

Gemeindeabstimmung vom 27. September 2020

Revision Ortsplanung

Bedeutende Ein- und Aufzonungen (Vorlagen 1 bis 3)

Änderung Schutzzonenplan (Vorlage 4)

1 Ein- und Aufzonung Zone mit Planungspflicht
ZPP T «Au/Hodelmatte»

2 Ein- und Aufzonung Zone mit Planungspflicht
ZPP U «Stockhornstrasse»

3 Einzonung Zone mit Planungspflicht
ZPP V «Glättimüli»

4 Änderung Schutzzonenplan
Landschaftsschutzgebiet LSG
Nr. 1 «Glockenthal»



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	Einleitung – Gegenstand der Ortsplanungsrevision 2 – Prozess zur Ortsplanungsrevision..... 2 – Allgemeines zu den vier Vorlagen 3 – Ausblick zur Ortsplanungsrevision..... 5
Erste Vorlage	Ein- und Aufzonung Zone mit Planungspflicht ZPP T «Au/Hodelmatte» bestehend aus – Änderung Baureglement Art. 59 6 – 21 – Änderung Zonenplan..... 6 – 21
Zweite Vorlage	Ein- und Aufzonung Zone mit Planungspflicht ZPP U «Stockhornstrasse» bestehend aus – Änderung Baureglement Art. 59 22 – 37 – Änderung Zonenplan..... 22 – 37
Dritte Vorlage	Einzonung Zone mit Planungspflicht ZPP V «Glättimüli» bestehend aus – Änderung Baureglement Art. 59 38 – 50 – Änderung Zonenplan..... 38 – 50
Vierte Vorlage	Änderung Schutzzonenplan im Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 1 «Glockenthal» bestehend aus – Änderung Schutzzonenplan..... 52 – 59

Die erste und zweite Vorlage (ZPP T «Au/Hodelmatte» und ZPP U «Stockhornstrasse») bedingen die Änderung des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1 «Glockenthal» im Schutzzonenplan (4. Vorlage).

Einleitung

1. Gegenstand der Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde Steffisburg führte in den Jahren 2004 bis 2008 die letzte Revision der Ortsplanung durch. Eine Gesamtrevision der Ortsplanung ist aufgrund neuer gesetzlicher Aufträge unumgänglich (neues Raumplanungsgesetz, neuer kantonaler Richtplan, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV etc.). Daher wurde der Revisionsprozess anfangs 2017 gestartet.

2. Prozess zur Ortsplanungsrevision

Der Gemeinderat Steffisburg wählte für den gesamten Prozess der Ortsplanung (über alle Phasen) ein transparentes Vorgehen, indem er die Bevölkerung in den Erarbeitungs- und Entscheidungsprozess miteinbezog und weiterhin einbeziehen wird. Dazu wurden u.a. ein InputRAUM (Umfrage) sowie drei Dialog-RÄUME (Workshops) durchgeführt und zeitnah öffentlich darüber berichtet.

Für die umfassende und komplexe Aufgabenstellung wurde der Prozess zur Ortsplanungsrevision in drei Phasen unterteilt:

- In der ersten Phase (2017) wurde ein Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet, welches sich mit einer räumlichen Analyse zu Steffisburg sowie mit ortsbaulichen Schwerpunkten und Szenarien auseinandersetzt, ein Zukunftsbild 2050 zeichnet und konkrete Handlungsanweisungen zur räumlichen Entwicklung von Steffisburg bis im Jahr 2035 definiert.

- In der zweiten Phase (2018–2020) wurde basierend auf dem REK und den übergeordneten Planungsinstrumenten (u.a. dem kantonalen Richtplan und dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK) die Grundlagen für bedeutende Ein- und Aufzonungen (vorgelagert zur ordentlichen Ortsplanungsrevision) erarbeitet, damit anschliessend pro Planungsgebiet das Planerlassverfahren umgesetzt werden kann, welches mit der vorliegenden Urnenabstimmung und der abschliessenden Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR beendet wird.

- In der dritten Phase (2019–2021) soll schliesslich die ordentliche Revision der Ortsplanung, sprich das neue Baureglement, alle neuen sowie revidierten Zonenpläne und der überarbeitete Schutzzonenplan den Stimmberechtigten in einer weiteren Urnenabstimmung zum Entscheid vorgelegt werden. Wiederum muss die gesamte Baurechtliche Grundordnung durch den Kanton (AGR) genehmigt werden.

Die vorliegende Botschaft betrifft die zweite Phase «Bedeutende vorgelagerte Ein- und Aufzonungen».

3. Allgemeines zu den vier Vorlagen (Grund für das vorgelagerte Vorgehen)

3.1. Bedeutende Ein- und Aufzonungen; vorgelagert zur ordentlichen Orts- planungsrevision

Das vorliegende Vorgehen ist so aufgebaut, dass vorgängig zum Verfahren der ordentlichen Ortsplanungsrevision drei bedeutende Ein- und Aufzonungen einzeln zur Abstimmung vorgelegt werden. Dadurch können sich die Stimmberechtigten konkret und differenziert über die einzelnen bedeutenden Gebiete eine persönliche Meinung bilden und darüber abstimmen. Mit diesem Vorgehen wird nicht die Revision der Ortsplanung als Ganzes bestätigt oder in Frage gestellt, sondern es wird über die Einzelvorhaben abgestimmt. Die Ein- und Aufzonungen werden in der ordentlichen Ortsplanungsrevision entsprechend den Abstimmungsergebnissen vom 27. September 2020 berücksichtigt. Damit wird die grösstmögliche politische Transparenz geschaffen.

Durch die vorgelagerte Auseinandersetzung mit den bedeutenden Gebieten (Ein- und Aufzonungen in den Gebieten «Au/Hodelmatte», «Stockhornstrasse» und «Glättimüli») wird zudem der Tragweite dieser Planungsmassnahmen Rechnung getragen. Die Gemeinde bekennt sich dadurch zur Siedlungsentwicklung nach innen und einem nachhaltigen sowie moderaten Wachstum, ohne die Stärken und Wurzeln von Steffisburg zu verlieren, obschon Steffisburg gemäss dem kantonalen Richtplan mehr hätte einzonen können. Nachfolgend einige Fakten bezüglich Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung:

Siedlungsentwicklung

Steffisburg verfügt heute über eine Landfläche von rund 1'480 Hektaren, welche mit einer Siedlungsfläche (Bauzonen) von gut 307 Hektaren belegt wird, was einem Anteil von gut einem Fünftel (21.0 %) entspricht und im Vergleich zu anderen Agglomerationsgemeinden relativ tief erscheint. Der Kanton Bern hat in seiner neuen Strategie zur Raumplanung (u.a. kantonalen Richtplan) festgelegt, dass in Zentren und Agglomerationen das Wachstum gefördert werden soll im Sinne von Stärkung der Zentren, entgegen der Zersiedelung, von kurzen Wegen und direkten Anbindungen. Die kantonale Planung geht von einem Bevölkerungswachstum von zirka 9.50 % (bis 2030) für die Gemeinde Steffisburg aus und demzufolge von einem zusätzlichen «Einzonungskontingent» für Steffisburg von 13.30 Hektaren für Wohnen. Mit den vorliegenden Einzonungen in den Gebieten «Au/Hodelmatte» und «Stockhornstrasse» beantragt der Gemeinderat eine Fläche von 2.50 Hektaren. Zusätzlich soll auch der Wirtschaft eine Fläche von 2.00 Hektaren für die Arbeitsnutzung ermöglicht werden. Gesamthaft werden die drei Ein- bzw. Aufzonungen eine zusätzliche Siedlungsfläche von 4.50 Hektaren oder eine Zunahme der Siedlungsfläche (Bauzonen) von 1.47 % beanspruchen.

Mit der Entwicklung der neuen Gebiete (Au/Hodelmatte und Stockhornstrasse) entsteht in Steffisburg neuer vielfältiger Wohnraum. Der latente Bedarf an neuen Wohnungen kann damit in Steffisburg gedeckt werden. Nebst ökologischen Aspekten (Anschluss an ein Fernwärme-

netz) wird im Planungsgebiet «Au/Hodelmatte» das Thema der optimalen Durchmischung der Quartiere gefördert, indem ein Anteil an Wohnfläche von einem Fünftel im günstigeren Preissegment zur Verfügung gestellt wird – das ist ein Novum und hat Vorbildcharakter. Gemäss dem Raumentwicklungskonzept 2035 sollen zudem soziale Räume (Begegnungszonen und Begegnungsmöglichkeiten) geschaffen werden. All diese neuen Qualitäten sind nur mit Einzonungen möglich und bedingen die Zustimmung der Grundeigentümer zu den entsprechenden Vorschriften.

Bevölkerungsentwicklung

Entgegen der oftmals geäusserten Wahrnehmung ist Steffisburg in den letzten fünf Jahren kaum gewachsen, sprich von 2015 (15'670 Einwohnende) auf Ende 2019 (15'690 Einwohnende), was einem Zuwachs von 20 Personen und relativ von 1.30 Promille entspricht.

In den nächsten Jahren wird mit einer Zunahme von 300 bis 350 Personen (2.23 %) gerechnet, für welche auch konkrete Bauprojekte (Scheidgasse, Dükerweg etc.) umgesetzt werden. In einem weiteren Horizont von drei bis acht Jahren könnten mit den nun vorliegenden Ein- und Aufzonungen noch einmal zwischen 400 und 450 Personen (2.80 %) hinzukommen. Hier liegen jedoch keine Planungen (konkrete Projekte) vor und könnten erst nach einer erfolgreichen Abstimmung an der Urne an die Hand genommen werden.

3.2. Änderung Schutzzonenplan

Die bedeutenden Ein- und Aufzonungen ZPP T «Au/Hodelmatte» und ZPP U «Stockhornstrasse» beschlagen am Rand einen Teil des Landschaftsschutzgebiets Nr. 1 «Glockenthal». Zudem erfordert die Erschliessung der bereits rechtskräftig eingezonten «Hodelmatte» (Parzelle Nr. 460) und die Langsamverkehrsachse Stockhornstrasse – Weberweg den Bau von Anlagen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Nr. 1 «Glockenthal» des Schutzzonenplans, was korrigiert werden muss. Entgegen dem ursprünglich gewählten Verfahren zur Änderung des Schutzzonenplans im gemischt geringfügigen Verfahren im Rahmen der Überbauungsordnung Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» wurde im parallellaufenden Planerlassverfahren zu den bedeutenden Ein- und Aufzonungen entschieden, neu ein separates ordentliches Planerlassverfahren für die Anpassung des Schutzzonenplans durchzuführen, was nun mit der vorliegenden Vorlage erfolgt ist.

Die Details zu den jeweiligen Ein- und Aufzonungen und zur Änderung des Schutzzonenplans sind bei den einzelnen Vorlagen im Kapitel «in Kürze» zusammengefasst.

4. Ausblick zur Ortsplanungsrevision

Mit der Volksabstimmung zu den vier vorliegenden Vorlagen wird mit Ausnahme der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die zweite Phase des Prozesses zur Ortsplanungsrevision abgeschlossen. Voraussichtlich im 2021 erfolgt spätestens die Auflage zur ordentlichen Revision der Ortsplanung (dritte Phase zur Ortsplanungsrevision). Wiederum erhalten die Steffisburger Stimmberechtigten die Möglichkeit, ihre Meinung einzubringen und Einsprachen einzureichen.

Diese Phase wird mit einer Urnenabstimmung besiegelt, so dass die Gemeinde Steffisburg spätestens im Verlaufe des Jahres 2022 über eine aktuelle «Baurechtliche Grundordnung» verfügt.



Botschaft des Grossen Gemeinderates zur Vorlage

1

Ein- und Aufzonung Zone mit Planungspflicht ZPP T «Au/Hodelmatte»

bestehend aus

- Änderung Baureglement Art. 59
- Änderung Zonenplan

Abstimmungstext

Die Einwohnergemeinde Steffisburg

- gestützt auf Art. 31 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung vom 3. März 2002
- auf Antrag des Grossen Gemeinderates

beschliesst:

1. Die Ein- und Aufzonung der Zone mit Planungspflicht ZPP T «Au/Hodelmatte» wird angenommen.
2. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie diese Vorlage annehmen?

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage am 19. Juni 2020 mit 24 zu 5 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gutgeheissen.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt die **Vorlage anzunehmen.**

Steffisburg, 19. Juni 2020

Grosser Gemeinderat Steffisburg

Präsident
Matthias Döring

Gemeindeschreiber
Rolf Zeller

Aktenauflage

Die nachstehenden Akten zu diesem Geschäft liegen bis am Abstimmungstag bei der Gemeindeverwaltung Steffisburg, Abteilung Hochbau/Planung, Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg, während den ordentlichen Büroöffnungszeiten zur Einsichtnahme auf:

- Baureglement Art. 59; Zone mit Planungspflicht ZPP T «Au/Hodelmatte»
- Zonenplan betreffend Zone mit Planungspflicht ZPP T «Au/Hodelmatte»
- Erläuterungsbericht

Diese Akten sind ebenfalls auf der Gemeindehomepage www.steffisburg.ch und auf der Homepage der Ortsplanungsrevision zukunftsraum.steffisburg.ch/de/ publiziert.

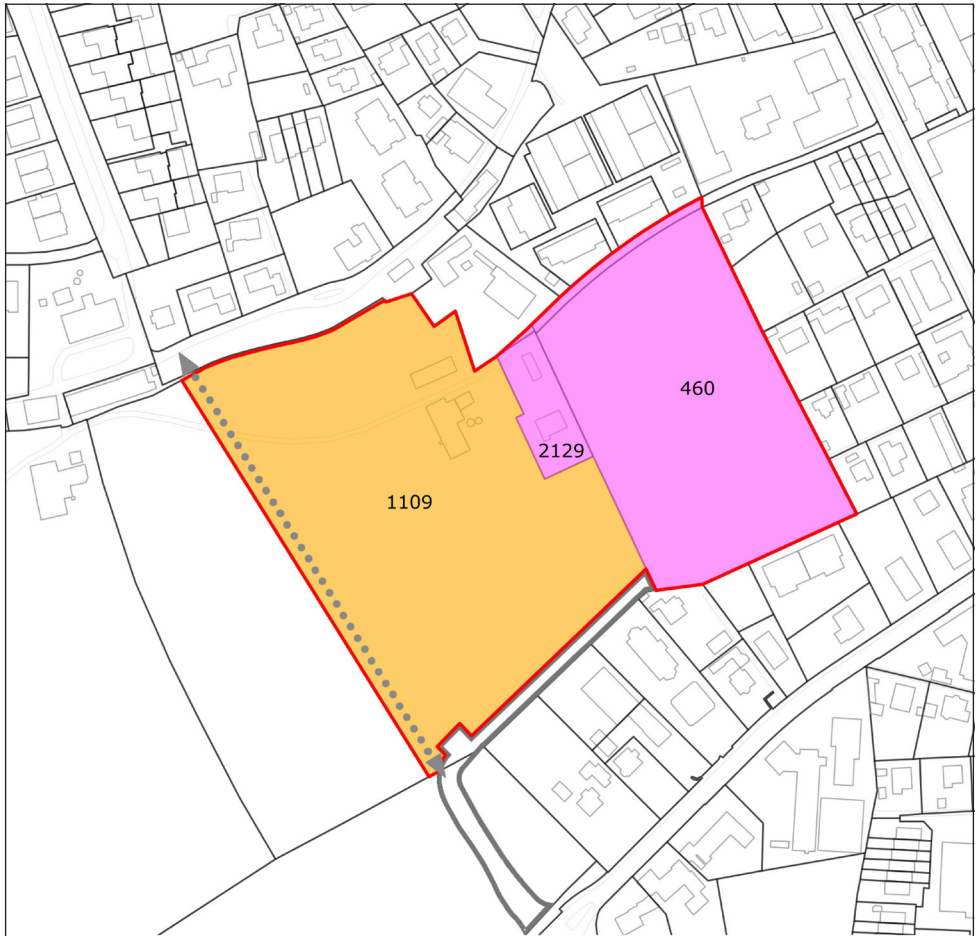
A Die Vorlage in Kürze

Die neu zu schaffende Zone mit Planungspflicht ZPP T «Au/Hodelmatte» beinhaltet sowohl die Einzonung eines Teilbereichs der Parzelle Nr. 1109 als auch die Aufzonung der Parzellen Nrn. 460 und 2129.

