

Änderung baurechtliche Grundordnung im Dorf Oberstocken

- Aufhebung UeO Nr. 3 und Umzonung in WGZ
- Neueinzonung in ZöN C Haltli

Mitwirkungsbericht

Bestehend aus:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement
- Erläuterungsbericht

16. Oktober 2017

Verfasser:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

1. DURCHFÜHRUNG MITWIRKUNGSVERFAHREN

A MITWIRKUNGSUNTERLAGEN UND – FRIST

Die Mitwirkungsunterlagen lagen vom 24. August bis 25. September 2017 in der Gemeindeverwaltung in Oberstocken während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten öffentlich auf. Folgende Unterlagen waren Bestandteil der Mitwirkung:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement, Artikel 5 und 6
- Erläuterungsbericht

Die einzelnen Unterlagen konnten zudem auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.stocken-hoefen.ch eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

B PUBLIKATION

Ausgeschrieben war das Mitwirkungsverfahren im Anzeiger Nr. 34 und 35 vom 24. und 31. August 2017. Die Mitwirkung wurde auch auf der Homepage der Gemeinde angekündigt.

C MITWIRKUNGSFRIST UND EINGABEFRIST DER STELLUNGNAHMEN

Stellungnahmen konnten bis am 25.09.2017 an die Gemeindeverwaltung Stocken-Höfen, Stockhornstrasse 48, 3632 Oberstocken, gereicht werden.

D MITWIRKENDE

Es gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein.

<i>Anregungen und Fragen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ge- äussert wurden</i>	<i>Antworten und Stellungnahmen der Planungsbehörde</i>
1.) Ruthli und Dominik Bieri-Walther, Bachmatte 4, 3632 Oberstocken	
<p>Wir haben folgende Fragen und Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist es vorgesehen, die gemeinschaftliche Anmerkungsparzelle 190 durch die Gemeinde zu erwerben? • Braucht es die Einstimmigkeit der Eigentümer der Anmerkungsparzelle oder nur ein Absolutes Mehr? Sowohl für eine Umnutzung als auch für einen Verkauf der Parzelle? • Gibt es anstelle der ÜeO ein Reglement für die Nutzung, den Unterhalt, die Parkplätze, Unterstände, Spielplatz und der Strasse. • Durch wen würde dieses Reglement erstellt und genehmigt? • Wie ist die Zufahrt zum vorgesehenen Sammelplatz vorgesehen? • Wie ist der Zugang zu Fuss zum Sammelplatz vorgesehen? <p>Wer entscheidet über die Nutzung der Parkplätze?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wurde für dieses Projekt auch die Nutzung des ehemaligen „Milchhüttli“ und der Parzelle gegen die Stockentalstrasse geprüft? 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Übernahme der Anmerkungsparzelle Nr. 190 in Eigentum und Unterhalt durch die Gemeinde ist vorerst nicht vorgesehen. Sie kann erst in Betracht gezogen werden, wenn die Strasse vollständig und gemäss Art. 109 BauG ordnungsgemäss ausgebaut ist. Dieser ordnungsgemässe Ausbau ist im heutigen Zustand nicht gegeben. • Die Zuweisung und Umschreibung von Teilen des Anmerkungsgrundstückes zu Sondernutzung an einzelne Miteigentümer bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer (Art. 4.4 des Reglements). • Nebst den Baubewilligungen für diese Anlagen und der Baugesetzgebung gilt das bestehende Reglement der Anmerkungsparzelle weiterhin. • Sollte dereinst ein solches Reglement nötig werden, so würde dieses durch die Miteigentümerinnen und Miteigentümer der Parzelle (betreffend Anmerkungsparzelle) oder durch die Gemeindeversammlung (betreffend öffentlicher Park- und Abfallsammelplatz) beschlossen. • Die Zufahrt zur geplanten Sammelstelle erfolgt durch eine neue Zufahrt direkt ab der Hauptstrasse. • Angedacht ist ein Durchgang zwischen Kantonsstrasse und Autounterstand. Allerdings liegt für den Sammelplatz noch kein konkretes Projekt vor. Diese und alle weiteren baulichen Massnahmen werden Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens sein. • Sofern eine Regelung als erforderlich beurteilt wird, erfolgt dies in einem speziellen Parkplatzreglement, das von der Gemeindeversammlung beschlossen würde. • Diese Parzelle gehört der Milchgenossenschaft Oberstocken. Diese hat noch nicht entschieden, wie sie weiter genutzt werden soll. Eine allfällige Nutzung durch die Gemeinde wäre in einem separaten Projekt zu prüfen.

