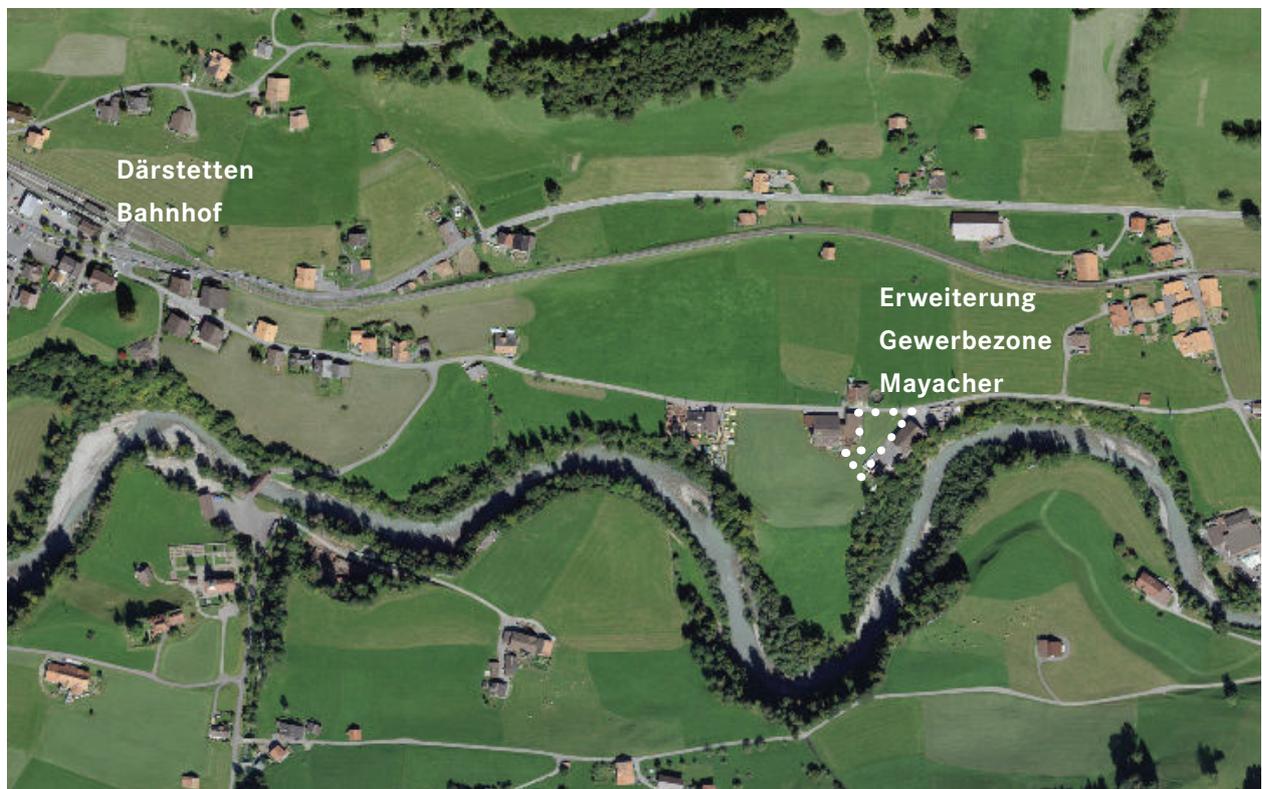


ZONENPLANÄNDERUNG MAYACHER ERLÄUTERUNGSBERICHT

Einwohnergemeinde Därstetten | Kanton Bern
Mitwirkungssexemplar vom 23. März 2021
Zonenplan | Erläuterungsbericht



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Vorhaben	3
2. Rahmenbedingungen	4
2.1 Baurechtliche Grundordnung	4
2.2 Fruchtfolgefläche / Kulturland	4
2.3 Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB)	6
2.4 Mehrwertabschöpfung	7
2.5 Bebauungsverpflichtung	7
2.6 ISOS / Ortsbildschutz	8
3. Planerlassverfahren	9
3.1 Mitwirkung	9
3.2 Vorprüfung	9
3.3 Öffentliche Auflage	9
3.4 Beschluss / Genehmigung	9

1. AUSGANGSLAGE UND VORHABEN

Das erfolgreiche Transportgewerbe auf Parzelle Nr. 751 (Daniel Knutti Transporte) wächst und benötigt mehr Platz. Die angrenzende Teilparzelle (Fläche von 1268 m²) soll eingezont werden, um dem Betrieb den anstehenden Ausbau zu ermöglichen. Vorgesehen ist ein dreigeschossiger Bau mit einem Kellergeschoss und einer Halle, um den Flächenverbrauch so tief wie möglich zu halten.

