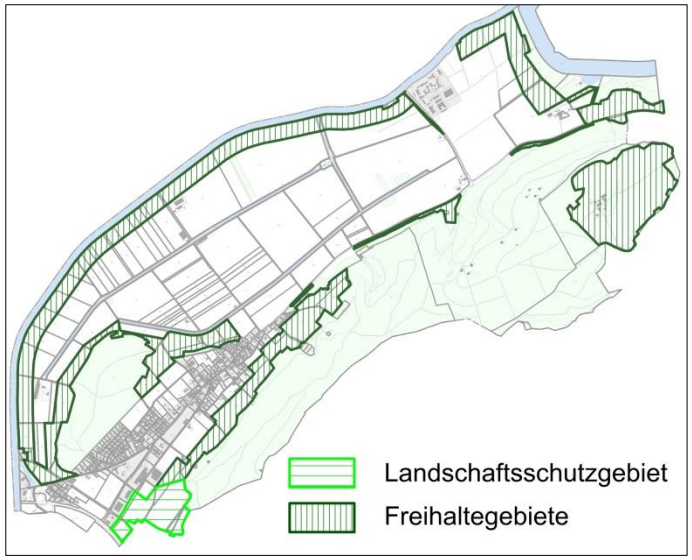
Die Schaffung einer ILWZ ist das Resultat einer umfassenden Bedarfsabklärung bei den Landwirten an einer Orientierungssitzung vom 9. Juni 2014.

Die ausgeschiedenen Flächen entsprechen dem schriftlichen Gesuch des Grundeigentümers. Von den übrigen Grundeigentümern sind keine Begehren für weitere ILWZ eingegangen.

Ortsbildschutzgebiete

Im Zonenplan 2 sind die Ortsbildschutzgebiete bezeichnet. Diese entsprechen den Perimetern der Baugruppen des Bauinventars des Kantons Bern gemäss der heutigen kantonalen Praxis.

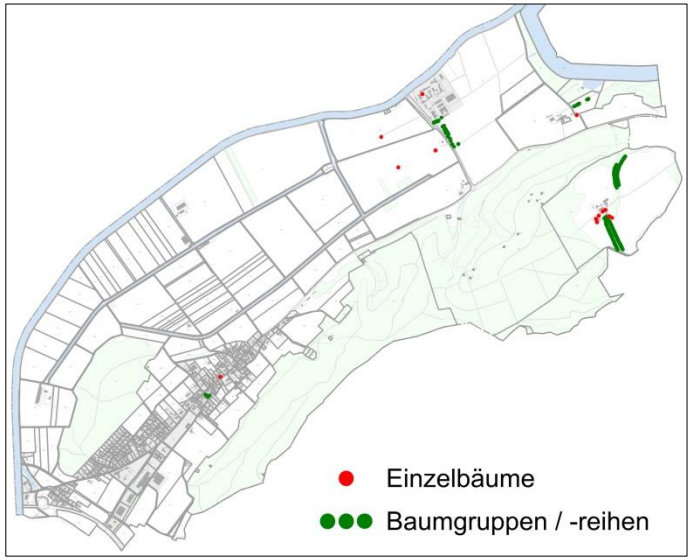
Landschaftsschutzgebiet und Freihaltegebiet



In der gültigen Zonenplanung bestehen unterschiedliche Gebiete, welche den Landschaftsschutz betreffen (Freihaltezone, Freihaltegebiete, Dauergrünland, Grünzone/Gewässervorland, Schutzgebiete und –objekte). Mit der neuen Zonenordnung werden die Gebiete mit kleineren Ausnahmen (siehe Kapitel 8.3) übernommen jedoch auf die beiden Typen „Landschaftschutzgebiet“ und „Freihaltegebiet“ reduziert. Die Qualität des Landschaftsschutzes wird ebenfalls übernommen.