<i>Anregungen und Fragen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ge- äussert wurden</i>	<i>Antworten und Stellungnahmen der Planungsbehörde</i>
<ul style="list-style-type: none"> Was hat dieses Geschäft mit der Dienstbarkeit der Parzellen 189/209 (Moreillon) zu tun? 	<ul style="list-style-type: none"> Für die Hauszufahrten des Baufeldes 4 (Parzellen Nr. 187 – 189 und 207 – 209) fehlt eine vertragliche Regelung. Es wurde seinerzeit keine Strassenparzelle ausgeschieden. Entsprechend würde mit der Aufhebung der UeO für diese 6 Parzellen eine Regelung für diese Hauszufahrten fehlen.

2.) Paul Feller, Hofallmendweg 3, 3632 Stocken-Höfen

Formelles:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Die heute gültige Überbauungsordnung mit Überbauungsplan wurde im Februar 1991 durch die Direktion des Kantons Bern genehmigt. Die Voraussetzung für eine Aufhebung der Planbeständigkeit wird von uns bestritten. Das gewählte Vorgehen der Planänderung erweckt den Anschein, dem Problem der Planbeständigkeit aus dem Weg gehen zu können. Es ist stossend, als Eigentümer des Grundstückes Nr. 192 und Miteigentümer der Anmerkungsparzelle Nr. 190, den Mitwirkungsunterlagen zu entnehmen, dass mit den Miteigentümern Verhandlungen stattgefunden hätten und diese einverstanden seien. Es hat bisher keine Miteigentümerversammlung der Anmerkungsparzelle Nr. 190 stattgefunden. <u>Auflagedokument</u> Änderung Zonenplan: Es fehlt die Bezeichnung „Alt oder Bisher“ und „Neu“. Dieses Dokument zeigt jedenfalls nicht den genehmigten Sachverhalt der Überbauungsvorschriften UeV3 von Februar 1991. Es ist irreführend, wenn im Auflagedokument der überbaute Zustand und nicht der Überbauungsplan UeP3 abgebildet wird. Dieser bildet die Basis, um feststellen zu können, ob das | <ul style="list-style-type: none"> Die Überbauungsordnung Nr. 3 wurde am 8. Mai 1991 durch die Baudirektion des Kantons Bern genehmigt. Seit der Genehmigung sind nun mittlerweile 26 Jahre vergangen. Da die Überbauungsordnung in der letzten Revision der Ortsplanung nicht geändert wurde, verletzt die Aufhebung der Überbauungsordnung die Planbeständigkeit gemäss der übergeordneten Gesetzgebung nicht. Die Erschliessung der Baufelder 1 bis 7 erfolgt mit Aufnahme des Baufeldes 4 über die Anmerkungsparzelle Nr. 190. Für die Liegenschaften Baufeld 4 (Parzellen Nr. 187 – 189 und 207 – 209) fehlt eine entsprechende Anmerkungsparzelle oder dienstbarkeitliche Regelung. Es wurden lediglich mit diesen betroffenen Grundeigentümern aufgrund dieser fehlenden Sicherung der Erschliessung entsprechende Gespräche geführt. Das publizierte Mitwirkungsverfahren bot nun allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und der Bevölkerung von Stocken-Höfen die Gelegenheit, sich zu den vorgeschlagenen Änderungen zu äussern. Den Miteigentümern wurde angekündigt, dass nach dem Mitwirkungsverfahren eine Versammlung der Anmerkungsparzelle einberufen wird. Das Dokument der Änderung des Zonenplanes enthält die Bezeichnungen «bestehend» und «neu». Die Aufhebung der Überbauungsordnung (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) muss im Zonenplan abgebildet werden. Die Änderung des Baureglements wird in Art. 30 dahingehend noch ergänzt, dass die |
|--|---|

