

# MEIRINGEN



Einwohnergemeinde Meiringen

**Einzonung landwirtschaftlicher Erschliessungsweg Parzelle Meiringen-Gbbl. Nr. 77**

**Erläuterungsbericht zur geringfügigen Änderung des Zonenplans (gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV)**

**AUFLAGE**

11. August 2025

Aufträge / 978 / 978\_250811\_EB\_ZP-Aenderung\_Meiringen.docx / 13.08.2025 / ka / fi

### Ausgangslage

Ein geplantes neues Einfamilienhaus mit Carport soll auf der Parzelle Meiringen-Gbbl. Nr. 812 im südwestlichen Bereich der Parzelle zu stehen kommen. Das bestehende Gebäude Nr. 41 ist ab der Funtenenstrasse erschlossen. Auf der Westseite weist das Gebäude den kleinen Grenzabstand von 2 Meter aus und auf der Ostseite ist das Gebäude mit dem Gebäude Nr. 39 zusammengebaut. Für den südwestlichen Teil der Parzelle Nr. 812 kann daher keine neue Zufahrt ab der Funtenenstrasse erstellt werden. Über die angrenzenden Grundstücke ist auch keine Erschliessung möglich, da diese in privatem Eigentum und weitgehend überbaut sind.

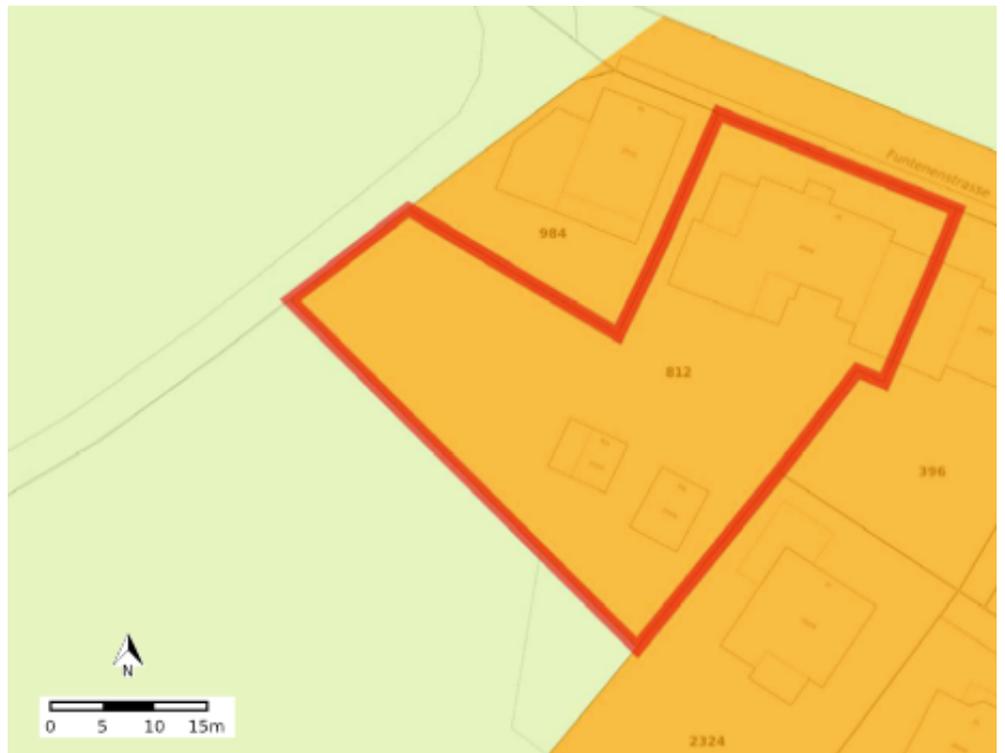


Abb. 1: Parzelle Meiringen-Gbbl. Nr. 812 [ÖREB].

### Vorhaben

Das neue Einfamilienhaus auf der Parzelle Meiringen-Gbbl. Nr. 812 soll über den bestehenden landwirtschaftlichen Erschliessungsweg auf Parzelle Meiringen-Gbbl. Nr. 77 erschlossen werden. Die Erschliessung von Bauland darf nur durch eine Bauzone erfolgen. Daher wird eine teilweise Einzonung des bestehenden landwirtschaftlichen Erschliessungsweges in die Wohnzone 2 notwendig. Dies kann im gemischt-geringfügigem Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV erfolgen.

