

AUFLAGE ENTWURF BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Reichenbach im Kandertal

Zonenplanänderung ZPP 2 «Hauptstrasse, Reichenbach»



Erläuterungsbericht

Die Zonenplanänderung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan 1:1000
- Auszug Baureglement

weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Gefahrengutachten
- Lärmgutachten

14. März 2024

Änderungen gegenüber dem letzten Stand vom 26.10.2023 (Auflage) sind rot markiert.

Impressum

Auftraggeber:

Niklaus Hari
Dorfstrasse 15
3713 Reichenbach i.K.

Planungsbehörde:

Gemeinde Reichenbach im Kandertal
Bahnhofstrasse 30
3713 Reichenbach im Kandertal

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc

*Abbildung Titelseite: Ansicht Liegenschaft
Knutti © Carolina Küenzi, Reichenbach*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Zonenplanänderung	6
2.1 Zonenplan	6
2.2 Baureglement	7
2.3 Besonders hohe Nutzungsdichte	7
2.4 Erschliessung	8
2.5 Mehrwertausgleich	8
2.6 Verfügbarkeit	9
2.7 Vorhaben	9
3. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	11
3.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	11
3.2 Arbeitszonenbewirtschaftung	12
3.3 Orts- und Landschaftsbild	16
3.4 Kulturland	17
3.5 Lärmschutz, Luftreinhaltung und NIS	19
3.6 Gewässer	20
3.7 Naturgefahren und Altlasten	20
3.8 Naturschutz	21
3.9 Störfallvorsorge	21
4. Verfahren	24
4.1 Vorgehen	24
4.2 Mitwirkung	24
4.3 Vorprüfung	25
4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	29
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	29
Anhang	30
Anhang A Risikoanalyse Störfallvorsorge	30
Anhang B Abklärung Zonenabstand	32

1. Ausgangslage

Die vorliegende Zonenplanänderung betrifft die Parzelle Nr. 1707 in der Einwohnergemeinde Reichenbach im Kandertal. Das Grundstück grenzt im Westen an die Hauptstrasse (Nationalstrasse) an. Nördlich wird die Parzelle durch die Wohn- und Gewerbezone mit dem Velogeschäft «VeloEngel» inkl. Imbiss (vormals Restaurant «Tropic») begrenzt und markiert den Siedlungsrand der Gemeinde Reichenbach.

Der überbaute Teil der Parzelle Nr. 1707 ist auf drei Seiten von Fruchtfolgefleichen umgeben. Die Parzelle ist vollständig der Landwirtschaftszone zugeordnet und befindet sich in Privateigentum.



Abb. 1 Luftbild Parzelle Nr. 1707 (Geoportal Kanton Bern)

Auf dem Grundstück befindet sich kein Betriebsstandort mehr. Der ehemalige Grundeigentümer hat den Bauernhof an einen Landwirt in Reichenbach verkauft, weil mit diesem Hof zu wenig Ertrag erwirtschaftet werden kann. Für dieses Hofgebäude gibt es keine zweckmässige Weiterverwendung.

Aufgrund der guten Erschliessung und der standortgünstigen Lage beim Bahnhof besteht das Interesse, den überbauten Parzellenteil weiterhin baulich nutzen zu können. Daher soll der überbaute Parzellenteil eingezont werden. Gemäss Praxis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung können überbaute Flächen der Bauzone zugeführt werden, sofern eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und das Areal an das eingezonte Siedlungsgebiet angrenzt (vgl. auch Ziff. 3.2.3).

Da es der gewerblich geprägten Gemeinde Reichenbach an geeigneten und attraktiven Standorten für Unternehmen fehlt, soll der überbaute Parzellenteil einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof mit dem neuen Verkaufsladen kommt dem Standort eine hohe Bedeutung bei der Wahrnehmung des Ortsbildes zu. Aus diesem Grund sollen gewisse Nutzungen ausgeschlossen und eine qualitativ ansprechende Gestaltung vorausgesetzt werden.

2. Zonenplanänderung

2.1 Zonenplan

Die Einzonung betrifft den überbauten Teil der Parzelle Nr. 1707 mit dem landwirtschaftlich nicht nutzbaren Umschwung. Um für einen künftigen Neubau eines Gewerbebetriebs eine sinnvolle Anordnung und eine gute Ausnützung der Fläche zu ermöglichen, wird der zur Einzonung vorgesehene Parzellenteil im südöstlichen Bereich geringfügig über die überbaute Fläche hinaus vergrössert. Die Parzelle mit einer Gesamtfläche von 17'928 m² soll in einem Teilbereich im Umfang von 2'112 m², angrenzend an die Bauzone und die Hauptstrasse, eingezont werden. Die Parzelle liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Reichenbach aus dem Jahr 2007 in der Landwirtschaftszone und soll mit der vorliegenden Zonenplanänderung teilweise durch die Zone mit Planungspflicht (ZPP 2) «Hauptstrasse, Reichenbach» abgelöst werden.

Die übrige Parzellenfläche im Umfang von 1.58 ha verbleibt wie bis anhin der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Die Zonenplanänderung besteht aus einem Zonenplanausschnitt, welcher den heutigen und den künftigen Zustand darstellt.

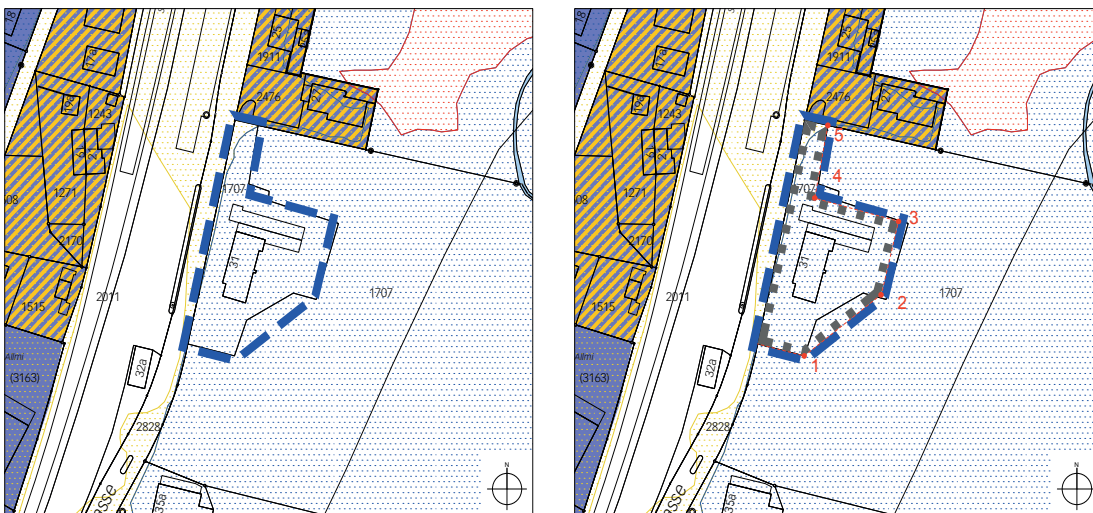


Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Reichenbach mit heutigem Zustand (links) und neuem Zustand (rechts); weiss: Landwirtschaftszone; grau bandiert: ZPP 2 «Hauptstrasse, Reichenbach»; blau umrandet: Planungsperimeter

2.2 Baureglement

Durch die Einzonung als ZPP 2 ist eine Ergänzung des Baureglements, Anhangs A1 «Zonen mit Planungspflicht» erforderlich. Für die Art der Nutzung gelten im Grundsatz die Bestimmungen der Gewerbezone, wobei empfindliche Einrichtungen sowie Lagerbetriebe und Werkhöfe zu Bauunternehmungen ausgeschlossen werden. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendige, an den Standort angewiesene Personal zulässig, ist auf die der Nationalstrasse abgewendeten Seite auszurichten und darf eine Geschossfläche von max. 140 m² nicht überschreiten.