1. Das Gebiet «Au/Hodelmatte» ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) als Vorranggebiet, respektive die «Hodelmatte» als Regionaler Wohnschwerpunkt festgesetzt.
2. Das Planungsgebiet wird der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP T «Au/Hodelmatte» zugewiesen und beinhaltet sowohl eine Auf- als auch eine Einzonung. Die Flächen der Aufzonung befinden sich gemäss aktuell gültigem Zonenplan in der Wohnzone W3 und der Wohnzone W2L. Die Fläche der Einzonung grenzt östlich an die Flächen der Aufzonung und südlich an den bestehenden Siedlungsrand entlang der Stockhornstrasse, respektive an die zukünftige Erschliessung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte». Der neue Siedlungsrand (westlich) soll gemäss dem Verkehrsrichtplan mit der zu realisierenden Langsamverkehrsverbindung Stockhornstrasse – Weberweg abgeschlossen werden.

Im Baureglement werden für die ZPP T «Au/Hodelmatte» die entsprechenden Vorschriften erlassen. Sie enthalten Festlegungen zum Planungszweck, zu Art und Mass der Nutzung sowie Grundsätze. Zudem muss der aktuell gültige Zonenplan angepasst werden.

3. Das Gebiet Au/Hodelmatte wird nachhaltig und gesellschaftspolitisch entwickelt. Es ist das erste Gebiet, das Vorgaben wie Wohnraum im günstigeren Preissegment – ein Novum für Steffisburg – enthält.
4. Damit die Planungsmassnahme genehmigt werden kann, muss auch der Schutzzonenplan bezüglich des Landschaftsschutzgebiets Nr. 1 «Glockenthal» angepasst werden (siehe 4. Vorlage zur Gemeindeabstimmung vom 27. September 2020).



- Perimeter Planungsmaßnahme
ZPP T "Au/Hodelmatte"
- Neueinzonung Wohnen
- Aufzonung Wohnen
- UeO 95
- Langsamverkehrsachse

B Die Vorlage im Detail

1. Allgemeines

Es wird auf das Kapitel «Einleitung» in dieser Abstimmungsbotschaft sowie den Erläuterungsbericht «Bedeutende Ein- und Aufzonungen (vorgelagert zur ordentlichen Ortsplanungsrevision)», datiert vom 9. Oktober 2019, verwiesen.

In der Einleitung zu dieser Abstimmungsbotschaft wird für alle vier Vorlagen der Prozess zur gesamten Ortsplanungsrevision «Steffisburg Zukunftsraum» erklärt, welcher mit einer fundierten räumlichen Analyse startete, über die Erarbeitung des Masterplans 2050 und des Raumentwicklungskonzepts 2035 bis hin zu konkreten Planungsmassnahmen wie die vorliegenden Ein- und Aufzonungen führte.

2. Ausgangslage und Ziele

Bereits vor der letzten Revision der Ortsplanung (Gemeindeabstimmung vom 17. Juni 2007) wurde das Gebiet Au (Teile der Parzelle Nr. 1109) räumlich betrachtet und galt zu dieser Zeit schon als «Bauerwartungsland», wurde jedoch noch nicht eingezont, da offene Fragen zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde bestanden. Die angrenzende Parzelle Nr. 460 «Hodelmatte» wurde anno dazumal eingezont, jedoch noch nicht baulich erschlossen. Hierzu wurde im Verkehrsrichtplan jedoch die rechtliche Grundlage geschaffen.

Basierend auf den fundierten Arbeiten zum Raumentwicklungskonzept 2035 (unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Aspekte) konnte das entsprechende Gebiet nach einer umfas-

senden Interessensabwägung mit einer Testplanung ortsbaulich betrachtet werden. Mit der Vorlage zur Zone mit Planungspflicht ZPP T «Au/Hodelmatte» liegt nun eine Planungsmassnahme vor, welche die übergeordneten Bedingungen und die Leitgedanken des REK 2035 optimal erfüllt, nämlich:

- Siedlungsentwicklung nach innen,
- Vernetzung von Quartieren (mit der Ermöglichung zur neuen Langsamverkehrssachse Stockhornstrasse – Weberweg) und neu ein verbindender Siedlungsrand,
- Sinnvoll durchmischte Quartiere und innovative Wohnschwerpunkte (u.a. Anteil für Wohnen im günstigeren Preissegment).

Mit der Vorlage der Revision des Baureglements und des Zonenplans soll nun die zukünftige Entwicklung basierend auf dem Raumentwicklungskonzept 2035 gemeinsam im Konsens mit den Grundeigentümern ermöglicht werden.

3. Übergeordnete Vorgaben und Testplanung (Interessensabwägung)

Damit die Änderungen im Baureglement und im Zonenplan konkretisiert werden konnten, galt es die Planungsabsichten auf die übergeordneten Bestimmungen abzustimmen und den zukünftigen ortsbaulichen Rahmen mittels Testplanung abzustecken.

3.1. Abstimmung mit den übergeordneten Bestimmungen (Bund und Kanton)

Bei Ein- und Aufzonungen sind insbesondere die Massnahmenblätter des

kantonalen Richtplans zu berücksichtigen, welche auf den eidgenössischen Zielsetzungen basieren:

- A_01 Baulandbedarf Wohnen bestimmen
- A_06 Fruchtfolgeflächen schonen
- A_07 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern

Zudem sind die Bestimmungen des Baugesetzes des Kantons Bern (BauG) Art. 8a und 8b und der Bauverordnung des Kantons Bern (BauV) Art. 11a ff massgebend, insbesondere die Vorgaben zum Schutz von Fruchtfolgeflächen und Kulturland.

Die folgenden Ausführungen zeigen die wesentlichen Punkte, welche es bei den vorliegenden Ein- und Aufzonungsvorhaben zu berücksichtigen gilt.

3.1.1 Baulandbedarf Wohnen

Gemäss dem Massnahmenblatt A_01 «Baulandbedarf Wohnen bestimmen» gelten folgende Voraussetzungen:

- Einzonungen dürfen nur erfolgen, wenn die Gemeinde einen ausreichend grossen Wohnbaulandbedarf aufweist. Gemäss der kantonalen Berechnung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen für Steffisburg dürfte die Gemeinde nach dem kantonalen Richtplan rund 13.3 ha neu einzonen.
- Die Neueinzonungsgebiete müssen aufgrund ihrer Grösse mindestens die Erschliessungsgüteklasse (EGK) D aufweisen.
- Neueinzonungen grösser als 2 ha müssen im RGSK bezeichnet sein.
- Es sind minimale Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) für die

Gebiete festzulegen: Für die Flächen im urbanen Kerngebiet (Au/Hodelmatte und Stockhornstrasse) von mindestens 0.9.

Mit den drei vorliegenden Planungsmassnahmen (Ein- und Aufzonungen) werden insgesamt rund 4.5 ha neu eingezont. Im Rahmen der gesamten Revision der Ortsplanung werden keine weiteren flächenmässig bedeutenden Flächen neu eingezont. Das heisst, die Einzonungen beanspruchen insgesamt weniger als einen Drittel des zulässigen Wohnbaulandbedarfs des kantonalen Richtplans. Die Gemeinde Steffisburg schöpft im Rahmen der Revision der Ortsplanung bei weitem nicht das gesamte Einzonungspotenzial aus. Eine massvolle und qualitative Entwicklung steht im Vordergrund:

- Mobilisierung der unüberbauten Baulandreserven,
- Eine haushälterische Bodennutzung im bestehenden Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der heutigen wertvollen und geschätzten Qualitäten und Strukturen.

Aufgrund ihrer Grösse müssen die Neueinzonungsgebiete mindestens die Erschliessungsgüteklasse D aufweisen. Dies trifft im Planungssperimeter mit den besseren Güteklassen von B und C zu. Die Einzonungsfläche der ZPP T «Au/Hodelmatte» beträgt rund 2.3 ha und ist im RGSK als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen Au festgelegt. Bei der vorliegenden Ein- und Aufzonung wurde eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.9 festgelegt.

3.1.2 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Im Massnahmenblatt A_07 «Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern» des kantonalen Richtplans sind folgende Vorgaben festgehalten:

- Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aufzeigen,
- Darlegen, wie die Reserven und Potenziale aktiviert und mobilisiert werden und die Siedlungs- und Wohnqualität erhalten resp. aufgewertet wird. Räumliche Analyse des Siedlungsgebiets und darauf basierend Entwicklungsziele formulieren.

Die entsprechende Auseinandersetzung erfolgte im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts 2035. Mit den vorgelagerten Vorlagen zu den Ein- und Auszonungen werden die Vorgaben des kantonalen Richtplans optimal umgesetzt.

3.1.3. Fruchtfolgeflächen

Im Massnahmenblatt A_06 «Fruchtfolgeflächen schonen» des kantonalen Richtplans sind folgende Vorgaben bezüglich Fruchtfolgeflächen festgehalten:

- Einzonung möglich, wenn die Siedlungsentwicklung im RGSK festgesetzt ist.
- Wohngebiete müssen eine angemessen hohe Nutzungsdichte aufweisen; bei den Arbeitsgebieten muss die bodenschonende Nutzung qualitativ nachgewiesen werden.
- Bei Bauzonen grösser als 1 ha ist eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) auszuscheiden.

- Verzicht auf Kompensation der Fruchtfolgeflächen bei Vorhaben, welche explizit im kantonalen Richtplan als solche enthalten sind.
- Die Kompensation erfolgt dabei durch Auszonung, Erhebung von nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen oder Bodenaufwertung gleichwertiger Flächen, wobei Biodiversitätsförderflächen durch Flächen gleicher ökologischer Qualität oder Funktion zu ersetzen sind.

Das Planungsgebiet ZPP T «Au/Hodelmatte» ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) festgelegt und demzufolge ein prioritäres Siedlungsentwicklungsgebiet (Vorranggebiet und Wohnschwerpunkte). Der Standortnachweis wurde im Rahmen dieser Festsetzung bereits erbracht. Die optimale Ausnützung des Planungsperimeters ist mit den ZPP-Vorschriften sichergestellt.

Das Planungsgebiet ZPP T «Au/Hodelmatte» befindet sich teilweise (die Einzonung auf der Parzelle Nr. 1109) auf Fruchtfolgeflächen. Aufgrund von Art. 8b BauG sind diese Flächen zu kompensieren. Ein durch die Gemeinde beauftragtes Planungsbüro hat innerhalb des Gemeindegebiets Kompensationsflächen ausgelotet. Die kantonale Fachstelle hat die Kompensationsflächen bestätigt. Die Flächen können zu gegebener Zeit als Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen in das kantonale Inventar aufgenommen werden.

Die optimale Nutzung des Kulturlandes für die Wohnzonen wird im Baureg-

lement mit der Festlegung von einer Mindestgeschossflächenziffer oberirdisch von 0.9 GFZo (südlich Zulg ist die Vorgabe von mindestens GFZo 0.9) sichergestellt.

3.2. Testplanungen

Mit Hilfe von Testplanungen wurden für die Vorranggebiete Au/Hodelmatte, Stockhornstrasse und Thunstrasse räumlich attraktive, vielfältige und robuste ortsbauliche Konzepte erarbeitet. Nebst der Entwicklung von geeigneten Bau- und Freiraumtypologien wurden Antworten auf die Frage der Dichte, der Anordnung der Baustruktur, der Höhenentwicklung sowie der Erschliessung und Etappierung gegeben.

Für die Erarbeitung der baurechtlichen Grundordnung (Planungszweck, Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume) wurden im Rahmen einer Interessensabwägung die wichtigsten Elemente aus den Testplanungen übernommen. Die Testplanungen für sich haben keine rechtsbindende Wirkung. Das Vorranggebiet «Au» und der Wohnschwerpunkt «Hodelmatte» waren Bestandteil der Testplanung Süden. Das südlich angrenzende Gebiet «Stockhornstrasse» sowie das Vorranggebiet «Au» und der Wohnschwerpunkt «Hodelmatte» bildeten dabei eine planerische Einheit.

4. Änderung der Baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Steffisburg

Da es sich bei den betroffenen Flächen zur Ein- und Aufzonung «Au/Hodelmatte» um ein bedeutendes Gebiet handelt, ist eine neue Zone mit Planungspflicht innerhalb der Baurechtlichen Grundordnung festzulegen, welche auch situationsbedingte und nachhaltige Grundsätze (wie ortsbauliche Vorgaben, Wohnraum im günstigeren Preissegment [ein Novum für Steffisburg], ein qualitätssicherndes Verfahren, die Erschliessung und den Anschluss an das Fernwärmenetz) enthält.

4.1. Baureglement Gemeinde Steffisburg

Die neuen Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht ZPP T «Au/Hodelmatte» lauten wie folgt:

Planungszweck

Folgende Planungszwecke sind enthalten:

- Förderung einer ortsbaulich qualitätsvollen verdichteten Wohnüberbauung, die sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- Sicherstellung einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung.
- Förderung der sozialen Durchmischung und Bereitstellung von Wohnraum auch im günstigeren Preissegment.
- Sicherstellung des neuen Fuss- und Veloweges (neue Achse Stockhornstrasse – Weberweg) innerhalb des ZPP Perimeters.

Art der Nutzung

- Es sind Gebäude für Wohnen, Dienstleistungen, stilles Gewerbe und öffentliche Nutzungen zugelassen.
- 20 % der dem Wohnen dienenden oberirdischen Geschossfläche G_{Fo} der ZPP sind für Wohnungen im günstigeren Preissegment reserviert. Für diesen Teil regelt die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung die Bedingungen, namentlich die Flächen und das Raumprogramm sowie die Mietzinse.

Mass der Nutzung

Teilbereich T1

- Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} von mindestens 12'400 m² und von maximal 14'900 m².
- Fassadenhöhe F_h b zwischen 10.00 m und maximal 16.00 m. Innerhalb eines Korridors von 15.00 m Breite entlang der östlichen und südlichen Grenze der Parzelle Nr. 460 ist eine Fassadenhöhe F_h b von maximal 10.00 m zugelassen.
- Grenzabstand von mindestens 1/3 der Fassadenhöhe F_h b, jedoch mindestens 5.00 m.

Teilbereich T2

- Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} von mindestens 21'800 m² und maximal 29'000 m².
Aufteilung der G_{Fo} nach Grundeigentum (Verteilschlüssel) wie folgt:

<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Anteil G_{Fo}</i>	
	<i>mindestens</i>	<i>maximal</i>
1109	20'550 m ²	27'400 m ²
2129	1'250 m ²	1'600 m ²

Im Falle einer Neuparzellierung innerhalb des Teilbereichs T2 gelten für den Verteilschlüssel nach wie vor die vorerwähnten Flächen. Der Gemeinderat kann eine andere Aufteilung zum erwähnten Verteilschlüssel in Rücksprache mit den Grundeigentümern zulassen.

- Fassadenhöhe F_h b von maximal 16.00 m über den gesamten Perimeter. Der Gemeinderat kann, mit Ausnahme eines Korridors von 30.00 m Breite entlang der Parzelle Nr. 460, punktuell eine Fassadenhöhe F_h b von maximal 19.00 m zulassen.
- Grenzabstand von mindestens 1/3 der Fassadenhöhe F_h b, jedoch mindestens 5.00 m.

Grundsätze

- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen.
- Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. Verschiedene Etappen sind aufeinander abzustimmen.
- Die Frei- und Aussenräume sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikationspunkte für das neue Quartier Au/Hodelmatte (zusammen mit der ZPP U «Stockhornstrasse») dienen.
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt via Kreisel Stockhornstrasse über die neue Erschliessungsstrasse. Unterirdische Einstellhallen sind an diese anzuschliessen.