Einzelbäume, Baumgruppen/-reihen

Obstgärten

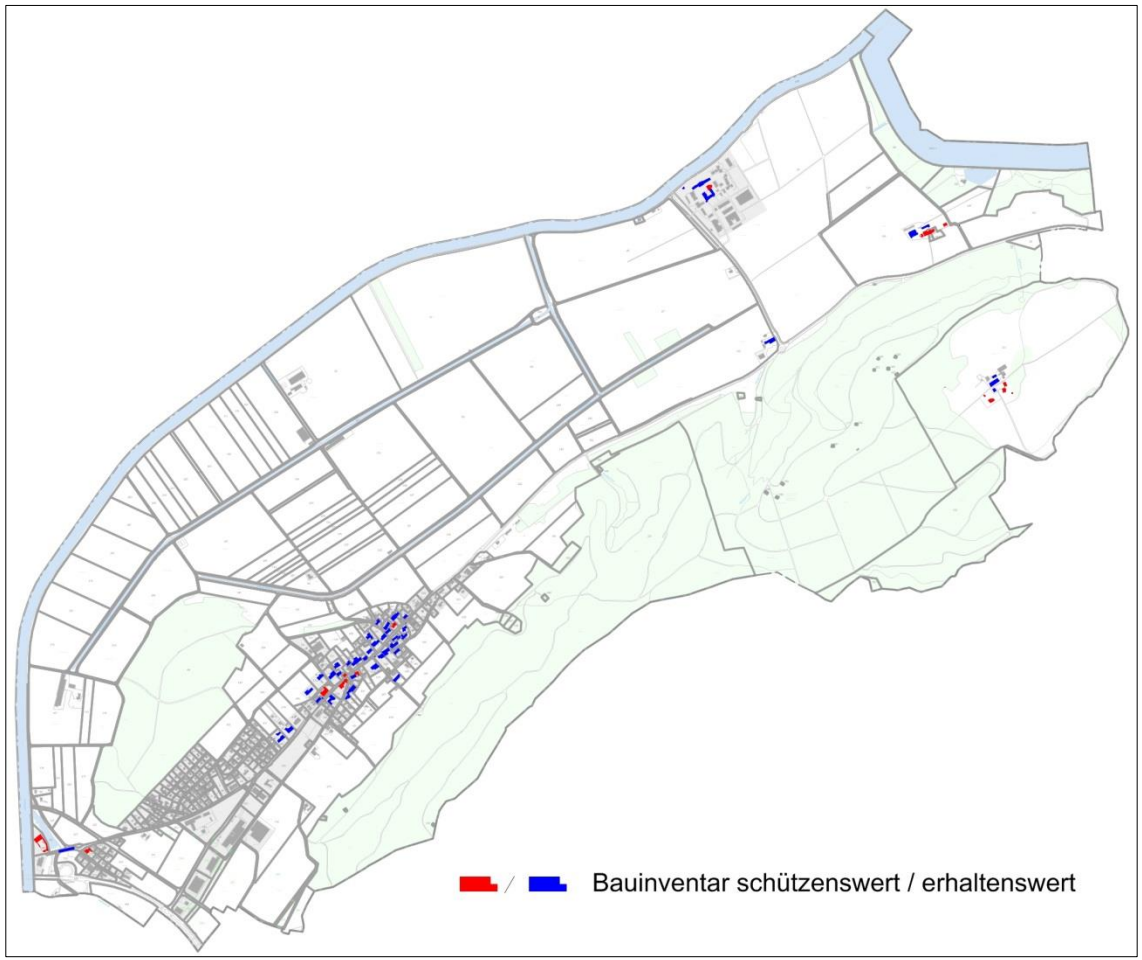


Es wurde ein Landschaftsinventar erarbeitet. Dabei wurden die schützenswerten Einzelbäume und Baumgruppen/-reihen gemäss der bestehenden Zonenplanung aktualisiert. Diese Schutzobjekttypen sind im Zonenplan 2 wie bisher grundeigentümerverbindlich festgelegt. Sie sind zu erhalten und sachgemäss zu pflegen.

Im Inventarplan Landschaft sind die Obstgärten aufgeführt. Auf die baurechtliche Unterschutzstellung (Zonenplan 2) wird verzichtet. Die Erhaltung der Obstgärten erfolgt über die DZV und ÖQV mit der entsprechenden landwirtschaftlichen Beitragsregelung vom Bund. Eine baurechtliche Unterschutzstellung wird als nicht zweckmässige planerische Umsetzung beurteilt.

6.2 KANTONALE SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE

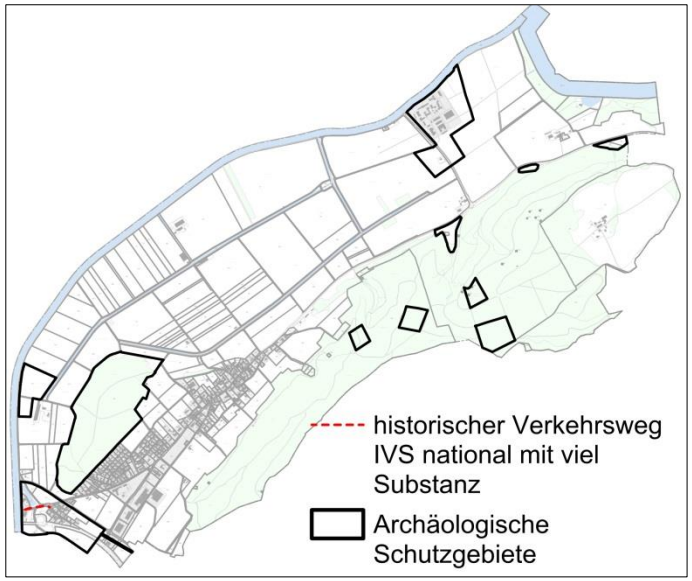
Schützens- und erhaltenswerte Bauten



Das bestehende Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege stammt aus dem Jahr 2000.

Die erhaltenswerten und schützenswerten Bauten werden im Zonenplan 2 integriert. Der Erhalt bzw. Schutz der erhaltenswerten und schützenswerten Bauten ist im Baureglement geregelt.

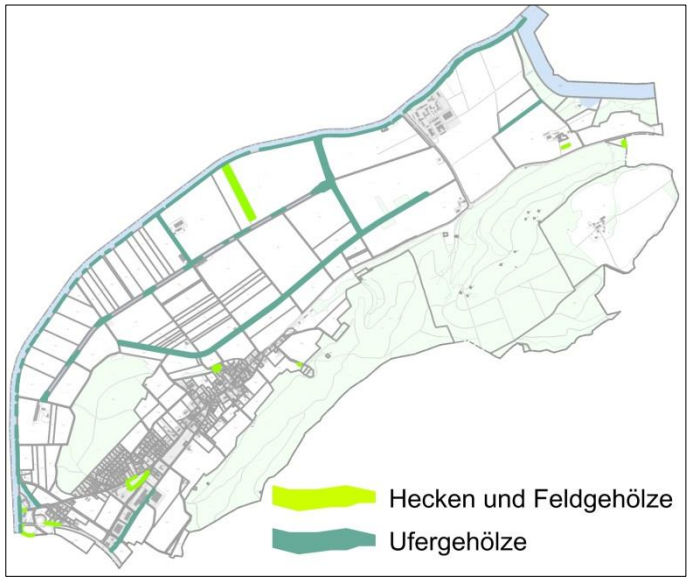
Archäologie und historische Verkehrswege



Im Zonenplan 2 ist ein Objekt des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) von nationaler Bedeutung bezeichnet, welches in Verlauf und traditioneller Substanz geschützt sind.

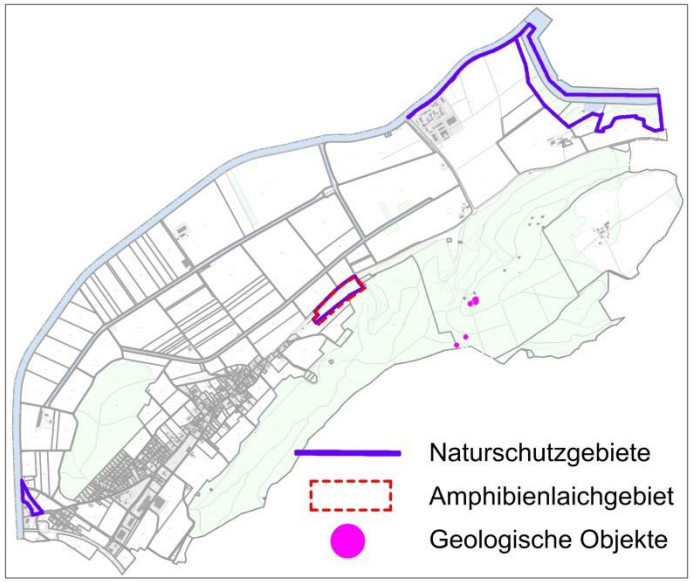
Weiter sind auch die archäologischen Schutzgebiete bezeichnet, welche die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen bezwecken.