<p>ursprüngliche Planungsziel erreicht worden ist und die UeV3/ UeP3 aufgehoben werden können. Die heute geltende Grundordnung wird im Erläuterungsbericht UeP3 erst auf Seite 10 im Zusammenhang mit den Dienstbarkeiten schlecht lesbar abgebildet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Planbeständigkeit</u>: Die letzte Planänderung der UeO erfolgte 2013. Es wird bestritten, dass seither geänderte Verhältnisse eingetroffen sind, insbesondere dass dadurch die UeO aufzuheben sei. Solange die bestehende UeO nicht vollständig realisiert ist, d.h. wesentliche Teile, wie z.B. die Begrünung mit Hochstammbäumen fehlen, ist das durch den Stimmbürger vorgegebene Planungsziel nicht erreicht und kann nicht durch eine Planänderung umgangen werden. Ebenso gilt die Planbeständigkeit betreffend Notzufahrt, Fussweg und Hauszufahrten. In den geltenden UeV3/ UeP3 sind keine Autoabstellplätze vor den Baufeldern vorgesehen. Die Planbeständigkeit kann nach unserer Rechtsüberzeugung nicht aufgegeben werden, bis eine Lösung für eine öffentlich-rechtliche Erschliessung der Hauszufahrten vorliegt. 	<p>Überbauungsordnung Nr. 3 vom 8. Mai 1991 vollständig und formell aufgehoben wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Massgebend für die Beurteilung der Planbeständigkeit ist der Zeitpunkt des Erlasses der Überbauungsordnung. Seit der Genehmigung sind nun mittlerweile 26 Jahre vergangen. Da die Überbauungsordnung in der letzten Revision der Ortsplanung nicht geändert wurde, verletzt die Aufhebung der Überbauungsordnung die Planbeständigkeit gemäss der übergeordneten Gesetzgebung nicht. <p>Die Einteilung der Detailerschliessungsanlagen und der Hauszufahrten und Hausanschlüsse richtet sich mit der Aufhebung der UeO nach den Bestimmungen von Art. 106 BauG.</p>
<p>Materielles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Öffentlich Parkplätze</u>: Mit der Aufhebung der UeO werden 5 Besucherparkplätze vor dem Gemeindehaus, die der gesamten Überbauung dienen, aufgehoben. Für deren Aufhebung ist keine objektive Dringlichkeit oder materielle Begründung ersichtlich. Für die Gemeindeverwaltung und deren Besucher sind im geltenden UeP3 deren 6 Autoabstellplätze enthalten. • <u>Detailerschliessung</u>: Die Parzelle Nr. 190 ist im Bereich der Autounterstände Geb. Nr. 1 und 2 als Detailerschliessung (vgl. geltenden UeV3/ UeP3) definiert. Dieser Zustand wurde mit der Revisionsplanung / Baureglement vom 22. April 2013 bestätigt. Dieser Sachverhalt muss bei einer Planänderung berücksichtigt werden. Eine Detailerschliessungsanlage ist rechtlich definiert. Solche resp. Teil davon können nicht einfach durch eine Nutzungsplanung aufgehoben und einer Wohn- und Gewerbezone zugeordnet werden. Es gilt hier einen Planungs- und Rechtsbestand als Gemeindestrassenanschluss an die Kantonsstrasse zu wahren. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mit der Änderung der vorliegenden Grundordnung werden keine Parkplätze aufgehoben. Gemäss dem signalisierten Parkverbot sind BesucherInnen der Überbauung Bachmatte, die Gemeindeverwaltung und Angehörige der Feuerwehr auch weiterhin berechtigt, dort zu parkieren. Diese Zuweisung basiert auf der UeO und der öffentlichen Urkunde über die Parzellierung aus dem Jahre 1991. Rechtlich keinen Anspruch auf die Parkplätze haben die GrundeigentümerInnen. • Die Abgrenzung der Detailerschliessungsanlagen und der Hauszufahrten und Hausanschlüsse richtet sich einerseits nach der gültigen Überbauungsordnung und andererseits nach den Bestimmungen von Art. 106 BauG. <p>Mit der vorliegenden Zonenplanänderung bleibt der Planungs- und Rechtsbestand als Gemeindestrassenanschluss an die Kantonsstrasse gewahrt.</p>

