



Änderung Zonenplan Siedlung

Erläuterungsbericht zur Umzonung der Teilparzelle 661



Stand: Mitwirkung

August 2024

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Trachselwald

Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38

Version	Datum	Inhalt
1.0	28.08.2024	Mitwirkungsexemplar

1 Ausgangslage

1.1 Umnutzung ehemaliges Schulhaus Thal

Am 27.07.2010 beschloss der Gemeinderat Trachselwald die Schliessung des ehemaligen Schulhauses Thal auf der Parzelle Nr. 661 in der ZöN 2 Schule Thal per Schuljahr 2011/12. Die anfängliche Idee, das Schulhaus zu verkaufen, wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 03.12.2015 von den Stimmberechtigten zurückgewiesen. Nach diversen weiteren Abklärungen erfolgte an der Einwohnergemeindeversammlung vom 21.09.2022 im Rahmen einer Konsultativabstimmung eine klare Haltung, das ehemalige Schulhaus Thal im Eigentum der Gemeinde zu behalten.

Der Gemeinderat erteilte einer Interessengruppe einen Projektauftrag für die Planung der Zukunft des Gebäudes. Im Rahmen dieses Projektauftrags sind nun moderate Anpassungen des Gebäudes vorgesehen, in einer ersten Etappe eine kleine Cafeteria mit Aussensitzplatz und öffentlichem Gartengrill sowie ein Kinderspielplatz. Um die raumplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung zu schaffen, beauftragte die Gemeinde die georegio ag aus Burgdorf.

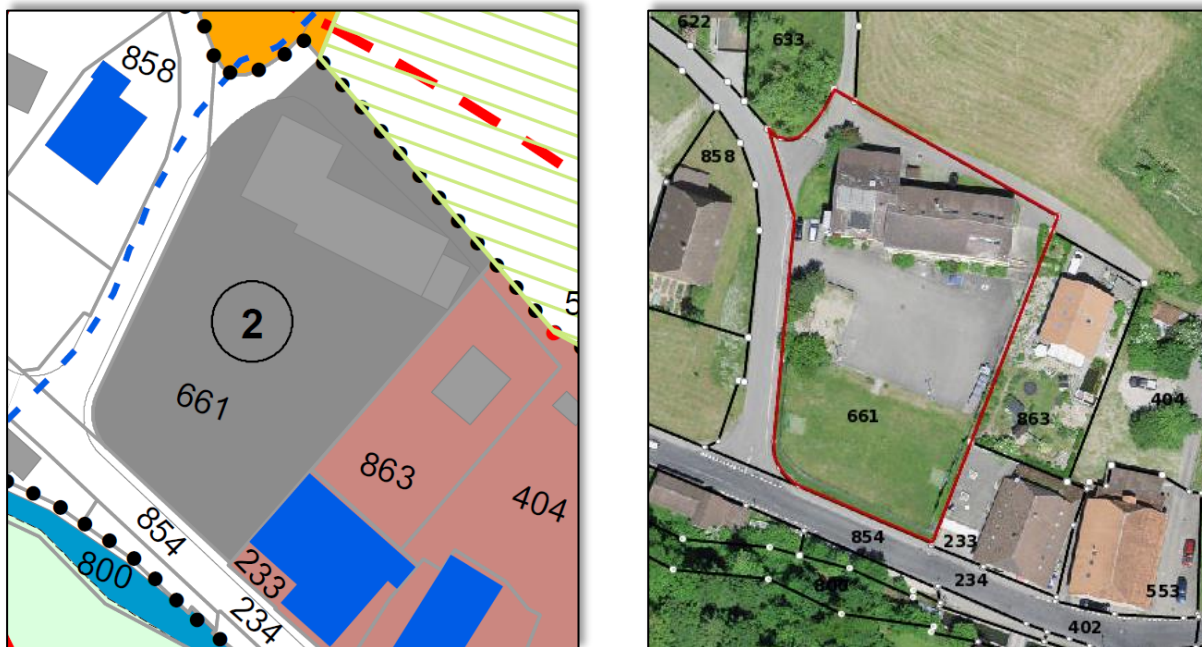


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Trachselwald und Luftbild der Parzelle 661

1.2 Abklärung der raumplanerischen Voraussetzungen

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung beabsichtigt die Gemeinde nun die raumplanerischen Voraussetzungen für die neue Nutzung zu schaffen. Anfang 2024 hat die Gemeinde den Kontakt mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR gesucht, um die Frage der Planbeständigkeit und die nötigen Umsetzungsschritte abzuklären.

