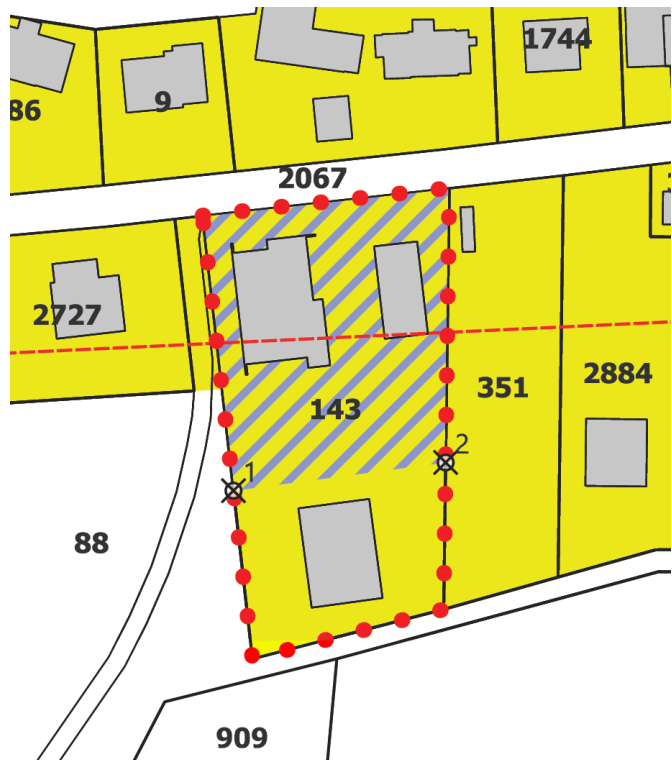




Geringfügige Zonenplanänderung Parzelle Nr. 143, Meiringen

Erläuterungsbericht, Stand: öffentliche Auflage



November 2025

Impressum

Auftraggeber: Reside AG, Balmstrasse 27, 3860 Meiringen
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Eigene Darstellung der geplanten Umzonung auf Basis des Zonenplans

Version	Datum	Inhalt
1.0	26.11.2025	Exemplar für die öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage 1	1
2	Änderung des Zonenplans	1
3	Beurteilung der gesetzlichen Grundlagen	2
3.1	Interessenabwägung	2
3.2	Störfallvorsorge Konsultationsbereich Gasleitung	4
4	Verfahren.....	7
4.1	Öffentliche Auflage	7
4.2	Beschluss	7
4.3	Genehmigung.....	7

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geplantes Bauprojekt und Umzonung (grüner Bereich = neu als Mischzone M2).....	1
Abb. 2	Ausschnitt aus dem Geoportal des Kantons Bern mit den Gefahrengebieten von geringer Gefährdung (gelb schraffiert) und mittlerer Gefährdung (blau schraffiert), Änderungsperimeter grün markiert.	2
Abb. 3	Ausschnitt aus dem Geoportal des Kantons Bern mit den belasteten Standorten (gelb), Änderungsperimeter grün markiert.	2
Abb. 4	Ausschnitt aus dem Geoportal des Kantons Bern mit dem kommunalen Ortsbildschutzgebiet (schwarz gestrichelt) sowie dem erhaltenen Baudenkmal (blau), Änderungsperimeter grün markiert.....	3
Abb. 5	Ausschnitt aus map.geo.admin.ch mit dem eingezeichneten Konsultationsbereich der Erdgas-Hochdruckleitung (pink), der Scanner-Zelle und dem Grundstück 143.....	4
Abb. 7	Scanner-Zelle 1/3: Einwohnende (Abgerufen von map.geo.admin.ch Daten: Bevölkerungsstatistik (2023); BFS).....	5
Abb. 6	Scanner-Zelle 1/3: Arbeitsstätten (Abgerufen von map.geo.admin.ch Daten: Betriebszählung/Unternehmensstatistik: Arbeitsstätten (2022); BFS).....	5
Abb. 8	Scanner-Zelle 2/3: Einwohnende (Abgerufen von map.geo.admin.ch Daten: Bevölkerungsstatistik (2023); BFS).....	6
Abb. 9	Scanner-Zelle 2/3: Arbeitsstätten (Abgerufen von map.geo.admin.ch Daten: Betriebszählung/Unternehmensstatistik: Arbeitsstätten (2022); BFS).....	6
Abb. 10	Scanner-Zelle 3/3: Einwohnende (Abgerufen von map.geo.admin.ch Daten: Bevölkerungsstatistik (2023); BFS).....	6
Abb. 11	Scanner-Zelle 3/3: Arbeitsstätten (Abgerufen von map.geo.admin.ch Daten: Betriebszählung/Unternehmensstatistik: Arbeitsstätten (2022); BFS).....	6

