

Neueinzonung in ZöN C Haltli Gemeinde Stocken-Höfen

Erläuterungsbericht

Exemplar für die öffentliche Auflage

Bestehend aus:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement
- Erläuterungsbericht

Thun, 28. März 2019

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Stocken-Höfen
Stockhornstrasse 48
3632 Oberstocken

Auftragnehmer: ALPGIS AG
Fliederweg 11, 3600 Thun
033 224 04 30
www.alpgis.ch, info@alpgis.ch

Bearbeitung: Emanuel Buchs, MSE Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur FHO, BA Architektur BFH

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Planungsgegenstand	4
1.2	Neue ZöN C Haltli	4
1.3	Grobkonzept Nutzung und Gestaltung der ZöN C Haltli	5
1.4	Verfahrensart und Planbeständigkeit	6
1.5	Planungsorganisation	6
2	Änderung baurechtliche Grundordnung	7
2.1	Änderung Zonenplan	7
2.2	Änderung Baureglement	7
3	Übereinstimmungen mit den übergeordneten Planungen	8
3.1	Teilrevision Ortsplanung	8
3.2	Fruchtfolgefleichen / Kulturland	8
3.2.1	Anforderungen Kanton	8
3.2.2	Bedarfsnachweis	8
3.2.3	Prüfung von Alternativen	8
3.2.4	Interessenabwägung	10
3.3	Mehrwertabschöpfung	11
4	Planerische Beurteilung	11
5	Verfahren	11

1 Einleitung

1.1 Planungsgegenstand

Mit dem vorliegenden Planungsgeschäft wird die neue Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) C geschaffen, welche für Parkplätze und eine Abfallsammelstelle in Oberstocken bestimmt ist. Dazu ist eine Neueinzonung angrenzend an die bestehende UeO Bachmatte erforderlich (vgl. Standort Nr. 2 in Abbildung 1).

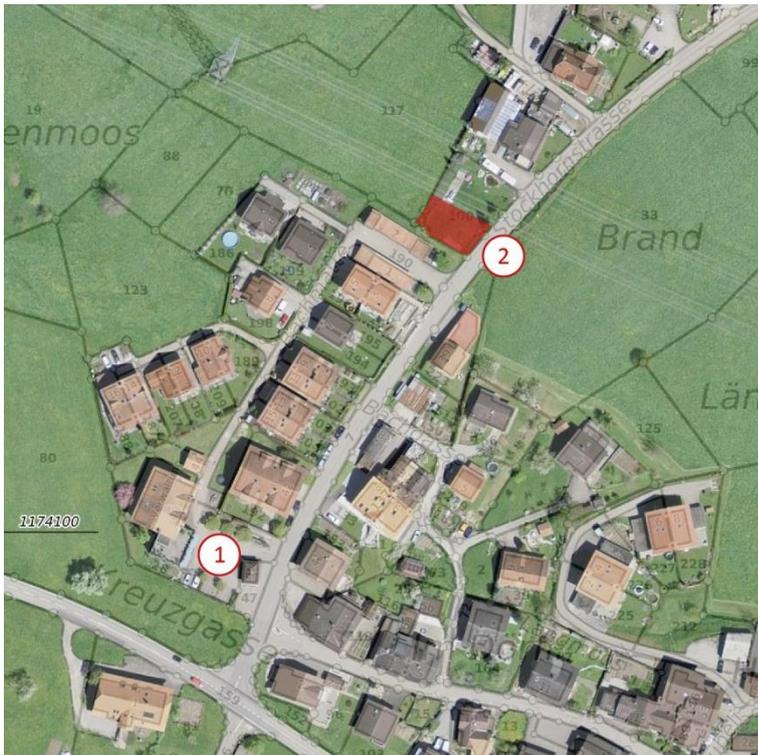


Abbildung 1: Luftbild mit eingezeichnetem Perimeter der neuen ZöN

1.2 Neue ZöN C Haltli

Nach der Gemeindefusion Höfen, Oberstocken und Niederstocken haben sich die Verhältnisse in Oberstocken geändert. Am bestehenden Standort in Oberstocken befindet sich neu die Gemeindeverwaltung mit dem Feuerwehrmagazin für die fusionierte Gemeinde Stocken-Höfen (vgl. Standort Nr. 1 in Abbildung 1). Die örtliche Konzentration der Gemeindeaufgaben mit mehr Angestellten und Kundschaft erfordert zusätzliche Parkplätze in Oberstocken. Die heutige Situation mit den bestehenden Parkplätzen, der Abfallsammelstelle sowie den jährlich rund zwanzigmal stattfindenden Abfallsammlungen (Grüngut, Sperrgut etc.) führt zu prekären Platzverhältnissen. Der Gemeinderat möchte deshalb eine neue ZöN im Anschluss an die Bachmatte schaffen, damit genügend Platz für die öffentlichen Aufgaben vorhanden ist.