Anstelle der baupolizeilichen Masse von Art. 50 BauR gelten die speziellen baupolizeilichen Masse der ZPP. Das Nutzungsmass wird in Form einer Überbauungsziffer (ÜZ) festgelegt. Es gilt eine minimale ÜZ von 0.35 und eine maximale ÜZ von 0.5. Die Fassadenhöhe traufseitig darf höchstens 8.5 m betragen, was einer solchen von 8 m gegenüber dem Niveau der Kantonsstrasse entspricht. Die Gebäudelänge und die internen Abstände sind unter Beachtung der feuerpolizeilichen Minimalabstände und einer guten Gestaltung frei wählbar. Weiter haben Hauptbauten einen minimalen Zonenabstand von 3.0 m, An- und Kleinbauten einen solchen von 2.0 m und Verkehrsflächen etc. einen Abstand von 0.2 m gegenüber der Landwirtschaftszone zu wahren (vgl. auch Anhang B).

Wie für die angrenzende Mischzone und die Landwirtschaftszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärm-schutzverordnung.

2.3 Besonders hohe Nutzungsdichte

In den Bestimmungen zur ZPP 2 wird das minimal geforderte Nutzungsmass mit einer ÜZ von 0.35 verbindlich festgehalten.

Die minimale ÜZ von 0.35 erfordert eine anrechenbare Gebäudefläche von ca. 740 m², respektive ein Gebäude mit Abmessungen von ca. 50 m Länge und 15 m Breite. Bei einer zweigeschossigen Bauweise ergibt dies 1'480 m² GF respektive eine GFZo von 0.7, was der Anforderung für die Einzonung von WMK-Zonen entspricht (vgl. auch Kapitel 2.2 Baureglement und 3.4 Kulturland). Mit den einzuhaltenden Abständen, namentlich dem Strassenabstand von 10.0 m (Strassenbaulinie Nationalstrasse) sowie dem zu wahrenen Zonenabstand (3.0 m) kann das minimale Nutzungsmass nicht höher festgelegt werden (vgl. auch Ziff. 3.2.3). Auf die Festlegung einer unterirdischen Parkierung wird aufgrund der Überflutungsgefährdung verzichtet. Das Vorprojekt weist die geforderte hohe Nutzungsdichte aus (vgl. 2.7).

2.4 Erschliessung

Der zur Einzonung vorgesehene Grundstücksteil ist bereits überbaut und erschlossen. Er grenzt an die Hauptstrasse und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum BLS-Bahnhof Reichenbach i.K. mit P+R. Die Hauptstrasse ist seit dem 1.1.2020 eine Nationalstrasse 3. Klasse. Im Bereich der Zonenplanänderung weist die Strasse keine Abbiegehilfe aus. Die Ausfahrt ist übersichtlich. ~~Gegenüber der Parzelle Nr. 2476 sollen bauliche oder gestalterische Massnahmen getroffen werden, wodurch eine Arealzufahrt auf die ZPP 2 über das hiervor erwähnte Nachbargrundstück verhindert wird. Eine Verbindung zur Liegenschaft Velogeschäft «VeloEngel» ist vorhanden, welche als Langsamverkehrsweg zur Bahnhofunterführung zur Verfügung steht und privatrechtlich gesichert werden soll. Die Langsamverkehrsverbindung zur Bahnhofunterführung respektive zum Bahnhof Reichenbach ist über die Parzelle Nr. 2476 angedacht und soll zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrags geregelt werden.~~

Das Grundstück ist mit allen erforderlichen Werkleitungen erschlossen.



Abb. 3 Aktuelle Erschliessung der Parzelle 1707 ab der Hauptstrasse

Entlang von Nationalstrassen 3. Klasse gilt bis zum Erlass der eidgenössischen Baulinie ein Abstand von 5 m. Die Festlegung der Baulinien durch das ASTRA ist in Vorbereitung und wird voraussichtlich 10 m gemessen ab Strassenachse betragen. Für sämtliche Vorhaben innerhalb der Baulinie bedarf es einer Bewilligung oder der Anhörung / Zustimmung durch das ASTRA.

In den weiteren Planungsphasen ist die Erschliessung, resp. der Anschluss an die Nationalstrasse auf die Normenkonformität (z.B. Sichtbermen, Bepflanzung, Entwässerung, etc.) zu prüfen.

2.5 Mehrwertausgleich

Durch die Einzonung von 2'112 m² weitgehend bebautem Landwirtschaftsland in Bauzone (ZPP 2) mit neuen Nutzungsmöglichkeiten entsteht ein planungsbedingter Mehrwert. Der Planungsmehrwert ist gemäss Art. 142b BauG nach einer anerkannten Methode durch einen Schätzer im Auftrag der Gemeinde zu bestimmen, dem Grundeigentümer zur Kenntnis zu bringen und nach Abschluss der Planung zu verfügen.

Die Gemeinde Reichenbach hat das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 22. September 2020 erlassen. Für Einzonungen beträgt die Abgabe während den ersten 5 Jahren 25%, danach 30% und ab dem 11. Jahr 35%. Von der Mehrwertabgabe stehen 90 % der Gemeinde und 10 % dem Kanton zu. Die Gemeinde wird zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage den Grundeigentümer über die Höhe der Abgabe informieren.

Die Fälligkeit der Abgabe richtet sich nach Art. 142c BauG (Veräusserung oder Überbauung). Nach Art. 142b Abs. 2 BauG wird der errechnete Mehrwert um den Betrag gekürzt, der innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

2.6 Verfügbarkeit

Gemäss Art. 126a-d BauG treffen die Gemeinden die notwendigen Massnahmen, damit Land in der Bauzone überbaut oder zonenkonform genutzt wird. Da das einzuzonende Land bereits überbaut und nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt wird, erübrigt sich eine weitergehende Massnahme als der hiervor beschriebene Mehrwertausgleich.

2.7 Vorhaben

Der heutige Grundeigentümer und Landwirt hält an der Einzonung fest und hat ein Vorprojekt durch Jaggi Frei Brügger Architekten ETH SIA AG erarbeiten lassen. Dieses sieht ein gewerblich genutztes Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss mit Gewerbe/Dienstleistung und maximal eine Betriebswohnung (für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal) vor. Die Erschliessung erfolgt von der Hauptstrasse und weist die nötigen Fahrzeugabstellplätze (vgl. Ziff. 3.2.3) aus. Gegenüber dem Kulturland soll eine klare Begrenzung geschaffen werden, um ein Ausufernd der Bauzone zu verhindern. Dies wird insbesondere mit dem Zonenabstand von 3.0 m bzw. 2.0 m für An- und Kleinbauten gewährleistet.

Konkrete Nutzer werden nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung gesucht. Interessenten sind vorhanden.