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	KoBe Gasleitung: Betroffene Parzellen der Umzonung	4
--------	--	---

1 Ausgangslage 1

Das Unternehmen Rieder Elektro GmbH nutzt seit Sommer 2025 die Räumlichkeiten an der Balmstrasse 27a und 27b auf dem Grundstück Nummer 143 in Meiringen. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2024 durch die Reside AG von der ehemaligen Eigentümerin, der Transitgas AG, erworben.

Die Rieder Elektro GmbH beabsichtigt nun, in einem Teil der bestehenden und bereits genutzten Räumlichkeiten ein kleines Verkaufsgeschäft einzurichten, in welchem Kundinnen und Kunden direkt Ersatzteile und Kleinmaterial beziehen können.

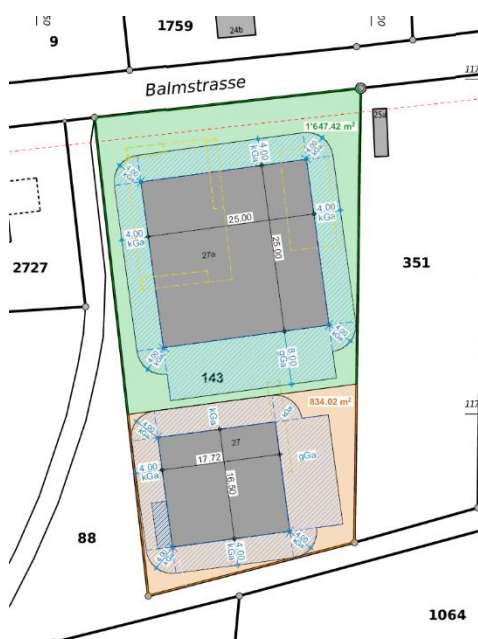
Die vorgesehene zusätzliche Nutzung entspricht jedoch nicht der Nutzungsart der bestehenden W2-Zone, welche ausschliesslich stille Gewerbe wie Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers oder Arztpraxen zulässt (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). Ein Verkaufsgeschäft ist grundsätzlich keine stille Gewerbenutzung, weil der Zweck primär im Verkauf von Waren an Laufkundschaft liegt und somit ein regelmässiger Publikumsverkehr besteht. Aus diesem Grund erfordert das Anliegen eine Anpassung des Zonenplans.

Die Gemeinde Meiringen plant daher zusammen mit der Grundeigentümerschaft die Umzonung eines Teils der Parzelle Nr. 143 in die zweigeschossige Mischzone (M2).

Die Ortsplanungsrevision von der Gemeinde Meiringen wurde im Jahr 2013 überarbeitet und durch den Gemeinderat sowie die Einwohnergemeinde beschlossen. Die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumplanung erfolgte am 14. April 2014. Im Jahr 2024 erfolgte mit der Teilrevision Gewässer-raum die letzte Überarbeitung der Nutzungsplanung, allerdings ohne Änderungen im Umfeld des betroffenen Grundstücks. Die Planbeständigkeit ist somit weiterhin gegeben, zumal die vorliegende geringfügige Anpassung des Zonenplans diese gar nicht tangiert.

Der Erläuterungsbericht dient dazu, die Auswirkungen der geringfügigen Zonenplanänderung in der Gemeinde Meiringen betreffend der Parzelle Nr. 143 darzustellen und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen die bestehenden Interessen abzuwägen, um das Vorhaben abschliessend einzuordnen und zu beurteilen.