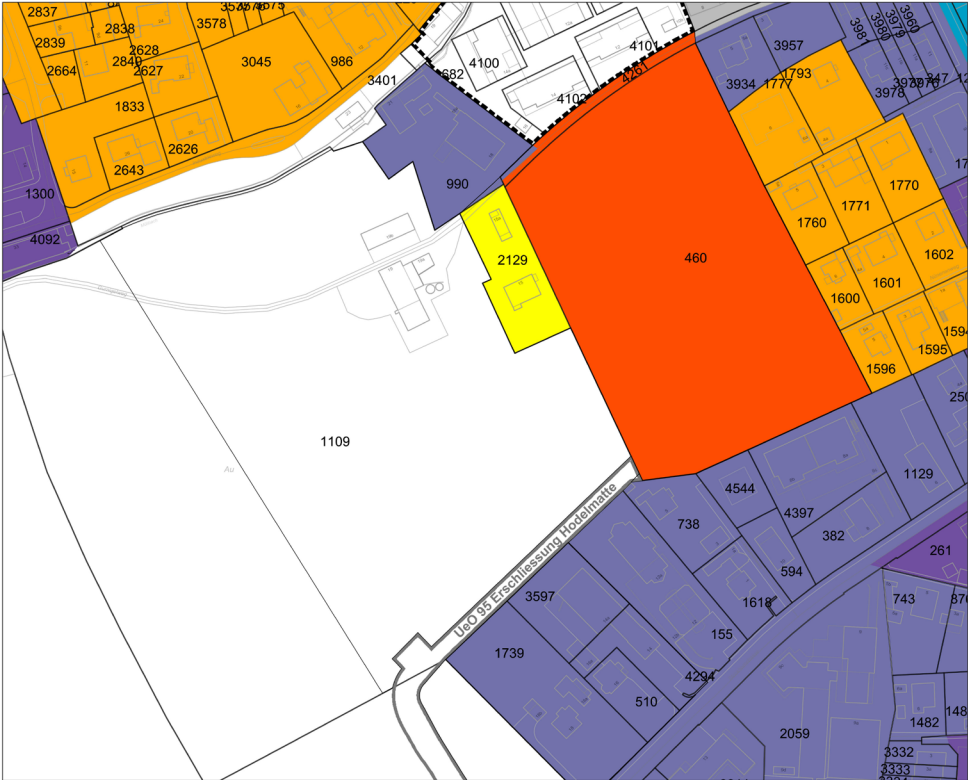
- Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) dürfen pro Wohnung maximal 1.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden.
- Für Bauvorhaben, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe im Einzugsbereich eines Fernwärmenetzes liegen, besteht eine Anschlusspflicht. Als Einzugsbereich gilt, wenn mittels Hausanschlussleitung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusspflicht bezieht sich auf ein bestehendes oder rechtlich und finanziell gesichertes und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestelltes Fernwärmenetz.
- Die Bauvorhaben müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss kantonaler Energieverordnung (KE nV) um mindestens 10 % unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Bauvorhaben in Holzbauweise realisiert werden oder der SIA-Effizienzpfad Energie im Baugesuch nachgewiesen wird.

4.2. Änderung Zonenplan Gemeinde Steffisburg

Das Planungsgebiet wird der neuen ZPP T «Au/Hodelmatte» zugewiesen und beinhaltet sowohl zwei Aufzonungen (Parzellen Nrn. 460 und 2129) als auch eine Einzonung (Teil der Parzelle Nr. 1109).

ZPP T «Au/Hodelmatte»

bestehend



Legende

Wohnzonen

-  Wohnzone W2L
-  Wohnzone W2
-  Wohnzone W3

Gemischte Zonen

-  Wohn- und Gewerbezone WG2
-  Wohn- und Gewerbezone WG3

Arbeitszonen

-  Arbeitszone A1a

Besondere Zonen

-  Zone für öffentliche Nutzung ZöN

Spezielle Ordnungen

-  Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 BauG

Übrige Nutzungszonen

-  Landwirtschaftszone LWZ / Verkehrsflächen

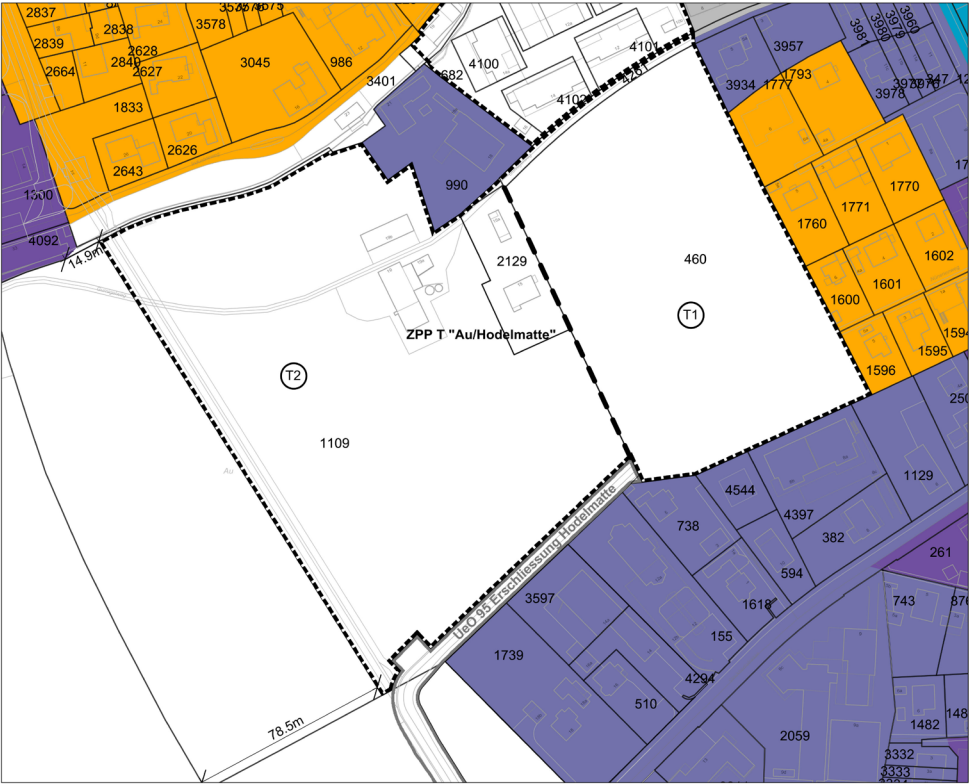
Hinweis

-  UeO 95 Erschliessung Hodelmatte



ZPP T «Au/Hodelmatte»

neu



Legende

Wohnzonen

Wohnzone W2

Gemischte Zonen

Wohn- und Gewerbezone WG2

Wohn- und Gewerbezone WG3

Arbeitszonen

Arbeitszone A1a

Besondere Zonen

Zone für öffentliche Nutzung ZöN

Spezielle Ordnungen

Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 BauG

Sektorenabgrenzung

Bezeichnung Teilbereiche T1 und T2

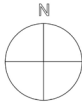
Übrige Nutzungszonen

Landwirtschaftszone LWZ / Verkehrsflächen

Hinweis

UeO 95 Erschliessung Hodelmatte

Projekt Strasse



0m 50m 100m

5. Orientierung zu den Erschliessungskosten und zum Ausgleich von Planungsvorteilen

5.1 Erschliessungskosten

Die Kostenaufteilung für Erschliessung, Ver- und Entsorgung sowie Planungskosten beim Ein- und Aufzonungsgebiet ZPP T «Au/Hodelmatte» gestaltet sich wie folgt:

- Kosten der Erschliessung für Strassen und Zufahrten: Die Erschliessung der ZPP T «Au/Hodelmatte» erfolgt über die neue Detailerschliessung der Überbauungsordnung Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» und soll nach übergeordnetem Recht (Art. 111 ff BauG) den Grundeigentümern zu 100 % überwältzt werden.
- Kosten der Entwässerung: Der ZPP-Perimeter ist basiserschlossen, die Finanzierung der jeweiligen Anschlüsse an das Basisnetz via Detailerschliessung (Art. 111 ff BauG) soll zu 100 % durch die Grundeigentümer erfolgen.
- Erschliessung Trinkwasserversorgung: Die Erschliessung und der Entscheid über die Finanzierung obliegen der NetZulg AG, der Einwohnergemeinde Steffisburg entstehen keine Kosten.
- Planungskosten zur Überbauungsordnung inklusive qualifiziertes Verfahren werden zu 100 % durch die Grundeigentümer getragen, was der gängigen Praxis von Steffisburg entspricht. Der Gemeinderat hat jedoch in seiner Kompetenz entschieden, sich zukünftig mit CHF 50'000.00 an den Planungskosten pro Zone mit Planungspflicht zu beteiligen.

Die notwendigen Verträge zu den vorstehenden Aufgaben, Kosten und

Kostenteilern werden vor der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen.

5.2 Ausgleich von Planungsvorteilen

Die Planungsmehrwerte werden gemäss dem beschlossenen kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe vom 1. Dezember 2017 (mit 1. Teilrevision per 19.06.2020) erhoben.

Im August 2019 (Revision Mai 2020) wurde durch ein unabhängiges Immobilienbewertungsbüro eine Mehrwertanalyse für das Ein- und Aufzonungsgebiet «Au/Hodelmatte» erarbeitet. Die Aufzonungen der Grundstücke in bestehenden Wohnzonen, respektive die Einzonung von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone mit Planungspflicht (ZPP) generieren einen Mehrwert auf dem Land.

Insgesamt resultieren bei allen drei Ein- und Aufzonungsgebieten (Au/Hodelmatte, Stockhornstrasse und Glättimüli) Planungsmehrwerte von maximal CHF 38,3 Mio. Die Mehrwertabgaben auf den Planungsmehrwerten bei Einzonungen belaufen sich mit der maximalen Ausnützung zwischen CHF 11,8 Mio. (40 % bei Realisierung innerhalb 5 Jahren) und CHF 14,7 Mio. (50 % bei Realisierung ab 11 Jahren). Die Planungsmehrwerte resultieren zu Gunsten der Einwohnergemeinde Steffisburg und werden einer Spezialfinanzierung zugewiesen. 10 % der Abgabesumme werden dem Kanton Bern zugesprochen. Bei der ZPP T «Au/Hodelmatte» beträgt der maximale Mehrwert CHF 26,6 Mio.

Die Verwendung der eingenommenen Mehrwertabgaben orientiert sich am eidgenössischen Raumplanungsgesetz. Das erwartete Bevölkerungswachstum über alle bedeutenden Ein- und Aufzonungen, aber auch einzeln für die neue ZPP T «Au/Hodelmatte» wurde erhoben und der Nachweis konnte erbracht, dass u.a. mit der Mehrwertabgabe und der Liegenschafts- und Schulraumplanung genügend Ressourcen (finanziell, personell und räumlich) vorhanden sein werden.

6. Orientierung zum Planerlassverfahren

Das Verfahren zur Änderung der Grundordnung richtet sich nach den Bestimmungen des Planungsrechts gemäss Art. 53–63 des kantonalen Baugesetzes (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Grosser Gemeinderat, Gemeindeabstimmung und abschliessende kantonale Genehmigung durch das AGR).

6.1. Mitwirkung

Am 17. August 2018 startete die Mitwirkung im Rahmen des Prozesses zur Ortsplanungsrevision in Steffisburg zum Raumentwicklungskonzept 2035 und zu den vorgesehenen Ein- und Aufzonungen der ZPP T «Au/Hodelmatte», ZPP U «Stockhornstrasse» und ZPP V «Glättimüli». Die Bevölkerung erhielt die Möglichkeit, sich zu einem der Kernelemente in der Ortsplanung zu äussern und an der Mitgestaltung von Steffisburg aktiv mitzuwirken.

Die Mitwirkung wurde im Thuner Amtsanzeiger Nr. 33 vom 16. August 2018 und im Amtsblatt des Kantons Bern

Nr. 34 vom 22. August 2018 publiziert. Die Mitwirkungsfrist dauerte vom 17. August bis 21. September 2018. Die Mitwirkung umfasste folgende Akten: Raumentwicklungskonzept und Masterplan, bestehend aus:

- Raumentwicklungskonzept (REK), Bericht vom 13. August 2018
- Raumentwicklungskonzept (REK), Beilagen zum Bericht vom 13. August 2018
- Raumentwicklungskonzept (REK), Plan vom 13. August 2018
- Masterplan 2050, Plan vom 13. August 2018

Bedeutende Ein- und Aufzonungen jeweils pro Zone mit Planungspflicht, bestehend aus:

- Änderung Baureglement vom 13. August 2018
- Änderung Zonenplan vom 13. August 2018
- Erläuterungsbericht vom 13. August 2018

Rund 190 Personen und Institutionen nahmen an der Mitwirkung teil und unterstützten die Ein- und Aufzonungen der ZPP T «Au/Hodelmatte», ZPP U «Stockhornstrasse» und ZPP V «Glättimüli» mehrheitlich.

6.2. Vorprüfung

Am 1. Oktober 2018 wurden die Unterlagen dem AGR zur Vorprüfung eingereicht.

6.3. Erste öffentliche Auflage/Einsprachen

Die öffentliche Planaufgabe der drei Ein- und Aufzonungen erfolgte vom 17. Oktober bis 18. November 2019

gemeinsam mit der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte», nachdem die Planunterlagen aufgrund der Genehmigungsvorbehalte im Vorprüfungsbericht des AGR vom 4. März 2019 bereinigt wurden.

Es gingen 16 Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein, vier der eingereichten Einsprachen enthielten zudem Elemente einer Rechtsverwahrung. Zwei Einsprachen sind explizit zur UeO Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» eingegangen. Sechs Einsprachen sind zu den Verfahren der UeO Nr. 95 und den ZPP T «Au/Hodelmatte» und ZPP U «Stockhornstrasse» eingegangen, sieben Einsprachen ausschliesslich zu den vorgelegten Ein- und Aufzonungen in den Gebieten «Au/Hodelmatte» und «Stockhornstrasse». Drei Einsprachen wurden nach der Auflagefrist, respektive den Einspracheverhandlungen, vollständig zurückgezogen, fünf Einsprachen wurden teilweise zurückgezogen und acht Einsprachen bleiben aufrechterhalten.

Explizit zur ZPP T «Au/Hodelmatte» richteten sich 12 Einsprachen, davon wurden zwei vollständig und vier teilweise zurückgezogen, sechs Einsprachen bleiben aufrechterhalten.

Die Einsprachepunkte betreffen insbesondere die Themen Zonierung, Bauabstände (u.a. Freileitung), baupolizeiliche Masse (wie Höhen und Grenzabstände), Erschliessung, Parkierung (Anzahl Abstellplätze), Verfahren (z.B. Nachweis Folgekosten, Betroffenheit Grundeigentum, öffentliches Interesse und Kompensation), Beeinträchtigung Nachbarschaft und Landschaftsschutz.

Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR wird beantragt, die Einsprachen abzuweisen. Die Rechtsverwahrung wird zur Kenntnis genommen.

Nach den Einspracheverhandlungen wurden minimale Anpassungen an den Bestimmungen der ZPP T «Au/Hodelmatte» vorgenommen.

Änderung Die Bestimmungen zur ZPP T «Au/Hodelmatte» werden bezüglich der Höhenentwicklung nicht angepasst, jedoch wurde der Korridor von 10.00 m Breite auf 15.00 m Breite erweitert, in welchem eine maximale Fassadenhöhe Fh b von 10.00 m möglich ist.

Änderung In den Gebieten der ZPP T «Au/Hodelmatte» und der ZPP U «Stockhornstrasse» werden neu ein-einhalb Abstellplätze statt ein Abstellplatz pro Wohnung zugelassen.

Ebenfalls wurde in den Bestimmungen der ZPP T «Au/Hodelmatte» die Passage bezüglich des Anteils an Wohnraum im günstigeren Preissegment korrigiert. *«[...] die Bedingungen, namentlich die Flächen und das Raumprogramm sowie die Mietzinse.»*

6.4. Zweite öffentliche Auflage/ Einsprachen

Infolge der vorerwähnten Änderungen mussten die Vorschriften in einer zweiten öffentlichen Auflage vom 13. Februar bis am 16. März 2020

erneut aufgelegt werden. Dazu gingen drei Einsprachen ein. Diese betreffen insbesondere die Beeinträchtigung der Nachbarschaft (Höhenentwicklung und Auswirkung auf Orts- und Quartierbild) und die Parkierung (Anzahl Abstellplätze). Alle Einsprachen bleiben aufrechterhalten.