Abbildung 2: Beispielhafte Parkplatzsituation mit Abfallsammelstelle und Grüngutsammlung

Für die Schaffung der neuen ZöN C Haltli wird Landwirtschaftsland neu eingezont. Der Grundeigentümer der Neueinzonungsfläche ist bereit, das benötigte Land mit einer Ersatzfläche abzutauschen (Realersatz).

1.3 Grobkonzept Nutzung und Gestaltung der ZöN C Haltli

Das Grobkonzept sieht vor, fünf bis sechs Parkplätze zu schaffen, welche der Öffentlichkeit bei Anlässen, Feuerwehrübungen und dergleichen zur Verfügung stehen. Es erfolgt weder eine Bewirtschaftung noch werden Plätze vermietet. Um ein Dauerparkieren zu unterbinden ist geplant, die Parkdauer auf maximal sechs Stunden zu beschränken. Zudem soll ein Abfallsammelplatz mit Kehrriechtcontainern und einer Fläche für das Deponieren von Grüngut, Papier und Karton entstehen.

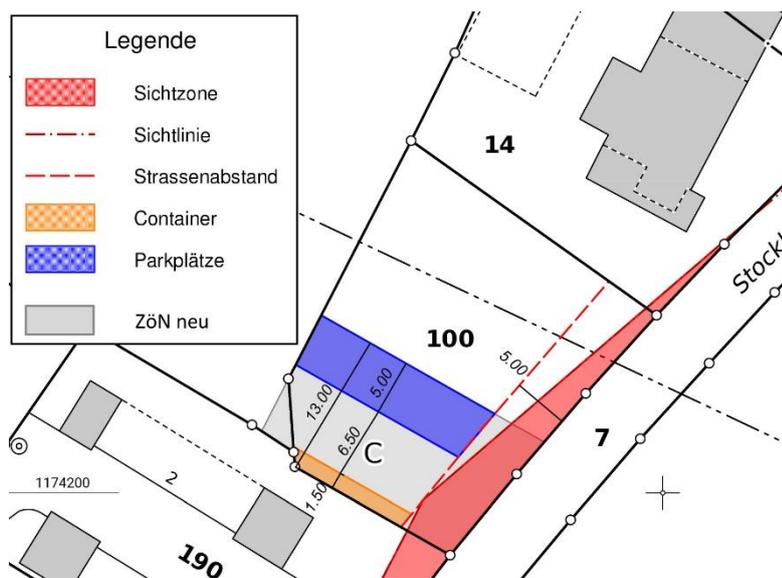


Abbildung 3: Grobkonzept Nutzung und Gestaltung

Analog dem bestehenden Park- und Abfallsammelplatz in Höfen (Speckhubel) soll der Platz mit Schotter aufgekiest werden, so dass das anfallende Wasser versickern kann. Im Bereich der Abfallsammelfläche werden Platten verlegt.

Für sämtliche Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 5.00 Metern. Der Abstand wird ab dem Fahrbahnrand der Kantonsstrasse gemessen. Die Sichtbermen bei der Ausfahrt müssen beidseitig auf einer Höhe von 0.60 bis 3.00 Meter von jeglichen Hindernissen freigehalten werden. Die Sichtfelder bemessen sich ab 3.00 m Strassenabstand bis je 70 Meter auf die westliche Fahrspur.

1.4 Verfahrensart und Planbeständigkeit

Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat an einer gemeinsamen Besprechung (Sitzung vom 27. April 2017 in Oberstocken) in Aussicht gestellt, dass das vorliegende Planungsgeschäft in einem vorgezogenen Verfahren vor der Ortsplanungsrevision durchgeführt werden kann. Dabei ist das ordentliche Verfahren (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Gemeindeversammlung sowie Genehmigung AGR) zu wählen. Die Koordination mit der Ortsplanungsrevision, die im Frühling 2018 angelaufen ist, wird in Kapitel 3.1 beschrieben.

