

# ZENTRUMSENTWICKLUNG BÜTZBERG

## ÄNDERUNG ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT ZPP A "ZENTRUM"

### ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZUR VORPRÜFUNG

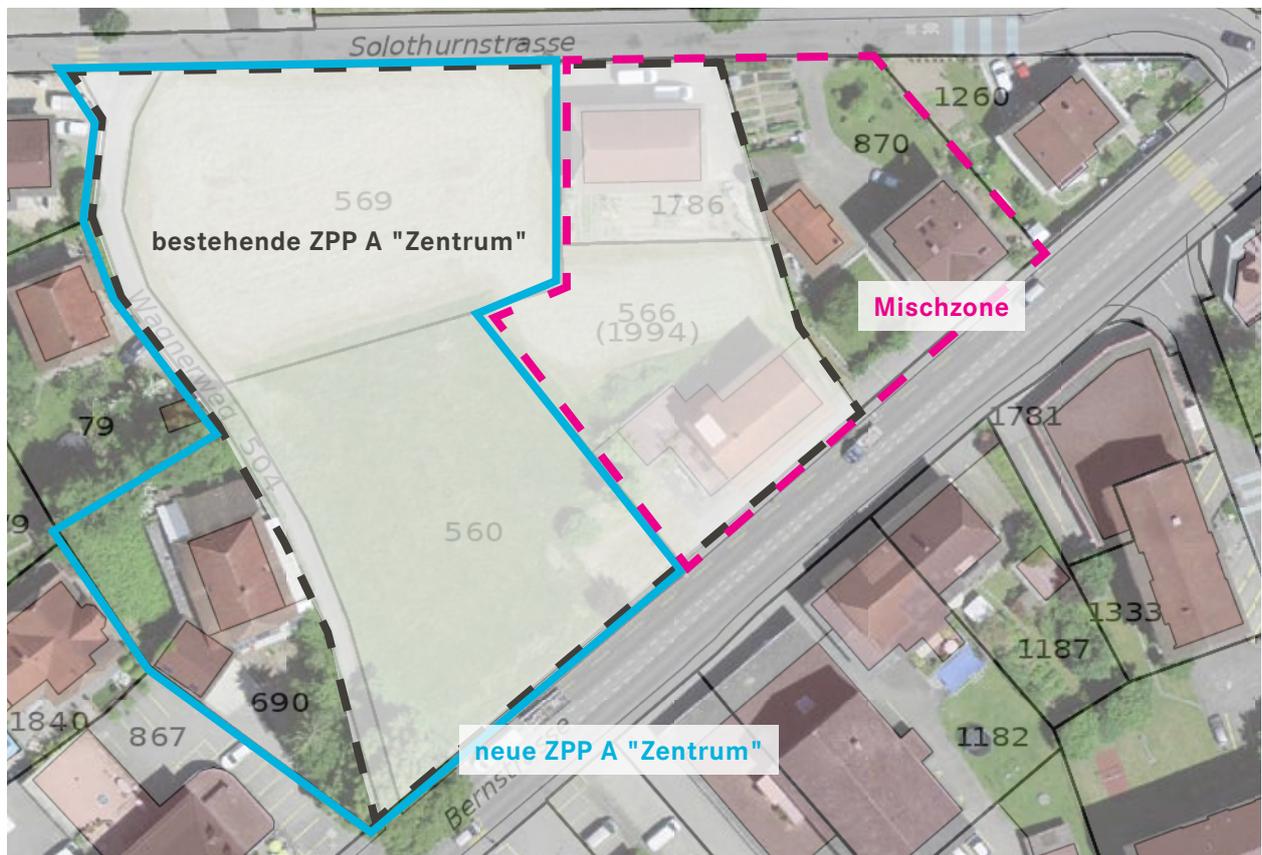
Änderung baurechtliche Grundordnung | Thunstetten | Kanton Bern

Ergänzende Erläuterungen zur Erschliessung der Parzellen aufgrund Vorprüfung | Exemplar vom 23.01.2024



## 1 Ausgangslage

Zwischen Bern- und Solothurnstrasse in Bützberg (Gemeinde Thunstetten) befindet sich die heute rechtskräftige Zone mit Planungspflicht "ZPP A Zentrum". Seit deren Einführung im Jahr 2014 besteht dort ein Bedürfnis nach zentralen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten sowie einem öffentlichen Dorfplatz. Ebenfalls soll zeitgemässer Wohnraum für unterschiedliche Nutzendengruppen geschaffen werden. Die Realisierung verzögerte sich jedoch, so dass die ZPP A Zentrum nun punktuell an die heutigen, veränderten Bedürfnisse angepasst werden muss. Grosse Teile der Bestimmungen bleiben gleich, hingegen verändert sich der Perimeter der ZPP A grundlegend (vgl. Abbildung unten). Die bestehende, rechtskräftige ZPP A "Zentrum" wurde 2021 vom Beschluss und der Genehmigung der Ortsplanungsrevision ausgenommen.



Das Areal ist mit dem ÖV, dem Fuss- und Veloverkehr sowie mit dem Auto gut erreichbar. Der Grundeigentümer hat 2021 unter Beizug der Einwohnergemeinde Thunstetten ein Werkstattverfahren initiiert. In Zusammenarbeit mit externen Fachexperten ist ein qualitativ hochwertiges Überbauungskonzept entstanden, welches die bereits vorhandenen Qualitäten optimal in die geplante Überbauung integriert. Parallel und im Einklang dazu wurden die Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung an der heutigen ZPP in die Wege geleitet. Weiter fanden, um eine zügige Realisierung des Dorfzentrums zu gewährleisten, Gespräche mit allen beteiligten Grundeigentümer:innen statt.