Es ist geplant, nach Abschluss der Umzonung eine Um- bzw.

Abparzellierung der Fläche von der Parzelle Meiringen-Gbbl. Nr. 77 vorzunehmen.

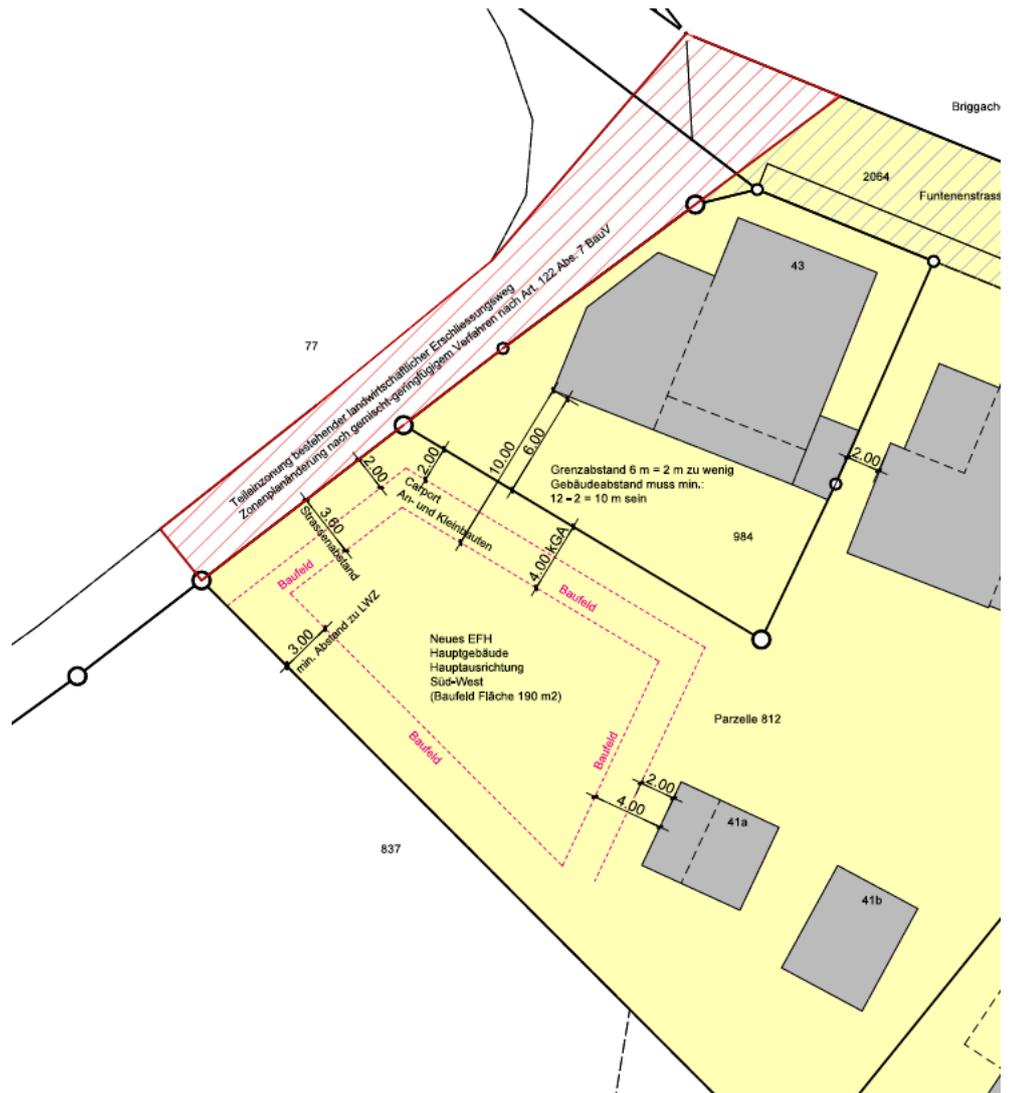


Abb. 2: Geplantes Vorhaben auf der Parzelle Meiringen-Gbbl. Nr. 812 inkl. Perimeter der Einzonung (Abbildung ohne Massstab) [Reimann Sidler Architekten]

### Voranfrage

Am 17. Dezember 2024 hat die Einwohnergemeinde Meiringen eine Voranfrage beim Amt für Gemeinden und Raumordnung eingereicht. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 17. Februar 2025 mitgeteilt, dass – wenn die einzuzonende Fläche deckungsgleich mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg ist und dieser rechtmässig erstellt wurde – kein Wohnbauland geltend gemacht werden muss.