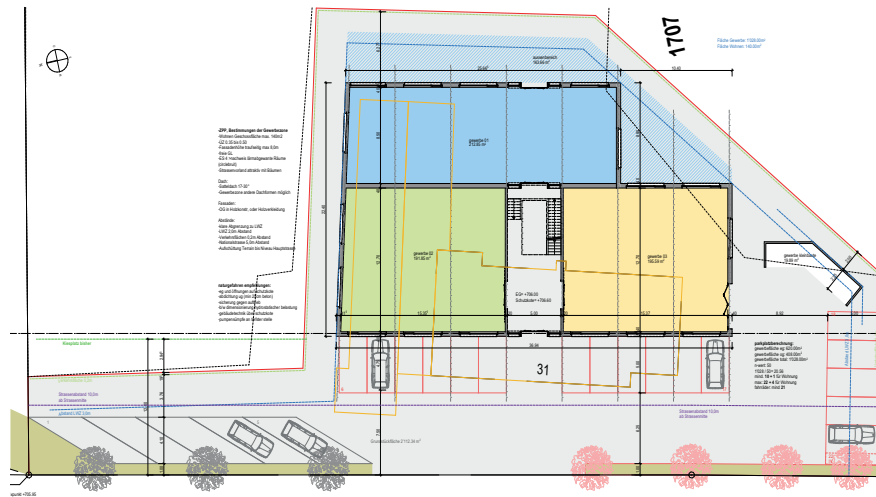


Abb. 4 Situation mit Erdgeschoss zvg jfb architekten

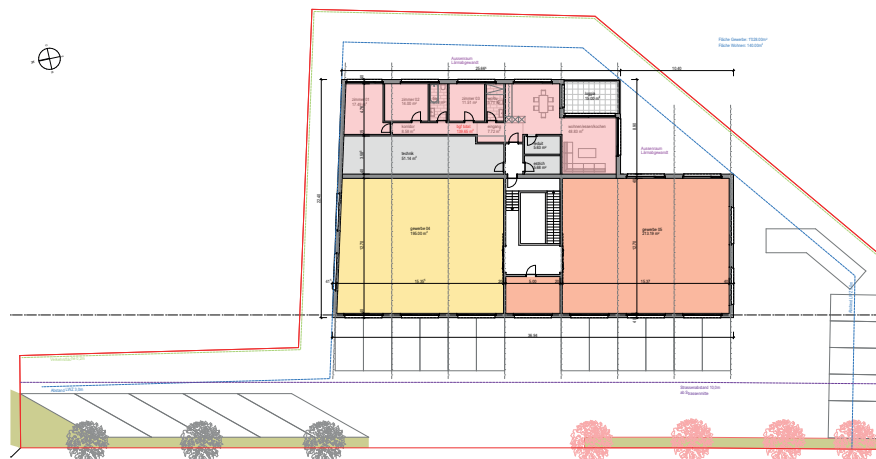


Abb. 5 Obergeschoss zvg jfb architekten

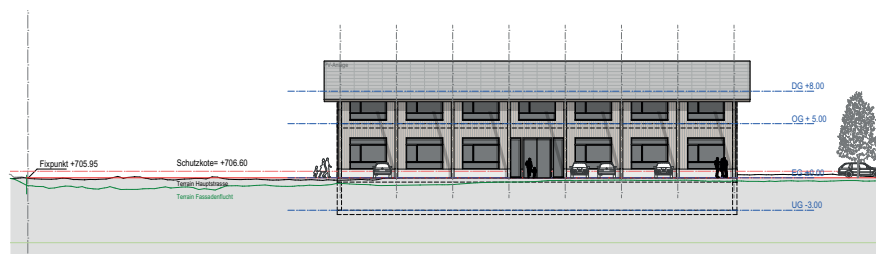


Abb. 6 Strassenseitige Ansicht zvg jfb architekten

3. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

3.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Der kantonale Richtplan sowie das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW) enthalten für das Planungsgebiet keine spezifischen Bestimmungen.

Mit der ZPP 2 für eine gewerbliche Nutzung wird kein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan «Massnahme A_01» geltend gemacht.

Bei den einzelnen Einzonungs- und Umzonungsbegehren der Gemeinden wird gestützt auf den kantonalen Richtplan Massnahme A_05 geprüft:

- ob die neuen Zonen ausreichend mit dem ÖV erschlossen sind (Einzonungen und Umzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung: gemäss Bauverordnung; Einzonungen und Umzonungen von Land, das nicht als Kulturland gilt: bis 1 ha keine EGK, über 1 ha EGK D/E1) und die üblichen Kriterien zur Zonenausscheidung eingehalten werden.
- Bei Neueinzonungen für Arbeitszonen ist im Rahmen der Berichterstattung nach Art. 47 RPV darzulegen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und der Bedarf nachgewiesen ist. Dazu gehören eine flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen (inkl. Erschliessung und Parkierung) und eine möglichst hohe bauliche Dichte.
- Die Neueinzonungen von Arbeitszonen erfolgen im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung. Dazu wurde das Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern herausgegeben.

ÖV-Erschliessung

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Reichenbach weist das einzuzonende Gebiet die ÖV-Güteklasse C auf.

Haushälterische Bodennutzung

vgl. Ziff. 2.3 und 3.4

3.2 Arbeitszonenbewirtschaftung

3.2.1 Bedarf und Bedeutung

Reichenbach im Kandertal ist im RGSK TOW von 2017 nicht als regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt verzeichnet. Reichenbach weist jedoch grosse Arbeitsplatzgebiete von (teil-)regionaler Bedeutung aus und hat einen ausgewiesenen Bedarf an Arbeitszonen, einerseits von bestehenden Betrieben, die zusätzliches Land suchen und andererseits von Betrieben, die in der Region aufgrund des knappen Angebots kein geeignetes Land finden. Bei der vorliegenden Arbeitszone handelt es sich um eine weitere Arbeitszone von (teil-)regionaler Bedeutung.

3.2.2 Prüfung von Alternativen

Auf dem einzuzonenden Grundstücksteil befand sich ein Bauernbetrieb. Weil mit dem Hof zu wenig Ertrag erwirtschaftet werden konnte, gab der Vorbesitzer den Bauernhof auf. Mit dem Ertrag aus dem Verkauf der Liegenschaft soll in einer anderen Region ein ertragsreicher Hof erworben werden. Die Einzonung wird begünstigt, weil es sich um weitgehend überbautes und erschlossenes Land angrenzend an das Kerngebiet von Reichenbach handelt. Die Lärmvorbelastung durch die Nationalstrasse und die Lage im Störfall-Konsulationsbereich der BLS Lötschberg-Bahn-Linie lassen grundsätzlich nur eine gewerbliche Nutzung zu. Die Lage an der Hauptstrasse bietet sich für Betriebe an, die auf eine einsehbare und gut erschlossene Lage angewiesen sind. Solche Lagen sind im Kandertal abgesehen von Betriebsreserven wie zum Beispiel «Fritschi Bindings» nicht mehr vorhanden. Würde das Grundstück nicht mittels einer Zone mit Planungspflicht eingezont werden, würde die heute wenig attraktive Situation an zentralster Lage auf lange Zeit bestehen bleiben. Daraus geht hervor, dass zur Einzonung dieses Grundstücksteils für eine gewerbliche Nutzung mit ansprechender Gestaltung keine Alternativen bestehen. Eine überkommunale Abstimmung ist vorliegend nicht erforderlich. Eine weitergehende Einzonung ist aufgrund der Fruchtfolgefleichen ohne regionale Festsetzung im RGSK nicht möglich.

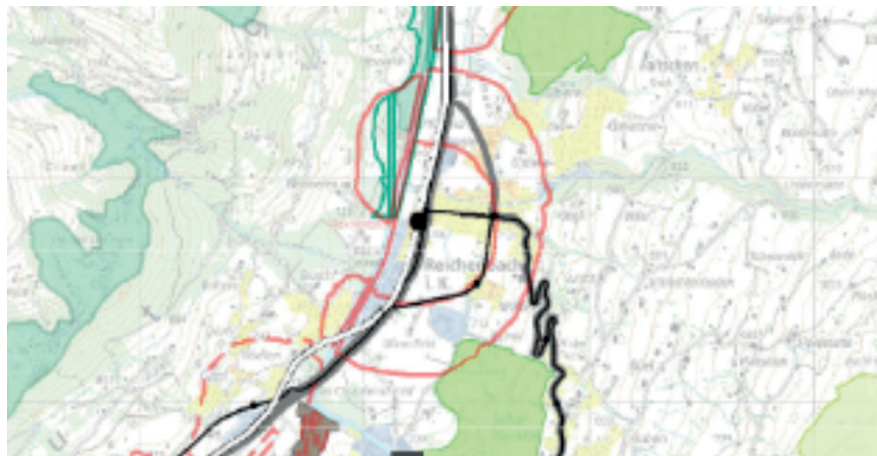


Abb. 7 Planausschnitt RGSK Übersichtskarte Teil Süd

Die Einzonung befindet sich möglicherweise ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie «ohne Interessenabwägung» gemäss RGSK. Falls dem so wäre, wird diese geplante Festlegung von der Gemeinde als unzweckmässig bestritten, weil in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof überbautes Gebiet zweckmässig einer neuen Nutzung zugeführt werden können muss.