Die Kantonsstrasse ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 14'000 Fahrten stark lärmbelastet. Die rechtskräftigen ZPP-Vorschriften verlangen deshalb korrekterweise bereits heute, dass in der Überbauungsordnung nachgewiesen wird, wie die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Ein erstes Lärmgutachten wurde bereits auf Stufe ZPP erstellt. Dieses berücksichtigt die Immissionsgrenzwerte als massgebende Belastungsgrenzwerte.

Im Rahmen der aktuellen Testplanung überlegt die Gemeinde, wie die langfristige räumliche Entwicklung aussehen könnte. Dabei wird auch diskutiert, auf bestimmten Abschnitten der Kantonsstrasse Tempo-30 einzuführen, um die Aufenthaltsqualität entlang der Kantonsstrasse zu steigern, was ebenfalls eine Reduktion der Lärmbelastung zur Folge hätte. Diesbezüglich haben jedoch noch keine Abklärungen mit dem OIK zu diesem Thema stattgefunden. Die Überlegungen befinden sich derzeit noch auf einer konzeptionellen Ebene.

## 2 Planungsrechtliche Grundlage

Nach Art. 30 LSV gelten für Bauzonen, die am 01.01.1985 noch nicht erschlossen waren, die gleichen Anforderungen wie für Neueinzonungen (Einhaltung der Planungswerte). Für kleine Teile von Bauzonen kann die Vollzugsbehörde (bei Nutzungsplanungen das AGR) Ausnahmen gewähren. Um beurteilen zu können, ob es sich um eine erschlossene Bauzone handelt, gilt der Erschliessungsbegriff nach Raumplanungsgesetz (Art. 19 Abs. 1 RPG). Land gilt als erschlossen, wenn eine ausreichende Zufahrt und die erforderlichen Wasser-, Abwasser- und Energieleitungen so nah heranführen (detaillerschlossen), dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (es sind nur noch die Hausanschlüsse zu erstellen).

Entsprechend ist im vorliegenden Fall die Frage, ob das Bauland seit dem 01.01.1985 als erschlossen gilt, von zentraler Bedeutung. In den nachfolgenden Kapiteln wird auf diese Thematik im Detail eingegangen.

Artikel 106 ff. BauG regelt die Erschliessung der Bauzone. In Art. 106 Abs. 2 lit. b und Abs. 3 werden die Begriffe "Detailerschliessung" und "Hauszufahrt" geregelt. Diese Unterscheidung ist im vorliegenden Fall ebenfalls von zentraler Bedeutung:

- > Detailerschliessung: "[...] die Detailerschliessung, welche mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung verbindet."
- > Hauszufahrt: "Hauszufahrt und Hausanschlüsse verbinden ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz."

### 3 Genehmigungsvorbehalt in Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat im Vorprüfungsbericht vom 9. November 2023 einen Genehmigungsvorbehalt bezüglich den einzuhaltenden Belastungsgrenzwerten des Lärms angebracht. Dieser stützt sich darauf, dass das Areal aus Sicht Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR bis heute nicht rechtmässig erschlossen sei und deshalb die Planungswerte und nicht die Immissionsgrenzwerte zu berücksichtigen sind.

Abs. 6 Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>Die Begriffe «Erdgeschoss» und «Obergeschoss» sind nicht BMBV-konform. Der Absatz ist der BMBV anzupassen. <b>GV</b></p> <p>Der Zuordnung der ES III für die ZPP A kann die Fachstelle Lärmschutz (TBA) zustimmen. <b>H</b></p> <p>Abs. 6 erwähnt, dass im Perimeter der ZPP A «Zentrum» die Planungswerte eingehalten werden müssen. Gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) und Art. 19 BauG ist dies korrekt. Im Lärmgutachten vom 25. Juli 2022 werden allerdings die Immissionsgrenzwerte berücksichtigt. Schon auf der ersten Stufe der Nutzungsplanung muss feststehen, dass im Rahmen einer späteren Planung eine geeignete Lösung bezüglich des Lärms gefunden werden kann (sog. Machbarkeitsnachweis), da es sich andernfalls um eine untaugliche Planung handeln würde. Es muss bereits auf Stufe ZPP nachgewiesen werden, dass die Planungswerte (u.U. mittels planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen) eingehalten werden können. Ist dies zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, so ist zumindest eine Schallpegeldifferenz festzulegen, die im nachgelagerten Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren eingehalten werden muss. <b>GV</b></p>
-------------------------------------	--

Das AGR begründet seine Haltung im Vorprüfungsbericht wie folgt:

1) Gemäss Kapitel 4.1.6 des Erläuterungsberichts ist das Gebiet noch nicht erschlossen. Auf S. 23 wird erwähnt, dass noch eine Detailerschliessungsstrasse gebaut werden muss. Parzellen gelten als erschlossen, wenn für die betreffende Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Abschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG). Auf Stufe Planung (Ausscheidung und Erschliessung von Bauzonen für lärmempfindliche Gebäude) gelten die Planungswerte.

2) Der Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte ist bereits auf Stufe ZPP zu erbringen. Wir haben Ihnen die Möglichkeit gegeben lediglich die Schallpegeldifferenz (mit den Planungswerten) anzugeben. Auch bei der Festlegung einer Schallpegeldifferenz ist gemäss AHOP «Strassenlärm in der Nutzungsplanung» (S.5) die von der Akustikfachperson ausgewiesenen Schallpegeldifferenz plausibel darzulegen und aufzuzeigen mit welchen baulichen und gestalterischen Massnahmen die berechnete Differenz erreicht wird.

Im Ablaufschema derselben AHOP (S.4) wird zudem auch festgehalten, dass diese Massnahmen bereits in der Planung verbindlich festzulegen sind. Nur insofern dies nicht möglich ist, kann (mindestens) eine Schallpegeldifferenz festgelegt werden, die dann im nachgelagerten Nutzungsplanverfahren eingehalten werden muss.