2 Änderung des Zonenplans



Die geplante Umzonung betrifft den nördlichen Teil des Grundstücks Nummer 143, welcher direkt an der Balmstrasse liegt, und berücksichtigt ein geplantes Bauprojekt mit Um- und Neubauten auf dem Grundstück. Der nördliche Teil soll neu der zweigeschossigen Mischzone M2 zugeteilt werden, während der südliche Teil des Grundstücks in der Wohnzone W2 verbleibt. Insgesamt werden 1'647.42 m² umgezont, was etwa zwei Dritteln der Grundstücksfläche entspricht. Die Flächenangaben und das geplante Bauprojekt sind in Abb. 1 ersichtlich.

Die Umzonung ermöglicht das geplante Vorhaben, welches einen Neubau des Gebäudes «Balmstrasse 27a», sowie einen westseitigen Anbau an das Gebäude 27 beinhaltet. In der näheren Umgebung sind sowohl reine Wohnzonen als auch reine Arbeitszonen vorhanden. Aus diesem Grund passt die geplante Umzonung grundsätzlich ins Quartiergefüge.

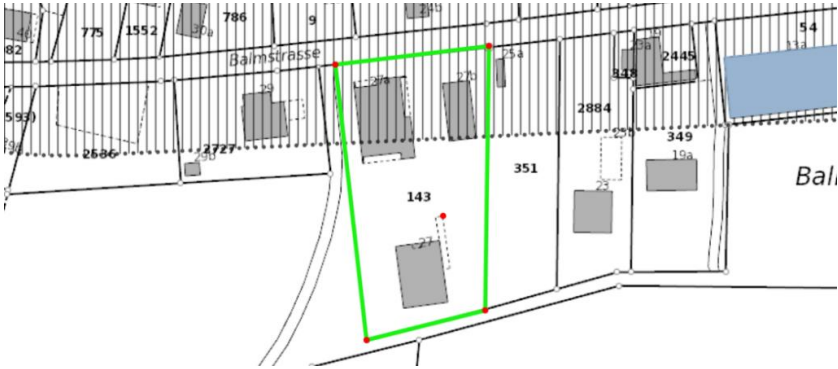
Abb. 1 Geplantes Bauprojekt und Umzonung (grüner Bereich = neu als Mischzone M2)

3 Beurteilung der gesetzlichen Grundlagen

Bei der Zonenplanänderung (Umzonung) sind verschiedene gesetzliche Rahmenbedingungen einzuhalten und betroffene Interessen zu berücksichtigen.

3.1 Interessenabwägung

Thema	Berücksichtigung
Naturgefahren	Südlich des Grundstücks befindet sich ein Gefahrengebiet von mittlerer Gefährdung. Das Grundstück 143 ist allerdings nicht davon betroffen. Nordwestlich gibt es zusätzlich ein Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung, welches das genannte Grundstück ebenfalls nicht überlagert.  Abb. 2 Ausschnitt aus dem Geoportal des Kantons Bern mit den Gefahrengebieten von geringer Gefährdung (gelb schraffiert) und mittlerer Gefährdung (blau schraffiert), Änderungsperimeter grün markiert.
Altlasten	Südlich des Grundstücks 143 befindet sich ein belasteter Standort, von welchem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Der Änderungsperimeter überschneidet den belasteten Standort nicht.  Abb. 3 Ausschnitt aus dem Geoportal des Kantons Bern mit den belasteten Standorten (gelb), Änderungsperimeter grün markiert.
Lärm / Luftreinhaltung	Durch die Umzonung von der Wohnzone W2 in die Mischzone M2 wird die Empfindlichkeitsstufe auf dem betroffenen Grundstücksteil von der ES II in die ES III erhöht. An der Balmstrasse befinden sich in der näheren Umgebung bereits Arbeitszonen A1 und A3 mit den Empfindlichkeitsstufen ES IV und ES III. Die geplante Nutzung ist mit dem Lärmschutzvorschriften vereinbar. Das geplante Verkaufsgeschäft ist eine Nebennutzung mit minimalem Kundenverkehr, es werden keine zusätzlich wahrnehmbaren Immissionen erwartet.
Gewässer	Nicht betroffen.