Hecken, Feld- und Ufergehölze



Hecken, Feld- und Ufergehölze werden im Zonenplan 2 als Hinweise aufgeführt. Alle Hecken sind aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung (NHG) geschützt.

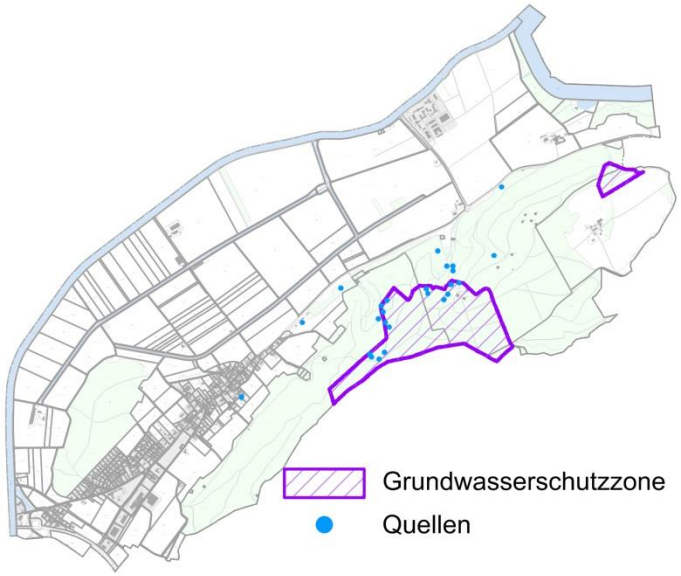
Kantonale Naturschutzgebiete, geologisches Objekt, Amphibienlaichgebiet



In der Gemeinde Gals hat es drei kantonale Naturschutzgebiete (Nr. 46 Gals, Nr. 104 Zihlbrücke und Nr. 105 Lätti Gals). Weiter liegen auf dem Jolimont kantonal geschützte geologische Objekte (Schalensteine und Teufelsburdi). Sämtliche Naturschutzgebiete und geologischen Objekte sind im Zonenplan 2 als Hinweise aufgeführt.

Das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung Nr BE 269 „Lättig Gals“ liegt im Naturschutzgebiet Lätti Gals. Es ist im Zonenplan 2 zusätzlich unter den Hinweisen aufgeführt.

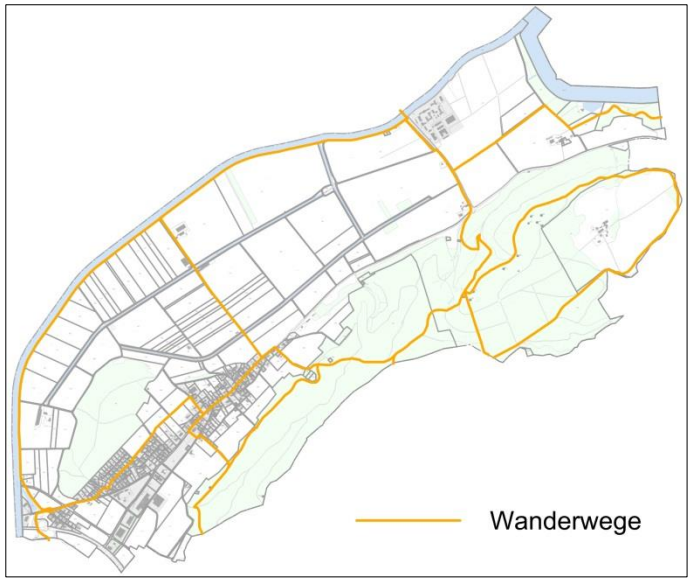
Grundwasserschutzzone und Quellen



Die Grundwasserschutzzone dient dazu, Trinkwasserfassungen und das Grundwasser unmittelbar vor seiner Nutzung als Trinkwasser vor Beeinträchtigungen zu schützen.

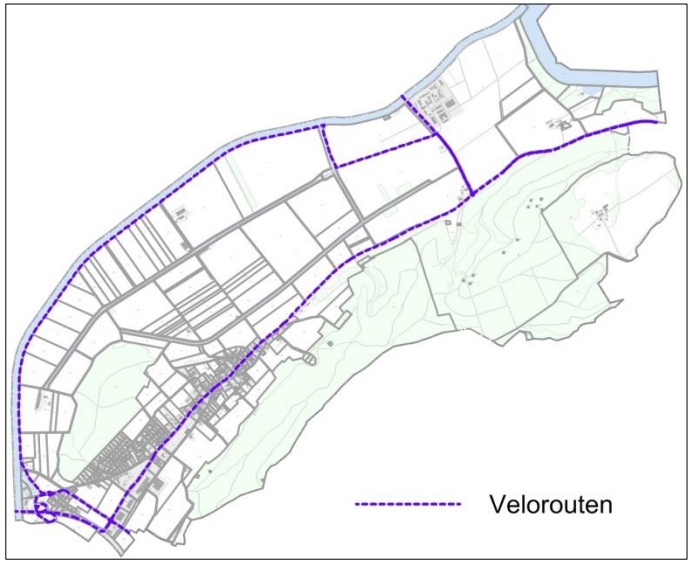
Die Quellen sind im Inventarplan Landschaft aufgeführt. Zudem sind sie im Zonenplan 2 als Hinweise enthalten. Auf die Ausscheidung von Schutzgebieten für die Quellen wird verzichtet, da diese mit einer Ausnahme innerhalb des Waldareales liegen.

Wanderwege



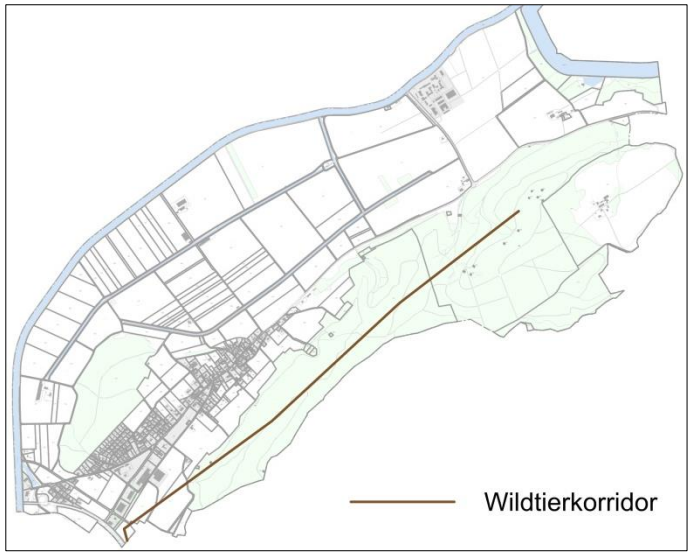
Die im Zonenplan 2 aufgeführten Fuss- und Wanderwege stammen vom kantonalen Sachplan Wanderroutennetz und sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Velorouten



Die im Zonenplan 2 aufgeführten Velorouten entstammen dem kantonalen Sachplan Veloverkehr.