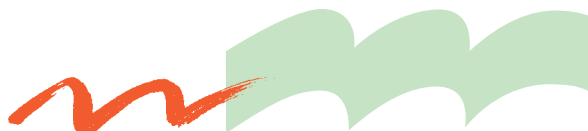
Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR wird beantragt, die Einsprachen abzuweisen.

6.5 Genehmigung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern wird von Amtes wegen über die hängigen Einsprachen endgültig befinden und nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten über die Änderung der Baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus:

- a. Änderung Baureglement Art. 59
Zonen mit Planungspflicht; ZPP T
«Au/Hodelmatte»
- b. Änderung Zonenplan Zonen mit Planungspflicht; ZPP T «Au/Hodelmatte»

entscheiden. Für die rechtliche Verbindlichkeit sind ausschliesslich die Originalunterlagen (Baureglement und Zonenplan) massgebend.



Botschaft des Grossen Gemeinderates zur Vorlage

2 Ein- und Aufzonung Zone mit Planungspflicht **ZPP U «Stockhornstrasse»**

bestehend aus

- Änderung Baureglement Art. 59
- Änderung Zonenplan

Abstimmungstext

Die Einwohnergemeinde Steffisburg

- gestützt auf Art. 31 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung vom 3. März 2002
- auf Antrag des Grossen Gemeinderates

beschliesst:

1. Die Ein- und Aufzonung der Zone mit Planungspflicht ZPP U «Stockhornstrasse» wird angenommen.
2. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie diese Vorlage annehmen?

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage am 19. Juni 2020 mit 28 zu 1 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gutgeheissen.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt die **Vorlage anzunehmen.**

Steffisburg, 19. Juni 2020

Grosser Gemeinderat Steffisburg

Präsident
Matthias Döring

Gemeindeschreiber
Rolf Zeller

Aktenauflage

Die nachstehenden Akten zu diesem Geschäft liegen bis am Abstimmungstag bei der Gemeindeverwaltung Steffisburg, Abteilung Hochbau/Planung, Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg, während den ordentlichen Büroöffnungszeiten zur Einsichtnahme auf:

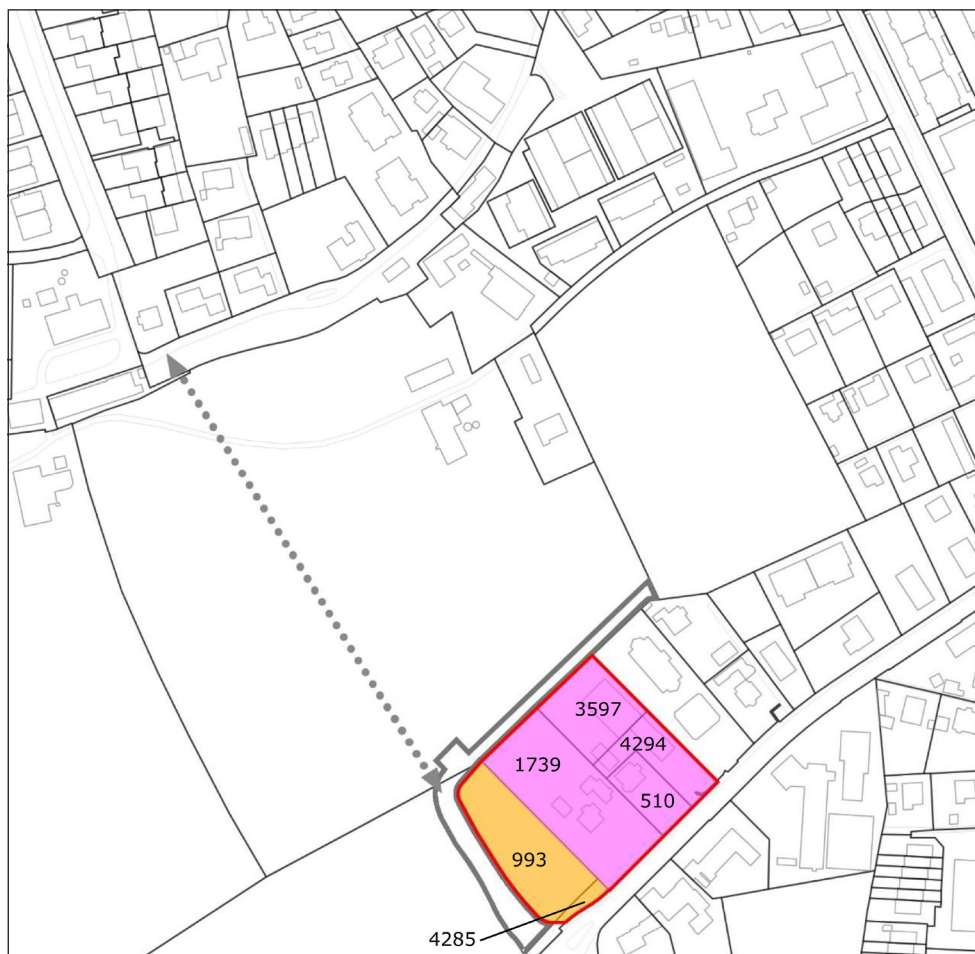
- Baureglement Art. 59; Zone mit Planungspflicht ZPP U «Stockhornstrasse»
- Zonenplan betreffend Zone mit Planungspflicht ZPP U «Stockhornstrasse»
- Erläuterungsbericht

Diese Akten sind ebenfalls auf der Gemeindehomepage www.steffisburg.ch und auf der Homepage der Ortsplanungsrevision zukunftsraum.steffisburg.ch/de/ publiziert.

A Die Vorlage in Kürze

Die neu zu schaffende Zone mit Planungspflicht ZPP U «Stockhornstrasse» enthält sowohl die Einzonung der Parzelle Nr. 4285 sowie eines Teilbereichs der Parzelle Nr. 993 als auch die Aufzonung der Parzellen Nrn. 1739, 3597, 510 und 4294.

1. Das Gebiet Au und Teile der Stockhornstrasse (Einzonungen) sind im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) als Vorranggebiet festgesetzt.
2. Das Planungsgebiet wird der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP U «Stockhornstrasse» zugewiesen und beinhaltet sowohl eine Auf- und Einzonung. Die Flächen der Aufzonung befinden sich gemäss aktuellem Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Die Flächen der Einzonung grenzen östlich an die bestehende Wohn- und Gewerbezone und bilden den neuen Siedlungsabschluss hin zum neuen Kreisel auf der Stockhornstrasse.
3. Im Baureglement werden für die ZPP U «Stockhornstrasse» die entsprechenden Vorschriften erlassen. Sie enthalten Festlegungen zum Planungszweck, zu Art und Mass der Nutzung sowie Grundsätze. Zudem muss der aktuell gültige Zonenplan angepasst werden.
4. Damit die Planungsmassnahme genehmigt werden kann, muss auch der Schutzzonenplan bezüglich Landschaftsschutzgebiets Nr. 1 «Glockenthal» angepasst werden (siehe 4. Vorlage zur Gemeindeabstimmung vom 27. September 2020).



Perimeter Planungsmaßnahme
ZPP U "Stockhornstrasse"



Neueinzonung Wohnen und Gewerbe



Aufzonung Wohnen und Gewerbe



UeO 95



Langsamverkehrsachse

B Die Vorlage im Detail

1. Allgemeines

Es wird auf das Kapitel «Einleitung» in dieser Abstimmungsbotschaft sowie den Erläuterungsbericht «Bedeutende Ein- und Aufzonungen (vorgelagert zur ordentlichen Ortsplanungsrevision)», datiert vom 9. Oktober 2019, verwiesen.

In der Einleitung zu dieser Abstimmungsbotschaft wird für alle vier Vorlagen der Prozess zur gesamten Ortsplanungsrevision «Steffisburg Zukunftsraum» erklärt, welcher mit einer fundierten räumlichen Analyse startete, über die Erarbeitung des Masterplans 2050 und des Raumentwicklungskonzepts 2035 bis hin zu konkreten Planungsmassnahmen wie die vorliegenden Ein- und Aufzonungen führte.

2. Ausgangslage und Ziele

Nach der letzten Ortsplanungsrevision (Gemeindeabstimmung vom 17. Juni 2007) wurde die Erschliessung der Hodelmatte, aber auch die Langsamverkehrsachse (LV-Achse) Stockhornstrasse – Weberweg gemäss Verkehrsrichtplan konkretisiert und mit den betroffenen Grundeigentümern (der Parzellen Nrn. 993, 1109 und 460) betrachtet. Zudem wurde im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt Bypass Thun Nord die Stockhornstrasse neu beurteilt. Dies führte dazu, dass eingangs des Siedlungsgebiets der definitive Knoten Stockhornstrasse – Schulstrasse und neue Erschliessung Hodelmatte inklusive LV-Achse definiert wurden. Beinahe zeitgleich wurden Entwicklungsabsichten in der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone WG2 bekannt.

Die Planungsbehörde entschied sich im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision mit den Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 993, 4285, 1739, 3597, 510 und 4294 die betroffenen Landflächen in eine neue Zone mit Planungspflicht zu überführen. Nach erfolgter Interessensabwägung wurde das Gebiet mit einer Testplanung (kombiniert mit der neuen ZPP T «Au/Hodelmatte») ortsbaulich betrachtet. Mit der Vorlage zur Zone mit Planungspflicht ZPP U «Stockhornstrasse» liegt nun eine Planungsmassnahme vor, welche die übergeordneten Bedingungen und die Leitgedanken des REK 2035 optimal erfüllt, nämlich:

- Siedlungsentwicklung nach innen,
- Vernetzung von Quartieren (mit der Ermöglichung der neuen Langsamverkehrsachse Stockhornstrasse – Weberweg) und neu ein verbindender Siedlungsrand,
- Sinnvoll durchmischte Quartiere mit Wohn- und Arbeitsnutzung nach dem Prinzip «Kurze Wege».

Mit der Vorlage der Revision des Baureglements und des Zonenplans soll nun die zukünftige Entwicklung basierend auf dem Raumentwicklungskonzept 2035 gemeinsam mit den Grundeigentümern ermöglicht werden.

3. Übergeordnete Vorgaben und Testplanung (Interessensabwägung)

Damit die Änderungen im Baureglement und im Zonenplan konkretisiert werden konnten, galt es die Planungsabsichten auf die übergeordneten Bestimmungen abzustimmen und den zukünftigen orts-

baulichen Rahmen mittels Testplanung abzustecken.

3.1. Abstimmung mit den übergeordneten Bestimmungen (Bund und Kanton)

Bei Ein- und Aufzonungen sind insbesondere die Massnahmenblätter des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen, welche auf den eidgenössischen Zielsetzungen basieren:

- A_01 Baulandbedarf Wohnen bestimmen
- A_06 Fruchtfolgeflächen schonen
- A_07 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern

Zudem sind die Bestimmungen des Baugesetzes des Kantons Bern (BauG) Art. 8a und 8b und der Bauverordnung des Kantons Bern (BauV) Art. 11a ff massgebend, insbesondere die Vorgaben zum Schutz von Fruchtfolgeflächen und dem Kulturland, welche die Parzellen Nrn. 993 und 4285 betreffen.

Die folgenden Ausführungen zeigen die wesentlichen Punkte, welche es bei den vorliegenden Ein- und Aufzonungsvorhaben zu berücksichtigen gilt.

3.1.1. Baulandbedarf Wohnen

Gemäss dem Massnahmenblatt A_01 «Baulandbedarf Wohnen bestimmen» gelten folgende Voraussetzungen:

- Einzonungen dürfen nur erfolgen, wenn die Gemeinde einen ausreichend grossen Wohnbaulandbedarf aufweist. Gemäss der kantonalen Berechnung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen für Steffisburg dürfte die Gemeinde nach dem kantonalen Richtplan rund 13.3 ha neu einzonen.

- Die Neueinzonungsgebiete müssen aufgrund ihrer Grösse mindestens die Erschliessungsgüteklasse (EGK) D aufweisen.
- Neueinzonungen grösser als 2 ha müssen im RGSK bezeichnet sein.
- Es sind minimale Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) für die Gebiete festzulegen: Für die Flächen im urbanen Kerngebiet (Au/Hodelmatte und Stockhornstrasse) von mindestens 0.9.

Mit den drei vorliegenden Planungsmassnahmen (Ein- und Aufzonungen) werden insgesamt rund 4.5 ha neu eingezont. Im Rahmen der gesamten Revision der Ortsplanung werden keine weiteren flächenmässig bedeutenden Flächen neu eingezont. Das heisst, die Einzonungen beanspruchen insgesamt weniger als einen Drittel des zulässigen Wohnbaulandbedarfs des kantonalen Richtplans. Die Gemeinde Steffisburg schöpft im Rahmen der Revision der Ortsplanung bei weitem nicht das gesamte Einzonungspotenzial aus. Eine massvolle und qualitative Entwicklung steht im Vordergrund:

- Mobilisierung der unüberbauten Baulandreserven,
- Eine haushälterische Bodennutzung im bestehenden Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der heutigen wertvollen und geschätzten Qualitäten und Strukturen.

Aufgrund ihrer Grösse müssen die Neueinzonungsgebiete mindestens die Erschliessungsgüteklasse D aufweisen. Dies trifft im Planungsperimeter mit den besseren Güteklassen von B und C zu.

Die Einzonungsfläche der ZPP U «Stockhornstrasse» beträgt rund 0.2 ha und ist im RGSK als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen Au festgelegt

Bei der vorliegenden Ein- und Aufzoning wurde eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.9 festgelegt.

3.1.2. Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Im Massnahmenblatt A_07 «Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern» des kantonalen Richtplans sind folgende Vorgaben festgehalten:

- Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aufzeigen,
- Darlegen, wie die Reserven und Potenziale aktiviert und mobilisiert werden und die Siedlungs- und Wohnqualität erhalten resp. aufgewertet wird. Räumliche Analyse des Siedlungsgebiets und darauf basierend Entwicklungsziele formulieren.

Die entsprechende Auseinandersetzung erfolgte im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts 2035. Mit den vorgelegten Vorlagen zu den Ein- und Aufzonungen werden die Vorgaben des kantonalen Richtplans optimal umgesetzt.

3.1.3. Fruchtfolgeflächen

Im Massnahmenblatt A_06 «Fruchtfolgeflächen schonen» des kantonalen Richtplans sind folgende Vorgaben bezüglich Fruchtfolgeflächen festgehalten:

- Einzonung möglich, wenn die Siedlungsentwicklung im RGSK festgesetzt ist.
- Wohngebiete müssen eine angemessene hohe Nutzungsdichte aufweisen; bei den Arbeitsgebieten muss die bodenschonende Nutzung qualitativ nachgewiesen werden.
- Bei Bauzonen grösser als 1 ha ist eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) auszuscheiden.
- Verzicht auf Kompensation der Fruchtfolgeflächen bei Vorhaben, welche explizit im kantonalen Richtplan als solche enthalten sind.
- Die Kompensation erfolgt dabei durch Auszonung, Erhebung von nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen oder Bodenaufwertung gleichwertiger Flächen, wobei Biodiversitätsförderflächen durch Flächen gleicher ökologischer Qualität oder Funktion zu ersetzen sind.

Das Planungsgebiet ZPP U «Stockhornstrasse» ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) festgelegt und demzufolge ein prioritäres Siedlungsentwicklungsgebiet (Vorranggebiet). Der Standortnachweis wurde im Rahmen dieser Festsetzung bereits erbracht. Die optimale Ausnutzung des Planungssperimeters ist mit den ZPP-Vorschriften sichergestellt.

Das Planungsgebiet ZPP U «Stockhornstrasse» befindet sich teilweise (die Einzonung auf der Parzelle Nr. 993) auf Fruchtfolgeflächen. Aufgrund von Art. 8b BauG ist diese Fläche zu kompensieren. Ein durch die Gemeinde beauftragtes Planungsbüro hat innerhalb des Gemein-

degebiets Kompensationsflächen ausgelotet. Die kantonale Fachstelle hat die Kompensationsflächen bestätigt. Die Flächen können zu gegebener Zeit als Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen in das kantonale Inventar aufgenommen werden.