Bezüglich der Planbeständigkeit ist das Planungsgeschäft zu begründen, da die letzte Revision der Ortsplanung erst 2013 genehmigt wurde. Es können die geänderten Verhältnisse aufgrund der Gemeindefusion gemäss Kapitel 1.2 geltend gemacht werden.

Bis und mit der 1. Vorprüfung durch den Kanton beinhaltete die vorliegende Änderung der baurechtlichen Grundordnung zusätzlich die Aufhebung der UeO „Bachmatte“. Da die privatrechtliche Regelung der Zufahrt zu den Liegenschaften 10, 12, 14 und 16 mehr Zeit in Anspruch nimmt als vorgesehen und gleichzeitig der Druck zur Realisierung der öffentlichen Nutzungen steigt, wurden die beiden Verfahren voneinander getrennt.

1.5 Planungsorganisation

Das vorliegende Planungsgeschäft wurde bis und mit der 1. Vorprüfung durch den Kanton vom Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro Bönzli, Kilchhofer & Partner in Bern ausgeführt.

Da die ALPGIS AG aus Thun den Zuschlag für die Ortsplanungsrevision erhielt, übernahm sie auch die Umsetzung der weiteren Planungsschritte zur Neueinzonung der ZÖN Haltli.

2 Änderung baurechtliche Grundordnung

2.1 Änderung Zonenplan

Die neue ZÖN C Haltli besteht aus einer Neueinzonung der Teilparzellen Nr. 100 und 117, angrenzend an die bestehende UeO „Bachmatte“.

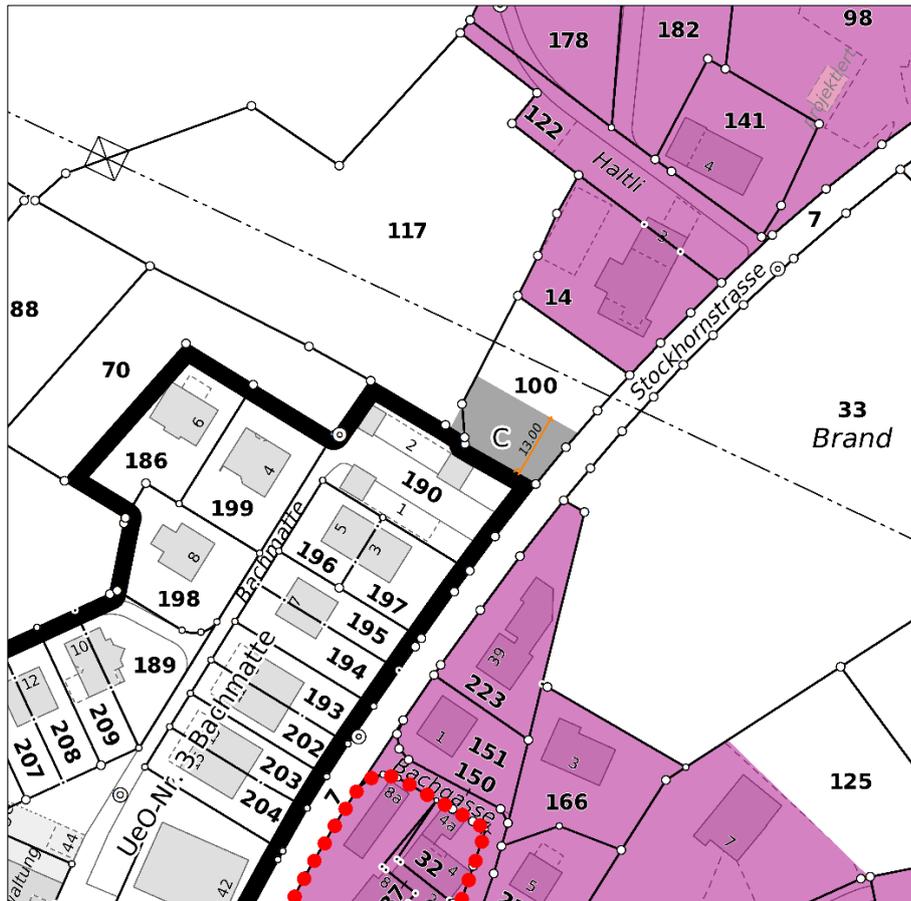


Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan neu

2.2 Änderung Baureglement

Der Art. 5 Zonen öffentlich Nutzungen (ZÖN) wird mit der „ZÖN C Haltli“ ergänzt:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze	ES
ZÖN C Haltli	Sammelstelle Entsorgung und öffentliche Parkierung	Betriebsnotwendige eingeschossige Bauten und öffentliche Parkplätze. Abstand zur Zonengrenze für Hochbauten beträgt min. 2.00 m	-