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauszufahrten</u>: In der geltenden UeO (UeP3; vgl. dazugehörige Legende) ist Erschliessung (Zufahrt) wie folgt definiert: "Notzufahrt, Fussweg, Hauszufahrt". Im Plan sind für die Baufelder 4-7 keine oberirdischen Autoabstellplätze eingezeichnet. Somit wird davon ausgegangen, dass hier per Auto nur vorgefahren, resp. angeliefert wird. Heute verfügt jede überbaute Parzelle, nebst dem Einstellhaltenplatz, über ein oder mehrere oberirdische Autoabstellplätze auf den jeweiligen Grundstücken, unmittelbar bei den Hauseingängen. Dieser Zustand ist über die Jahre, ohne planerische Rechtsgrundlage so entstanden. In der gültigen UeO sind jedenfalls keine oberirdischen Autoabstellplätze enthalten. Heute verfügen alle Wohneinheiten über oberirdische Autoabstellplätze „vor der Haustür“, die ständig genutzt werden und ein entsprechendes Verkehrsaufkommen generieren, was einer Detailerschliessungsstrasse entspricht. Auf der Anmerkungsparzelle Nr. 190 sind keine Dienstbarkeiten für Fahrwegrechte eingetragen. Die Miteigentümer der Anmerkungsparzelle Nr. 190 haben ihre Zustimmungen für die Zufahrten zu den überbauten Parzellen mit den Abstellplätzen nie erteilt. Die Anmerkungsparzelle Nr. 190 dient heute als Hauszufahrt im Sinne des Strassenbaugesetzes, was nicht der ursprünglichen Planungsabsicht entspricht. Unter welchen Umständen und Voraussetzungen die oberirdischen Autoabstellplätze bei den Baufeldern 4-7 bewilligt wurden, ist uns nicht bekannt. Tatsache ist aber, dass die Nutzung der Hauszufahrten heute anders als ursprünglich in der UeV3/ UeP3 geplant, stattfindet und so rechtlich nicht gesichert ist. Die Anmerkungsparzelle Nr. 190 dient somit dem öffentlichen Gemeingebrauch. Dadurch ist es notwendig und folgerichtig, die Zufahrt zu den Baufeldern 3-7 (ev. exkl.6) ab der bestehenden Detailerschliessung (ab Geb. Nr. 1 und 2) als Detailerschliessung weitergeführt wird (öffentliche Strasse i.S. Art. 4 SG). • Bepflanzungen: Die Bepflanzung, sowie in der UeV3 von Februar 1991 festgelegt, ist bis heute noch nicht realisiert worden. Es ist hier durch die Planungsbehörde in den Auflageakten klar darzulegen, wieso die Bepflanzung entlang der Anmerkungsparzelle Nr. 190 nicht wie geplant erfolgt ist und auf diese verzichtet werden soll. | <ul style="list-style-type: none"> • Die Einteilung, welche festlegt, welche Strassen Detailerschliessungsanlagen und welche als Hauszufahrten gelten, richtet sich mit der Aufhebung der gültigen Überbauungsordnung nach Art. 106 Abs. 2 BauG (Abgrenzung) und Art. 109 Abs. 2 BauG (Übergang in Eigentum und Unterhalt der Gemeinde). Ob die Abgrenzung von Detailerschliessung und Hauszufahrt in der gültigen UeO nach heutiger Rechtsprechung Stand hält, wird stark bezweifelt. <p>Die Beurteilung, dass die Anmerkungsparzelle Nr. 190 aufgrund der heutigen Situation dem öffentlichen Gemeingebrauch dient, wird nicht bestritten. Es ist durchaus möglich, dass die Zufahrt zu den Baufeldern 3-7 (ev. exkl.6) ab der bestehenden Detailerschliessung (ab Geb. Nr. 1 und 2) als Detailerschliessung im Sinne der Bestimmungen des Baugesetzes des Kantons Bern bezeichnet werden kann. Dieser ungeklärte Sachverhalt besteht somit in der noch gültigen Überbauungsordnung und muss unabhängig von den Bestimmungen der Nutzungsplanung beurteilt und gelöst werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist richtig, dass die Bepflanzung, so wie sie in der UeV3 festgelegt, teilweise nicht realisiert wurde. Die festgelegten Bepflanzungsstandorte liegen zum Teil auf den einzelnen privaten Grundstücken. Einerseits wurden die Auflagen zur Bepflanzung in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren von der Baubewilligungsbehörde nicht durchgesetzt. Andererseits hatte die Miteigentümerversammlung im 2008 selber beschlossen, zwei Bäume auf der |
|--|---|