Für die Erstellung des landwirtschaftlichen Weges finden sich keine Baubewilligungsakten. Der Weg hat jedoch historischen Bestand: Er ist bereits auf der Siegfriedkarte von 1912 kartiert und auf dem Luftbild von 1930 fotografisch dokumentiert. Somit kann ein über 100 jähriges Bestehen des Wegs in offiziellen Kartenwerken nachgewiesen werden.



Abb. 3: Siegfriedkarte von 1912 mit dem landwirtschaftlichen Weg (rot markiert)



Abb. 3: Luftbild von 1930 mit dem landwirtschaftlichen Weg (rot markiert)

**Änderung Planungsinstrumente**

Die Einzonung eines Teils des landwirtschaftlichen Erschliessungsweges (215 m<sup>2</sup>) in die Wohnzone 2 wird durch eine geringfügige Änderung des Zonenplans «Teilplan 2 – Hausen, Eisenbolgen 1:2500» vom Juni 2013 vorgenommen.

**Auswirkungen auf Raum und Umwelt**

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der geringfügigen Änderung des Zonenplans auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Da die Strasse bereits bestehend ist und keine baulichen Veränderungen gemacht werden, sind die Auswirkungen der geringfügigen Änderung des Zonenplans allgemein gering.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung / Raumplanung	■
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	□
Orts- und Landschaftsbild / ISOS national / BLN / Landschaftsgebiete	○
Bau- und Kulturdenkmäler / IVS / archäologische Stätten / botanische und geologische Naturdenkmäler	○

Flora und Fauna (Naturschutz, Lebensräume, Biotop- und Artenschutz)	<input type="radio"/>
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgefleichen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	<input type="checkbox"/>
Wald / Waldabstand	<input type="radio"/>
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung	<input type="checkbox"/>
Eisenbahn / Nationalstrasse / Kantonsstrasse / Gemeindestrasse / Sondertransportrouten / Panzer-Strassennetz / Luftfahrt / Schifffahrt	<input type="checkbox"/>
Ver- und Entsorgung	<input type="radio"/>
Leitungen / Antennen	<input type="radio"/>
Militärische Anlagen	<input type="radio"/>
Energie	<input type="radio"/>
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	<input type="radio"/>
Luft	<input type="radio"/>
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	<input type="radio"/>
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	<input type="radio"/>
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	<input type="radio"/>
Grundwasser	<input type="radio"/>
Prinzip «Schwammstadt» und Entwässerung	<input type="radio"/>
Oberflächengewässer / aquatische Ökosysteme	<input type="radio"/>
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	<input type="radio"/>
Lichtverschmutzung	<input type="radio"/>
Beschattung	<input type="radio"/>
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	<input type="radio"/>
Abfälle / umweltgefährdende Stoffe	<input type="radio"/>
Land & Rechte (Grundeigentum/Baurecht/Dienstbarkeiten/privatrechtliche Nutzungsbeschränkungen)	<input type="checkbox"/>
Erstellung / Baustellenerschliessung / Baustellensicherung	<input type="radio"/>

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen)

## Raumordnung und Raumplanung

Die Einzonung von 215 m<sup>2</sup> des bestehenden landwirtschaftlichen Erschliessungsweges auf Parzelle Meiringen-Gbbl. Nr. 77 in die angrenzende Wohnzone wird auf dem Zonenplan «Teilplan 2 – Hausen, Eisenbolgen 1:2500» vom Juni 2013 vorgenommen. Im Perimeter der Plananpassung wurde seit diesem Zeitpunkt keine weitere Änderung der Planungsinstrumente vorgenommen, weswegen die Planbeständigkeit nicht verletzt wird.