3.2.3 Flächennachweis (Interessenabwägung)

Grundsatz

Die einzuzonende Fläche konzentriert sich auf den bereits heute überbauten und erschlossenen Teil der Parzelle Nr. 1707. Dabei werden nur so viele Flächen eingezont, wie zur Erstellung eines nachfrageorientierten und für den Standort angemessenen Gewerbebaus sowie der dazu notwendigen Parkierung erforderlich ist. Die Abgrenzung der Einzonung wird so definiert, dass möglichst keine Kulturlandflächen (gemäss Geoportal Kanton Bern, Hinweiskarte Kulturland) beansprucht werden, aber dennoch eine zweckmässige Bebauung ermöglicht wird (vgl. auch Ziff. 3.4).

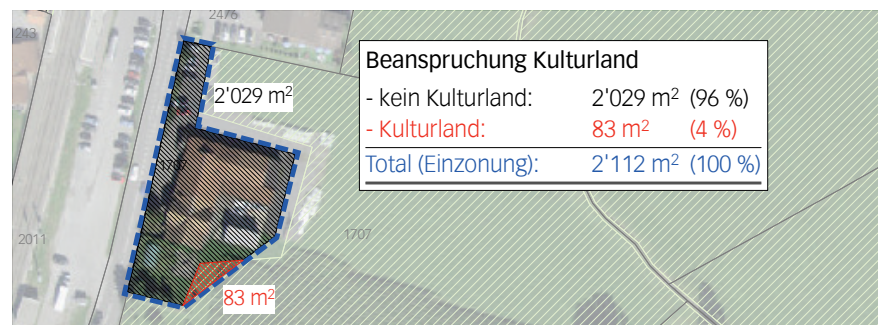


Abb. 8 Luftbild mit Planungspemeter (blau); grün schraffiert: Kulturland; schwarz schraffiert: kein Kulturland innerhalb Perimeter; rot schraffiert: Kulturland innerhalb Perimeter

Überbaumungsmöglichkeiten (Hauptbauten)

Die Überbaumungsmöglichkeiten der Einzonungsfläche sind aufgrund des einzuhaltenden Strassenabstands gegenüber der Nationalstrasse (Baulinie von 10.0 m), der Zonenabgrenzung bedingt durch eine möglichst kleine Beanspruchung von Kulturlandflächen sowie des einzuhaltenden Zonenabstands (3.0 m) sehr beschränkt. Insgesamt verbleibt lediglich eine bebaubare Restfläche von ca. 1'000 m². Eine vollständige Bebauung dieser Fläche ist nicht realistisch.

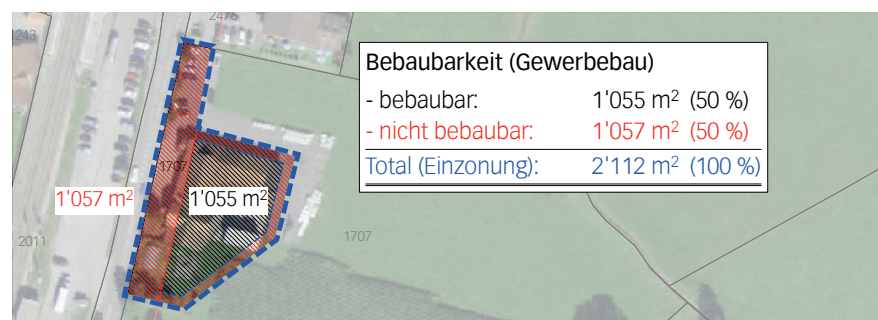


Abb. 9 Luftbild mit Planungspemeter (blau); schwarz schraffiert: effektiv bebaubare Fläche; rot schraffiert: nicht bebaubare Fläche; rote Linie: Bauabstand Nationalstrasse; blaue Linie: Zonenabstand

Erforderliche Parkierungsflächen

Gemäss Vorhaben können bzw. sollen auf der zur Einzonung vorgesehenen Fläche ca. 1'400 m² Geschossflächen realisiert werden. Auf dieser Grundlage ist die zu erstellende Anzahl an Parkplätzen nach Art. 52 Abs. 2 lit. b und c BauV zu berechnen. Es kommt folgende Formel zur Anwendung:

- Maximal zu erstellende Parkplätze: $(0.8 \times 1400 / 50) + 5 = 27$ PP
- Minimal zu erstellende Parkplätze: $(0.6 \times 1400 / 50) - 3 = 14$ PP

Hinzu kommen die erforderlichen Parkplätze für eine allfällige Betriebswohnung für das an den Standort gebundene Personal.

Interessenabwägung zu den einzelnen Teilbereichen der Einzonung

Die Einzonung umfasst die folgenden drei Teilbereiche, welche teilweise als «nicht überbaut» eingestuft werden müssen:

- Parkplatz angrenzend an die Parzelle Nr. 2476 (unüberbaut)
- Gebäude mit befestigtem Umschwung (überbaut)
- Garten im Süden des Gebäudes (unüberbaut)

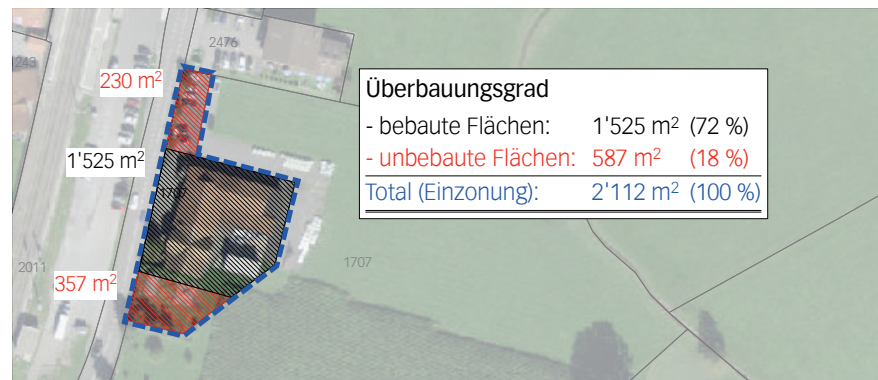


Abb. 10 Luftbild mit Planungssperimeter (blau); schwarz schraffiert: als «überbaut» geltende Flächen; rot schraffiert: als «unüberbaut» geltende Flächen.

Die Einzonung der 3 Teilbereiche wird wie folgt begründet:

Parkplatz angrenzend an die Parzelle Nr. 2476

Der Parkplatz angrenzend an die Parzelle Nr. 2476 gilt gemäss Rückmeldung des AGR im Rahmen der kantonalen Vorprüfung als «unüberbaut». Dies wird mit der fehlenden Verfügung/Ausnahmebewilligung der zum damaligen Zeitpunkt zuständigen kantonalen Amtsstelle aus dem Jahr 1994 begründet. Die Fläche ist jedoch zentraler Bestand der vorliegenden Planung bzw. der Einzonung. Einerseits stellt der Parkplatz das Verbindungsstück zum Siedlungsgebiet dar. Würde auf die Einzonung des Parkplatzes verzichtet werden, handle es sich bei der ZPP 2 um eine Bauzoneninsel, was aufgrund des Konzentrationsprinzip des Raumplanungsgesetzes rechtswidrig wäre. Zudem wird die Fläche für die Parkierung sowie als Langsamverkehrsverbindung vom Gewerbebau zum Bahnhof Reichenbach benötigt. Es ist zu berücksichtigen, dass die Parkierung aufgrund der Hochwassergefährdung nicht unterirdisch angeordnet werden kann und es daher genügend oberirdische Flächen für die Parkierung anzubieten gilt (vgl. PP-Berechnung hiervoor).