Thema	Berücksichtigung
Grundwasser-schutz	Gewässerschutzbereich Au
Naturobjekte, Hecken, Feldgehölze und Ufervegetation	Nicht betroffen.
Ortsbild / Kulturdenkmäler	Der nördliche Teil des Grundstücks 143 liegt innerhalb des kommunalen Ortsbildschutzbereiches H von Meiringen. Gemäss Art. 512 Abs. 3 BauR sind bauliche Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Gemäss aktualisiertem kantonalem Bauinventar befindet sich an vorliegender Stelle keine kantonale Baugruppe, womit das Ortsbildschutzgebiet bei einer nächsten Ortsplanungsrevision eventuell überarbeitet wird. Im Ortsbildschutzgebiet befindet sich ein erhaltenswertes Gebäude, welches allerdings nicht in unmittelbarer Nähe des Änderungsperimeters liegt. Im Rahmen der vorliegenden Zonenplanänderung sind keine Massnahmen erforderlich. Die Vorgaben des Baureglements sind jedoch im Baugesuch zu berücksichtigen.  Abb. 4 Ausschnitt aus dem Geoportal des Kantons Bern mit dem kommunalen Ortsbildschutzgebiet (schwarz gestrichelt) sowie dem erhaltenswerten Baudenkmal (blau), Änderungsperimeter grün markiert.
Haushälterischer Umgang mit dem Boden	Durch die Umzonung der Teilparzelle 143 wird einem bestehenden Betrieb eine zusätzliche Nebennutzung ermöglicht (Verkaufsgeschäft). Die entsprechende Fläche ist bereits eingezont und überbaut, somit wird kein Kulturland beansprucht.
Erschliessung MIV / Parkierung	Das betroffene Grundstück 143 befindet sich direkt an der Balmstrasse, rund 250m von einem Knotenpunkt der Kantonsstrassen entfernt. Es ist bereits überbaut und erschlossen. Für Erschliessungs- und Parkierungsflächen auf dem Grundstück müssen die entsprechenden Grünflächenziffern berücksichtigt werden. Es sind sowohl oberirdische Parkplätze als auch eine Einstellhalle geplant, die Zufahrt zum Gebäude 27 wird im Bauprojekt über den bestehenden Weg westlich des Grundstücks geführt. Im Rahmen der vorliegenden Zonenplanänderung sind keine Massnahmen erforderlich. Für die Realisierung der Zufahrt zum Gebäude 27 ist ein Dienstbarkeitsvertrag zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen.
Störfallvorsorge	Das Grundstück 143 befindet sich innerhalb des Konsultationsbereichs Störfallvorsorge der Erdgashochdruckleitung. Gemäss der «Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» des AGR und KL des Kantons Bern sind demnach folgende Abklärungen zu treffen: ▪ Schritt 1: Triage aufgrund des Standortes ▪ Schritt 2: Triage aufgrund der Risikorelevanz

Thema	Berücksichtigung
	- Schritt 3a: Evaluation von Alternativstandorten und raumplanerischen Massnahmen - Schritt 3b: Grobe Beurteilung des Risikos durch die Planungsbehörde und Beurteilung der Tragbarkeit des Risikos durch die Vollzugsbehörde Die getroffenen Abklärungen werden im nachfolgenden Kapitel 0 einzeln erläutert.

3.2 Störfallvorsorge Konsultationsbereich Gasleitung

Schritt 1: Triage aufgrund des Standortes

Das Vorhaben liegt gemäss Abbildung 5 innerhalb des Konsultationsbereichs einer Erdgas-Hochdruckleitung. Eine Prüfung von Alternativstandorten für die Umzonung ist nicht sinnvoll, da es sich um ein konkretes, einzelnes und projektbezogenes Umzonungsbegehren der Eigentümerschaft handelt.