#### 4 **Ergänzende Erläuterung zur heutigen Erschliessung**

Das AGR weist in der Begründung zum Genehmigungsvorbehalt auf die Erläuterungen in Kapitel 4.1.6 hin. Nachfolgend nimmt die kommunale Planungsbehörde umfassend auf die Aussagen in Kapitel 4.1.6 Erläuterungsbericht (Stand Vorprüfung) Stellung.

##### **Erschliessung Verkehr**

Das Areal ist heute bereits von Norden und Süden her über die kantonale Bern- bzw. kommunale Solothurnstrasse erschlossen, zusätzlich führt der öffentliche, kommunale Wagnerweg westlich an den Parzellen 560 und 569 entlang. Die Haupterschliessung des Areals ist wie in der heute rechtskräftigen ZPP A, gemäss Baureglement, zu lösen: "Es ist anzustreben, die Erschliessung des nördlichen Teils des Areals über die Solothurnstrasse zu lösen, jene des südlichen Teils auf die Bernstrasse. Mit der Überbauungsordnung sind die Lagen der Anschlüsse zu bestimmen." Die verkehrliche Erschliessung kann somit für die beiden Parzellen Nr. 560 und Nr. 569 mit jeweils einer Hauszufahrt auf das übergeordnete Netz gelöst werden. Dass es bei einem solchen Bauwerk um eine Hauszufahrt handelt, dürfte unter Berücksichtigung der Definition der Begriffe nach Art. 106 Abs. 2 und Abs. 3 BauG unbestritten sein.

Zusätzlich aufgenommen wurde in der ZPP A die Vorgabe, dass das Areal für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig zu gestalten ist. Dies bezieht sich insbesondere auf den heutigen Wagnerweg, welcher eine direkte Anbindung des Altersheims in den Ortskern und auf die Kantonsstrasse ermöglicht. Die durch den Wagnerweg vorhandene, heutige Verbindung ist auch künftig sicherzustellen, wobei eine Anpassung des Verlaufs möglich ist, wenn der grundsätzliche Charakter des Wegverlaufs dadurch nicht verloren geht. Der Wagnerweg dient somit auch künftig der Erschliessung des Gebiets, da die Verbindung fortzubestehen hat.

Im Rahmen des Werkstattverfahrens wurde die Erschliessung der Parzelle 560 näher untersucht, damit sich diese möglichst geringfügig auf den Verkehrsfluss der Bernstrasse auswirkt. Es wurden zwei Optionen als machbar taxiert.

Option A: Die erwähnte Stichstrasse im Süden auf die Bernstrasse kann als Hauszufahrt ausschliesslich über die Parzelle 560 geführt werden. Dazu muss das parallel zur Bernstrasse stehende Gebäude im Vergleich zur Option B östlich um ca. 2 m verkürzt werden. die östlich benachbarte Parzelle Nr. 566 würde ebenfalls wie bisher über die Hauszufahrt erschlossen werden.

Option B: Möglich wäre eine Detailerschliessung über eine Stichstrasse ab der Bernstrasse, welche als gemeinsame Ein- und Ausfahrt mit der Parzelle 566 erfolgt und auf der Parzellengrenze geführt wird. Diese ist dann sinnvoll, wenn das Areal östlich der Parzelle 560 (u.a. Prz. Nr. 566) ebenfalls zeitnah entwickelt werden würde. Die Option B hat den Vorteil, dass nicht zwei Hauszufahrten nebeneinander bestehen (mit Erschliessungsfläche Parz. 566). Diese zu erstellende Detailerschliessungsstrasse ist jedoch als fakultative Option einzuordnen, die nicht grundeigentümergebunden festgelegt und durch die Gemeinde auch nicht zwingend eingefordert wird. Daher wurde zurecht kein entsprechender Passus in den ZPP-Vorschriften aufgenommen. Die Lösung mit der Detailerschliessungs-Stichstrasse wurde lediglich angedacht, dass die oberirdische Erschliessung von Besucherparkplätzen der beiden angrenzenden Ent-



**Abb. 1:** Situation mit geplanter Detailerschliessung (Variante B: gemeinsame Ein- und Ausfahrt), müller + partner architekten

wicklungsareale (ZPP A "Zentrum" sowie Parzellen Nr. 566 + 870) zusammengelegt werden könnte, um einerseits eine ortsbaulich noch attraktivere Lösung zu gestalten und andererseits die Verkehrssicherheit sowie Übersichtlichkeit auf der Bernstrasse noch weiter zu optimieren. Die Option B hat jedoch keinen Einfluss darauf, ob das Areal im Sinne der Gesetzgebung als "detailerschlossen" gilt.

### Werkleitungen

Sämtliche Werkleitungen sind in der direkt angrenzenden Solothurnstrasse, mit Ausnahme von Erdgas auch in der südlich angrenzenden Bernstrasse vorhanden, von wo aus sie in den jeweiligen Baubereich der beiden unbebauten Parzellen 569 und 560 angeschlossen werden können. Die bereits bebaute Parzelle 690 verfügt über die nötigen Anschlüsse. Die Werkleitungskataster Elektrizität, Wasser & Abwasser, Gas & Kommunikation sowie diejenigen der Swisscom sind im Anhang ersichtlich.

### **Kostenteilung**

Die Kosten für den Bau, Betrieb und Unterhalt der arealinternen Erschliessung trägt die Grundeigentümerschaft selber. Die Kosten für den Bau der Detailerschliessungsstrasse inkl. Infrastrukturanschlüsse, falls diese realisiert werden würde, würden ebenfalls zu 100 % den Grundeigentümerschaften auferlegt werden. Entsprechende Regelungen und Verträge (Infrastrukturvertrag) würden vorgängig der Erarbeitung der Überbauungsordnung abgeschlossen werden.