<ul style="list-style-type: none"> • Abfallsammelstelle: Der Bedarf einer zentralen Abfallsammelstelle in der Gemeinde rechtfertigt nicht, dass sich die Planungsbehörde über alle heutigen Bestimmungen der UeO durch Auflösung derselben hinwegsetzen kann. Auch die Begründung, dass der UeO Perimeter heute überbaut ist, reicht nach unserer Auffassung für Auflösung der UeO nicht aus. 	<p>Anmerkungsparzelle zu fällen. Eine (nachträgliche) Bepflanzung gemäss UeO wäre voraussichtlich weder mit vernünftigem Aufwand durchsetzbar noch von den betroffenen Grundeigentümern gewünscht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bedarf einer zentralen Abfallsammelstelle in der Gemeinde ist nachgewiesen. Die Planungsbehörde setzt sich mit der Aufhebung nicht über die heutigen Bestimmungen der UeO hinweg. Im Gegenteil, mit der Umzonung wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die baurechtliche Handhabung vereinfacht, diese bietet mehr Spielräume, sie schafft bessere Nutzungsmöglichkeiten und fördert die Siedlungsentwicklung nach innen.
<p>Zusammenfassung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir bemängeln, dass vor der Planaufgabe, keine Verhandlungen mit den Miteigentümern der Anmerkungsparzelle Nr. 190 durchgeführt worden sind. Die Voraussetzungen für die Aufhebung der UeO ist nicht damit begründet, dass die Baufelder heute überbaut sind und der Bedarf für eine Kehrichtsammlung deren Aufhebung rechtfertigt. Die rechtliche Erschliessung innerhalb des UeO-Perimeters ist nicht gelöst. Die vorgesehenen Begründungen in der UeO wurden nicht realisiert. Eine bestehende Detailerschliessungsanlage (Zufahrt/Einfahrt ab Staatstrasse) kann nicht aufgehoben und einer Wohn- und Gewerbezone zugeführt werden. • Gestützt auf unsere vorangehenden Darlegungen erheben wir gegen die Änderung der baurechtlichen Grundordnung von Oberstocken (Aufhebung UeO Nr. 3 „Bachmatte“ und Umzonung in WGZ, Neueinzonung ZöN Haltli) vollumfänglich und fristgerecht Einsprache. Bevor die erwähnten Mängel behoben sind lehne ich diese Planumänderung vollumfänglich ab. 	<ul style="list-style-type: none"> • Das publizierte Mitwirkungsverfahren bot allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und der Bevölkerung von Stocken-Höfen sich zu den vorgeschlagenen Änderungen zu äussern. Eine Miteigentümersversammlung der Anmerkungsparzelle wird wie angekündigt noch stattfinden. Der ungeklärte Sachverhalt rechtliche Erschliessung innerhalb des UeO-Perimeters muss unabhängig von den Bestimmungen der Nutzungsplanung beurteilt, bzw. gelöst werden. • Aufgrund der oben aufgeführten Argumente wird an der Änderung der Grundordnung (Änderung Zonenplan, Baureglement und Aufhebung UeO Nr. 3) festgehalten. • Eine Einsprache im rechtlichen Sinne kann in diesem Mitwirkungsverfahren nicht erhoben werden. Gegen diese Planunterlagen kann erst nach Abschluss der Vorprüfung durch den Kanton im Rahmen der öffentlichen Auflage Einsprache erhoben werden.