Die optimale Nutzung des Kulturlandes für die Wohnzonen wird im Baureglement mit der Festlegung von einer Mindestgeschossflächenziffer oberirdisch von 0.9 GFZo (südlich Zulg ist die Vorgabe von mindestens GFZo 0.9) sichergestellt.

3.2. Testplanungen

Mit Hilfe von Testplanungen wurden für die Vorranggebiete Au/Hodelmatte, Stockhornstrasse und Thunstrasse räumlich attraktive, vielfältige und robuste ortsbauliche Konzepte erarbeitet. Nebst der Entwicklung von geeigneten Bau- und Freiraumtypologien wurden Antworten auf die Frage der Dichte, der Anordnung der Baustruktur, der Höhenentwicklung sowie der Erschliessung und Etappierung gegeben.

Für die Erarbeitung der baurechtlichen Grundordnung (Planungszweck, Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume) wurden im Rahmen einer Interessensabwägung die wichtigsten Elemente aus den Testplanungen übernommen. Die Testplanungen für sich haben keine rechtsbindende Wirkung. Das Gebiet «Stockhornstrasse» war Bestandteil der Testplanung Süden. Das nördlich angrenzende Vorranggebiet

«Au» und der Wohnschwerpunkt «Hodelmatte» sowie das Gebiet «Stockhornstrasse» bildeten dabei eine planerische Einheit.

4. Änderung der Baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Steffisburg

Da es sich bei den betroffenen Flächen zur Ein- und Aufzonung «Stockhornstrasse» um ein zentrales Gebiet (Lage und Siedlungsrand) handelt, ist eine neue Zone mit Planungspflicht innerhalb der Baurechtlichen Grundordnung festzulegen, welche auch situationsbedingte Grundsätze (wie ortsbauliche Vorgaben, ein qualitätssicherndes Verfahren, die Erschliessung sowie den Anschluss an das Fernwärmenetz) enthält.

4.1. Baureglement Gemeinde Steffisburg

Die neuen Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht ZPP U «Stockhornstrasse» lauten wie folgt:

Planungszweck

- Förderung einer ortsbaulich qualitätsvollen verdichteten Überbauung, die sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- Sicherstellung eines attraktiv gestalteten Ortseingangs an der Stockhornstrasse.
- Sicherstellung einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung.
- Optimale Erschliessung und Sicherstellung einer rationellen Anlieferung auf das Areal.

Art der Nutzung

- Es sind Gebäude für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen zugelassen.

Mass der Nutzung

- Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} von mindestens 6'200 m² und von maximal 8'500 m².
Aufteilung G_{Fo} nach Grundeigentum (Verteilschlüssel) wie folgt:

Parzelle Nr.	Anteil G _{Fo} mindestens	maximal
510	410 m ²	500 m ²
993	1'800 m ²	2'200 m ²
1739	2'400 m ²	3'800 m ²
3597	1'030 m ²	1'300 m ²
4285	150 m ²	200 m ²
4294	410 m ²	500 m ²

Im Falle einer Neuparzellierung innerhalb des Perimeters gelten für den Verteilschlüssel nach wie vor die vorerwähnten Flächen. Der Gemeinderat kann eine andere Aufteilung in Rücksprache mit den Grundeigentümern zulassen.

- Fassadenhöhe F_h b von maximal 10.00 m auf den Parzellen Nrn. 510 und 4294, von maximal 13.00 m auf den übrigen Parzellen und von maximal 16.00 m für einen Einzelbau am Ortseingang (auf Parzelle Nr. 1739).
- Grenzabstand von mindestens 1/3 der Fassadenhöhe F_h b, jedoch mindestens 5.00 m

Grundsätze

- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder

Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen.

- Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. Verschiedene Etappen sind aufeinander abzustimmen.
- Die Frei- und Aussenräume sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikationspunkte dem neuen Ortseingang dienen.
- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt, ausgenommen die bestehenden Einfahrten auf die Parzellen Nrn. 510 und 4294 Stockhornstrasse, via Kreisel Stockhornstrasse rückwärtig über die neue Erschliessungsstrasse.
- Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) dürfen pro Wohnung maximal 1.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden.
- Bei Gebäuden der Parzelle Nr. 993 (Einzonung) mit Wohnnutzung muss in den Räumen empfindlicher Nutzung eine Schallpegeldifferenz von mindestens 14 dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Vorschrift ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen.
- Für Bauvorhaben, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe im Einzugsbereich eines Fernwärmenetzes liegen, besteht eine Anschlusspflicht. Als Einzugsbereich gilt, wenn mittels Hausanschlussleitung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusspflicht bezieht

sich auf ein bestehendes oder rechtlich und finanziell gesichertes und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestelltes Fernwärmenetz.

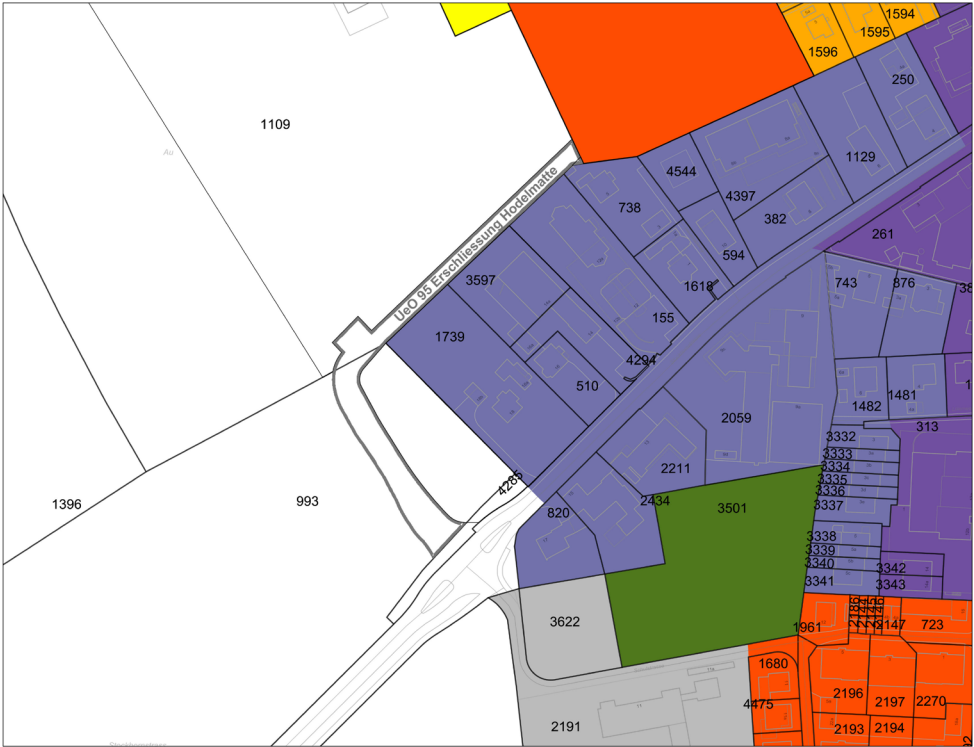
- Die Bauvorhaben müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss kantonaler Energieverordnung (KE nV) um mindestens 10 % unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Bauvorhaben in Holzbauweise realisiert werden oder der SIA-Effizienzpfad Energie im Baugesuch nachgewiesen wird.

4.2. Änderung Zonenplan Gemeinde Steffisburg

Das Planungsgebiet wird der neuen ZPP U «Stockhornstrasse» zugewiesen und beinhaltet sowohl Aufzonungen (Parzelle Nrn. 1739, 3597, 510 und 4294) als auch Einzonungen (Teil der Parzelle Nr. 993 und Parzelle Nr. 4285).

ZPP U «Stockhornstrasse»

bestehend



Legende

Wohnzonen

- Wohnzone W2L
- Wohnzone W2
- Wohnzone W3

Gemischte Zonen

- Wohn- und Gewerbezone WG2
- Wohn- und Gewerbezone WG3

Besondere Zonen

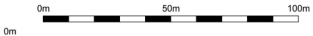
- Zone für öffentliche Nutzung ZÖN
- Gartenbauzone GBZ

Übrige Nutzungszonen

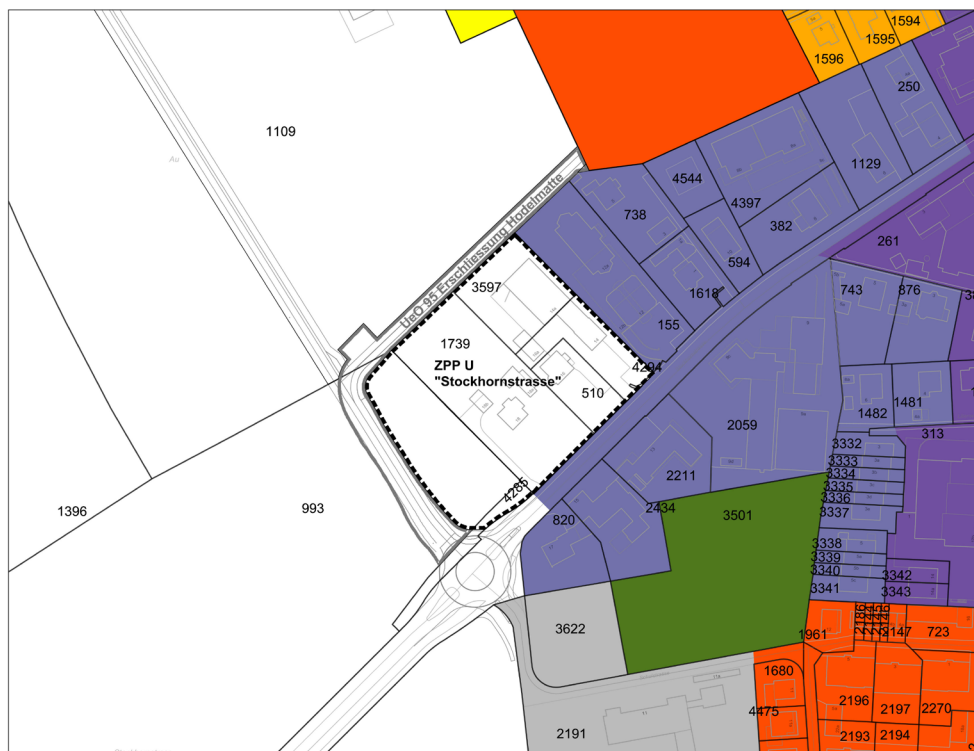
- Landwirtschaftszone LWZ / Verkehrsflächen

Hinweis

- UeO 95 Erschliessung Hodelmatte



neu



5. Orientierung zu den Erschliessungskosten und zum Ausgleich von Planungsvorteilen

5.1 Erschliessungskosten

Die Kostenaufteilung für Erschliessung, Ver- und Entsorgung sowie Planungskosten beim Ein- und Aufzonusgebiet ZPP U «Stockhornstrasse» gestaltet sich wie folgt:

- Kosten der Erschliessung für Strassen und Zufahrten: Die Erschliessung der ZPP U «Stockhornstrasse» erfolgt über die neue Detailerschliessung der Überbauungsordnung Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» und soll nach übergeordnetem Recht (Art. 111 ff BauG) den Grundeigentümern zu 100 % überwältzt werden.
- Kosten der Entwässerung: Der ZPP-Perimeter ist basiserschlossen, die Finanzierung der jeweiligen Anschlüsse an das Basisnetz via Detailerschliessung (Art. 111 ff BauG) soll zu 100 % durch die Grundeigentümer erfolgen.
- Erschliessung Trinkwasserversorgung: Die Erschliessung und der Entscheid über die Finanzierung obliegen der NetZulg AG, der Einwohnergemeinde Steffisburg entstehen keine Kosten.
- Planungskosten zur Überbauungsordnung inklusive qualifiziertes Verfahren werden zu 100 % durch die Grundeigentümer getragen, was der gängigen Praxis von Steffisburg entspricht. Der Gemeinderat hat jedoch in seiner Kompetenz entschieden, sich zukünftig mit CHF 50'000.00 an den Planungskosten pro Zone mit Planungspflicht zu beteiligen.

Die notwendigen Verträge zu den vorstehenden Aufgaben, Kosten und

Kostenteilern werden vor der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen.

5.2 Ausgleich von Planungsvorteilen

Die Planungsmehrwerte werden gemäss dem beschlossenen kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe vom 1. Dezember 2017 (mit 1. Teilrevision per 19.06.2020) erhoben.

Im August 2019 (Revision Mai 2020) wurde durch ein unabhängiges Immobilienbewertungsbüro eine Mehrwertanalyse für das Ein- und Aufzonusgebiet «Stockhornstrasse» erarbeitet. Die Aufzonungen der Grundstücke in der bestehenden Wohn- und Gewerbezone WG2, respektive die Einzonung von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone mit Planungspflicht (ZPP) generieren einen Mehrwert auf dem Land.

Insgesamt resultieren bei allen drei Ein- und Aufzonusgebieten (Au/Hodelmatte, Stockhornstrasse und Glättimüli) Planungsmehrwerte von maximal CHF 38,3 Mio. Die Mehrwertabgaben auf den Planungsmehrwerten bei Einzonungen belaufen sich mit der maximalen Ausnützung zwischen CHF 11,8 Mio. (40 % bei Realisierung innerhalb 5 Jahren) und CHF 14,7 Mio. (50 % bei Realisierung ab 11 Jahren). Die Planungsmehrwerte resultieren zu Gunsten der Einwohnergemeinde Steffisburg und werden einer Spezialfinanzierung zugewiesen. 10 % der Abgabesumme werden dem Kanton Bern zugesprochen. Bei der ZPP U «Stockhornstrasse» beträgt der maximale Mehrwert CHF 3,7 Mio.

Die Verwendung der eingenommenen Mehrwertabgaben orientiert sich am eidgenössischen Raumplanungsgesetz. Das erwartete Bevölkerungswachstum über alle bedeutenden Ein- und Aufzonen, aber auch einzeln für die neue ZPP U «Stockhornstrasse» wurde erhoben und der Nachweis konnte erbracht, dass u.a. mit der Mehrwertabgabe und der Liegenschafts- und Schulraumplanung genügend Ressourcen (finanziell, personell und räumlich) vorhanden sein werden.

6. Orientierung zum Planerlassverfahren

Das Verfahren zur Änderung der Grundordnung richtet sich nach den Bestimmungen des Planungsrechts gemäss Art. 53–63 des kantonalen Baugesetzes (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Grosser Gemeinderat, Gemeindeabstimmung und abschliessende kantonale Genehmigung durch das AGR).

6.1. Mitwirkung

Am 17. August 2018 startete die Mitwirkung im Rahmen des Prozesses zur Ortsplanungsrevision in Steffisburg zum Raumentwicklungskonzept 2035 und zu den vorgesehenen Ein- und Aufzonen zu den ZPP T «Au/Hodelmatte», ZPP U «Stockhornstrasse» und ZPP V «Glättimüli». Die Bevölkerung erhielt damit die Möglichkeit, sich zu einem der Kernelemente in der Ortsplanung zu äussern und an der Mitgestaltung von Steffisburg aktiv mitzuwirken.

Die Mitwirkung wurde im Thuner Amtsanzeiger Nr. 33 vom 16. August 2018 und im Amtsblatt des Kantons Bern Nr. 34 vom 22. August 2018 publiziert. Die Mitwirkungsfrist dauerte vom 17. August bis 21. September 2018. Die Mitwirkung umfasste folgende Akten: Raumentwicklungskonzept und Masterplan, bestehend aus:

- Raumentwicklungskonzept (REK), Bericht vom 13. August 2018
- Raumentwicklungskonzept (REK), Beilagen zum Bericht vom 13. August 2018
- Raumentwicklungskonzept (REK), Plan vom 13. August 2018
- Masterplan 2050, Plan vom 13. August 2018

Bedeutende Ein- und Aufzonen jeweils pro Zone mit Planungspflicht, bestehend aus:

- Änderung Baureglement vom 13. August 2018
- Änderung Zonenplan vom 13. August 2018
- Erläuterungsbericht vom 13. August 2018

Rund 190 Personen und Institutionen nahmen an der Mitwirkung teil und unterstützten die Ein- und Aufzonen der ZPP T «Au/Hodelmatte», ZPP U «Stockhornstrasse» und ZPP V «Glättimüli» mehrheitlich.