Ebenfalls muss beachtet werden, dass nicht die gesamte, bereits heute versiegelte Fläche (Parkplatz) eingezont wird, sondern nur der effektiv benötigte Teil (230 m² zur Realisierung bzw. planungsrechtlichen Sicherung der Parkierung sowie der Langsamverkehrsverbindung zum Bahnhof).

Gebäude mit befestigtem Umschwung

Das bestehende Gebäude zuzüglich des kleinen Grenzabstands von 4.0 m sowie der heute versiegelte Umschwung gilt als überbaut (1'525 m²). Eine vertiefte Interessenabwägung für die Einzonung dieser Fläche erübrigt sich.

Garten im Süden des Gebäudes

Die Gartenfläche im Süden des bestehenden Gebäudes soll im Umfang von 587 m² eingezont werden und künftig insbesondere für die Parkierung genutzt werden. Es gilt zu berücksichtigen, dass die Fläche aufgrund des einzuhaltenden Strassenabstands (Baulinie Nationalstrasse) sowie des Zonenabstands nur bedingt für eine Bebauung genutzt werden kann und bereits heute nicht für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zur Verfügung steht. Wie bereits angesprochen, können die zu erstellenden Parkierungsflächen nicht unterirdisch angeordnet werden, wonach es oberirdisch ausreichend Parkplätze bereitzustellen gilt. Dazu ist diese Fläche bestens geeignet. Ebenfalls ist zu beachten, dass nicht die gesamte, heutige Gartenfläche eingezont wird, sondern nur derjenige Teil, welcher effektiv benötigt wird.

Fazit

Die vorgesehene Einzonung der als «unüberbaut» geltenden Flächen wird als zweckmässig und zur Realisierung des vorliegenden Vorhabens angemessen beurteilt.

3.3 Orts- und Landschaftsbild

Reichenbach ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von 1979 als Dorf mit regionaler Bedeutung verzeichnet. Die Parzelle Nr. 1707 befindet sich gemäss genanntem Inventar in der Umgebungszone VI «Bahnhofviertel». Dem Bahnhofviertel wird das Erhaltungsziel b zugewiesen. Das Erhaltungsziel b wird gemäss Erläuterungen zum ISOS so definiert, als dass die Eigenschaften, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, erhalten werden. Da mit der vorliegenden Zonenplanänderung ein bereits überbautes Teilgrundstück eingezont werden soll, bestehen mit den Zielen des ISOS keine Konflikte.

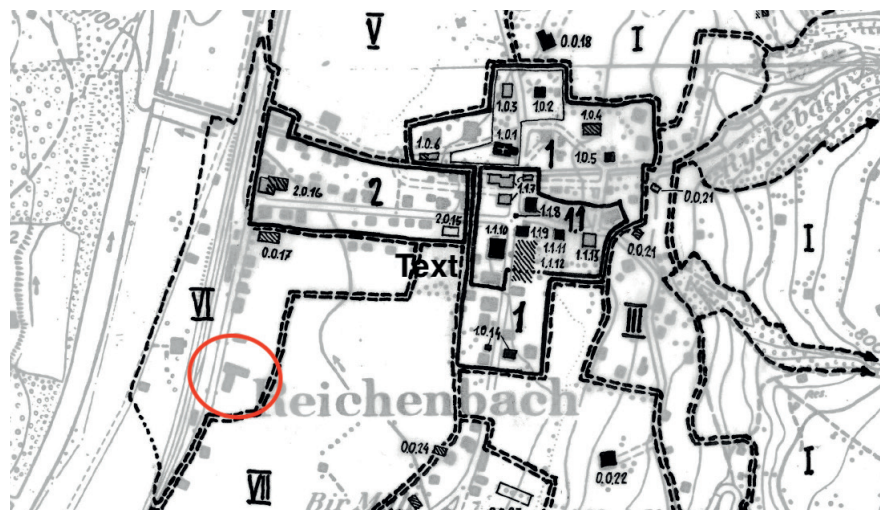


Abb. 11 ISOS-Datenblatt von 1979

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Ortsbild- noch Landschaftsschutzgebiet noch befinden sich gemäss Bauinventar der Gemeinde Reichenbach erhaltens- oder schützenswerte Bauten im oder am Rand des Planungsperimeters.

Die Zonenplanänderung hat somit keine relevanten Auswirkungen auf das erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild. Die Gestaltung innerhalb der ZPP 2 soll sich am neu gestalteten Bahnhofumfeld mit dem niedrigen Migrolino-Verkaufsladen und den grösseren Bestandesbauten auf der gleichen Strassenseite in einer zeitgemässen Holzbauweise orientieren. Dementsprechend wird die traufseitige Fassadenhöhe auf 8.5 m beschränkt. Die im Vergleich zur Gewerbezone (15 m) reduzierte Fassadenhöhe erlaubt ein gewerblich genutztes Geschoss von ca. 5 m Höhe ab Niveau Strasse (Hochwasserschutz) und ein 3 m hohes zweites Vollgeschoss.



Abb. 12 Die Abbildung zeigt, dass die zur Strasse gabelständigen Gebäude wesentlich höher sind als der Migrolino (zwischenzeitlich geschlossen) oder das einzuzonende Gebäude (rechts im Bild)



Abb. 13 Ansicht von Süden Richtung Bahnhof Reichenbach mit Migrolino-Laden mit Schindelfassade (zwischenzeitlich geschlossen)

3.4 Kulturland

Grundlage

Die Zonenplanänderung betrifft auf der Parzelle Nr. 1707 Kulturland im Umfang von ca. 80 m². Die Beanspruchung von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Einzonungen und andere bodenverändernden Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 8a BauG). Die zugehörigen Vorgaben gemäss Art. 11 BauV müssen dabei eingehalten werden.

Gemäss Verschnitt des Zonenplans mit dem kantonalen Geodatenatz (Stand: 20. Juli 2017) sind keine Fruchtfolgefleichen von der Zonenplanänderung betroffen.

Die Bodenqualität wurde nicht untersucht.

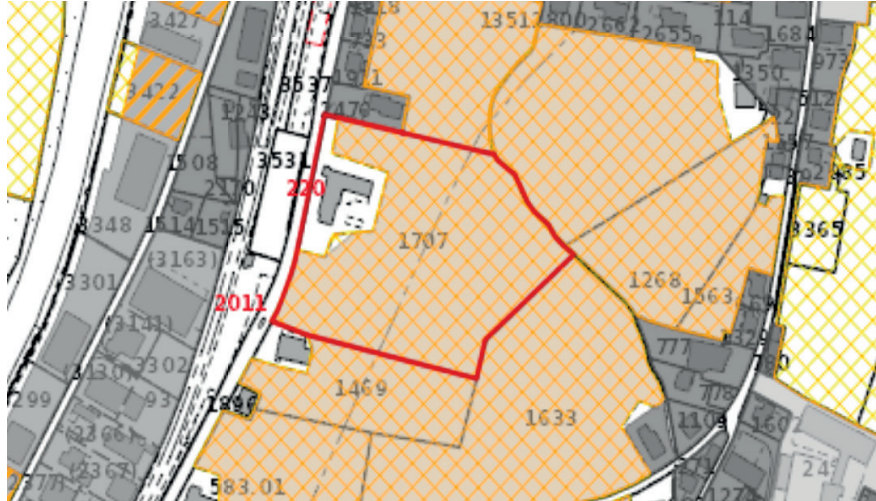


Abb. 14 Ausschnitt Hinweiskarte Kulturland (Geoportal Kanton Bern)

Standortnachweis/Geprüfte Alternativen

Bei der Einzonung des Kulturlands handelt es sich um eine Art Arrondierung der überbauten Fläche. Diese ermöglicht einem künftigen Gewerbebetrieb eine sinnvolle Anordnung des Gebäudes sowie eine gute Ausnützung der Fläche. Da die Beanspruchung des Kulturlands im Zusammenhang mit der bereits überbauten Fläche steht, kommt kein anderer Standort in Frage.