### **Fazit**

Das Areal wird auf insgesamt drei von vier Seiten direkt von Strassen begrenzt und verfügt daher über mehrere ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten. Die Werkleitungen sind zahlreich und in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die im Erläuterungsbericht erwähnte Detailerschliessungsstrasse, welche im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens aufgegriffen wird, ist zur Bebauung der ZPP nicht zwingend. Die Parzellen 560, 569 und 690 der neuen ZPP A Zentrum gelten im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung als vollumfänglich erschlossen.

## **5 Ergänzende Erläuterung zur Erschliessung vor dem 01.01.1985**

### **Bauzone und Erschliessung Verkehr**

Das Areal ist mindestens seit 1954 (vgl. Zonenpläne im Anhang A2) in der Bauzone und von Norden und Süden her über die Bern- bzw. Solothurnstrasse erschlossen. Zusätzlich führte bereits dazumals der öffentliche, kommunale Wagnerweg westlich an den Parzellen 560 und 569 entlang. Dies beweisen zusätzlich auch die [historischen Luftbilder \(Link\)](#).

Schon damals hätte somit die verkehrliche Erschliessung für die beiden Parzellen Nr. 560 und Nr. 569 mit jeweils einer Hauszufahrt auf das übergeordnete Netz gelöst werden können.

### **Werkleitungen**

Sämtliche für die Detailerschliessung notwendigen Werkleitungen sind bereits seit mindestens 1976 in den beiden direkt angrenzenden Strassen "Solothurnstrasse" und "Bernstrasse" vorhanden.

### **Fazit**

Die Parzellen 560, 569 und 690 der neuen ZPP A Zentrum waren im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung bereits vor dem 01.01.1985 vollumfänglich erschlossen.

## 6 Fazit aus Sicht kommunaler Planungsbehörde

Aus Sicht der kommunalen Planungsbehörde wird deshalb unter Berücksichtigung der vorab erwähnten Erläuterungen Folgendes festgestellt:

1. Das Areal gilt gemäss Erschliessungsbegriff nach Art. 19 Abs. 1 RPG bereits vor dem 01.01.1985 als erschlossen.
2. Das Areal gilt gemäss Erschliessungsbegriff nach Art. 19 Abs. 1 RPG heute als erschlossen.
3. Aus Punkt 1 und 2 folgt, dass für das besagte Areal die Immissionsgrenzwerte und nicht die Planungswerte gelten.
4. Die Arbeitshilfe "Strassenlärm in der Nutzungsplanung" bezieht sich auf die Ausscheidung von Bauzonen und bei der Erschliessung von Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten. Aus den vorangehend erläuterten Gründen handelt es sich vorliegend jedoch nicht um eine Ausscheidung oder Erschliessung. Entsprechend ist auch keine Schallpegeldifferenz bereits auf Stufe ZPP-Vorschriften festzulegen. Die Themen "Schallpegeldifferenz" und "bauliche Massnahmen zur Reduktion von Lärmemissionen" können im Zuge des UeO-Verfahrens abgehandelt werden. Zu diesem Zeitpunkt wird das Bauprojekt auch die entsprechende Bearbeitungstiefe aufweisen, die für eine verlässliche Beurteilung nötig ist.
5. Der untenstehende Absatz der ZPP A ist aus Sicht der kommunalen Planungsbehörde genehmigungsfähig und kann folglich öffentlich aufgelegt werden:

Bestehendes Recht:

- |  |  |
|--|--|
| <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe | Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist mittels Lärmgutachten nachzuweisen, mit welchen gestalterischen und baulichen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. |
|--|--|

Neues Recht:

- |  |   |
|--|---|
| <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe | Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. <b>Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei lärmempfindlichen Räume im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss muss bei Bauvorhaben entlang der Kantonsstrasse, welche den Abstand von 16.0 m ab Fahrbahnrand unterschreiten, mit baulichen (Anordnung lärmempfindlicher Räume) und/oder gestalterischen (Anordnung der Bauten) Massnahmen eine Schallpegelreduktion erreicht werden.</b> |
|--|---|

## Anhang

### **A1: Erschliessung heute**

- > Werkleitungskataster Elektrizität
- > Werkleitungskataster Gas und Kommunikation
- > Werkleitungskataster Swisscom
- > Werkleitungskataster Wasser und Abwasser
- > Situationsplan Stichstrasse Variante gemeinsame Ein- und Ausfahrt

### **A2: Erschliessung von dem 01.01.1985**

- > Zonenplan Gemeinde Thunstetten, 1954
- > Zonenplan Gemeinde Thunstetten, 1960
- > Zonenplan Gemeinde Thunstetten, 1976
- > Erschliessungsrichtplan Gemeinde Thunstetten 1976