6.2. Vorprüfung

Am 1. Oktober 2018 wurden die Unterlagen dem AGR zur Vorprüfung gestellt.

6.3. Erste öffentliche Auflage/ Einsprachen

Die öffentliche Planaufgabe der drei Ein- und Aufzonungen erfolgten vom 17. Oktober bis 18. November 2019 gemeinsam mit der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte», nachdem die Planunterlagen aufgrund der Genehmigungsvorbehalte im Vorprüfungsbericht des AGR vom 4. März 2019 bereinigt wurden.

Es gingen 16 Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein, vier der eingereichten Einsprachen enthielten zudem Elemente einer Rechtsverwahrung. Zwei Einsprachen sind explizit zur UeO Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» eingegangen. Sechs Einsprachen sind zu den Verfahren der UeO Nr. 95 und den ZPP T «Au/Hodelmatte» und ZPP U «Stockhornstrasse» eingegangen, sieben Einsprachen ausschliesslich zu den vorgelagerten Ein- und Aufzonungen in den Gebieten «Au/Hodelmatte» und «Stockhornstrasse». Drei Einsprachen wurden nach der Auflagefrist, respektive den Einspracheverhandlungen, vollständig zurückgezogen, fünf Einsprachen wurden teilweise zurückgezogen und acht Einsprachen bleiben aufrechterhalten.

Explizit zur ZPP U «Stockhornstrasse» richteten sich drei Einsprachen, davon wurden zwei teilweise zurückgezogen, eine Einsprache bleibt aufrechterhalten.

Die Einsprachepunkte betreffen insbesondere die Themen Ortsbauliches Konzept (Gestaltung Siedlungsrand und Aussenräume), baupolizeiliche Masse (Höhenentwicklung), Parkierung

(Anzahl Abstellplätze) und das Verfahren (qualitätssichernde Planung).

Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR wird beantragt, die Einsprachen abzuweisen.

Nach den Einspracheverhandlungen wurden minimale Anpassungen an den Bestimmungen der ZPP U «Stockhornstrasse» vorgenommen.

Änderung In den Gebieten der ZPP T «Au/Hodelmatte» und der ZPP U «Stockhornstrasse» werden neu ein- einhalb Abstellplätze statt ein Abstellplatz pro Wohnung zugelassen.

6.4. Zweite öffentliche Auflage/ Einsprachen

Infolge der vorerwähnten Änderung mussten die Vorschriften in einer zweiten öffentlichen Auflage vom 13. Februar bis am 16. März 2020 erneut aufgelegt werden. Dazu gingen drei Einsprachen ein. Alle Einsprachen bleiben aufrechterhalten.

Der einzige Einsprachepunkt zur zweiten öffentlichen Auflage der ZPP U betrifft die Parkierung (Anzahl Abstellplätze).

Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR wird beantragt, die Einsprachen abzuweisen.

6.5 Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR
Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern wird von Amtes wegen über die hängigen Einsprachen

endgültig befinden und nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten über die Änderung der Baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus:

- a. Änderung Baureglement Art. 59 Zonen mit Planungspflicht; ZPP U «Stockhornstrasse»
- b. Änderung Zonenplan Zonen mit Planungspflicht; ZPP U «Stockhornstrasse»

entscheiden. Für die rechtliche Verbindlichkeit sind ausschliesslich die Originalunterlagen (Baureglement und Zonenplan) massgebend.



Botschaft des Grossen Gemeinderates zur Vorlage

3

Einzonung Zone mit Planungspflicht ZPP V «Glättimüli»

bestehend aus

- Änderung Baureglement Art. 59
- Änderung Zonenplan

Abstimmungstext

Die Einwohnergemeinde Steffisburg

- gestützt auf Art. 31 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung vom 3. März 2002
- auf Antrag des Grossen Gemeinderates

beschliesst:

1. Die Einzonung der Zone mit Planungspflicht ZPP V «Glättimüli» wird angenommen.
2. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie diese Vorlage annehmen?

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage am 19. Juni 2020 mit 26 zu 2 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gutgeheissen.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt die **Vorlage anzunehmen.**

Steffisburg, 19. Juni 2020

Grosser Gemeinderat Steffisburg

Präsident
Matthias Döring

Gemeindeschreiber
Rolf Zeller

Aktenauflage

Die nachstehenden Akten zu diesem Geschäft liegen bis am Abstimmungstag bei der Gemeindeverwaltung Steffisburg, Abteilung Hochbau/Planung, Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg, während den ordentlichen Büroöffnungszeiten zur Einsichtnahme auf:

- Baureglement Art. 59; Zone mit Planungspflicht ZPP V «Glättimüli»
- Zonenplan betreffend Zone mit Planungspflicht ZPP V «Glättimüli»
- Erläuterungsbericht

Diese Akten sind ebenfalls auf der Gemeindehomepage www.steffisburg.ch und auf der Homepage der Ortsplanungsrevision zukunftsraum.steffisburg.ch/de/ publiziert.

A Die Vorlage in Kürze

Die neu zu schaffende Zone mit Planungspflicht ZPP V «Glättimüli» beinhaltet die Einzonung der Parzelle Nr. 4571.

1. Das Gebiet «Glättimüli» ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) als Regionaler Arbeitsschwerpunkt festgesetzt und ist gleichzeitig Bestandteil des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts ESP Steffisburg Bahnhof.
2. Das Planungsgebiet wird der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP V «Glättimüli» zugewiesen. Der Perimeter ist durch den Strassenverlauf des Bypass Thun Nord, das Retentionsbecken, die Eisenbahnlinie Thun – Konolfingen und das bestehende Arbeitsgebiet Schwäbismatte definiert.
3. Im Baureglement werden für die ZPP V «Glättimüli» die entsprechenden Vorschriften erlassen. Sie enthalten Festlegungen zum Planungszweck und zu Art und Mass der Nutzung sowie Grundsätze.

B Die Vorlage im Detail

1. Allgemeines

Es wird auf das Kapitel «Einleitung» in dieser Abstimmungsbotschaft sowie den Erläuterungsbericht «Bedeutende Ein- und Aufzonungen (vorgelagert zur ordentlichen Ortsplanungsrevision)», datiert vom 9. Oktober 2019, verwiesen.

In der Einleitung zu dieser Abstimmungsbotschaft wird für alle vier Vorlagen der Prozess zur gesamten Ortsplanungsrevision «Steffisburg Zukunftsraum» erklärt, welcher mit einer fundierten räumlichen Analyse startete, über die Erarbeitung des Masterplans 2050 und des Raumentwicklungskonzepts 2035 bis hin zu konkreten Planungsmassnahmen wie die vorliegenden Ein- und Aufzonungen führte.

2. Ausgangslage und Ziele

Bereits mit der Planung des Projekts Bypass Thun Nord zeichnete sich ab, dass die neue Teilfläche, welche durch die neue Strasse (heute Brückstrasse) vom landschaftsprägenden Grünraum Glättimüli abgeschnitten wird. Zusammen mit der Entwicklung im Burgergut und im Gewerbegebiet Aarefeld (Areal des Projekts RAUM 5) wurde die Teilfläche «Glättimüli» betrachtet und im Perimeter des neuen kantonalen Entwicklungsschwerpunkts ESP Steffisburg Bahnhof aufgenommen. Mit diesem Schritt erklärten sich die Grundeigentümerschaft, der Kanton Bern und die Einwohnergemeinde Steffisburg bereit, die Fläche zukünftig für Unternehmen zu entwickeln. Die Grundeigentümerin und die Einwohnergemeinde vereinbarten, die Einzonung auf den nächstmöglichen Termin zu initiieren.

Mit der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision soll die Fläche der Parzelle Nr. 4571 (ehemals ein Teil der Parzelle Nr. 1312) in eine neue Zone mit Planungspflicht überführt werden. Nach einer fundierten Interessensabwägung liegt eine Vorlage zur ZPP V «Glättimüli» vor, welche die übergeordneten Bedingungen und die Leitgedanken des ESP Steffisburg Bahnhof und die Leitgedanken des REK 2035 optimal erfüllt.

Mit der Vorlage der Revision des Baureglements und des Zonenplans soll nun die zukünftige Entwicklung gemeinsam mit der Grundeigentümerin ermöglicht werden.

3. Übergeordnete Vorgaben (Interessensabwägung)

Damit die Änderungen im Baureglement und im Zonenplan konkretisiert werden konnten, galt es die Planungsabsichten auf die übergeordneten Bestimmungen abzustimmen.

3.1. Abstimmung mit den übergeordneten Bestimmungen (Bund und Kanton)

Bei der vorliegenden Einzonung sind insbesondere die Massnahmenblätter des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen:

- A_05 Baulandbedarf Arbeiten bestimmen
- A_06 Fruchtfolgeflächen schonen
- A_07 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern

Zudem sind die Bestimmungen des Baugesetzes des Kantons Bern (BauG) Art. 8a und 8b und der Bauverordnung des Kantons Bern (BauV) Art. 11a ff massgebend, insbesondere die Vorgaben zum Schutz von Fruchtfolgeflächen und dem Kulturland, welche die gesamte Parzelle Nr. 4571 betreffen.

Die folgenden Ausführungen zeigen die wesentlichen Punkte, welche es beim Einzonungsvorhaben zu berücksichtigen gilt.

3.1.1. Baulandbedarf Arbeiten

Gemäss dem Massnahmenblatt A_05 «Baulandbedarf Arbeiten bestimmen» gelten folgende Voraussetzungen:

- Grössere zusammenhängende Flächen können eingezont werden, wenn sie im RGSK bezeichnet sind.
- Einzonungen grösser als 1 ha müssen mindestens die Erschliessungsgüteklassen (EGK) D/E aufweisen (je nach Arbeitsplatzdichte).
- In der Region Thun wurden mit dem Projekt «Überkommunale Nutzungsplanung» Arbeitszonen festgelegt, in welchen die wirtschaftliche Entwicklung konzentriert werden soll. Hierzu zählt auch der ESP Steffisburg Bahnhof.

Das Planungsgebiet Glättimüli ist im RGSK als regionaler Arbeitsschwerpunkt «ESP Steffisburg Bahnhof» festgelegt und weist die Erschliessungsgüteklasse C auf. Aufgrund dieser Merkmale ist die Grundlage für eine Einzonung gegeben. Zusammen mit der Region (Entwicklungsraum Thun) wird zudem der Nachweis für die Einzonung (Arbeitszonen-

bewirtschaftung) erbracht. Zudem erachtet der Entwicklungsraum Thun ERT den Bedarf für Einzonungen innerhalb des kantonalen ESP als gegeben.

3.1.2. Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Im Massnahmenblatt A_07 «Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern» des kantonalen Richtplans sind folgende Vorgaben festgehalten:

- Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aufzeigen,
- Darlegen, wie die Reserven und Potenziale aktiviert und mobilisiert und die Siedlungs- und Wohnqualität erhalten resp. aufgewertet werden. Räumliche Analyse des Siedlungsgebiets und darauf basierend Entwicklungsziele formulieren.

Die entsprechende Auseinandersetzung erfolgte im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts 2035.

3.1.3. Fruchtfolgeflächen

Im Massnahmenblatt A_06 «Fruchtfolgeflächen schonen» des kantonalen Richtplans sind folgende Vorgaben bezüglich Fruchtfolgeflächen festgehalten:

- Einzonung möglich, wenn die Siedlungsentwicklung im RGSK festgesetzt ist.
- Bei Arbeitsgebieten muss die bodenschonende Nutzung qualitativ nachgewiesen werden.
- Bei Bauzonen grösser als 1 ha ist eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) auszuscheiden.

- Verzicht auf Kompensation der Fruchtfolgeflächen bei Vorhaben, welche explizit im kantonalen Richtplan als solche enthalten sind.
- Die Kompensation erfolgt dabei durch Auszonung, Erhebung von nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen oder Bodenaufwertung gleichwertiger Flächen, wobei Biodiversitätsförderflächen durch Flächen gleicher ökologischer Qualität oder Funktion zu ersetzen sind.

Das Planungsvorhaben ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) festgelegt und demzufolge ein prioritäres Siedlungsentwicklungsgebiet (Arbeitsschwerpunkt). Der Standortnachweis wurde im Rahmen dieser Festsetzung bereits erbracht. Die optimale Ausnützung des Planungssperimeters ist mit den ZPP-Vorschriften sichergestellt. Die optimale Nutzung des Kulturlandes für die Arbeitszone wird im Baureglement mit der Festlegung einer Mindestgeschossflächenziffer von 0.7 und einer Fassadenhöhe F_h b von mindestens 7.00 m mit Ausnahme von An- und Kleinbauten sichergestellt. Die im Baureglement festgelegte Mindestgeschossflächenziffer von 0.7 berücksichtigt den Umstand, dass aufgrund des Grenzabstandes der Unterstation BKW rund 50 % der Fläche der ZPP nicht oder nur beschränkt bebaut werden darf.

Grundwasserschutzzone

Das Planungsgebiet Glättimüli liegt in der Grundwasserschutzzone S3. Mit dem Einreichen des Baugesuchs muss ein Nachweis erbracht werden, dass die zukünftigen Nutzungen die Bestim-

mungen zur Gewässerschutzzone einhalten. Daher wird in den Vorschriften zum Planungsgebiet Glättimüli festgehalten, dass in der Gewässerschutzzone S3 Betriebe (beim Bau und während der Nutzung), von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, nicht zugelassen sind.

Koordination Störfallvorsorge

Die ZPP V «Glättimüli» überlagert die Konsultationsbereiche Kantonsstrasse und Autobahn. Das Planungsgebiet wurde in Bezug auf die Einhaltung der Referenzwerte überprüft und ist für die geplante Einzonung nicht risikorelevant. Eine weitere Koordination mit der Störfallvorsorge ist daher nicht erforderlich.

Einhaltung Lärmschutzverordnung (LSV)/Bahnlärm

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Gleisanlage ist die Belastung durch Eisenbahnlärm für die Ausgestaltung künftiger Bauvorhaben relevant. Es ist darauf zu achten, dass bei den zukünftigen Bauvorhaben die Belastungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften wird durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt.

Hochspannungsleitung/nichtionisierende Strahlung

Auf dem Gebiet der ZPP V «Glättimüli» verläuft eine Stromleitung der BKW, und die BLS Netz AG geht davon aus, dass der Anlagegrenzwert (1 Mikrottesla) für Orte mit empfindlicher Nutzung nicht überall eingehalten wird. Diesen beiden Sachverhalten wird in den Vorschriften der ZPP Rechnung getragen und sind in

der Überbauungsordnung zu berücksichtigen sowie im Baugesuch nachzuweisen. Rund die Hälfte der Fläche kann nicht für Nutzungen mit dauerhaften Arbeitsplätzen verwendet werden.

4. Änderung der Baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Steffisburg

Da es sich bei der betroffenen Fläche zur Einzonung «Glättimüli» um ein zentrales und grosses Gebiet handelt, ist eine neue Zone mit Planungspflicht innerhalb der Baurechtlichen Grundordnung festzulegen, welche auch situationsbedingte Grundsätze (wie ökologische Vorgaben, ein qualitäts-sicherndes Verfahren und die Erschliessung) enthält.

4.1. Baureglement Gemeinde Steffisburg

Die neuen Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht ZPP V «Glättimüli» lauten wie folgt:

Planungszweck

- Förderung einer verdichteten Gewerbeüberbauung mit einer hohen Arbeitsplatzdichte.
- Sicherstellung eines städtebaulich qualitätsvollen Konzepts und einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung.
- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.

Art der Nutzung

- Es sind Gebäude und Anlagen für Arbeitsplätze sowie Hotels und Restaurants zugelassen. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal, sind zugelassen.

- Das Gebiet liegt gemäss dem Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Bürgergut in einer Grundwasserschutzzone. Betriebe (beim Bau und während der Nutzung), von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, sind nicht zugelassen.