3 Übereinstimmungen mit den übergeordneten Planungen

3.1 Teilrevision Ortsplanung

Aktuell wird die Ortsplanung der Gemeinde Stocken-Höfen revidiert. Die Ortsplanungsrevision dient in erster Linie der Harmonisierung und Zusammenführung der baulichen Grundordnungen der drei Gemeindeteile Höfen sowie Ober- und Niederstocken. Weiter sollen die Verordnung über Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umgesetzt und die Gewässerräume ausgeschieden werden.

Da Oberstocken aufgrund der im Jahr 2013 revidierten Ortsplanung der Planbeständigkeit unterliegt, werden die Festlegungen der damaligen Ortsplanungsrevision weitestgehend übernommen. Da für die vorliegende Planung bereits eine Mitwirkung stattgefunden hat und die Realisierung der öffentlichen Interessen oberste Priorität hat, wird auf eine Integration des Vorhabens in die laufende Ortsplanungsrevision verzichtet. Dennoch findet eine enge Koordination der beiden Verfahren statt. Die Ergebnisse des Einzonungsverfahrens ZÖN Haltli fliessen laufend in die leicht verzögerte Ortsplanungsrevision ein.

3.2 Fruchtfolgeflächen / Kulturland

3.2.1 Anforderungen Kanton

Die Schaffung der ZÖN betrifft eine Neueinzonungsfläche. Diese tangiert keine Fruchtfolgefläche. Jedoch wird Kulturland beansprucht. Da die Grösse der Fläche unter 300 m² liegt, kann die Beanspruchung vereinfacht geprüft werden (Vgl. Art. 11b Abs. 2 und 3 BauV). Dies beinhaltet

- die Prüfung der Alternativen im Hinblick auf eine Minimierung und kompakte Anordnung der beanspruchten Fläche und auf eine Minimierung der Konflikte mit anderen öffentlichen sowie schützenswerten privaten Interessen,
- die Vornahme einer sachbezogenen Interessenabwägung.

3.2.2 Bedarfsnachweis

In der Ortschaft Oberstocken besteht einerseits der Bedarf an weiteren öffentlichen Parkplätzen und andererseits hat die Überprüfung des Abfallwesens aufgezeigt, dass eine neue Sammelstelle geschaffen werden muss. Bis zur Gemeindefusion reichte der Gemeindeplatz (Parzelle 191) hierfür aus. Weil sich nun aber sowohl die Gemeindeverwaltung als auch das Feuerwehrmagazin in Oberstocken befinden, ist der zur Verfügung stehende Platz zu knapp (Zunahme Gemeindeangestellte, Kundschaft und Besucher).

3.2.3 Prüfung von Alternativen

Aus den obgenannten Gründen wurde intensiv nach alternativen Flächen gesucht. Die zusätzlich benötigten öffentlichen Parkplätze müssen in der Nähe des Gemeindehauses und entlang der Hauptverkehrsachsen liegen. Für die Abfallsammelstelle wird ein möglichst zentraler Standort gesucht, der für die Bevölkerung sowie die Gemeindefahrzeuge zur Abfallentsorgung gut erreichbar ist und an dem genügend Platz zur Lagerung sowie zum Ein- und Ausladen der Müllcontainer zur Verfügung gestellt werden kann. Die Abfallsammelstelle dient in erster Linie den Quartieren Bachmatte und Haltli sowie den Häusern östlich entlang der Stockhornstrasse im Oberdorf.

Die beiden Zonen für öffentliche Nutzungen A „Fallbachhubel“ (Holzumschlag und öffentlicher Parkplatz) und B „Schlund“ (Viehschauplatz und Natureisbahn) sind dezentral gelegen und kommen für die beabsichtigte Nutzung nicht in Frage.