Die Anpassung wird von der Gemeinde als geringfügige Änderung eingestuft. Es ist nur ein Grundeigentümer von der Änderung betroffen und

übergeordnete Planungsziele werden nicht tangiert. Die Änderung hat weiter keine Auswirkungen auf die Raumordnung und Raumplanung

Gemäss RGSK OO (2021) verläuft im Bereich der Strasse die «Wichtige Siedlungsbegrenzungslinie ohne Interessenabwägung S-Bgo.1.41» (Abgrenzung Überflutungsgebiet Hochwasserschutz Aare). Da jedoch eine bereits überbaute Strassenfläche eingezont wird, und keine neuen Flächen ausserhalb der Begrenzungslinie eingezont werden, hat die Einzonung keine Auswirkungen auf die Siedlungsbegrenzungslinie und widerspricht deren Ziele nicht.

#### Naturgefahren

Die Fläche liegt gänzlich im Gefahrengebiet der mittleren Gefährdung (durch Wasser). Da jedoch keine baulichen Veränderungen gemacht werden und auch keine Nutzungsänderung resultiert, sind die Auswirkungen auf die Infrastruktur, auf Personen oder Tiere im Eintretensfall nicht verändert.

Durch die Einzonung und die offizielle Nutzung des landwirtschaftlichen Erschliessungswegs als Zubringer zum neuen Einfamilienhaus auf Parzelle Meiringen-Gbbl. Nr. 812 wird dieser zwar voraussichtlich öfter befahren, allerdings werden sich keine Personen länger in diesem Bereich aufhalten. Dadurch sind weder Menschen, Tiere noch erhebliche Sachwerte stärker gefährdet als vor der Einzonung.

Hinweis: Für die Überbauung auf Parzelle Meiringen-Gbbl. Nr. 812 muss Art. 6 BauG berücksichtigt werden.

#### Schutz des Kulturlandes

Die einzuzonende Fläche ist komplett überbaut (Strassenanlage). Durch die Einzonung dieser bereits überbauten Fläche von 215 m<sup>2</sup> wird aber die Erstellung des Einfamilienhauses auf Parzelle Meiringen-Gbbl. Nr. 812 und dadurch eine bessere Nutzung des Baugebiets im bereits überbauten Gebiet ermöglicht.

#### Verkehr / Gemein- destrasse

Auf der Funtenenstrasse (Gemeindestrasse) ist ein Tempo-30-Regime. Der bestehende landwirtschaftliche Weg ist mit einem Fahrverbot belegt. Sowohl auf der Funtenenstrasse als auch auf dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg verläuft ein Wanderweg.