Mass der Nutzung

- Geschossflächenziffer GFZ von mindestens 0.7.
- Fassadenhöhe F_h b von mindestens 7.00 m und von maximal 15.00 m. Der Gemeinderat kann punktuell die Fassadenhöhe F_h b auf maximal 24.00 m zulassen.
- Gebäude und Anlagen müssen flächensparend angeordnet werden.

Grundsätze

- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.
- Verschiedene Etappen sind aufeinander abzustimmen.
- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Mittelstrasse (im Bereich der südlichen Parzellengrenze).
- Die übergeordneten Bestimmungen bezüglich Hochspannungsfreileitung der BKW (u.a. Verordnung über elektrische Leitung) und Schutz vor nichtionisierender Strahlung der BKW und BLS (u.a. Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender

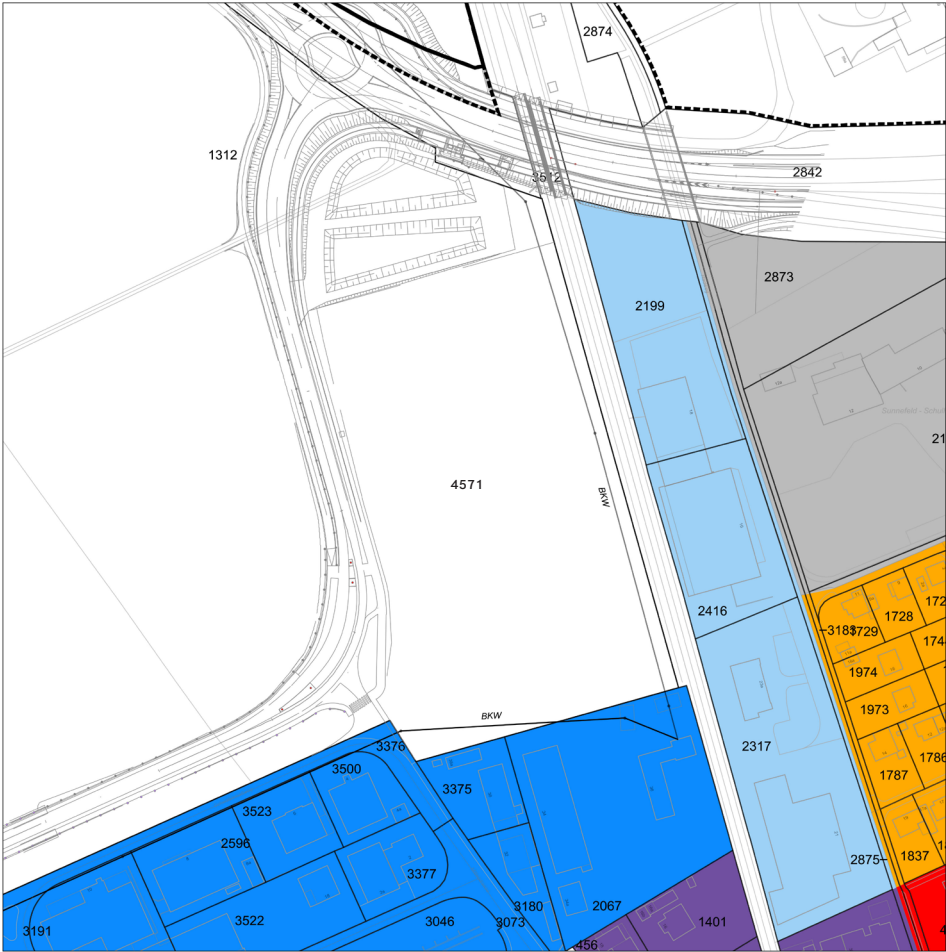
- Strahlung) sind in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen.
- Für Bauvorhaben, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe im Einzugsbereich eines Fernwärmenetzes liegen, besteht eine Anschlusspflicht. Als Einzugsbereich gilt, wenn mittels Hausanschlussleitung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusspflicht bezieht sich auf ein bestehendes oder rechtlich und finanziell gesichertes und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestelltes Fernwärmenetz. Eine Ausnahme ist möglich, insofern ein eigenes, mit Holz betriebenes Wärmekraftwerk erstellt wird.
 - Die Bauvorhaben müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss kantonaler Energieverordnung (KE nV) um mindestens 10 % unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Bauvorhaben in Holzbauweise realisiert werden oder der SIA-Effizienzpfad Energie im Baugesuch nachgewiesen wird.

4.2. Änderung Zonenplan Gemeinde Steffisburg

Das Planungsgebiet wird neu eingezont und der neuen ZPP V «Glättimüli» zugewiesen. Der Perimeter ist durch den Strassenverlauf des Bypass Thun Nord, das Retentionsbecken und die Eisenbahnlinie Thun – Konolfingen definiert.

ZPP V «Glättimüli»

bestehend



Legende

Wohnzonen

- Wohnzone W2
- Wohnzone W4

Gemischte Zonen

- Wohn- und Gewerbezone WG3

Arbeitszonen

- Arbeitszone A1
- Arbeitszone A2

Besondere Zonen

- Zone für öffentliche Nutzung ZÖN

Spezielle Ordnungen

- Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 BauG
- Überbauungsordnung UeO

Übrige Nutzungszonen

- Landwirtschaftszone LWZ / Verkehrsflächen

Hinweis

- Bypass

0m 50m 100m



neu



5. Orientierung zu den Erschliessungskosten und zum Ausgleich von Planungsvorteilen

5.1 Erschliessungskosten

Die Kostenaufteilung für Erschliessung, Ver- und Entsorgung sowie Planungskosten beim Einzonungsgebiet ZPP V «Glättimüli» gestaltet sich wie folgt:

- Kosten der Erschliessung für Strassen und Zufahrten: Die Erschliessung der ZPP V «Glättimüli» erfolgt über die Mittelstrasse am Süden der ZPP V «Glättimüli» und soll nach übergeordnetem Recht (Art. 111 ff BauG) den Grundeigentümern zu 100 % überwältzt werden.
- Kosten der Entwässerung: Der ZPP-Perimeter ist basiserschlossen, die Finanzierung der jeweiligen Anschlüsse an das Basisnetz via Detailerschliessung (Art. 111 ff BauG) soll zu 100 % durch die Grundeigentümer erfolgen.
- Erschliessung Trinkwasserversorgung: Die Erschliessung und der Entscheid über die Finanzierung obliegen der NetZul AG, der Einwohnergemeinde Steffisburg entstehen keine Kosten.
- Planungskosten zur Überbauungsordnung inklusive qualifiziertes Verfahren werden zu 100 % durch die Grundeigentümer getragen, was der gängigen Praxis von Steffisburg entspricht. Der Gemeinderat hat jedoch in seiner Kompetenz entschieden, sich zukünftig mit CHF 50'000.00 an den Planungskosten pro Zone mit Planungspflicht zu beteiligen.

Die notwendigen Verträge zu den vorstehenden Aufgaben, Kosten und Kostenteilern werden vor der Genehmi-

gung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen.

5.2 Ausgleich von Planungsvorteilen

Die Planungsmehrwerte werden gemäss dem beschlossenen kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe vom 1. Dezember 2017 (mit 1. Teilrevision per 19.06.2020) erhoben.

Im August 2019 (Revision Oktober 2019) wurde durch ein unabhängiges Immobilienbewertungsbüro eine Mehrwertanalyse für das Einzonungsgebiet «Glättimüli» erarbeitet. Die Einzonung von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone mit Planungspflicht (ZPP) generiert einen Mehrwert auf dem Land.

Insgesamt resultieren bei allen drei Ein- und Aufzonungsgebieten (Au/Hodelmatte, Stockhornstrasse und Glättimüli) Planungsmehrwerte von maximal CHF 38,3 Mio. Die Mehrwertabgaben auf den Planungsmehrwerten bei Einzonungen belaufen sich mit der maximalen Ausnützung zwischen CHF 11,8 Mio. (40 % bei Realisierung innerhalb 5 Jahren) und CHF 14,7 Mio. (50 % bei Realisierung ab 11 Jahren). Die Planungsmehrwerte resultieren zu Gunsten der Einwohnergemeinde Steffisburg und werden einer Spezialfinanzierung zugewiesen. 10 % der Abgabesumme werden dem Kanton Bern zugesprochen. Bei der ZPP V «Glättimüli» beträgt der maximale Mehrwert CHF 8,0 Mio.

Die Verwendung der eingenommenen Mehrwertabgaben orientiert sich am eidgenössischen Raumplanungsgesetz.

6. Orientierung zum Planerlassverfahren

Das Verfahren zur Änderung der Grundordnung richtet sich nach den Bestimmungen des Planungsrechts gemäss Art. 53–63 des kantonalen Baugesetzes (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Grosser Gemeinderat, Gemeindeabstimmung und anschliessend kantonale Genehmigung durch das AGR).

6.1. Mitwirkung

Am 17. August 2018 startete die Mitwirkung im Rahmen des Prozesses zur Ortsplanungsrevision in Steffisburg zum Raumentwicklungskonzept 2035 und zu den vorgesehenen Ein- und Aufzonungen zu den ZPP T «Au/Hodelmatte», ZPP U «Stockhornstrasse» und ZPP V «Glättimüli». Die Bevölkerung erhielt die Möglichkeit, sich zu einem der Kernelemente in der Ortsplanung zu äussern und an der Mitgestaltung von Steffisburg aktiv mitzuwirken.

Die Mitwirkung wurde im Thuner Amtsanzeiger Nr. 33 vom 16. August 2018 und im Amtsblatt des Kantons Bern Nr. 34 vom 22. August 2018 publiziert. Die Mitwirkungsfrist dauerte vom 17. August bis 21. September 2018. Die Mitwirkung umfasste folgende Akten: Raumentwicklungskonzept und Masterplan, bestehend aus:

- Raumentwicklungskonzept (REK), Bericht vom 13. August 2018
- Raumentwicklungskonzept (REK), Beilagen zum Bericht vom 13. August 2018
- Raumentwicklungskonzept (REK), Plan vom 13. August 2018

- Masterplan 2050, Plan vom 13. August 2018

Bedeutende Ein- und Aufzonungen jeweils pro Zone mit Planungspflicht, bestehend aus:

- Änderung Baureglement vom 13. August 2018
- Änderung Zonenplan vom 13. August 2018
- Erläuterungsbericht vom 13. August 2018

Rund 190 Personen und Institutionen nahmen an der Mitwirkung teil und unterstützten die Ein- und Aufzonungen der ZPP T «Au/Hodelmatte», ZPP U «Stockhornstrasse» und ZPP V «Glättimüli» mehrheitlich.

6.2. Vorprüfung

Am 1. Oktober 2018 wurden die Unterlagen dem AGR zur Vorprüfung zugestellt.

6.3. Erste öffentliche Auflage/Einsprachen

Die öffentliche Planaufgabe der drei Ein- und Aufzonungen erfolgte vom 17. Oktober bis 18. November 2019 gemeinsam mit der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte», nachdem die Planunterlagen aufgrund der Genehmigungsvorbehalte im Vorprüfungsbericht des AGR vom 4. März 2019 bereinigt wurden.

Es gingen 16 Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein, vier der eingereichten Einsprachen enthielten zudem ebenfalls Elemente einer Rechtsverwahrung. Zwei Einsprachen sind explizit zur UeO Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte»

eingegangen. Sechs Einsprachen sind zu den Verfahren der UeO Nr. 95 und den ZPP T «Au/Hodelmatte» und ZPP U «Stockhornstrasse» eingegangen, sieben Einsprachen lediglich zu den vorgelagerten Ein- und Aufzonungen in den Gebieten «Au/Hodelmatte» und «Stockhornstrasse». Drei Einsprachen wurden nach der Auflagefrist, respektive den Einspracheverhandlungen, vollständig zurückgezogen, fünf Einsprachen wurden teilweise zurückgezogen und acht Einsprachen bleiben aufrechterhalten.

Zur ZPP V «Glättimüli» ging keine Einsprache, jedoch eine Rechtsverwahrung zum Thema Immissionen (wie Lärm, Erschütterungen, Schall) ein.

Die Rechtsverwahrung wird zur Kenntnis genommen.

6.4 Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern wird nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten über die Änderung der Baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus:

- a. Änderung Baureglement Art. 59
Zonen mit Planungspflicht;
ZPP V «Glättimüli»
- b. Änderung Zonenplan Zonen mit
Planungspflicht; ZPP V «Glättimüli»

entscheiden. Für die rechtliche Verbindlichkeit sind ausschliesslich die Originalunterlagen (Baureglement und Zonenplan) massgebend.



Botschaft des Grossen Gemeinderates zur Vorlage

4

Änderung Schutzzonenplan Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 1 «Glockenthal»

bestehend aus

- Änderung Schutzzonenplan

Abstimmungstext

Die Einwohnergemeinde Steffisburg

- gestützt auf Art. 31 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung vom 3. März 2002
- auf Antrag des Grossen Gemeinderates

beschliesst:

1. Die Änderung Schutzzonenplan; Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 1 «Glockenthal» wird angenommen.
2. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie diese Vorlage annehmen?

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage am 19. Juni 2020 mit 29 zu 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gutgeheissen.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt die **Vorlage anzunehmen.**

Steffisburg, 19. Juni 2020

Grosser Gemeinderat Steffisburg

Präsident
Matthias Döring

Gemeindeschreiber
Rolf Zeller

Aktenauflage

Die nachstehenden Akten zu diesem Geschäft liegen bis am Abstimmungstag bei der Gemeindeverwaltung Steffisburg, Abteilung Hochbau/Planung, Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg, während den ordentlichen Büroöffnungszeiten zur Einsichtnahme auf:

- Änderung Schutzzonenplan; Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 1 «Glockenthal»
- Erläuterungsbericht

Diese Akten sind ebenfalls auf der Gemeindehomepage www.steffisburg.ch und auf der Homepage der Ortsplanungsrevision zukunftsraum.steffisburg.ch/de/ publiziert.

A Die Vorlage in Kürze

Vorgängig zum Verfahren der ordentlichen Revision der Ortsplanung werden drei bedeutende Ein- und Aufzonungen einzeln zur Abstimmung vorgelegt. Die Perimeter der ZPP T «Au/Hodelmatte» und der ZPP U «Stockhornstrasse» sowie die Überbauungsordnung Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» überlagern das bestehende Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 1 «Glockenthal». Der Schutzzonenplan muss angepasst werden.

1. Die geplante Erschliessung der Überbauungsordnung Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» und Flächen der zwei Zonen mit Planungspflicht ZPP T «Au/Hodelmatte» und ZPP U «Stockhornstrasse» liegen teilweise im Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 «Glockenthal». Die Erschliessungsanlage und Einzonungen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets sind nicht zulässig.
2. Mit der Anpassung des Perimeters des Landschaftsschutzgebiets LSG Nr. 1 «Glockenthal» können die Defizite behoben werden.
3. Ohne die Anpassung des Schutzzonenplans kann die Einwohnergemeinde Steffisburg die geplante Erschliessungsstrasse gemäss der Überbauungsordnung Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» nicht erstellen, keine zukünftige Langsamverkehrsachse zwischen der Stockhornstrasse und dem Weberweg realisieren und die Einzonungen innerhalb der ZPP T «Au/Hodelmatte» und der ZPP U «Stockhornstrasse» sind nicht möglich.

B Die Vorlage im Detail

1. Allgemeines

Es wird auf das Kapitel «Einleitung» in dieser Abstimmungsbotschaft sowie die Erläuterungsberichte «Erläuterungsbericht zu Baureglement, Zonenplan (Nord und Süd), Schutzzonenplan, Zonenplan Gewässerraum (Nord und Süd) – Vorprüfung» datiert vom 24. Mai 2019 und «Änderung Schutzzonenplan Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 Glockenthal» datiert vom 31. Januar 2020 verwiesen.