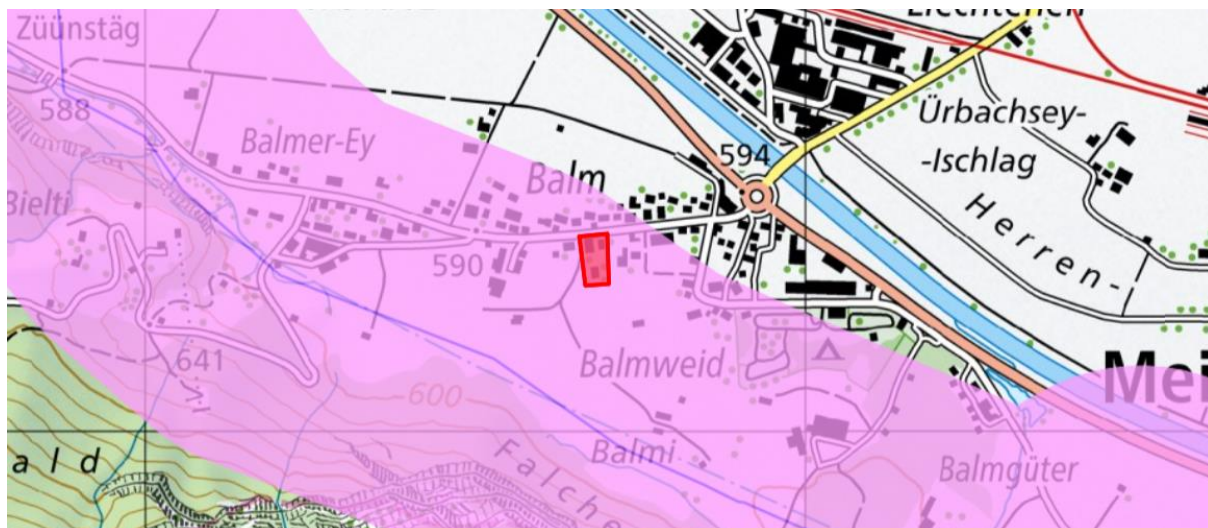


Abb. 5 Ausschnitt aus map.geo.admin.ch mit dem eingezeichneten Konsultationsbereich der Erdgas-Hochdruckleitung (pink), der Scanner-Zelle und dem Grundstück 143.

Schritt 2: Triage aufgrund der Risikorelevanz

Die Risikorelevanz ist dann gegeben, wenn eines der folgenden Risikokriterien zutrifft:

- Kriterium 1: Einer oder mehrere Referenzwerte Bevölkerung (Ref_{Bev}) innerhalb des Konsultationsbereichs (KoBe) sind überschritten: Der Referenzwert bei Erdgashochdruckleitungen mit einer Nennweite zwischen 24 Zoll und 48 Zoll beträgt 110 Personen pro «Scanner-Zelle» von 600 x 600 m.*
- Kriterium 2: Empfindliche Einrichtungen (Krankenhaus, Schule, Sportstadion etc.) sind innerhalb des KoBe neu vorgesehen oder sollen erweitert werden.*

Wenn für eine Parzelle mehrere vom KoBe betroffen sind, ist die Triage aufgrund der Risikorelevanz für jeden dieser KoBe vorzunehmen. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu.

Vom KoBe Gasleitung ist folgende Parzelle betroffen:

Parzelle	ZP Änderung	Personenbelegung heute (P_{Ist})	Zusätzliche Personenbelegung (P_{Zus})	Sensible Nutzung
143	Umzonung W2 → M2	4 geschätzt mit Hektardatenraster, gewisse «Unschärfe» vorhanden	22	Nein

Tab. 1 KoBe Gasleitung: Betroffene Parzellen der Umzonung

Insgesamt ist durch die Umzonung der einzelnen Teilparzelle selber kaum mit einem signifikanten Anstieg der Raumnutzerdichte zu rechnen. Gemäss Absichten der Grundeigentümerschaft ist für den bestehenden Betrieb eine zusätzliche Verkaufsnutzung vorgesehen. Mit Berücksichtigung des geplanten Bauprojekts ist ein Anstieg um maximal 22 Raumnutzende zu erwarten (Annahme= 1.5 Personen pro neuer Wohneinheit → 12 Wohneinheiten = 18 Einwohnende, sowie 4 zusätzliche Arbeitsplätze für die Rieder Elektro).

Es gilt anzumerken, dass die Wohnnutzung bereits heute, d.h. auch ohne Umzonung, eine dichtere Wohnnutzung zulassen würde.