Wildtierkorridor



Der kantonal festgelegte Wildtierkorridor wird als Hinweis in den Zonenplan 2 aufgenommen.

Feuchtgebiet und Trockenstandorte

Im Gemeindegebiet ist nebst dem Naturschutzgebiet Lätti kein Feuchtgebiet von lokaler Bedeutung inventarisiert worden.

Im Inventarplan Landschaft sind die extensiv genutzten Wiesen aufgeführt. Auf die baurechtliche Unterschutzstellung (Zonenplan 2) wird verzichtet. Die Erhaltung der wertvollen Wiesenflächen erfolgt über die DZV und ÖQV mit der entsprechenden landwirtschaftlichen Beitragsregelung vom Bund.

Die Gemeinde weist keine kommunalen Trockenstandorte auf.

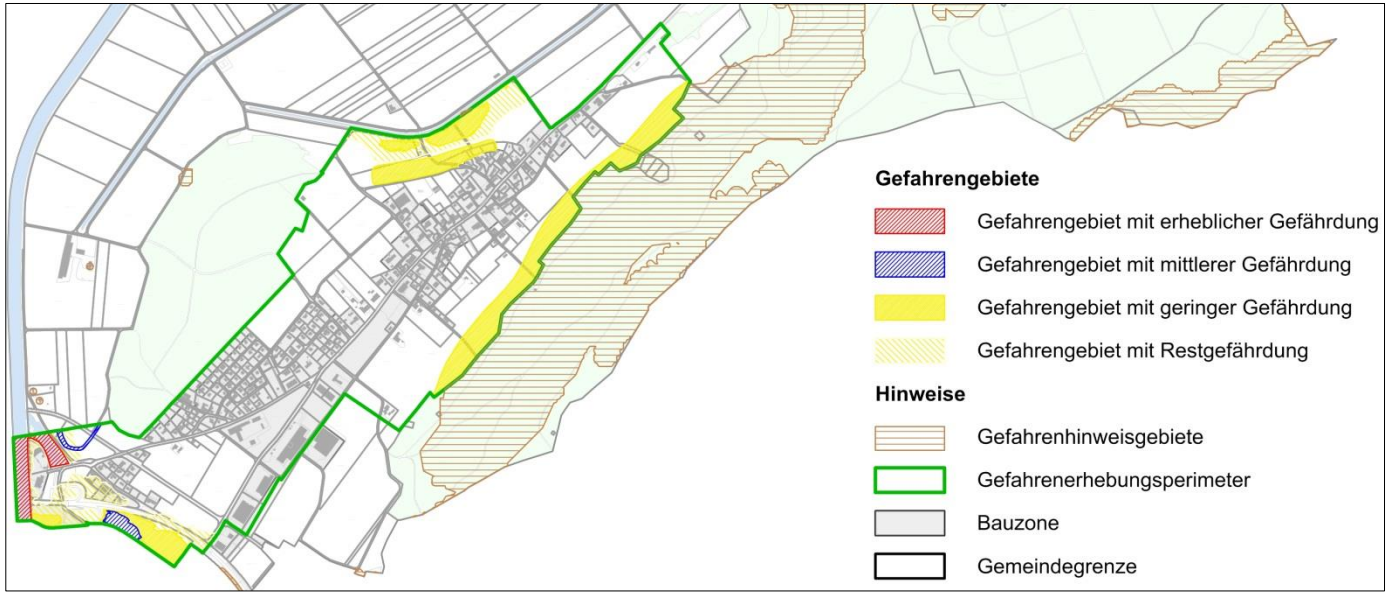
7. ZONENPLAN 3 NATURGEFAHREN UND GEWÄSSERRÄUME

7.1 FESTLEGUNGEN NATURGEFAHREN (UMSETZUNG GEFAHRENKARTE)

Naturgefahren

Die Gefahrenkarte bezieht sich auf das Baugebiet und dessen Umgebung. Sie bezeichnet die Gefahrengebiete, eingeteilt in die jeweiligen Gefahrenstufen. Diese Karte ist für die Wahl der Einzonungsgebiete zu berücksichtigen.

In Gals sind keine Baulandreserven von Gefahrengebieten betroffen. Die Gefahrenkarte ist im Zonenplan 3 integriert.



7.2 FESTLEGUNGEN GEWÄSSERRÄUME

Gewässerraum allgemein

Für die Gemeinde Gals werden die Gewässer und die Gewässerräume gemäss der Gewässerschutzverordnung bestimmt. Sie sind im Zonenplan 3 festgelegt und im Zonenplan 1 hinweisend dargestellt.

Datengrundlage

Die Gewässerdaten (natürliche Sohlenbreite) zur Bemessung der Gewässerräume stammen aus dem Datensatz des Kantons.

Diese Daten wurden schliesslich zusammen mit dem Oberingenieurkreis III (OIK) überprüft und bereinigt.

Festlegung Gewässerraum im Zonenplan 3

Die Gewässerräume sind mit vermassten Abstandslinien festgelegt. Bei einigen Gewässern wurde in Absprache mit dem OIK III eine spezielle Festlegung für die Gewässerräume gewählt:

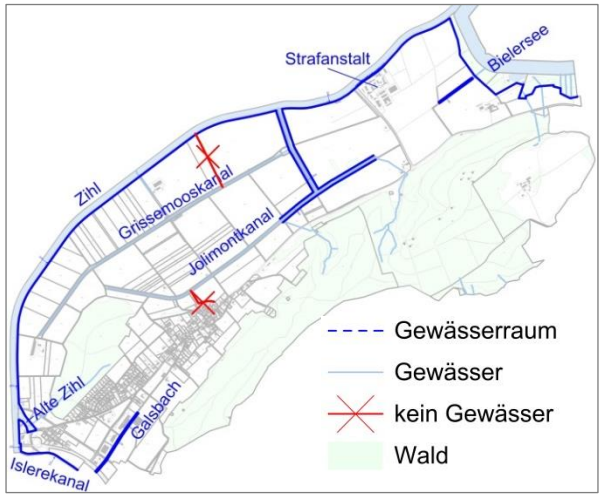
- Beim Zihlkanal verläuft die Gemeindegrenze auf der Gewässermittelachse. Für dieses Grenzgewässer wird der Gewässerraum ab dem Ufer gemessen und beträgt 15 m.
- Beim Islerekanal verläuft die Gemeindegrenze entlang des rechten Ufers. Für dieses Gewässer wird der Gewässerraum (45 m) ab der Mittelachse (22.5 m) gemessen, welche sich auf der Nachbargemeinde Gampelen befindet.
- Für den Seeabschnitt sowie dem Abschnitt Alte Zihl wurden die Perimter der Naturschutzgebiete als Gewässerräume übernommen. Mit diesen Abständen wird den erhöhten Anforderungen an Gewässerräumen in kantonalen Naturschutzgebieten (vgl. Art. 41 a Abs. 1 GSchV) entsprochen.

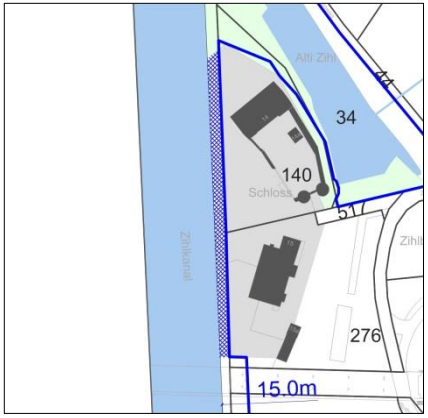
Vergrösserung Gewässerraum

Bei einem Gewässerabschnitt des Galsbachs wurde eine Vergrösserung des Gewässerraumes gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 41a Abs. 3 GSchV) vorgenommen, da das Ufergehölz über den regulären Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 reicht. Der Gewässerraum wurde so festgelegt, dass sich das Ufergehölz innerhalb des Gewässerraums befindet.

Für die übrigen Gewässer gilt die Festlegung für Gebiete ausserhalb von Schutzgebieten (vgl. Art. 41a Abs. 2) ohne zusätzliche Vergrösserungen gemäss Art. 41a Abs. 3.

Weitere Massnahmen bezüglich den Gewässerräumen:

Name Gewässer, Gewässerabschnitt	*Begründung*
westlicher Teil des Jolimontkanals bis zur Einmündung der Ruefgumme und Grissemooskanal	Reiner Entwässerungsgraben, entspricht keinem Fliessgewässer
Gewässer im Wald	Gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV kann im Wald auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden
Eingedolte Gewässer	Gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV kann bei eingedolten Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden
Aufzuhebende Gewässer nach GN5	Gemäss dem kantonalen Gewässernetz GN5 sind zwei weitere Gewässer in Gals aufgeführt. Eine Begehung vor Ort hat ergeben, dass diese Gewässer keinen Wasserlauf aufweisen. Sie werden aus dem Zonenplan entfernt. Dem Kanton wird beantragt, das GN5 entsprechend bereinigen.
	

Dicht überbaute Gebiete St. Johannson (ZöN F und Bereich Schloss Zihlkanal	Bei der Strafanstalt St. Johannson (ZöN F) und beim Bereich Schloss Zihlkanal werden Gewässerräume im dicht überbauten Gebiet festgelegt. In diesen Bereichen können die Gewässerräume reduziert werden. Die Reduktion wird fallweise bei Bauvorhaben geklärt.	
		

8. BAUREGLEMENT

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision stand die Überarbeitung des Baureglements aus dem Jahre 1994 an. Als Grundlage für die Aktualisierung des Baureglements diente das Musterbaureglement des Kantons Bern. Das Ziel war die Realisierung eines „schlanken Baureglements“ und die Vereinfachung und Minimierung von Sonderregelungen. Der Kanton Bern hat im Juni 2006 ein neues Musterbaureglement (MBR) herausgegeben. Folgende Leitgedanken bestimmten den Inhalt dieses neuen Reglements:

- Vorschriften des übergeordneten Rechts werden grundsätzlich nicht wiederholt (z.B. Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren).
- Regelungen im übergeordneten Recht, wie z.B. die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung sowie Strassen- und Waldabstandsvorschriften, gelten als den Verhältnissen angemessen. Eine eigenständige Regelung erübrigt sich deshalb. An geeigneter Stelle wird in der Kommentarspalte auf die einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.
- Spielraum für Baubewilligungsbehörden und Bauende werden erweitert

Das vorliegende neue Baureglement von Gals ist in einen normativen und einen hinweisenden Teil gegliedert. Die Hinweise in der rechten Spalte dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und zeigen Beziehungen zu anderen Artikeln, Erlassen oder Grundlagen auf. Sie haben hinweisenden Charakter und werden periodisch überprüft und von der zuständigen Kommission angepasst. Die neuen Anforderungen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden im neuen Reglement integriert.

Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem noch gültigen Reglement sind:

Anpassung übergeordnetes Recht

- Anpassung Begriffe und Messweisen gemäss Verordnung BMBV
- Einleitungsteil: übergeordnet oder hinweisend (gemäss MBR)
- streichen, was übergeordnet geregelt ist (gemäss MBR)
- Energieartikel (Art. 20)
- Neuer Artikel zu den Baudenkmäler (Art. 22)
- Gewässer gemäss neuen Richtlinien (Art. 23)
- Neuer Artikel zu den historischen Verkehrswegen (Art. 24)
- neuer Artikel: Fuss- und Wanderwege (Art. 26)
- neuer Artikel: Gefahrengebiete (Art. 35)