Das AGR konnte mit dem E-Mail vom 19.03.2024 bestätigen, dass die Planbeständigkeit nicht verletzt wird und die Möglichkeit einer kompensationslosen Umzonung der überbauten Teile (Schulhaus und asphaltierter Platz) besteht.

Basierend auf dem hat die Gemeinde beschlossen, folgende Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung vorzunehmen:

- Umzonung des überbauten Teils der ZöN 2 Schulhaus Thal in die Dorfzone im ordentlichen Verfahren (Anpassung Zonenplan Siedlung).

2 Umzonung des überbauten Teils der Parzelle Nr. 661

Der Zonenplan wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG angepasst. Die Teilparzelle Nr. 661 wird von der Zone für öffentliche Nutzung in eine Dorfzone umgezont. Der Umfang der Umzonung beträgt 2'276 m² (inkl. Verkehrsflächen).

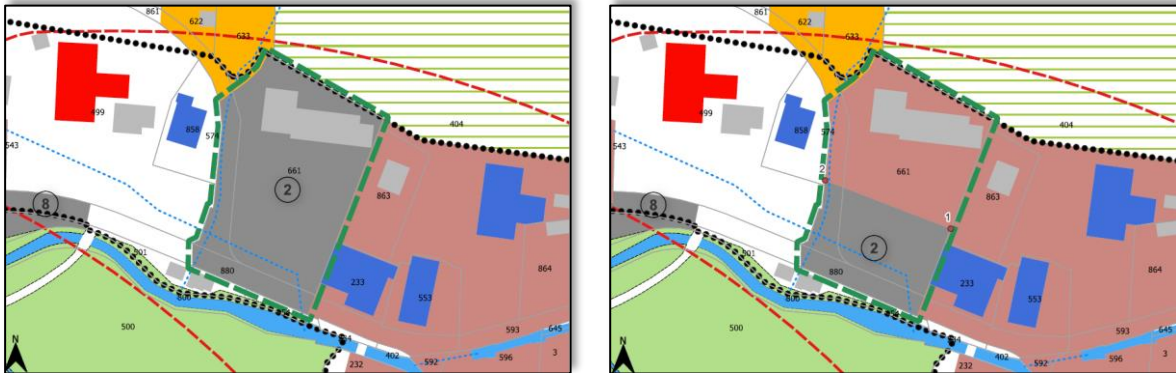


Abb. 2 Alter Zustand (links) und Zonenplanänderung (rechts), grün gestrichelt = Änderungsperimeter

3 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Thema	Berücksichtigung
<p>Wohnbaulandbedarf: Gemäss Datenblatt «Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen» des AGR vom 01.09.2023 verfügt die Gemeinde Trachselwald über Baulandreserven im Umfang von 1.7 ha (Erhebung durch die Gemeinde im Jahr 2020). Der ermittelte 15-jährige Wohnbaulandbedarf liegt bei 0.6 ha. Die Gemeinde kann Einzonungen von WMK nur vornehmen, sofern die Kompensationsflächen merklich grösser als die Einzonungsflächen sind (Richtwert 1:1.5) und sie nachweisen kann, dass diese Einzonungen sinnvolle raumplanerische Lösungen ermöglichen.</p>	<p>Gemäss Voranfrageantwort des AGR vom 19.03.2024 ist eine Umzonung in die Dorfzone für die überbauten Teile (Schulhaus und asphaltierter Platz) der Parzelle 661 ohne Beanspruchung des Wohnbaulandbedarfes möglich.</p>