Der KoBe Gasleitung verläuft teilweise ausserhalb des Siedlungsgebiets. Für die Parzelle 143 werden drei Scanner-Zellen mit den bestehenden und zukünftigen Raumnutzenden erstellt. Die Personenbelegung heute (P_{Ist}) wurde mittels der Hektarrasterdaten des Bundesamtes für Statistik BFS angenähert. Bei Hektarzellen, welche grösstenteils ausserhalb des Konsultationsbereichs liegen, beziehungsweise bei welchen mehrere Gebäude ausserhalb des Bereichs liegen (in der Karte mit * markiert) wird jeweils 50% des angegebenen Werts verwendet, bei ungeraden Zahlen wird aufgerundet.

Scanner-Zelle 1/3

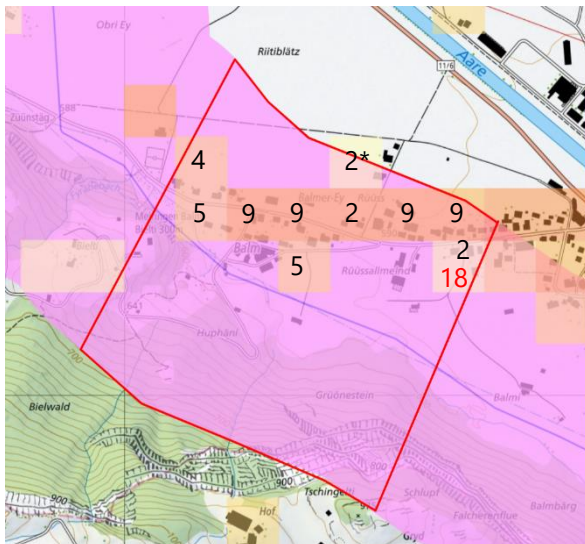


Abb. 6 Scanner-Zelle 1/3: Einwohnende
(Abgerufen von map.geo.admin.ch
Daten: Bevölkerungsstatistik (2023); BFS)

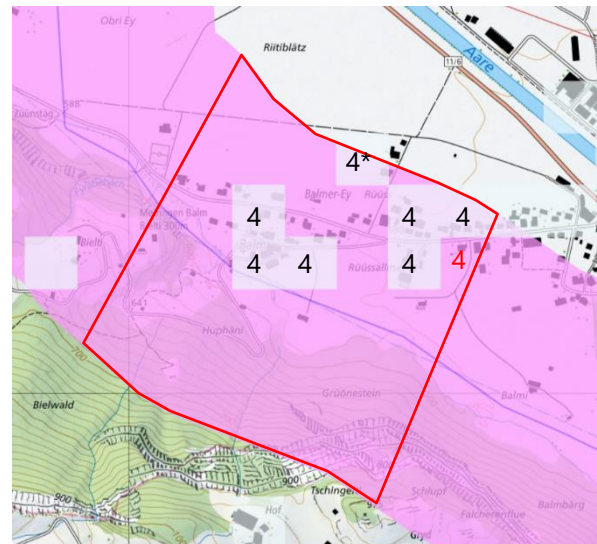


Abb. 7 Scanner-Zelle 1/3: Arbeitsstätten
(Abgerufen von map.geo.admin.ch
Daten: Betriebszählung/Unternehmensstatistik: Arbeitsstätten (2022); BFS)

In der ersten Scanner-Zelle beträgt die P_{Ist} für die Wohnnutzung 55 Personen, für Arbeitsnutzung liegt der Wert bei 26 Personen. Der Referenzwert von 110 Personen wird somit mit einer P_{Ist} von insgesamt 81 Personen nicht erreicht. Mit den P_{Zus} eingerechnet beträgt die Personenbelegung 103 Personen, was ebenfalls unter dem Referenzwert liegt.