Haushälterische Bodennutzung	- Aufhebung Ausnützungsziffer - Aufhebung der ZPP Nr. 2 „Hofacher“ – neu Kernzone - Aufhebung ZöN C „Schulhaus“ - Kleiner und grosser Grenzabstand in der Arbeitszone verringert - Erhöhung Fassadenhöhe um 0.50 m bei den Wohn-, Misch- und Kernzonen und um 5.00 m bei der Arbeitszone - Aufhebung der Grünflächenziffer bei der Arbeitszone. Diese Förderung der haushälterischen Bodennutzung kann den Verlust an potentiell ökologisch wertvollen Flächen im intensiv beanspruchten Gebiet zur Folge haben. Um diesem möglichen Verlust entgegenzuwirken, wird im Baureglement ergänzt, dass beim Verlust an potentiell ökologisch wertvollen Flächen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ersatzmassnahmen verbindlich festzulegen sind.
Weitere Massnahmen	- Neuer Artikel Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 3) - Mischzone anstelle Wohn- und Gewerbezone - Nur noch eine Arbeitszone (statt wie bisher Gewerbezone und Gewerbezone/Arbeitsplatzzone), Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal ist nicht mehr zugelassen. - Keine baupolizeilichen Masse in der Landwirtschaftszone - neue Zone Intensivlandwirtschaftszone (Art. 9) - Neuumschreibung der Bau- und Aussenraumgestaltung - Neue Möglichkeiten der Qualitätssicherung (Fachberatung) - Nachhaltiges Bauen und Nutzen – Aufzeigen von Möglichkeiten - Bestimmungen zu den Ortsbildschutzgebieten sind aktualisiert - Neuer Artikel zu gebietsfremden und schädlichen Pflanzen - Neuer Artikel zur Bootsstationierung

9. BEURTEILUNG DER REVISION DER ORTSPLANUNG NACH ART. 47 RPV

9.1 SIEDLUNG

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Massnahmen der Ortsplanung beschränken sich auf die heute gültige Bauzone. Das bestehende Baugebiet wird mit Ausnahme einer Ergänzung der ZöN (D) nicht erweitert. Im Baureglement wurden Massnahmen zur Innenentwicklung getroffen (z.B. Aufhebung Ausnützungsziffer). Mit der Umzonung der ZöN „Schulhaus“ wird ebenfalls in der bestehenden Bauzone neuer Wohnraum geschaffen (Alterszentrum).

Die Massnahmen der inneren Verdichtung stehen dabei im Einklang mit dem wertvollen Ortsbild.

Die Aktivierung der bestehenden Baulandreserven bleibt ein Hauptproblem bezüglich der inneren Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde hat keine griffigen Instrumente, um gegen die Baulandhortung anzugehen. Die Gemeinde strebt die periodische Kontaktaufnahme mit Grundeigentümern von Baulandreserven an. Die Gemeinde informiert und unterstützt die Grundeigentümer bezüglich des Umgangs mit ihren Baulandreserven und verschafft sich regelmässig eine Übersicht über Bebauungsabsichten sämtlicher Baulandreserven.

Ortsbild

Die erhaltenswerten und schützenswerten Bauten gemäss kantonalem Bauinventar wurden im Zonenplan integriert. Die Ortsbildschutzgebiete wurden den Baugruppen gemäss Bauinventar angepasst. Mit diesen Massnahmen wird den Ortsbildern in der Gemeinde Rechnung getragen.

Grössenordnung Bevölkerungswachstum

Die Gemeinde weist rund 1 ha Wohnbaulandreserven auf. Das zukünftige Bevölkerungswachstum hängt stark von der Verfügbarkeit der Baulandreserven und der künftigen Bautätigkeit (Überbauung der Reserven und Innenentwicklung) ab.

Einfluss Siedlung / Verkehr

Die Revision der Ortsplanung hat keine Auswirkungen auf den Verkehr im Dorf.

9.2 INFRASTRUKTUR UND WIRTSCHAFT

Gewerbe

Die Vorschriften zur Arbeitszone wurden an die Ansprüche der Gemeinde angepasst. D.h. es ist neu eine höhere Nutzung möglich. Gleichzeitig hat die Gemeinde festgelegt, dass keine Einkaufszentren oder Fachmärkte in der Arbeitszone zugelassen sind.

Mit der Schaffung einer Intensivlandwirtschaftszone weist die Gemeinde einen weiteren gewerblichen Sektor auf.

9.3 UMWELT

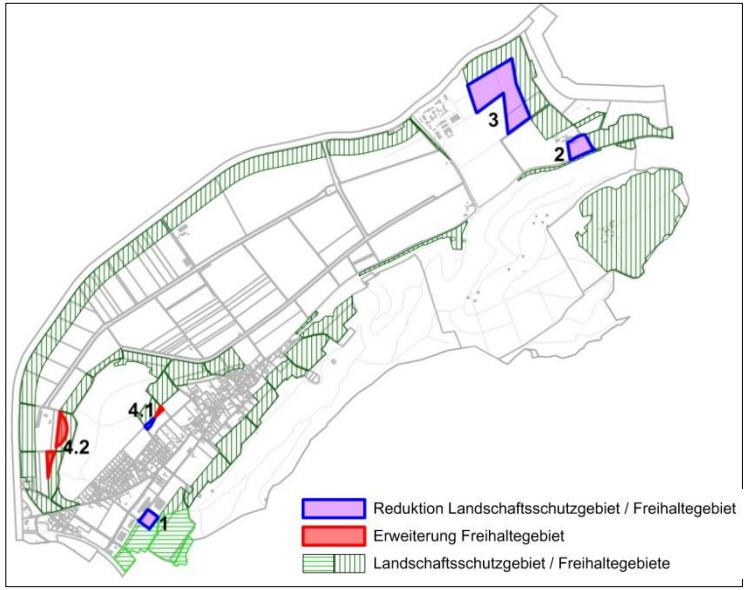
Fruchtfolgeflächen

Aktuell handelt es sich bei der Einzonungsfläche in die ZöN C (Parzelle Nr. 54) um eine Fruchtfolgefläche. Das Amt für Landwirtschaft und Natur (INFORAMA) ist nach einer Besichtigung der Teilfläche zum Schluss gekommen, dass es sich nicht um eine Fruchtfolgefläche handelt. Die genannten Gründe sind u.a.: zu kleine ackerbaulich nutzbare Fläche und Form, ungünstige Topographie (Neigung), Gefahr von Bodenerosion bei Regen und mittelmässige Bodenqualität.

Es wird beantragt, die betroffene Teilfläche aus den genannten Gründen aus dem kantonalen Sachplan der Fruchtfolgeflächen zu streichen.