Die unüberbauten Bauzonen in Oberstocken sind ebenfalls ungeeignet, wie die nachfolgende Beurteilung im Einzelfall aufzeigt:

Parzellen-Nr.	Fläche	Zone	Beurteilung
56	842 m ²	Wohn- und Gewerbezone	Parzelle aufgrund der Lage (Wohnquartier, Ortsbildschutzperimeter) und der engen Platzverhältnisse der Erschliessung nicht geeignet.
113	2'566 m ²	Wohn- und Gewerbezone	Für diese Parzelle liegt ein Wohnbauprojekt vor. Gehört zum Kulturland innerhalb von Bauzonen.
178	548 m ²	Wohn- und Gewerbezone	Effektiv nutzbarer Bereich aufgrund privatrechtlicher Einschränkung (Erschliessung Parzelle 165) deutlich kleiner (ca. 234 m ²). Parzelle gehört der Gemeinde und wird dem Eigentümer der Parzelle 100 zum Tausch angeboten (Vereinbarung liegt vor). Für Realisierung der beabsichtigten ZöN aufgrund Lage und Geometrie der Parzelle nicht geeignet.
182	600 m ²	Wohn- und Gewerbezone	Effektiv nutzbarer Bereich aufgrund privatrechtlicher Einschränkung (Erschliessung Parzelle 181) deutlich kleiner (ca. 314 m ²). Für Realisierung der beabsichtigten ZöN aufgrund Lage und Geometrie der Parzelle nicht geeignet.
212	807 m ²	Wohn- und Gewerbezone	Parzelle aufgrund der Lage im Wohnquartier und der engen Platzverhältnisse der Erschliessung nicht geeignet.
221	3'023 m ²	Wohn- und Gewerbezone	Parzelle gehört zum Kulturland innerhalb von Bauzonen. Ist aufgrund der peripheren Lage im Wohnquartier und der fehlenden Erschliessung nicht für die vorgesehene Nutzung geeignet. Gemeinde zieht aufgrund der schwierigen Erschliessungssituation eine Auszonung in Betracht.

Weitere Alternativen innerhalb der Bauzone bestehen in Oberstocken nicht. Der in der Mitwirkung genannte Standort Milchhüttli gehört momentan noch der Milchgenossenschaft. Diese möchte das Objekt verkaufen. Die Gemeinde ist aufgrund des Standortes (vor der Gemeindeverwaltung und vor dem Feuerwehrmagazin) ebenfalls interessiert. Das Milchhüttli soll jedoch bestehen bleiben. Die Platzverhältnisse rund ums Milchhüttli ändern sich mit einem allfälligen Kauf nicht. Eine Neueinzonung ist daher unumgänglich.

Die bestehenden Bauzonen in Oberstocken sind grossmehrheitlich von Kulturland umgeben. Die kleinen Restflächen, die nicht als Kulturland genutzt werden, liegen peripher und sind nur ungenügend oder gar nicht erschlossen. Deshalb ist eine Einzonung ohne Beanspruchung von Kulturland nicht möglich.

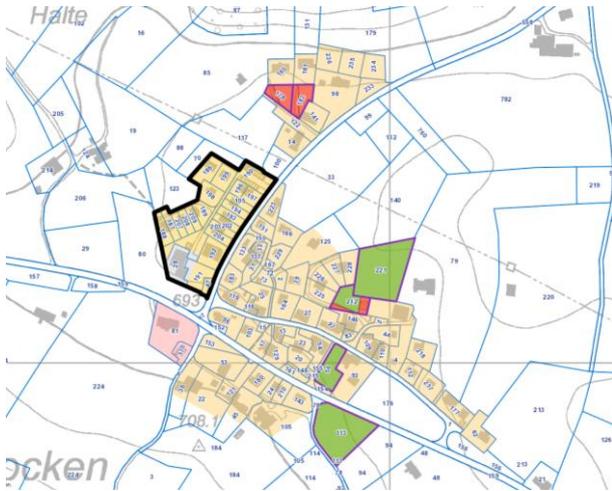


Abbildung 5: Unüberbaute Bauzonen Oberstocken gemäss Überprüfung in OPR, Stand Juli 2018



Abbildung 6: Hinweiskarte Kulturland, Geoportal Kanton Bern, Stand Juli 2018

Aufgrund der Prüfung der Standortalternativen ist die vorgesehene Einzonung der Parzellen 100 und 117 (insgesamt 275 m²) im Gebiet Haltli als Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) die beste Lösung zur Realisierung der dringend benötigten öffentlichen Parkplätze und der Abfallsammelstelle. Der Standort bietet sich insbesondere an,

- weil er an die Überbauung Bachmatte, also an das Siedlungsgebiet, angrenzt;
- weil er erschlossen ist;
- weil er zentral gelegen und für die Bevölkerung sehr gut zugänglich ist;
- weil Tagestouristen mit dem Ziel Stockhorngebiet im Gebiet Bachmatte/Haltli parkieren und deshalb auch unter dem Gesichtspunkt des Tourismus ein Bedarf besteht.