Haushälterischer Umgang mit dem Boden, Mindestdichten	Bei Zonenplanänderungen, die Baulandreserven > 1500 m ² betreffen, ist gemäss der gültigen Praxis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung und gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_01) der haushälterische Umgang mit dem Boden verbindlich sicherzustellen. In Gemeinden des Raumtyps «Hügel- und Berggebiete» wie Trachselwald, bedeutet dies die Festlegung einer minimalen Nutzungsziffer von GFZo ¹ 0.4. Mit der Zonenplanänderung wird diese minimale Nutzungsziffer vorgeschrieben, dies erfolgt über eine Schraffur im Zonenplan. Für die Parzelle Nr. 661 wird eine minimale Nutzungsziffer von GFZo 0.4 festgelegt.
Naturgefahren	Gemäss aktueller Naturgefahrenkarte (Stand 2008) und wahrscheinlich bedingt durch den früheren Verlauf des Talschürgräblis liegt ein Teil der Parzelle Nr. 661 im roten Gefahrenbereich (Gefahrenindex: Ü5; Überschwemmung mit mittlerer Wahrscheinlichkeit bei mittlerer Intensität). Der Gewässerverlauf wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision in und ausserhalb der Bauzonen überprüft und angepasst. Der Verlauf der eingedolten Leitungen wich deutlich von der kantonalen Grundlage ab. In der Bauzone konnte der Verlauf durch die Öffnung der Schächte bestimmt werden. Da die Umzonungsfläche überbaut ist und keine neuen Hochbauten geplant sind, sind keine Massnahmen erforderlich.
Altlasten	Nicht betroffen.
Lärm	Gemäss Baureglement gilt in der Dorfzone die ES III.
Gewässer	Gemäss Zonenplan Gewässerräume und Gefahren (Stand Beschluss 16.06.2020) liegt der nordwestliche Rand der Parzelle im Gewässerraum. Ausserdem liegt ein sehr schmaler Streifen an der westlichen Parzellengrenze im Gewässerraum. Zudem liegen die angrenzenden Teilparzellen 854 und 574 als Bestandteil des Änderungsperimeters im Gewässerraum. Bei den genannten Flächen handelt es sich fast ausschliesslich um Verkehrsflächen, die ohnehin nicht überbaut werden können. Grundsätzlich gilt: Innerhalb des Gewässerraums dürfen gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.

¹ Geschossflächenziffer oberirdisch gemäss Art. 28 BMBV

Grundwasserschutz	Nicht betroffen
Naturobjekte, Hecken, Feld- und Ufergehölze	Nicht betroffen
Ortsbild / Kulturdenkmäler	Die Parzelle Nr. 661 liegt im Ortsbildschutzgebiet. Das Gebäude Nr. 123 ist weder erhaltens- noch schützenswert gemäss kantonalem Bauinventar.
Erschliessung MIV / Parkierung	Die Parzelle ist durch die Steinweidstrasse erschlossen.
Erschliessung ÖV	Die Parzelle liegt ausserhalb der ÖV-Güteklassen. Die Bushaltestelle Heimisbach, Thal ist weniger als 100 m entfernt. Da kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird, bestehen keine Anforderungen an die ÖV-Erschliessung.
Störfallvorsorge	Nicht betroffen.
Mehrwertabgabe	Die Umzonung untersteht gemäss Art 142 kantonales Baugesetz (BauG) keiner Mehrwertabgabe. Die Gemeinde Trachselwald sieht keine Mehrwertabgabe bei Umzonungen vor.

4 Verfahren

4.1 Allgemein

Die Anpassung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG.

4.2 Mitwirkung

Wird ergänzt.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Wird ergänzt.

4.4 Öffentliche Auflage, Einsprachen

Wird ergänzt.

4.5 Beschluss

Wird ergänzt.

4.6 Genehmigung

Nach dem Beschluss werden die Unterlagen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.