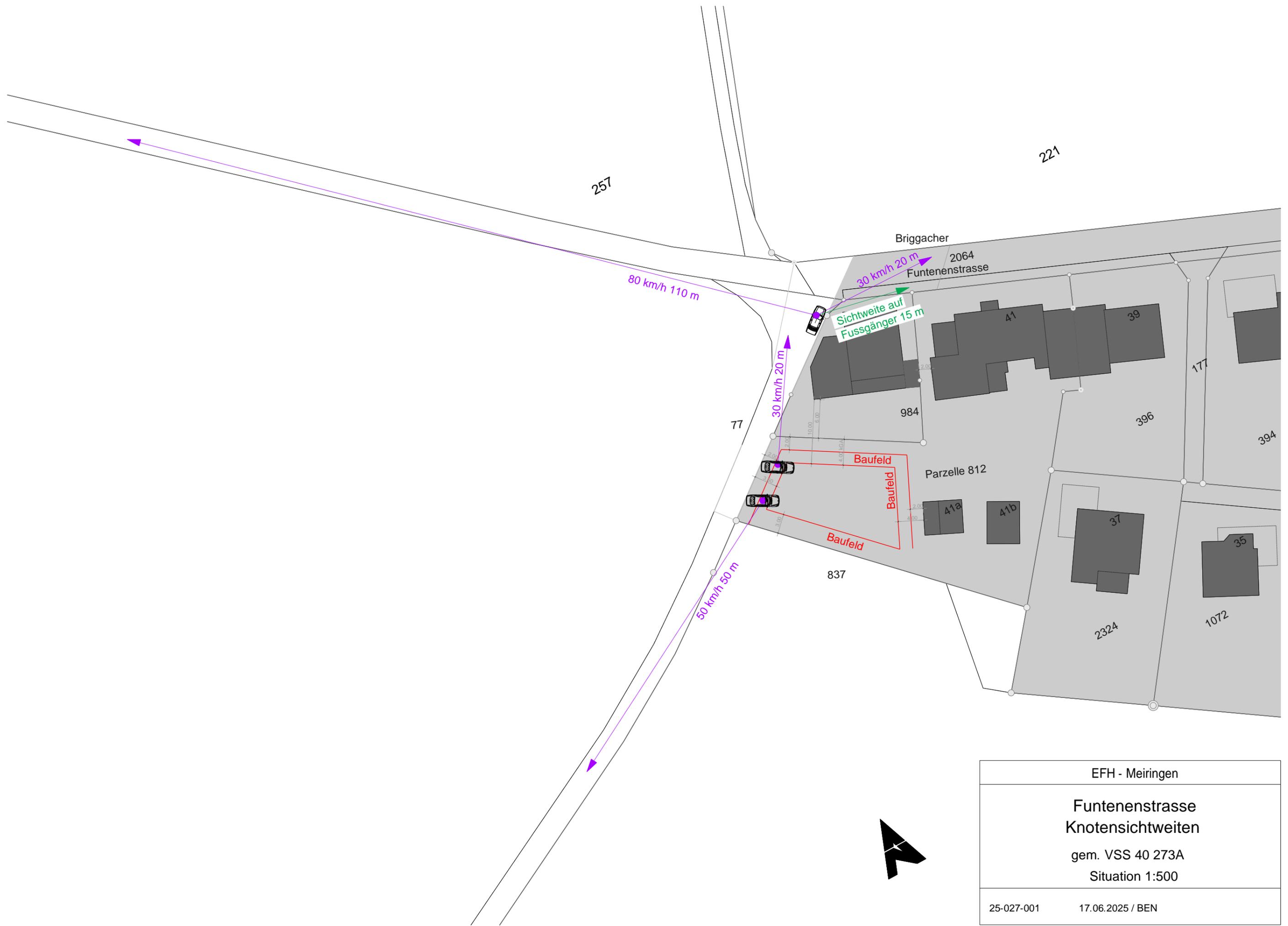
Die Ein- und Ausfahrt entspricht den VSS-Normen (Nachweise siehe Anhang 1 und 2).

Grundwasser	<p>Der Perimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au, wie fast die ganze Fläche der Einwohnergemeinde Meiringen.</p>
Land und Rechte	<p>Die Parzelle Meiringen-Gbbl. Nr. 77, auf welcher der landwirtschaftliche Bewirtschaftungsweg liegt ist Eigentum der «Bäuertgemeinde Meiringen in Meiringen».</p> <p>Ein Dienstbarkeitsvertrag regelt das Wegrecht. Darin ist auch die Abgabe von Unterhaltskosten bei zusätzlicher Belastung oder Schäden an der Strasse geregelt.</p> <p>Die Parzelle ist überbaut (es entstehen keine Baulandreserven für die Wohnnutzung). Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe zur Anwendung.</p>