Erste Abklärungen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnungen fanden bereits im Herbst 2020 statt. Im Grundsatz wurde bestätigt, dass eine Einzonung für den lokalen Bedarf angrenzend an die Parzelle Nr. 751 für den bestehenden Betrieb möglich ist. Der vorliegende Bericht zeigt auf, wie die Rahmenbedingungen dazu erfüllt werden.



Ev. weitere Fotos

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Baurechtliche Grundordnung

Das einzuzonende Areal liegt heute in der Landwirtschaftszone. Es grenzt direkt an die Gewerbezone an, auf welcher der wachsende Betrieb besteht.

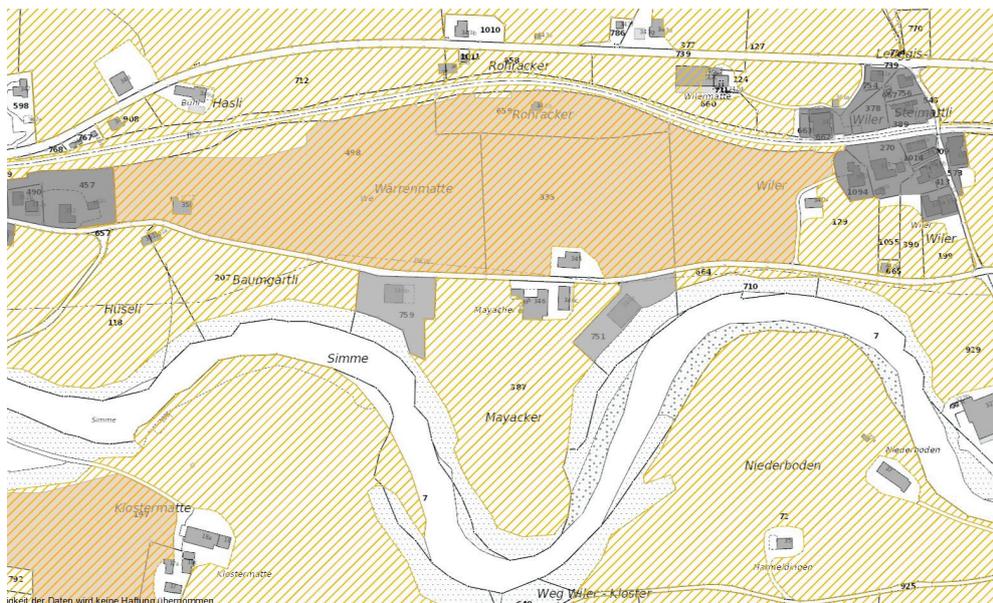
Vorgesehen ist die Einzonung in die Gewerbezone mit folgenden baupolizeilichen Vorgaben

- > Grenzabstand: 6m
- > Gebäudehöhe: 12m
- > Gebäudelänge: 40m
- > Gebäudetiefe: 30m
- > gleichgeneigtes Satteldach

Abstimmung mit der Teilortsplanungsrevision (Anpassung BMBV): Die Teilrevision befindet sich in der kantonalen Vorprüfung (Stand März 2021). Die dort vorgeschlagene traufseitige Fassadenhöhe, welche die alte Gebäudehöhe ersetzt, beträgt 13m.

2.2 Fruchtfolgeflächen / Kulturland

Das Areal und seine direkte Umgebung weisen keine Fruchtfolgeflächen-Qualität auf. Hingegen sind die Flächen dem Kulturland zugeordnet.