# Anhang A1

Abb. 2: Werkleitungskataster Elektrizität

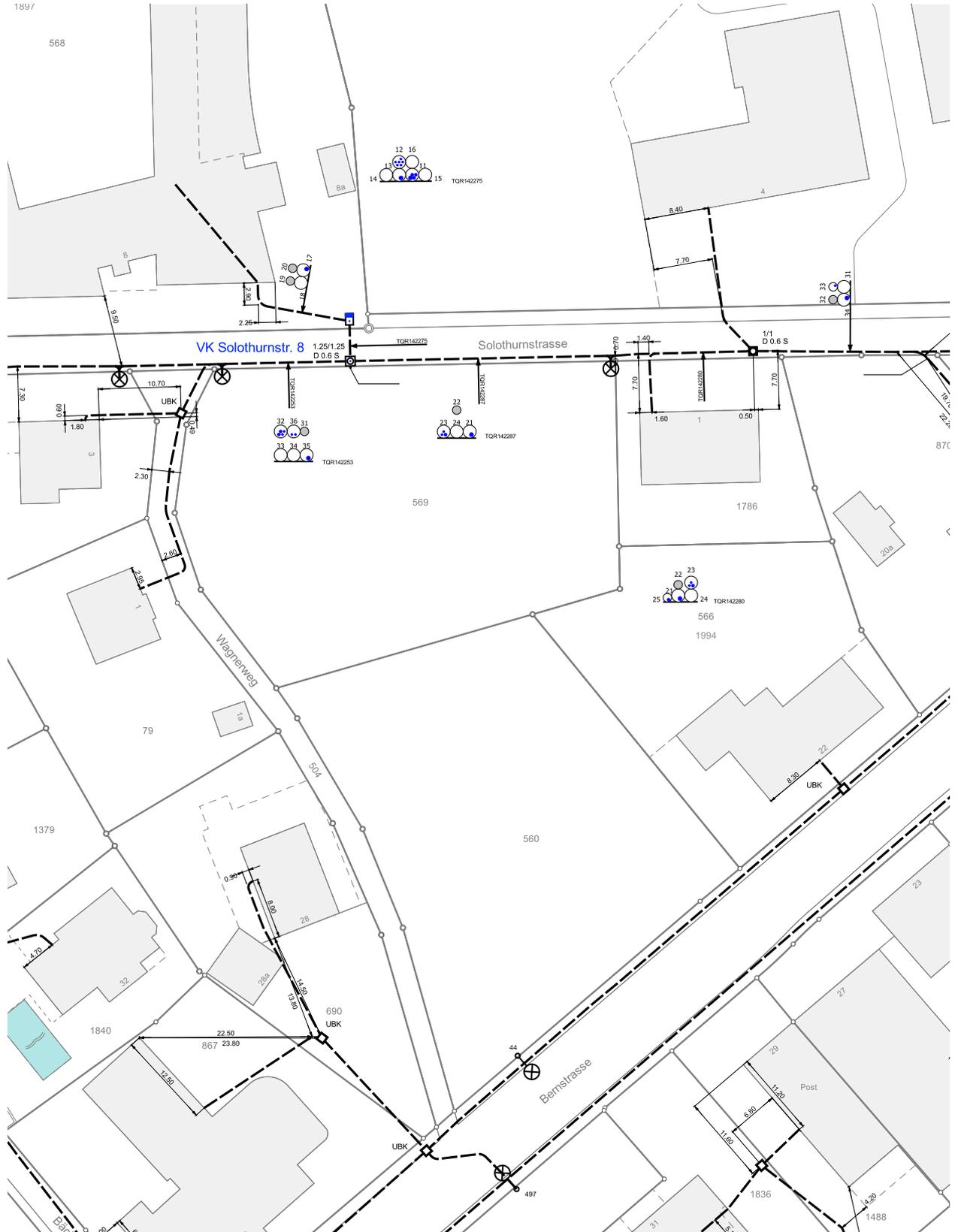


Abb. 3: Werkleitungskataster Gas & Elektro