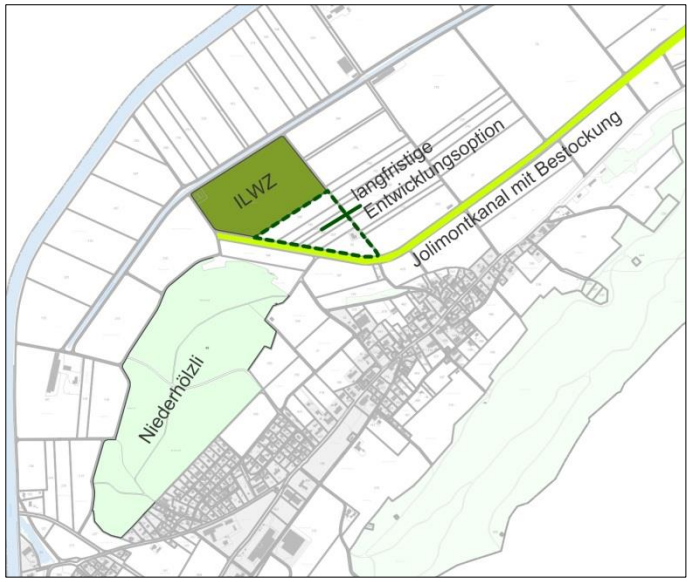
Landschaftsschutz

Das Landschaftsinventar wurde aktualisiert und in den Zonenplan 2 übernommen. Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete wurden auf Sinn und Zweck überprüft und entsprechend aktualisiert und bezüglich der Vorschriften vereinfacht. Gesamthaft wurde die Fläche der Landschaftsschutzgebiete und Freihaltegebiete um drei Teilflächen (siehe Darstellung unten) geringfügig angepasst. Die Anpassungen werden wie folgt begründet:



1. Mit der Reduktion wird die Option für die langfristige Erweiterung der nördlich angrenzenden Gewerbezone bewahrt.
2. Die Reduktion dient dem nördlich gelegenen Landwirtschaftsbetrieb als potentielle Fläche für eine Betriebserweiterung.
3. Die Gemeinde weist entlang der Zihl und des Sees ein rund 100 m breites Band auf, welches als Landschaftsschutzgebiet einheitlich ausgeschieden ist. Innerhalb der Reduktion Nr. 3 sind keine schützenswerten Landschaften analog der übrigen Teilflächen der Moosebene betroffen.
4. Bei den Bereichen 4.1 und 4.2 handelt es sich um Arrondierungen. Dabei wird durch die beiden Erweiterungsflächen (1.3 ha) die Reduktionsfläche 1 (0.8 ha) flächenmässig kompensiert.

Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ)



Die Gemeinde hat bei den Landwirten abgeklärt, ob eine Nachfrage nach einer ILWZ besteht. Die Umfrage hat ergeben, dass ein Landwirt Interesse an einer solchen Zone hat. Es war dabei naheliegend, als erste Priorität die Parzelle des interessierten Landwirtes für die Schaffung einer ILWZ zu prüfen. Dabei hat es sich herausgestellt, dass die Lage den Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild entspricht. Die Parzelle liegt nicht exponiert und mitten auf der Ebene zwischen Jolimont und Zihlkanal. Sie grenzt südlich an den bewaldeten Hügel Niederhölzli, nördlich am Grissemooskanal und ist südöstlich durch die Uferbestockung abgeschirmt. Die zukünftigen Glashäuser werden daher landschaftlich gut eingebettet sein.

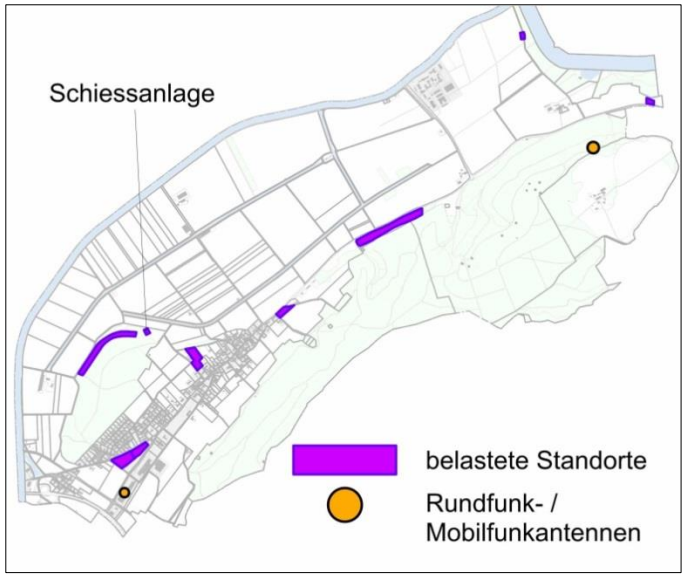
Mit der ILWZ werden keine Biotope oder andere Landschaftsschutzobjekte- und gebiete tangiert.

Die Umsetzung der ILWZ führt zu Bodenversiegelung und kann zu einer Zunahme an Störungen und zur Einschränkung der Vernetzung führen. Dazu wird im Baureglement zur ILWZ ein entsprechender Absatz aufgeführt, wonach der Umfang der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkret und verbindlich festzulegen ist. Mögliche Massnahmen sind u.a.: Aufwertung vom Uferbereich Jolimontkanal und/oder Planzungen einer ökologischen wertvollen Hecke in Grenzbereichen zur LWZ.

Energie

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung wurde das Baureglement mit einem Energieartikel ergänzt, in welchem festgehalten ist, dass bei der Erstellung von Bauten und Anlagen auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten ist. Eine zentrale Heizanlage für die Versorgung eines Grossteils des Dorfes ist gegenwärtig in Planung (siehe separates Verfahren Änderung Baureglement Art. 47 ZöN Nr. e)

Altlasten / Mobilfunkantennen



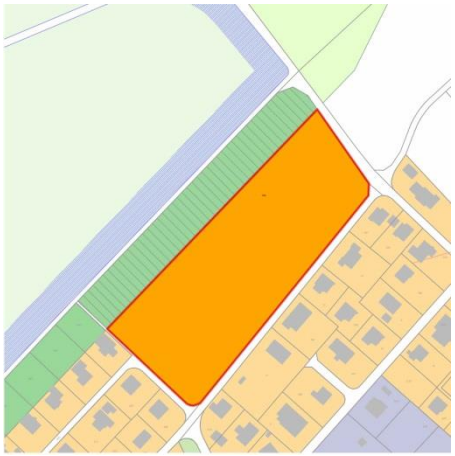
Das Amt für Wasser und Abfall führt einen Kataster der belasteten Standorte im Kanton Bern. Darin sind für Gals mehrere Altlastenstandorte, Betriebsstandorte und eine Schiessanlage eingetragen. Eine Untersuchung muss bei den Altlasten und Betriebsstandorten dann eingeleitet werden, wenn ein Bauvorhaben oder eine Umnutzung an diesem Ort vorgesehen ist. Die Schiessanlage ist gemäss Art. 8 der Altlastenverordnung überwachungsbedürftig.