Auszug Geoportal,
Fruchtfolgeflächen
/ Kulturland

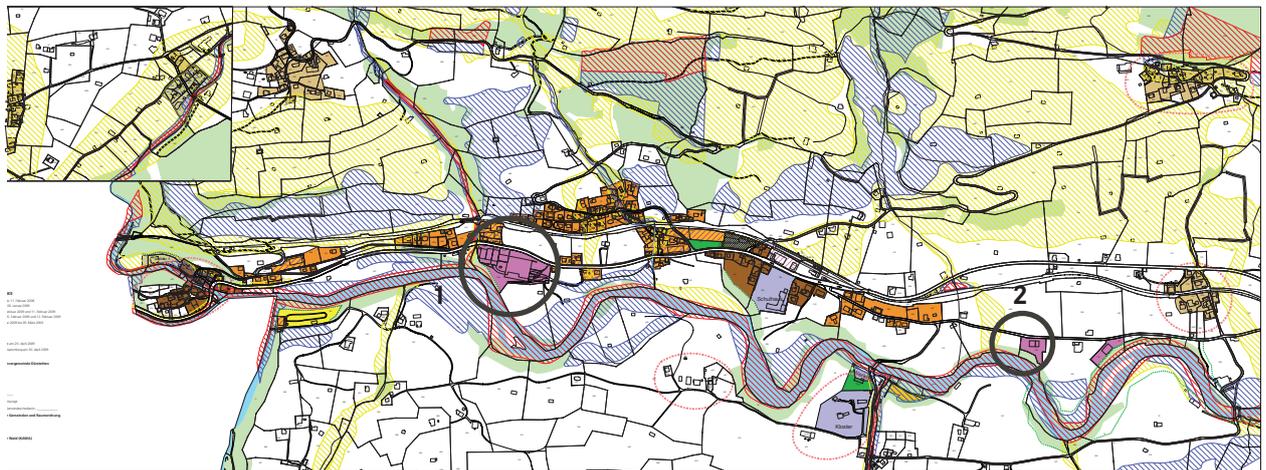
Bei Einzonung von Kulturland ist einerseits der Standortnachweis, andererseits die Sicherstellung der optimalen Nutzung aufzuzeigen.

1) Standortnachweis

Es handelt sich um eine Flächenerweiterung für einen seit Jahren am Standort angesiedelten Betrieb. Die Erweiterung und damit die Bestätigung des Standorts im Maya-cher ist aus folgenden Gründen sinnvoll:

- > Direkte Strassenerschliessung von der Kantonsstrasse her, talab- und -aufwärts ohne langen Dorfdurchfahrten und damit ohne grossen Störeinfluss auf die Wohnqualität
- > keine Fruchtfolgefläche
- > keine Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild
- > Ein Standortwechsel wäre für die Beteiligten mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand verbunden und würde die zukünftige wirtschaftliche Betriebsführung eines für die Region wichtigen Betriebes gefährden.

Ein Standort innerhalb der bestehenden Gewerbebezonen in der Gemeinde Därstetten ist nicht möglich. Sämtliche Gewerbebezonen sind vollständig bebaut.



- 1) Gewerbezentrum Därstetten, vollständig überbaut
- 2) Gewerbezentrum Mayacher West, holzverarbeitendes Gewerbe, vollständig ausgenutzt

2) Sicherung der optimalen Nutzung

Die optimale Nutzung wird mittels eines neuen Artikels im Baureglement sichergestellt (Art. 46b GBR):

Art. 46b Gebiet mit Mindestdichte

Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete in Wohn-, und Mischzone gilt eine Mindestdichte von 0.5 GFZo. Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete in anderen Zonen ist die besonders hohe Nutzungsdichte durch eine mehrgeschossige Bauweise sowie einer kompakten und flächensparenden Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen.

2.3 Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB)

Bei der Einzonung handelt es sich um eine Arbeitszone von lokaler Bedeutung gemäss Arbeitshilfe AZB des Kantons:

Als Arbeitszonen von rein lokaler Bedeutung gelten Betriebserweiterungen von untergeordneter Bedeutung. Sie sollen dazu dienen, bestehenden Betrieben eine massvolle Erweiterung zu ermöglichen.

Bei Begehren um Einzonungen von lokaler Bedeutung sind folgende Kriterien bei einem Einzonungsbegehren besonders darzustellen:

1. Ist die Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung?
2. Besteht ein aktueller Bedarf des Betriebs (Realisierungshorizont max. fünf Jahre, keine Einzonung «auf Vorrat»)?
3. Liegt die Fläche angrenzend an den bestehenden Betrieb?

Zu Frage Nr. 1 "untergeordnete Bedeutung"

Die zusätzliche Fläche von knapp 1'270m² ergänzt die heutige Gewerbezone. Sie dient dem bestehenden Betrieb für die Erstellung eines mehrstöckigen Gebäudes und ermöglicht eine massvolle Weiterentwicklung. Die neu eingezonte Fläche wird dem Eigentümer des Betriebs sprich dem Grundeigentümer der bestehenden Gewerbezone verkauft. Eine unterschriebene Absichtserklärung dazu liegt vor.

Zu Frage Nr. 2 "aktueller Bedarf"

Die Einzonung erfolgt aufgrund des Ausbaubedarfs des bestehenden Gewerbebetriebs. Die Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre wird mittels bedingter Einzonung gesichert (siehe Kapitel "Bebauungsverpflichtung").