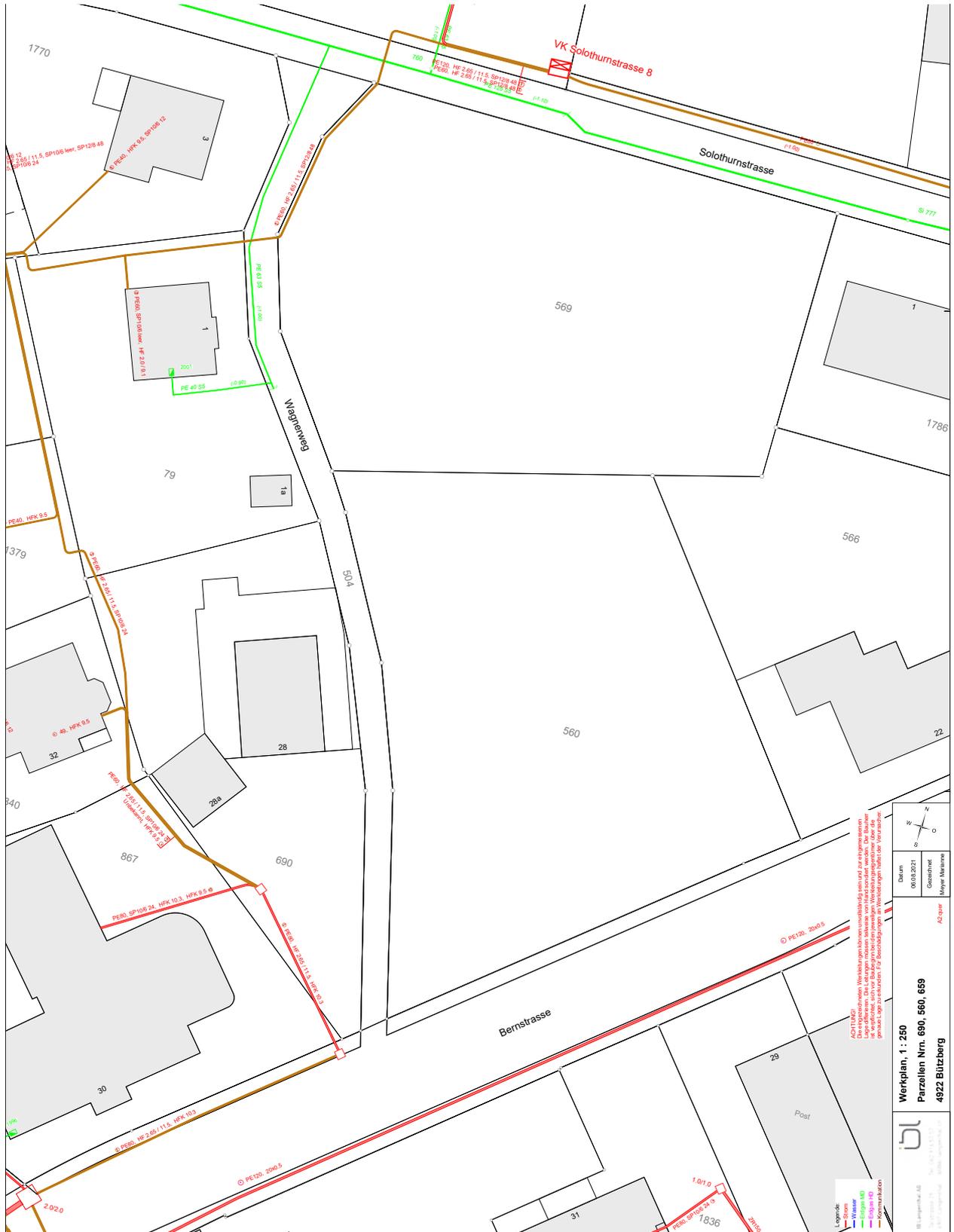
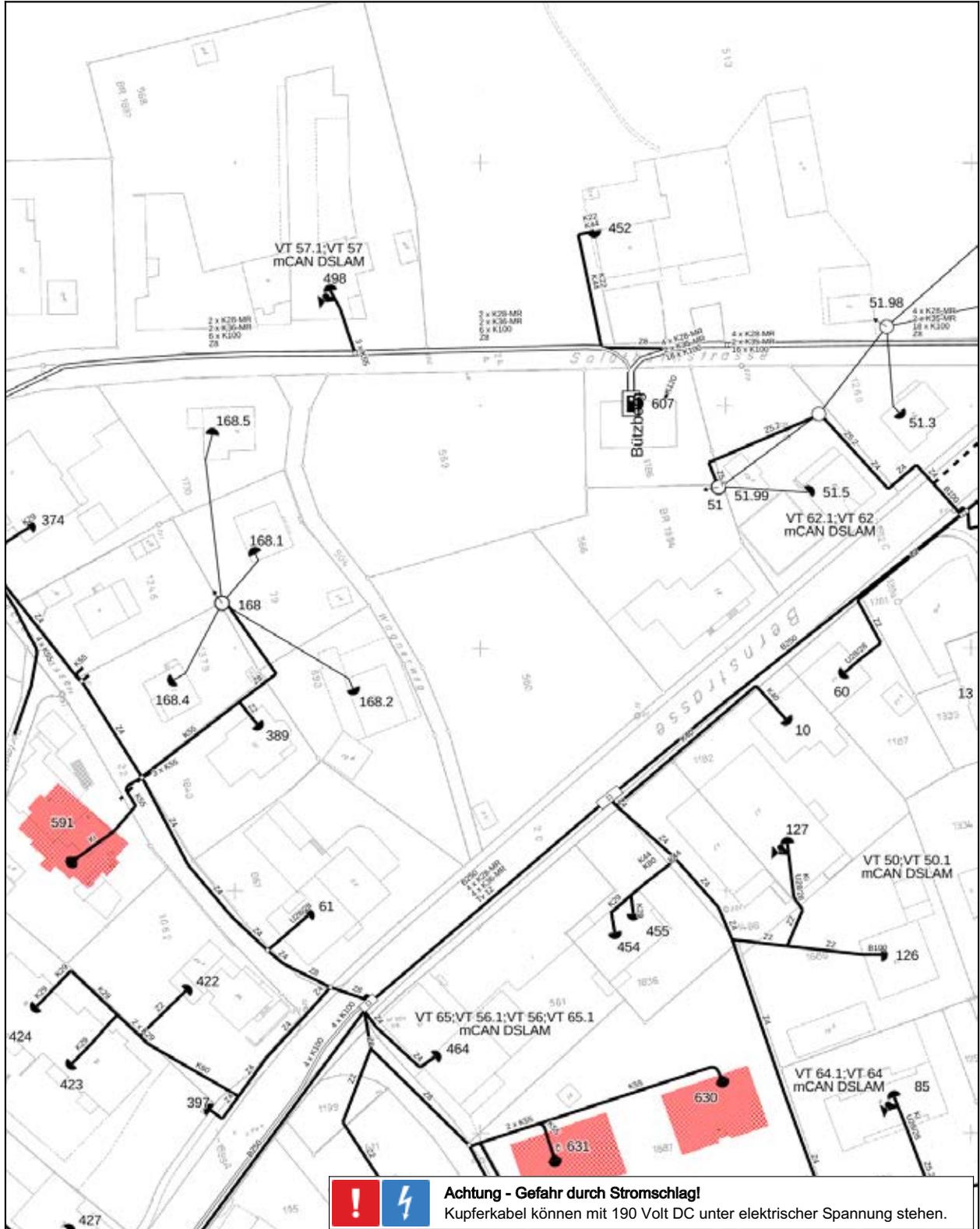
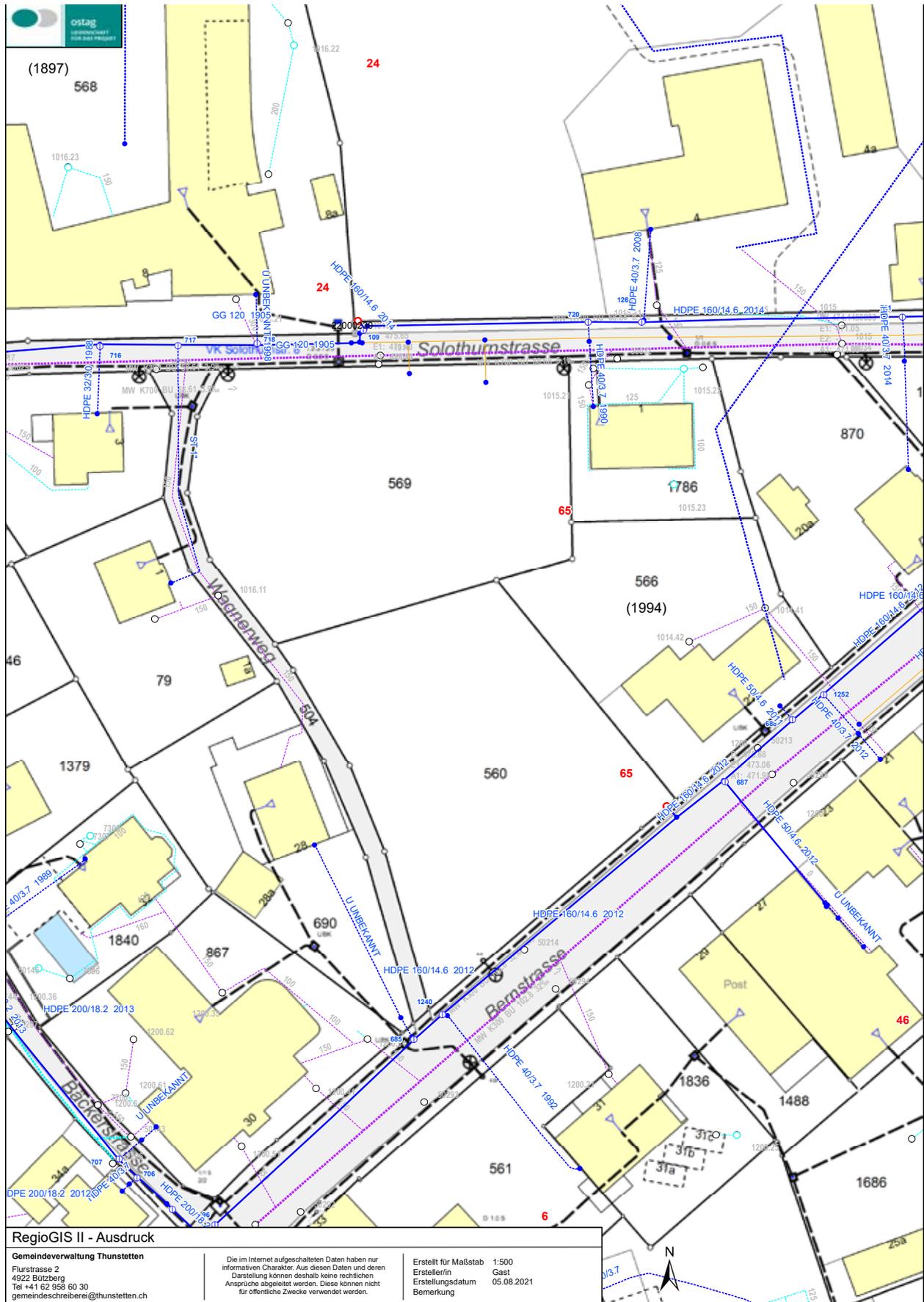