Interessenabwägung

Für eine gewerblich geprägte Gemeinde wie Reichenbach ist es von erheblicher Bedeutung, den ansässigen Unternehmen attraktive und geeignete Produktionsstandorte bereitstellen zu können. Im ganzen Gemeindegebiet von Reichenbach stehen kaum unüberbaute Arbeitszonen zur Verfügung. Mit der vorliegenden Einzonung kann bei einer geringen Beanspruchung von Kulturland eine massvolle Erweiterung von lokalen, respektive (teil-)regionalen Arbeitszonen an gut erschlossener Lage erwirkt werden.

Besonders hohe Nutzungsdichte

Gemäss Art. 11b Abs. 2 BauV muss bei der Beanspruchung von Kulturland im Umfang von höchstens 300 m² keine hohe Nutzungsdichte festgelegt werden (jedoch aufgrund des kant. Richtplans Massnahme A_05).

Kompensation

Da es sich beim zur Einzonung vorgesehenen Kulturland um eine Fläche von weniger als 300 m² handelt, entfällt die Pflicht zur Kompensation der beanspruchten Flächen. Dies ist entsprechend in Art. 11b Abs. 2 BauV geregelt.

Erschliessungsgüteklasse

Bei Einzonungen von Arbeitszonen bis 0.5 ha besteht gemäss Art. 11d Abs. 2 BauV keine Mindestanforderung an die Erschliessungsgüteklasse. Darüber hinaus entfällt aufgrund der geringen Beanspruchung von Kulturf lächen grundsätzlich der Nachweis betreffend Erschliessungsgüteklasse.

3.5 Lärmschutz, Luftreinhaltung und NIS

Lärm

Die Hauptstrasse weist ein erhebliches Verkehrsaufkommen auf. In der heutigen Landwirtschaftszone gilt die ES III. Für die ZPP 2 soll ebenfalls die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) zum Tragen kommen. Im Vergleich zur heutigen landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass sich die Lärmbelastung für die Nachbarschaft (Velogeschäft «VeloEngel» mit Wohnung), bedingt durch die Einzonung, erheblich verändert. Die massgebende Lärmquelle wird die Strasse bleiben. Massgebend sind die Immissionsgrenzwerte. Gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV gelten bei Betriebsräumen, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe III zu liegen kommen, um 5 dB(a) höhere Immissionsgrenzwerte. Eine betriebszugehörige Wohnung und Büros können von der Lärmquelle abgewandt angeordnet werden oder sind zu schützen. Da die Strasse im Norden der neuen Bauzone liegt, sollte dies problemlos möglich sein.

Das Lärmgutachten der HSR Ingenieure AG, Spiez vom 24. Februar 2022 zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte bezüglich Strassenlärm am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Beim Bahnlärm werden in der Nacht Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte an der Westfassade und teilweise an der Nordfassade zu berücksichtigen sein. Zudem zeigt das Gutachten, dass aufgrund der SIA Norm 181 (2020) Bauteile teilweise erhöhte Anforderungen erfüllen müssen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Luft

Die Einzonung ist aus lufthygienischer Sicht unproblematisch. Für künftige Anlagen und Bauten gelten die Anforderungen aus der Luftreinhalteverordnung (LRV) sowie der entsprechenden kantonalen Gesetzgebung.

NIS

Im Nahbereich der Einzonung befinden sich keine Quellen (Hochspannungsleitung, Trafo, Sendeanlage) mit erheblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet. Die Leitungen der BLS und der BKW östlich und westlich der Einzonung befinden sich in einer Distanz von mehr als 20 m zum Zonenrand.

3.6 Gewässer

Fliessgewässer

Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 1707 fliesst der Schwarzbach. Die Festlegung des Gewässerraumes erfolgt im Rahmen einer separaten Teilrevision und ist noch nicht abgeschlossen.

Das zur Einzonung vorgesehene Teilgrundstück befindet sich im Abstand von mindestens 70 m zum Schwarzbach und tangiert somit weder die geltenden Abstandsvorschriften gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung noch den festzulegenden Gewässerraum nach Art. 41a GSchV.

Gewässerschutz

Die Parzelle Nr. 1707 befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutze notwendigen Randgebiete. Der Untergrund ist mit einem Flurabstand von 1–3 m schlecht durchlässig. Das heisst, dass anfallendes Oberflächenwasser grossflächig zur Versickerung gebracht werden muss. Der entsprechende Nachweis hat im Rahmen der Baubewilligung zu erfolgen.

3.7 Naturgefahren und Altlasten

Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte der Gemeinde Reichenbach befindet sich der einzuzonende Teil der Parzelle Nr. 1707 in einem Gefahrengebiet von mittlerer Gefährdung (Wassergefahren). Für den Umgang mit Naturgefahren gelten die Bestimmungen nach Art. 6 BauG.

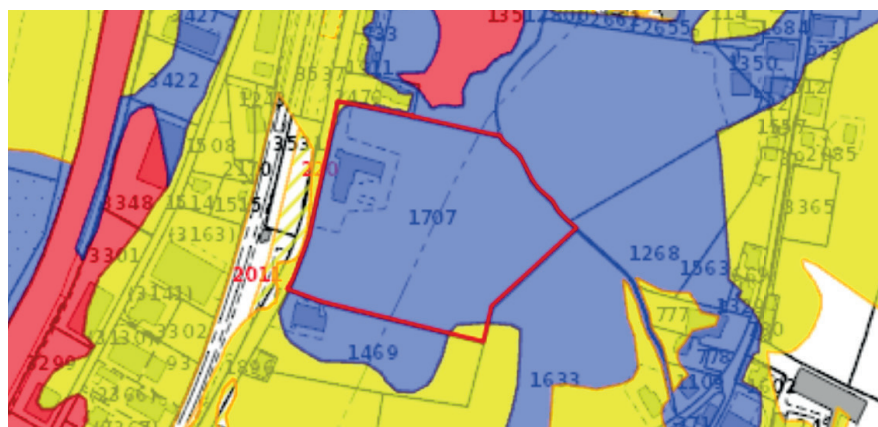


Abb. 15 Ausschnitt aus synoptische Gefahrenkarte Gemeinde Reichenbach© Geoportal BE

Für die Einzonung sind geeignete Massnahmen zum Schutz vor den Wassergefahren aufzuzeigen (z.B. Einhaltung von Mindestkoten bei Gebäudeöffnungen, Anordnung von Objektschutzmassnahmen etc.). Das Gefahrengutachten der Kissling + Zbinden AG vom 11.05.2022 sieht eine

Schutzzielhöhe von 706.60 m ü. M. vor, welche mit der ZPP festgelegt wird. Das Gutachten zeigt verschiedene Massnahmen auf (Anhebung des Gebäudes, Abdichten der Gebäudehülle, Schutzdamm oder Schutzmauer um das Gebäude und empfiehlt, eine Kombination daraus. Im Baubewilligungsverfahren sind die Massnahmen umzusetzen. Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe ist auf die Gefahrensituation abgestimmt.

Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind auf der Parzelle Nr. 1707 keine Einträge vorhanden.