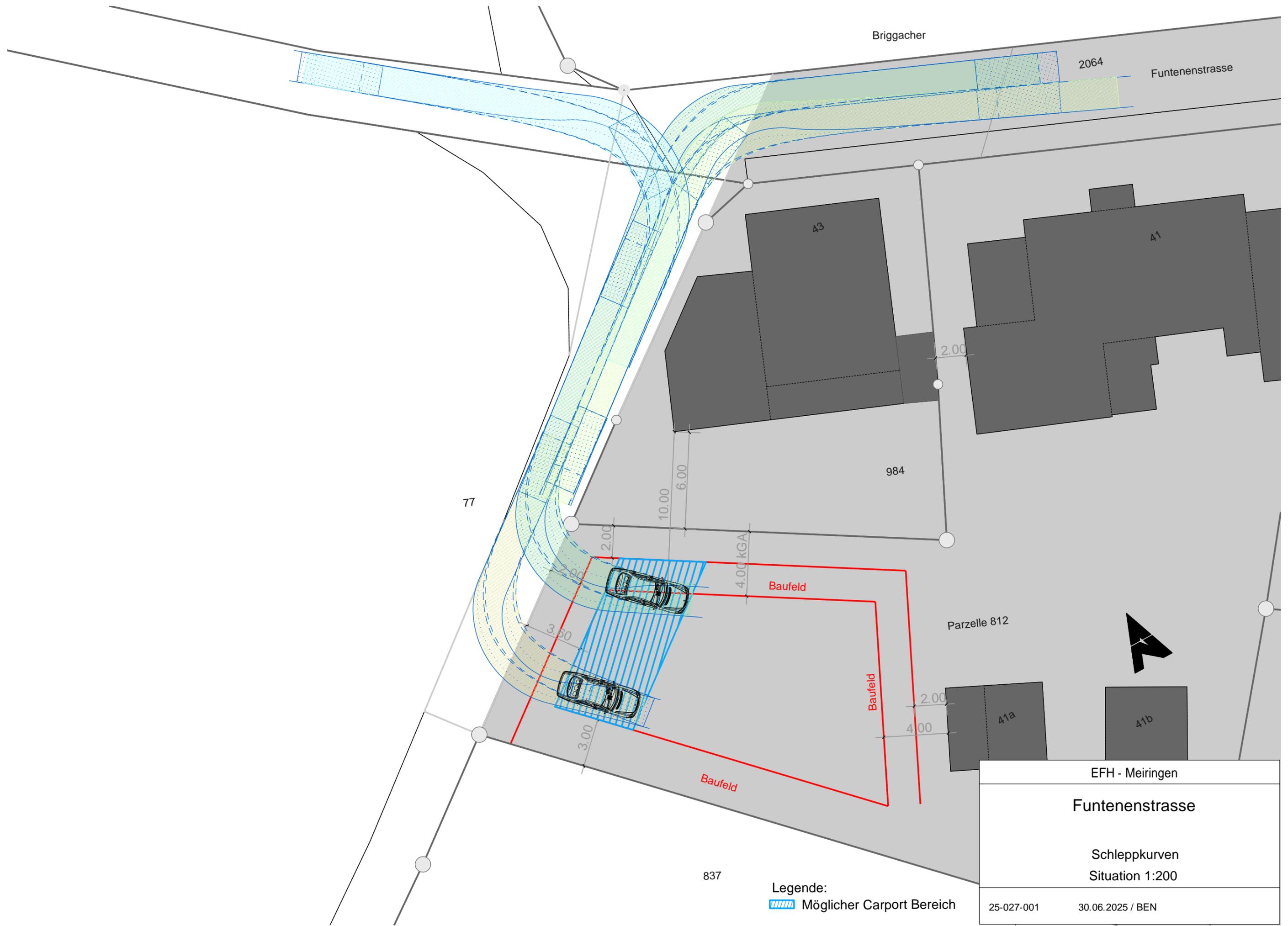
<b>Planerlassverfahren</b>	Die geringfüge Änderung des Zonenplans wird im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV vorgenommen.  <ol style="list-style-type: none"><li>1. Öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung</li><li>2. Beschluss der geringfügigen Änderung durch den Gemeinderat</li><li>3. Bekanntmachung nach Art. 122. Abs. 8 BauV</li><li>4. Genehmigung der geringfügigen Änderung durch den Kanton (AGR)</li></ol>
Öffentliche Auflage	... (folgt nach der Auflage)
Beschluss	... (folgt nach dem Beschluss)
Bekanntmachung	... (folgt nach der Bekanntmachung)

## **Anhang**

- Anhang 1: Nachweis Knotensichtweiten gem. VSS 40 273A vom 17.06.2025
- Anhang 2: Schleppkurven vom 30.06.2025



EFH - Meiringen	
<b>Funtenenstrasse</b> <b>Knotensichtweiten</b> gem. VSS 40 273A Situation 1:500	
25-027-001	17.06.2025 / BEN



Briggacher

2064

Funtenenstrasse

43

41

2.00

984

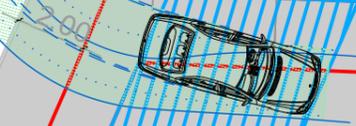
77

10.00  
6.00

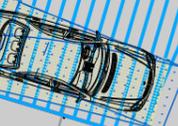
2.00

4.00 kGA

Baufeld



3.60



3.00

Baufeld

Parzelle 812

2.00

41a

41b

4.00

Baufeld

837

EFH - Meiringen

Funtenenstrasse

Schleppkurven

Situation 1:200

Legende:

Möglicher Carport Bereich

25-027-001

30.06.2025 / BEN