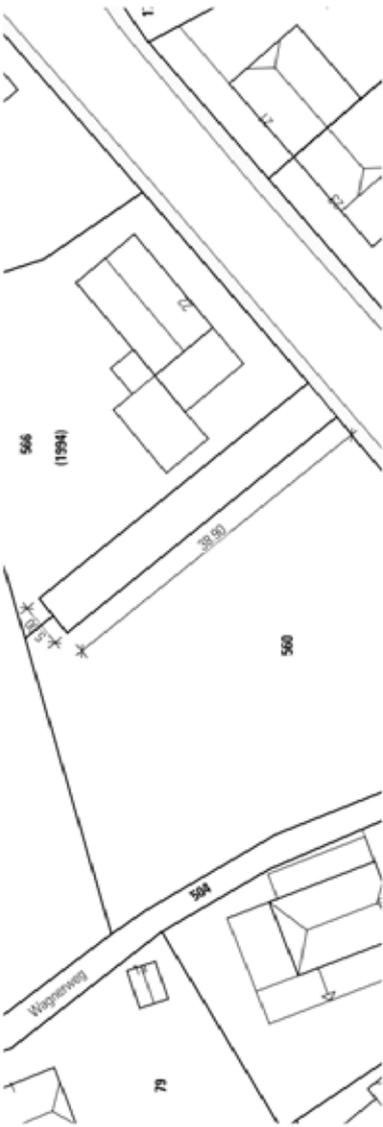
Abb. 4: Werkleitungskataster Swisscom



Gemeinde <b>Thun</b>	<b>Netzauskunft</b>		Massstab 1:1000	
	Ausgabedatum: 05.08.2021 Gültigkeitsdauer: 3 Monate Auskunftnummer: 2021-08-05-00154 Zentrumskoordinate: 2623152 / 1229404	© Swisscom (Schweiz) AG Sämtliche Rechte (insbesondere Urheber- und Eigentumsrechte) im Zusammenhang mit zugänglichen Plandaten sowie ausgedruckten Werkleitungsplänen verbleiben vollumfänglich bei der Swisscom (Schweiz) AG. Nicht eingemessene Leitungsverläufe von Hausanschlüssen sind ungefähr eingezeichnet. Die genauen Tiefenlagen sind durch Sondierungen zu ermitteln.	© Benützung der Daten der amtlichen Vermessung durch die kantonale Vermessungsaufsicht bewilligt.	