Scanner-Zelle 2/3

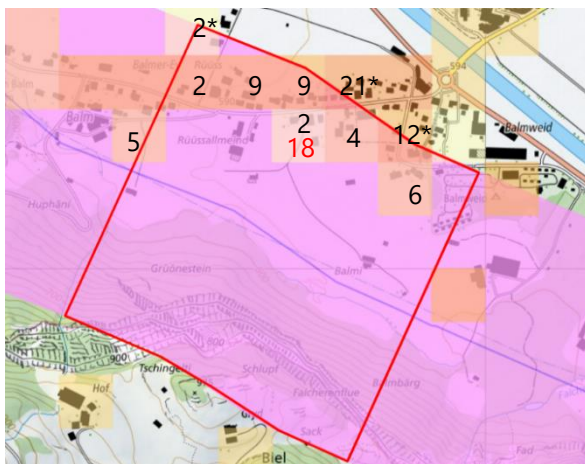


Abb. 8 Scanner-Zelle 2/3: Einwohnende
(Abgerufen von map.geo.admin.ch
Daten: Bevölkerungsstatistik (2023); BFS)

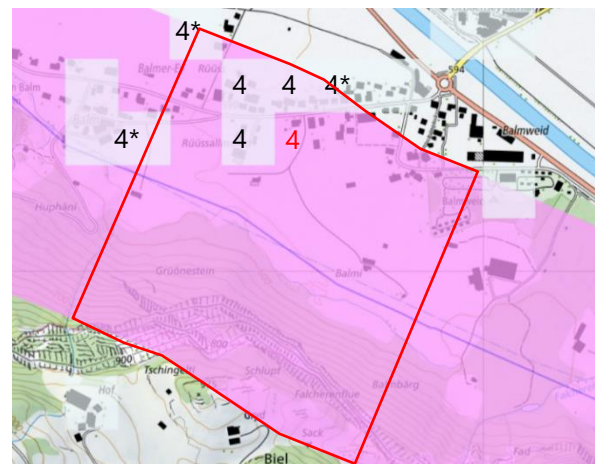


Abb. 9 Scanner-Zelle 2/3: Arbeitsstätten
(Abgerufen von map.geo.admin.ch
Daten: Betriebszählung/Unternehmensstatistik: Arbeitsstätten (2022); BFS)

In der zweiten Scanner-Zelle beträgt die P_{Ist} für die Wohnnutzung 54 Personen, für Arbeitsnutzung liegt der Wert bei 18 Personen. Der Referenzwert von 110 Personen wird somit mit einer P_{Ist} von insgesamt 72 Personen nicht erreicht. Mit den P_{Zus} eingerechnet beträgt die Personenbelegung 94 Personen, was ebenfalls unter dem Referenzwert liegt.

Scanner-Zelle 3/3

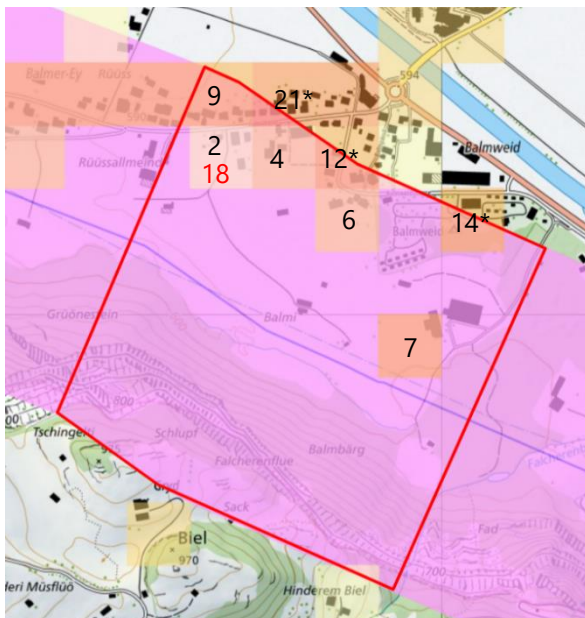


Abb. 10 Scanner-Zelle 3/3: Einwohnende
(Abgerufen von map.geo.admin.ch
Daten: Bevölkerungsstatistik (2023); BFS)