3.2.4 Interessenabwägung

Von der Neueinzonung sind, abgesehen von der Beanspruchung von Kulturland, keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen betroffen.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind als gering zu beurteilen, da das Siedlungsgebiet zwischen der UeO Bachmatte und den Bauzonen im Bereich Haltli nur durch die Hochspannungsleitung der BKW unterbrochen wird. Der landschaftliche Wert dieser Siedlungszäsur ist sehr begrenzt. Zudem sind in der neuen ZÖN keine Hochbauten vorgesehen.

Die Auswirkungen auf die Verkehrs- und Lärmbelastung können ebenfalls vernachlässigt werden. Gemäss VSS-Norm werden pro Parkplatz bei Dienstleistungsnutzungen im Median durchschnittlich 2,2 PW-Fahrten pro Tag (Montag bis Sonntag) generiert, was im vorliegenden Fall sicher dem Maximum entsprechen dürfte. Bei sechs Parkplätzen würde dies rund 13 zusätzlichen Fahrten pro Tag entsprechen. Dazu kommt der Lärm aufgrund der Abfallentsorgung. Diese findet für den Hauskehricht einmal wöchentlich, für die Grünabfuhr ca. zweimal und für Karton und Papier ca. einmal monatlich statt. Es handelt sich um einen von drei Abfallsammelplätzen in Oberstocken. Dieser dient in erster Linie den Bewohnern der angrenzenden Quartiere Bachmatte und Haltli.

3.3 Mehrwertabschöpfung

Die Einzonung dient der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe gemäss Art. 142 Abs. 2 des Baugesetzes. Zudem gehen die eingezonten Parzellenteile mit der Einzonung ins Eigentum der Gemeinde über. Gemeinden sind für planungsbedingte Mehrwerte, die öffentlichen Zwecken dienen, nicht abgabepflichtig.

4 Planerische Beurteilung

Mit der Gemeindefusion übernimmt das Dorf Oberstocken eine zentrale Funktion ein (Gemeindeverwaltung und Feuerwehrmagazin). Mit der neuen ZöN C Haltli werden die Voraussetzungen geschaffen, um die benötigten zusätzlichen Parkplätze und eine genügend dimensionierte Abfallsammelstelle realisieren zu können. Der Standort der ZöN grenzt direkt an die bestehende Bauzone an und liegt im Dorfkern. Die durch die Gemeindefusion entstandenen Infrastrukturanbotsdefizite sollen mit der vorliegenden Planungsmassnahme behoben werden.

5 Verfahren

Das Verfahren der Änderung der baurechtlichen Grundordnung richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat, Gemeindeversammlung sowie die Genehmigung des AGR).

Die Unterlagen lagen vom 24. August bis am 25. September 2017 während den geltenden Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme öffentlich auf. Die Unterlagen konnten zudem auch auf der Homepage www.stocken-hoefen.ch eingesehen bzw. heruntergeladen werden. Es gingen zwei Mitwirkungen ein. Der Gemeinderat hat dazu in einem Mitwirkungsbericht schriftlich Stellung genommen.

Zwischen dem 23. November 2017 und dem 5. April 2018 fand eine erste Vorprüfung durch den Kanton statt. Nach dieser wurden die Verfahren zur Aufhebung der UeO Bachmatte und der Einzonung der ZöN Haltli voneinander getrennt. Die Vorprüfung enthielt für die Einzonung der ZöN Haltli diverse materielle Vorbehalte (u.a. betr. Beanspruchung von Kulturland, Strassenabstand, Mehrwertabschöpfung). Diese wurden bereinigt und die Planung zu einer erneuten Vorprüfung eingereicht. Diese dauerte vom 11. Dezember 2018 bis am 7. März 2019.