Abb. 5: Werkleitungskataster Wasser und Abwasser





### Situationsplan

> Vorschlag in Verhandlung



### Auswirkungen auf Projekt

Wendeplatz für grössere Fahrzeuge

Leicht andere Besucher-PP Organisation (Anzahl PP bleibt)

Weniger Abgrenzung zu Nachbar, dafür nicht plötzlich 2 Strassen nebeneinander.

Problematik mit Sichtwinkel über Parz. 566 würde neutralisiert werden.

Gebäude könnte ca. 2m verlängert werden

### Variante gemeinsame Ein- und Ausfahrt

Anhang A2

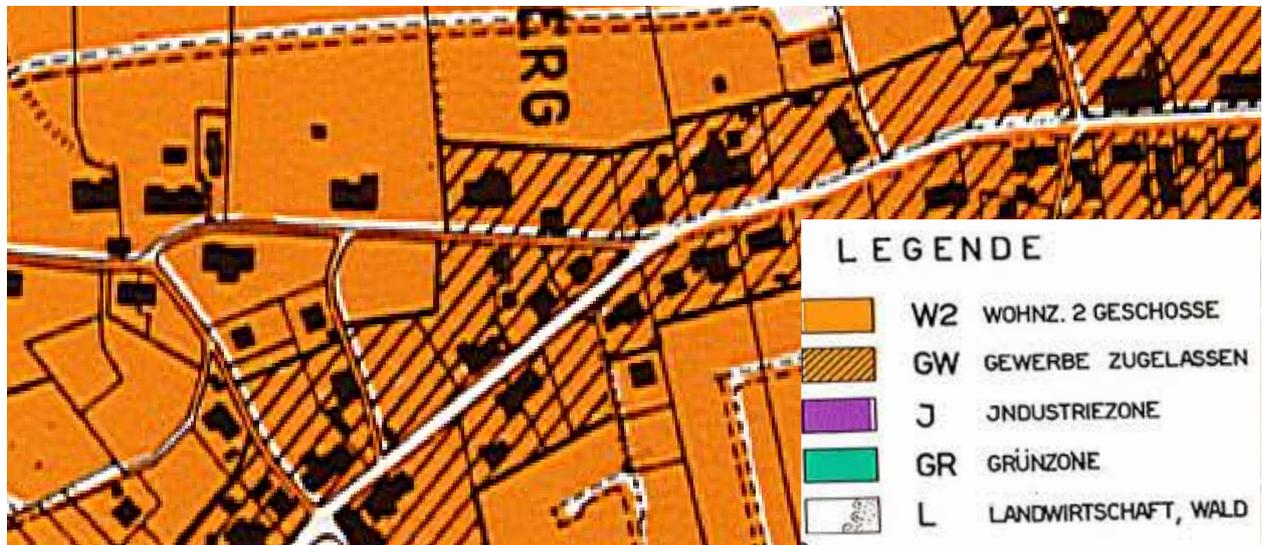


Abb. 6: Zonenplan Gemeinde Thunstetten 1954

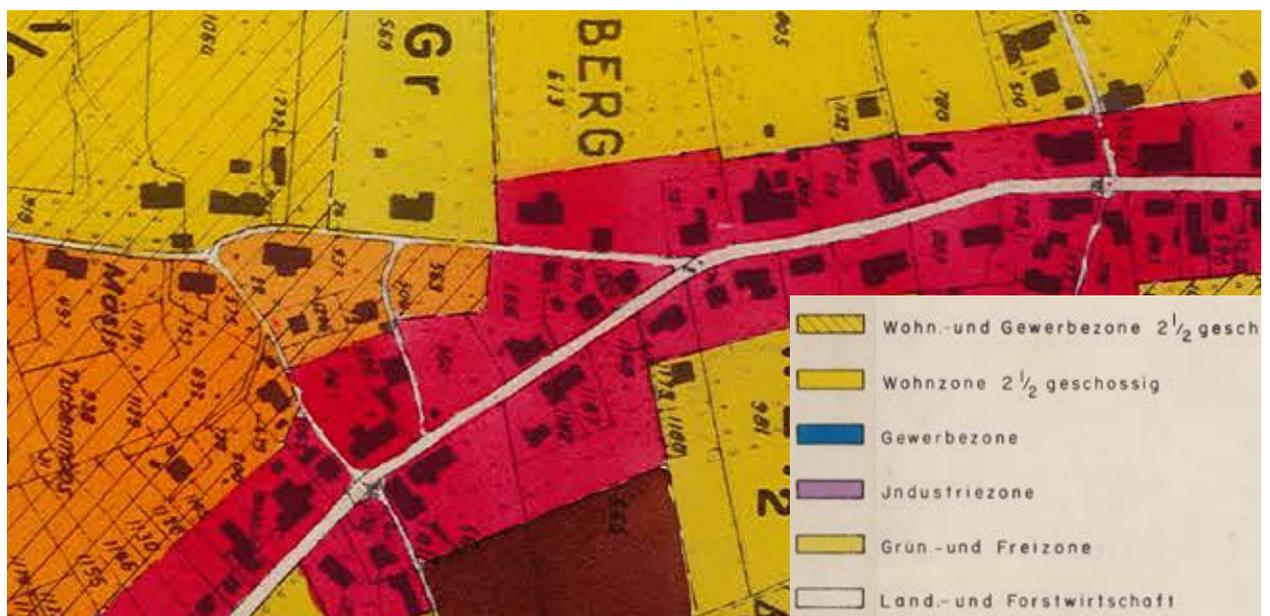


Abb. 7: Zonenplan Gemeinde Thunstetten 1960



Abb. 8: Zonenplan Gemeinde Thunstetten 1976



Abb. 9: Erschliessungsrichtplan Gemeinde Thunstetten 1976