Zu Frage Nr. 3 "angrenzend an bestehenden Betrieb"

Die einzuzonende Fläche liegt direkt angrenzend an den bestehenden Betrieb, der erweitert werden soll.

Sind diese Kriterien erfüllt, wird keine Prüfung von Alternativen verlangt.

2.4 Mehrwertabschöpfung

Die Gemeinde erhebt gemäss ihrem Reglement über die Mehrwertabschöpfung vom 2. Dezember 2017 eine Mehrwertabgabe auf Neueinzonungen. Diese beträgt während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 20% des Mehrwertes.

2.5 Bebauungsverpflichtung

Seit der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahre 2012 darf Nichtbauland nur noch dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es innert 15 Jahren überbaut wird und seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Damit soll verhindert werden, dass ein Grundstück, das die Voraussetzungen an eine Einzonung erfüllt, eingezont wird, das Grundstück später aber nicht überbaut wird. Für die Einzonung von Bauland ist die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit somit eine zwingende Voraussetzung.

Als rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit i.S.v. Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG gelten die:

1. vertragliche Bauverpflichtung gemäss Art. 126b BauG;
2. bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG;
3. angeordnete Bauverpflichtung gemäss Art. 126d BauG.

Die vorgesehene Einzonung wird als bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG umgesetzt. Im Baureglement wird der folgende Artikel ergänzt (Art. 46a GBR):

Art. 46a Bedingte Einzonung

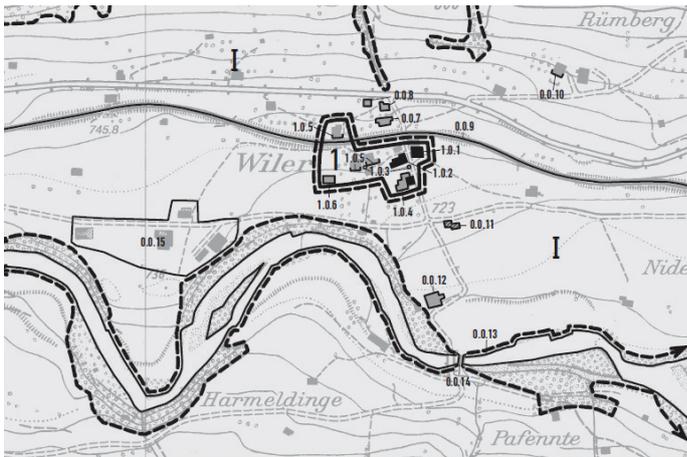
¹ Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert 5 Jahren nach Eintreten der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision überbaut wird.

² Die Massnahme wird auf die Parzellen gemäss Zonenplan Siedlung Därstetten angewendet.

³ Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

2.6 ISOS / Ortsbildschutz

Bundesinventar ISOS und Bauinventar: Die Parz. - Nr. 387 tangiert keine Bauinventar-Baugruppen sowie keine Bauinventarobjekte. Der Bereich der Parz. Nr. 387, welcher für eine lokale Einzonung vorgeschlagen wird, ist Teil des ISOS-Weilers von nationaler Bedeutung «Wiler»: Die lokale Einzonung befindet sich in der Umgebungsrichtung U-Ri I mit Erhaltungsziel «a» bzw. ist sie Teil des Einzelelements E 0.0.5 (Hinweis).



Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege (Schreiben vom 21.10.2020):

Die Einzonung betrifft die ISOS-Umgebungsrichtung U-Ri I, welche mit dem höchsten Erhaltungsziel «a» geschützt wird (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet). Gemäss dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz NHG kann ein Abweichen der ungeschmälernten Erhaltung bei Bundesaufgaben nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6, Abs. 2). Da es sich beim Bauen ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 24 RPG um eine Bundesaufgabe handelt (BGE 142 II 509 und Leitentscheid BGE 112 Ib 70), muss im Falle einer erheblichen Beeinträchtigung der Freifläche die Bundeskommission zuhanden (ENHK) der Entscheidungsbehörde ein Gutachten (NHG Art. 7, Abs. 2) verfassen. Im diesen Fall beurteilen wir jedoch die von der lokalen Einzonung verursachte Beeinträchtigung als gering und ortsbildverträglich. Aus diesem Grund halten wir ein ENHK-Gutachten für nicht notwendig, obwohl es sich um eine Einzonung handelt, und beurteilen das Vorhaben als genehmigungsfähig.

3. PLANERLASSVERFAHREN

3.1 **Mitwirkung**

folgt ...

3.2 **Vorprüfung**

folgt ...

3.3 **Öffentliche Auflage**

folgt ...

3.4 **Beschluss / Genehmigung**

folgt .