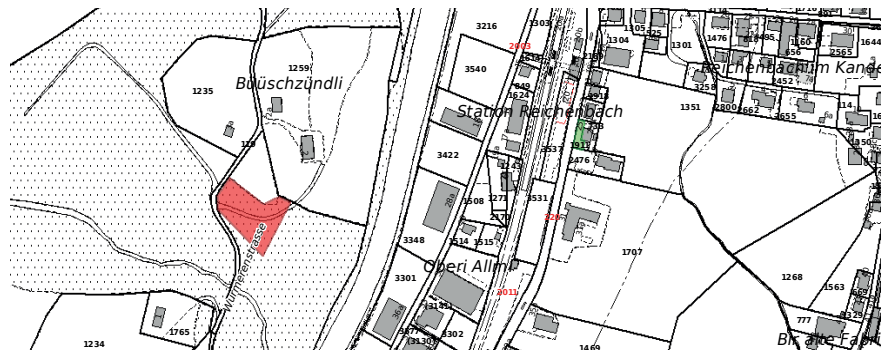


Abb. 16 Ausschnitt aus Kataster der belasteten Standorte © Geoportal BE

3.8 Naturschutz

Das Gebiet wird von keinem kantonalen oder regionalen Naturschutzgebiet tangiert. Auch befinden sich keine Biotopflächen oder anderweitige Naturschutzflächen oder -objekte wie besondere Bäume im Bereich des Wirkungsbereichs.

3.9 Störfallvorsorge

Allgemeines

Der Schutz der Bevölkerung und der Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen stützt sich auf Art. 10 USG über den Katastrophenschutz. Die gestützt darauf erlassene Verordnung (StFV) Art. 11a der Störfallverordnung schreibt vor, dass die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

Triage aufgrund des Standorts

Gemäss der Planungshilfe des ARE (2013) ist in einem ersten Schritt die Triage aufgrund des Standorts durchzuführen. Folgender in der Konsultationsbereichskarte des Kantons Bern nach Art. 11a, Abs. 2 StFV bezeichnete Konsultationsbereich (KoBe) einer Anlage überlagert das Planungsareal der Bauzonenplanänderung:

- Eisenbahnanlage: KoBe beidseitig je 100 m

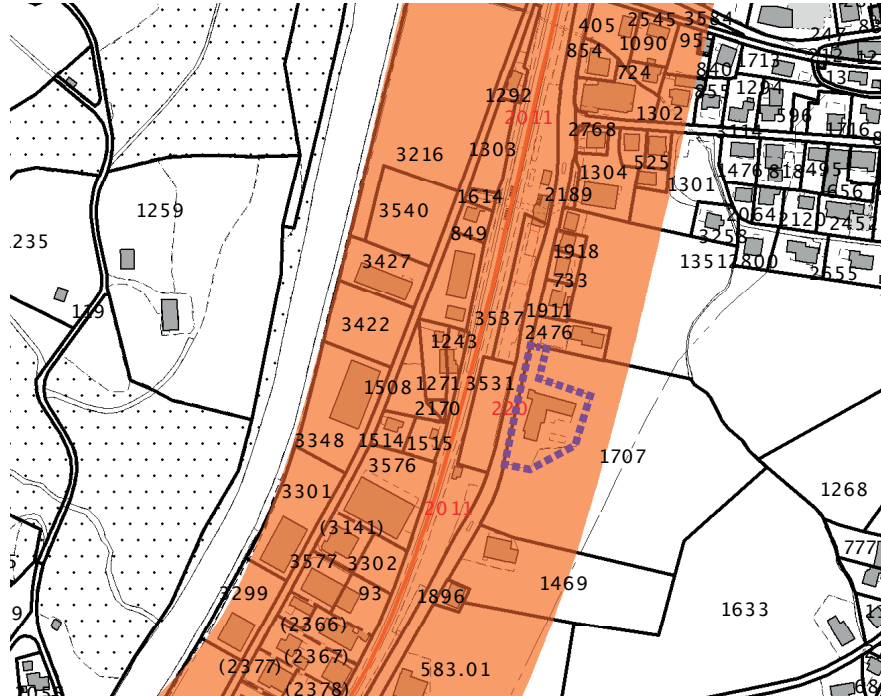


Abb. 17 Ausschnitt aus der aktualisierten Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung (Testversion), März 2019; Verlauf Eisenbahnanlage (orange Linie), Konsultationsbereich Eisenbahnanlage (orange Fläche), Perimeter Zonenplanänderung (violette Linie)

Triage aufgrund der Risikorelevanz

Nachdem die Triage aufgrund des Standorts positiv ausgefallen ist, d.h. das Vorhaben teilweise innerhalb eines KoBe liegt, muss in einem zweiten Schritt geprüft werden, ob die Änderung des Nutzungsplans risikorelevant ist. Diese Relevanz ist dann gegeben, wenn der Referenzwert der Bevölkerung innerhalb des KoBe überschritten oder empfindliche Einrichtungen innerhalb des KoBe neu vorgesehen oder erweitert werden sollen.

Personenbelegung Die Personenbelegung im Ist-Zustand (P_{ist}) und die zusätzliche Personenbelegung durch die Nutzungsplanänderung (P_{zus}) muss bei linienförmigen Anlagen in mehreren, sogenannten Scanner-Zellen ermittelt werden und mit dem Referenzwert Bevölkerung gemäss Arbeitshilfe AGR (26.03.18) verglichen werden. Der Referenzwert (RefBev) beträgt bei Eisenbahnanlagen 400 Personen.

Gemäss Arbeitshilfe können die Personenbelegungen im Ist-Zustand (P_{ist}) aus den vom Kanton erhobenen Raumnutzerdichten pro Hektare abgeleitet werden (vgl. Anhang). In den heute überbauten Gewerbegebieten sind die bestehenden Raumnutzerdichten teilweise sehr gering ($< 10RN/ha$). Zudem bestehen vereinzelte Baulandreserven. Bei der Ermittlung von P_{ist} wurden die unausgeschöpften baulichen Möglichkeiten entsprechend berücksichtigt. Zudem bestehen innerhalb des Scannerzellen diverse Versorgungsinfrastrukturen (u.a. Coop, Migrolino). Das damit einhergehende, zusätzliche Personenaufkommen im Konsultationsbereich zum Zeitpunkt eines Störfalls wurde ebenfalls berücksichtigt.

Die zusätzliche Anzahl Personen (P_{zus}) wurde aus den zulässigen Nutzungsmassen gemäss den neuen ZPP-Bestimmungen abgeleitet. Durch die vorgesehene Einzonung für eine gewerbliche Nutzung, ausgehend vom maximalen Überbauungsgrad von 50 % und zwei Vollgeschossen ist eine oberirdischen Geschossfläche von maximal ca. 2'200 m² möglich. Das heisst, bei ca. 100 m² GF/Arbeitsplatz ist mit ca. 20 zusätzlichen Personen im vom koBe betroffenen Gebiet zu rechnen.

Der Referenzwert Bevölkerung (400 Pers.) wird mit dem Vorhaben (zusätzliche Personenbelegung: 20 Pers.) in keiner Scannerzelle überschritten. Die Risikorelevanz aufgrund der Referenzwerte ist nicht gegeben.

Empfindliche
Einrichtungen

Empfindliche Einrichtungen, d.h. solche mit schwer evakuierbaren Personen, sind im Planungssperimeter weder vorhanden noch geplant. Solche werden mit den ZPP-Vorschriften ausgeschlossen.

Einschätzung der Planungsbehörde/Fazit

Bezüglich der Eisenbahnanlage ist keine weitere Koordination der Störfallvorsorge mit der Nutzungsplanung notwendig.

Massnahmen

Als vorsorgliche Massnahme wird gegen die Bahnlinie eine möglichst geschlossene und massive Fassadenkonstruktion empfohlen, die auch der Lärmbelastung durch die Nationalstrasse (Hauptstrasse) Rechnung trägt.