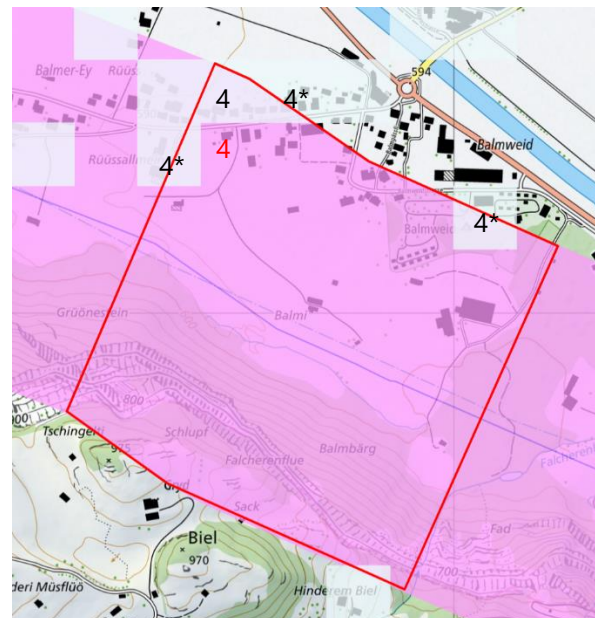


Abb. 11 Scanner-Zelle 3/3: Arbeitsstätten
(Abgerufen von map.geo.admin.ch
Daten: Betriebszählung/Unternehmensstatistik: Arbeitsstätten (2022); BFS)

In der dritten Scanner-Zelle beträgt die P_{Ist} für die Wohnnutzung 51 Personen, für Arbeitsnutzung liegt der Wert bei 10 Personen. Der Referenzwert von 110 Personen wird somit mit einer P_{Ist} von insgesamt 61 Personen nicht erreicht. Mit den P_{Zus} eingerechnet beträgt die Personenbelegung 83 Personen, was ebenfalls unter dem Referenzwert liegt.

Fazit

Der Referenzwert wird gemäss Herleitung und Begründung in keiner der Scanner-Zellen erreicht und die Umzonung betrifft keine empfindlichen Einrichtungen (Krankenhaus, Schule, Sportstadion etc.). Damit ist die Umzonung nicht risikorelevant.

4 Verfahren

Das AGR hat in der Antwort auf die Voranfrage vom 2. Juni 2025 am 16. Oktober 2025 gegenüber der Einwohnergemeinde Meiringen bestätigt, dass die geplante Zonenplanänderung im gemischt-geringfügigen Verfahren mit Planauflage gemäss Art. 122 Abs. 7/8 BauV durchgeführt werden kann.

Nachfolgend das Argumentarium basierend auf dem Merkblatt zum Thema «Geringfügige Änderung von Nutzungsplänen» (Art. 122 BauV) des Kantons Bern, welches aufzeigt, dass der hier vorliegende Fall zur Einzonung der Parzelle Nr. 939 die Voraussetzungen einer geringfügigen Zonenplanänderung erfüllt.

Die Änderung betrifft nur eine einzelne Grundeigentümerschaft und ist nicht von allgemeinem Interesse. Ausserdem erfüllt die Zonenplanänderung der Parzelle Nr. 939 die folgenden Kriterien bei der Wahl des Verfahrens:

1. Lage: Die Umzonung betrifft bereits eingezontes und überbautes Gebiet, damit wird weder ein bewusst gewählter Siedlungsrand aufgebrochen noch in eine neue Landschaftskammer vorgedrungen.
2. Grösse: In der Zonenplanänderung wird keine zusätzliche Fläche ein- oder ausgezont, es handelt sich lediglich um eine Umzonung eines Teils des bebauten Grundstückes von der Wohnzone W2 in die Mischzone M2. Dabei gelten unveränderte Grenzabstände und maximale Anzahl Vollgeschosse. In der Mischzone M2 bestehen gegenüber der Wohnzone W2 folgende unterschiedliche Masse: traufseitige Fassadenhöhe (+0.5 m), Gebäudelänge (+3 m), Grünflächenziffer (20 % anstelle von 35 %).
3. Anzahl der Änderungen: Es handelt sich um eine einzelne Änderung, nicht um eine systematische oder wiederholte Anpassung in unmittelbarer Nachbarschaft.
4. Gleichbehandlung: Es handelt sich um einen Einzelfall aufgrund eines konkreten Nutzungsbegehrens. Grundeigentümer in der Nachbarschaft hegen keine gleichzeitigen Umzonungsabsichten.

Die Anpassung erfolgt daher im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7/8 BauV.

4.1 Öffentliche Auflage

[folgt]

4.2 Beschluss

[folgt]

4.3 Genehmigung

[folgt]