Die belasteten Standorte haben auf die Planungsmassnahmen keinen Einfluss. Es sind im Rahmen der Revision der Ortsplanung keine Massnahmen zu treffen.

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich weiter eine Rundfunkantenne (Jolimont) und eine Mobilfunkantenne (Bernstrasse).

9.4 DIE WICHTIGSTEN URSPRÜNGLICH VORGESEHENEN ÄNDERUNGSMASSNAHMEN

Unten sind die Massnahmen erläutert, welche ursprünglich vorgesehen waren, jedoch auf der Themenliste des AGR als nicht genehmigungsfähig beurteilt wurden. Daneben sind jeweils die Begründungen des AGR bzw. des neuen Raumplanungsgesetzes (RPG) aufgeführt.

Änderungsmassnahme	Beschrieb	Begründung AGR / neues RPG
	- Einzonung der Parzellen Nr. 105 in die Wohnzone (ca. 1.4 ha) - Grundlage für die Erschliessung bildet Erschliessungsbericht „Neui Rieder“ und „Hofacher“.	AGR: Gemäss dem gültigen kantonalen Richtplan übersteigt die Fläche der Neueinzonung das Baulandkontingent für Gals. Zudem tangiert das Einzonungsgebiet eine Fruchtfolgefläche. Das AGR hat deshalb im Rahmen der Vorprüfung festgehalten, dass eine Genehmigung der gesamten Fläche nicht genehmigungsfähig ist. Die Einzonung einer ersten Etappe wäre möglich, wenn die Voraussetzungen bezüglich Fruchtfolgeflächen erfüllt sind. RPG 2013: Aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes und dem bestehenden Einzonungsmoratorium ist eine Einzonung ohne flächengleiche Kompensation nicht genehmigungsfähig.

	- Einzonung der Parzellen Nr. 276 in die ZPP A „Zihlbrücke“ (ca. 0.35 ha) - Der Planungszweck ist die Gestaltung einer Neuanlage mit der Nutzungsart als Seniorenresidenz.	<u>AGR:</u> Es bestehen mehrere Gründe, weshalb die vorgeschlagene Einzonung nicht genehmigungsfähig ist: Der Planungszweck stimmt nicht mit den Absichten des Grundeigentümers überein, die Gebäudemasse sind aus Sicht der Denkmalpflege nicht genehmigungsfähig und es fehlt ein Nachweis bezüglich Lärmschutzverordnung. <u>RPG 2013:</u> Aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes und dem bestehenden Einzonungsmoratorium ist eine Einzonung ohne flächengleiche Kompensation nicht genehmigungsfähig.
	- Zone für Sport- und Freizeitanlagen mit Zweckbestimmung Grünanlage der Seniorenresidenz, Erweiterung bestehender Bau (Wohnen).	<u>AGR:</u> Unter anderem sind eine Wohnnutzung nicht zonenkonform, der Bedarf einer ZSF dieser Grösse nicht ausgewiesen und die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht begründet. <u>RPG 2013:</u> Aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes und dem bestehenden Einzonungsmoratorium ist eine Einzonung ohne flächengleiche Kompensation nicht genehmigungsfähig.

	- Einzonung der Parzellen Nr. 488 in die ZPP B „Islerekanal“ (ca. 2 ha) - Der Planungszweck ist die Einrichtung einer Arbeitszone	<u>AGR:</u> Für die Grösse der neuen Arbeitszone fehlt eine regionale Abstimmung (der Standort ist nicht im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungsentwicklungskonzept enthalten). Zudem sind noch weitere Problempunkte wie Raumbedarf Fliessgewässer, archäologisches Schutzgebiet, Naturgefährdung, öV-Erschliessung und der Strassenanschluss an die Hochleistungsstrasse ungeklärt. Das Amt hält fest, dass auf eine Einzonung zu verzichten sei. <u>RPG 2013:</u> Aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes und dem bestehenden Einzonungsmoratorium ist eine Einzonung ohne flächengleiche Kompensation nicht genehmigungsfähig.

10. VERFAHREN

Mitwirkung

Das 1. Mitwirkungsverfahren wurde vom 8. November bis am 10. Dezember 2010 durchgeführt. Es gingen 18 Eingaben ein. Die daraus vom Gemeinderat beschlossenen Anpassungen der Planungsinstrumente wurden im August 2011 zur Vorprüfung eingereicht. Das AGR verfasste anstelle des abschliessenden Vorprüfungsberichts eine Themenliste mit Bereinigungspunkte. Die Planungsinstrumente wurden entsprechend überarbeitet und es wurde entschieden, dazu eine 2. Mitwirkung vor der Vorprüfung durchzuführen (siehe Kapitel 2 „Bisheriger Verlauf der Revision der Ortsplanung“).

Das 2. Mitwirkungsverfahren zu den Planungsinstrumenten (Überarbeitung 2014 / 2015) fand vom 6. März bis am 7. April 2015 statt. Die Unterlagen lagen zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung Gals zur Einsichtnahme öffentlich auf. Sie konnten zudem auch auf der Homepage www.gals.ch eingesehen bzw. heruntergeladen werden. Während der Auflagefrist konnte jedermann schriftlich und begründet Einwendungen erheben und Anregungen unterbreiten.

Am 16. März 2015, 20.00 Uhr, fand im Foyer des Mehrzweckgebäudes Gals eine Informationsveranstaltung statt, an welcher die Anpassungen der Revision Ortsplanung erläutert wurden.

Es gingen insgesamt drei schriftliche Mitwirkungen ein. Der Gemeinderat beriet diese und beschloss, die Planungsinstrumente aufgrund der Eingaben nicht anzupassen. Es wurde ein Mitwirkungsbericht verfasst.

Vorprüfung

Im Juni 2015 wurden die Unterlagen der überarbeiteten Ortsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Schreiben vom 15. Februar 2016 hat das AGR der Gemeinde die Themenliste des materiellen Handlungsbedarfs überwiesen. Im Juli 2016 wurden die bereinigten Unterlagen dem AGR zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht ist auf den 24. Oktober 2016 datiert. Die darin aufgeführten Genehmigungsvorbehalte wurden bereinigt.

Öffentliche Auflage

folgt

Beschluss Gemeinde

folgt

Genehmigung AGR

folgt