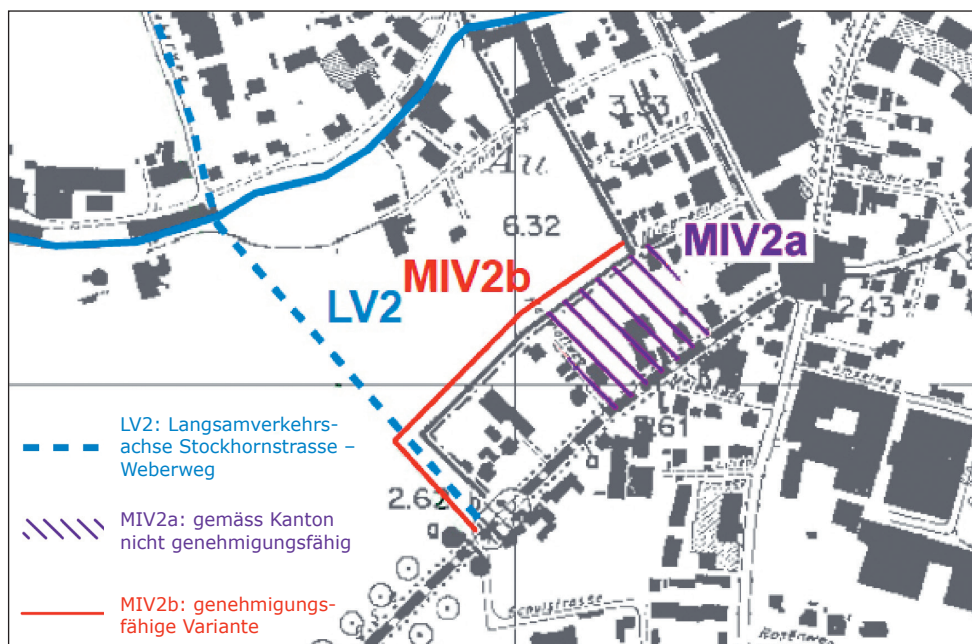
In der Einleitung zu dieser Abstimmungsbotschaft wird für alle vier Vorlagen der Prozess zur gesamten Ortsplanungsrevision «Steffisburg Zukunftsraum» erklärt, welcher mit einer fundierten räumlichen Analyse startete, über die Erarbeitung des Masterplans

2050 und des Raumentwicklungskonzepts 2035 bis hin zu konkreten Planungsmassnahmen wie die vorgelagerten Ein- und Aufzonungen sowie die Änderung des Schutzzonenplans führte.

2. Ausgangslage und Ziele

Nachdem das Gebiet «Hodelmatte» Parzelle Nr. 460 mit der letzten Ortsplanungsrevision (Gemeindeabstimmung vom 17. Juni 2007) eingezont wurde, steht die Einwohnergemeinde Steffisburg nach wie vor in der Erschliessungspflicht. Diese hat sie mit dem Verfahren zur neuen Überbauungsordnung UeO Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» in Angriff genommen, basierend auf dem aktuell gültigen Verkehrsrichtplan.

Ausschnitt aus dem Verkehrsrichtplan (Massnahmenplan)



Die Überbauungsordnung Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» ist so definiert, dass die zukünftige Erschliessungsanlage nebst der Parzelle Nr. 460 (Hodelmatte) auch die seit Jahren formulierte Langsamverkehrsachse (LV-Achse) «Stockhornstrasse – Weberweg» optimal ermöglicht. Mit der neuen Erschliessung war klar, dass auch ein Teil der Parzelle Nr. 993 beansprucht wird sowie auch ein Teil der Parzelle Nr. 1109. Beide betroffenen Flächen galten bereits bei der letzten Ortsplanungsrevision als «Bauerwartungsland» – heute Vorranggebiet, welches auch mit der neuen Erschliessungsstrasse erschlossen werden soll.

Mit der Initiierung der laufenden Ortsplanungsrevision war bewusst, dass Teilflächen der Parzellen Nrn. 1109 und 993 zur Einzonung vorgeschlagen werden sollen. Neu kamen während der Revision die Entwicklungsabsichten entlang der Stockhornstrasse (der Parzellen Nrn. 1739 und 3597) hinzu. Gemäss den kantonalen Amtsstellen können die heutigen Ein- und Ausfahrten auf die Stockhornstrasse nur für den Bestand beansprucht werden. Für weitere Nutzungen (infolge der Siedlungsentwicklung nach innen) können die Parzellen nur rückwärtig via die neue Erschliessung der UeO Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» erschlossen werden.

Da weder die Erschliessungsanlage der UeO Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte», noch die Flächen der Einzonungen zu den Parzellen Nrn. 1109 und 993 innerhalb des Perimeters des Landschaftsschutzgebiets Nr. 1 Glockenthal zulässig sind, muss die Änderung des Schutzzonenplans im Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 «Glockenthal» umgesetzt werden.

Die erste und zweite Vorlage (ZPP T «Au/Hodelmatte» und ZPP U «Stockhornstrasse») bedingen nebst der UeO Nr. 95 daher die Änderung des Landschaftsschutzgebiets Nr. 1 «Glockenthal» (vierte Vorlage).

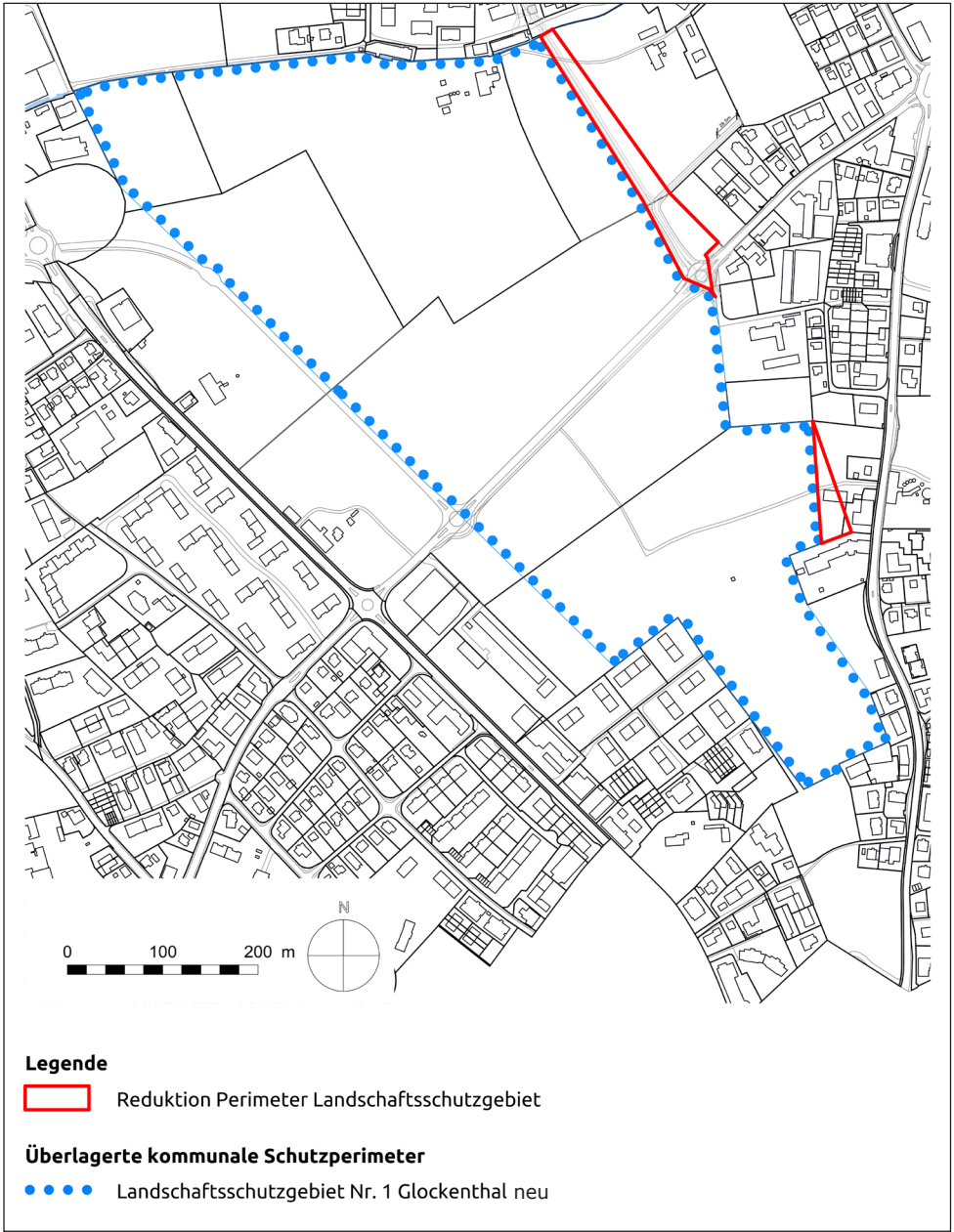
Mit den vorbeschriebenen Änderungen wird das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 1 «Glockenthal» um 10'270 m² reduziert. Es wurde geprüft, ob eine Kompensation südlich des LSG Nr. 1 «Glockenthal» möglich ist. Leider konnte die entsprechende Grundeigentümerin nicht dazu motiviert werden. Im ordentlichen Ortsplanungsprozess soll jedoch ein neues Landschaftsschutzgebiet «Oberzelg» im Schutzzonenplan aufgenommen werden, welches die Reduktion um ein Vielfaches kompensiert.

3. Änderung der Baurechtlichen Grundordnung (Schutzzonenplan) der Einwohnergemeinde Steffisburg

Schutzzonenplan Gemeinde Steffisburg
Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 «Glockenthal» wird reduziert, damit der Perimeter der neuen UeO Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» nicht mehr tangiert wird. Zudem wird die Überschneidung der Flächen der Einzonungen bezüglich den ZPP T «Au/Hodelmatte» und ZPP U «Stockhornstrasse» mit der Fläche des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1 «Glockenthal» bereinigt.

Eine geringfügige Anpassung wird auch bei der Gebäudegruppe an der Thunstrasse 36/36c vorgenommen. Das Schutzgebiet wird so leicht angepasst, dass die bestehenden Gebäude der Hofgruppe neu ausserhalb des Schutzperimeters liegen.

Ausschnitt Schutzzonenplan: Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 Glockenthal neu



4. Planerlassverfahren

Die Änderung des Schutzzonenplanes (Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 «Glockenthal») wurde als geringfügige Änderung im gemischt geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 der Bauverordnung des Kantons Bern (Vorprüfung, Auflage, Beschluss Gemeinderat und Genehmigung durch das AGR) ins Paket der Überbauungsordnung Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» integriert, welches gleichzeitig mit dem vorgelagerten Planerlassverfahren zu den Ein- und Aufzonungen der ZPP T «Au/Hodelmatte» und ZPP U «Stockhornstrasse» vom 17. Oktober bis 18. November 2019 öffentlich auflag.

Aufgrund von Änderungen infolge von Einspracheverhandlungen und weiteren Anliegen wurde das Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 1 angepasst. Durch diese Anpassungen musste die Änderung des Landschaftsschutzgebietes LSG Nr. 1 neu im ordentlichen Verfahren umgesetzt werden, das heisst als Planerlassverfahren mit den Schritten von der Mitwirkung bis zur Urnenabstimmung und der Genehmigung durch das AGR (gemäss Art. 53–63 des kantonalen Baugesetzes).

Da der gesamte Schutzzonenplan inklusive der Anpassung des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1 «Glockenthal» in der ordentlichen Revision der Ortsplanungsrevision (Baureglement, Zonenpläne und Schutzzonenplan) enthalten war und bereits die ersten Hürden der Mitwirkung (14. März bis 15. April 2019) und der Vorprüfung (19. Dezember 2019) beim AGR genommen hatte, konnte die Änderung des Schutzzonen-

plans im Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 1 «Glockenthal» im Januar 2020 als separates Paket behandelt werden. Dieses wurde vom 13. Februar bis am 16. März 2020 öffentlich aufgelegt und liegt nun als eigene Vorlage vor.

4.1. Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren für die Unterlagen der ordentlichen Revision der Ortsplanung (Baureglement, Zonenpläne und Schutzzonenplan – inklusive Änderung des Landschaftsschutzgebietes LSG Nr. 1 «Glockenthal») und die Richtpläne Verkehr und Energie fand vom 14. März bis 15. April 2019 statt.

4.2. Vorprüfung

Am 7. Juni 2019 wurden sämtliche Unterlagen der Revision der Ortsplanung (Baureglement, Zonenpläne und Schutzzonenplan – inklusive Änderung des Landschaftsschutzgebietes LSG Nr. 1 «Glockenthal») beim AGR zur Vorprüfung eingereicht. Der entsprechende Vorprüfungsbericht des AGR ist datiert vom 19. Dezember 2019. Er enthält keine Genehmigungsvorbehalte zur Anpassung des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1 «Glockenthal» im Schutzzonenplan.

4.3. Erste öffentliche Auflage/Einsprachen (als geringfügige Änderung im gemischt geringfügigen Verfahren)

Der Erlass der Überbauungsordnung Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» (mit der geringfügigen Änderung zum Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 1 «Glockenthal») und das vorgelagerte Planerlassverfahren mit den bedeutenden Ein- und Aufzonungen lagen vom 17. Oktober bis 18. November 2019 erstmals öffentlich auf.

Es gingen 16 Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein, vier der eingereichten Einsprachen enthielten zudem ebenfalls Elemente einer Rechtsverwahrung. Zwei Einsprachen sind explizit zur UeO Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» eingegangen. Sechs Einsprachen sind zu den Verfahren der UeO Nr. 95 und den ZPP T «Au/Hodelmatte» und ZPP U «Stockhornstrasse» eingegangen, sieben Einsprachen lediglich zu den vorgelagerten Ein- und Aufzonungen in den Gebieten «Au/Hodelmatte» und «Stockhornstrasse». Drei Einsprachen wurden nach der Auflagefrist, respektive den Einspracheverhandlungen vollständig zurückgezogen, fünf Einsprachen wurden teilweise zurückgezogen und acht Einsprachen bleiben aufrechterhalten.

Zwei Einsprachen richteten sich gegen die Änderung des Schutzzonenplans (Verkleinerung des Landschaftsschutzgebietes, Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen sowie Prozess zum Planerlassverfahren). Beide Einsprachen bleiben aufrechterhalten.

Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR wird beantragt, die Einsprachen abzuweisen.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden die Änderungen des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1 «Glockenthal» im Schutzzonenplan vorgenommen. Gegenüber der ersten Auflage der Überbauungsordnung Nr. 95 «Erschliessung Hodelmatte» wurden die Änderungen des Schutzzonenplanes nun in einem separaten Verfahren behandelt. Die zweite öffentliche Auflage erfolgte parallel, jedoch separat zu den vorgela-

gerten Planerlassverfahren bezüglich bedeutende Ein- und Aufzonungen.

4.4. Zweite öffentliche Auflage/ Einsprachen (im ordentlichen Verfahren)

Die zweite öffentliche Auflage fand vom 13. Februar bis am 16. März 2020 statt. Zur Änderung des Schutzzonenplans bezüglich dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 «Glockenthal» ging eine Einsprache zum Prozess des Planerlassverfahrens, der Unverhältnismässigkeit und der fehlenden privaten Interessensabwägung ein. Auf die Einspracheverhandlung wurde verzichtet. Die Einsprache bleibt aufrechterhalten.

Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR wird beantragt, die Einsprache abzuweisen.

4.5 Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern wird von Amtes wegen über die noch hängigen Einsprachen befinden und nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten über die Änderung des Schutzzonenplans im Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 1 «Glockenthal» entscheiden. Für die rechtliche Verbindlichkeit sind ausschliesslich die Originalunterlagen (Schutzzonenplan) massgebend.



**Vielen Dank für
Ihre Stimmabgabe!**



**Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den
Stimmberechtigten am 27. September 2020
wie folgt zu stimmen:**

1 **Ein- und Aufzonung
Zone mit Planungspflicht
ZPP T «Au/Hodelmatte»** **JA**

2 **Ein- und Aufzonung
Zone mit Planungspflicht
ZPP U «Stockhornstrasse»** **JA**

3 **Einzonung
Zone mit Planungspflicht
ZPP V «Glättimüli»** **JA**

4 **Änderung Schutzzonenplan
Landschaftsschutzgebiet LSG
Nr. 1 «Glockenthal»** **JA**