4. Verfahren

4.1 Vorgehen

Die vorliegende Einzonung als Zone mit Planungspflicht erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

Dezember 2019	Abschluss Planungsvereinbarung
bis Februar 2020	Entwurf Zonenplanänderung und Erläuterungsbericht
11. März / 7. Mai 2020	Beschlussfassung Gemeinderat
19. Mai–18. Juni 2020	Mitwirkung
anschliessend	Besitzerwechsel
bis Februar 2022	Auswertung / Vorprojekt und Gutachten
März 2022	Bereinigung und Freigabe Gemeinderat
März 2022–Sept. 2023	Kantonale Vorprüfung
Okt./Nov. 2023	Bereinigung nach Vorprüfung / Freigabe Gemeinderat
17. Jan.–15. Feb. 2024	Öffentliche Auflage
13. März 2024	Einspracheverhandlungen
anschliessend	Beschluss Gemeinderat
4. Juni 2024	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

4.2 Mitwirkung

4.2.1 Allgemeines

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 19. Mai bis 18. Juni 2020 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe konnten alle interessierten Personen Anregungen und Einwände zuhanden der Planungsbehörde eingeben.

4.2.2 Ergebnis der Mitwirkung

Während der Mitwirkungsaufgabe wurde eine Eingabe von den Eigentümern der Nachbarparzelle Nr. 2476 eingereicht. Dabei ging es um die Sicherstellung der Zufahrt und zur Benutzung von Parkplätzen zu Gunsten des Restaurants «Tropic». Gestützt darauf fand eine Besprechung vor Ort statt. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten werden in einer Vereinbarung geregelt und sind soweit erforderlich in die Bauplanung eingeflossen. Aufgrund der Mitwirkung sind keine Änderungen an der Planvorlage vorgenommen worden.

4.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planänderung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Recht- und Zweckmässigkeit geprüft.

Die im Vorprüfungsbericht vom 13. September 2023 aufgeführten Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise lauten wie folgt bzw. wurden folgendermassen berücksichtigt ([Stellungnahme der Gemeinde in blau](#)):

4.3.1 Allgemeine Themen

Einzonungsvoraussetzung überbautes Gebiet

Einleitung	<p><i>Fraglich ist momentan noch die Rechtmässigkeit der bestehenden PP-Fläche zwischen der Parzelle Nr. 2476 (Bauzone) und dem Hofbereich des Bauernhauses auf der betroffenen Parzelle Nr. 1707. Zur Erstellung des PP ist lediglich der Bauentscheid der Gemeinde Reichenbach vom 27.08.1994 ersichtlich. Ein Vorliegen der dazu ebenfalls erforderlichen Verfügung/Ausnahmebewilligung der zum damaligen Zeitpunkt zuständigen kantonalen Amtsstelle nach Art. 25 RPG zum Bauentscheid ist nicht ersichtlich.</i></p> <p><i>Ausgehend von der Annahme, dass keine rechtskräftige Baubewilligung für diesen Parzellenteil / Parkplatz vorliegt, gilt die Fläche als unüberbaut und es sind sämtliche Einzonungsvoraussetzungen darzulegen und zu prüfen. Ebenfalls nicht vollständig als überbaut kann der Garten im Süden des Gebäudes zählen, da die Einzonung «überbauter Flächen» enganliegend um die bestehenden Bauten zu ziehen ist (kleiner Grenzabstand und einseitig grosser Grenzabstand). Für beide Flächen sind die Einzonungsvoraussetzungen darzulegen, oder die Einzonung zu verkleinern.</i></p> <p><i>Aufgrund der Unterlagen und Bestimmungen ist momentan noch unklar, ob nun eine Mischzone eingezont werden soll oder eine Gewerbe-/Arbeitszone. So wie die Bestimmung in der ZPP zur Zeit lautet, handelt es sich um eine Mischzone (und nicht Arbeitszone), da die Wohnnutzung zugelassen werden soll. In den Unterlagen ist jedoch immer klar die Rede von einer Gewerbe-/Arbeitszone.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Vorliegend handelt es sich um eine Gewerbezone. Die Bestimmungen zur ZPP 2 wurden entsprechend bereinigt und die geforderten Nachweise im vorliegenden Bericht ergänzt.
Vorbehalt	<p>Variante Einzonung von Landwirtschaftszone in eine Mischzone:</p> <p><i>Es sind die Voraussetzungen gemäss Massnahmenblatt A_01 des Kantonalen Richtplans zu erbringen. Die Erschliessungsanforderungen sind vorliegend erfüllt. Noch darzulegen sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Mindestdichte: Reichenbach ist ein zentrumsnahes ländliches Gebiet, weshalb eine Mindestdichte von 0.45 GFZo einzuhalten ist.</i>- <i>Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit für die unüberbauten Parzellenteile</i>- <i>Für die unüberbauten Parzellenteile (zu denen auch die nicht rechtmässig überbauten zählen), muss Wohnbaulandbedarf geltend gemacht werden. Die Gemeinde Reichenbach muss Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kerzone flächengleich kompensieren.</i>- Vorliegend handelt es sich um eine Gewerbezone. Der kommunale Wohnbaulandbedarf wird nicht tangiert. Die Festlegung einer Mindestdichte für Wohn-, Misch- und Kernzonen (GFZo 0.45) erübrigt sich.

Variante Einzonung von Landwirtschaftszone in eine Arbeitszone

Einzonungen von Arbeitszonen richten sich nach dem Massnahmenblatt A_05 des Kantonalen Richtplans und bedingen eine Arbeitszonenbewirtschaftung. Für die überbauten Teile der Einzonung sind die Nachweise bereits genügend dargelegt und es ist nichts mehr notwendig. Für die als unüberbaut geltenden Teile (Parkplatz im Norden und Garten im Süden) ist jedoch eine Ergänzung der Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) notwendig. Die Anforderungen der AZB richten sich nach dem «Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern».

Vorbehalt *Im Erläuterungsbericht ist unter Kapitel 3.2 die Arbeitszonenbewirtschaftung bereits abgehandelt worden, weshalb wir davon ausgehen, dass vorliegend diese Variante von Belangen ist. Wir können dem grundsätzlich zustimmen. Es fehlt jedoch eine Auseinandersetzung mit den als unüberbaut geltenden Teilen, insbesondere ist darzulegen, weshalb diese ebenfalls eingezont werden sollen (Bedarfsnachweis konkret auf diese Teile).*

- Die geforderte Auseinandersetzung wurde im neuen Kapitel 3.2.3 ergänzt.

Vorbehalt *Ebenfalls ist eine Mindestdichte festzulegen (minimale Überbauungsziffer von 0.5) für die unüberbauten Teile, bzw. darzulegen, dass diese erreicht wird. Weil vorliegend für die gesamte ZPP eine Mindestdichte festgelegt wird, ist der Nachweis aus unserer Sicht jedoch erbracht. Dies ist in den Unterlagen so darzulegen und in den Bestimmungen sicherzustellen. Vgl. Vorbehalte zur Baureglementsänderung (ZPP 2, Ziff. 2).*

- Die Mindestdichte wurde verbindlich festgelegt.

Ortsbild und ISOS

Hinweis *Gerade die Sicherung von ortsbildrelevanten Qualitäten ist oftmals ein Grund für die Festlegung von ZPP's und vorliegend auch in der Zweckbestimmung enthalten. Der ZPP-Artikel sollte entsprechend ergänzt werden, damit dies auch stärker berücksichtigt wird (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, Einbezug unabhängige Fachberatung o.ä.).*

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von einer Ergänzung der ZPP-Vorschriften wird jedoch abgesehen.

Störfallvorsorge

Vorbehalt *Es wird noch der Vorbehalt angebracht, dass sich die Planungsbehörde für den vom KoBe überlagerten Teil mit der Thematik der empfindlichen Einrichtungen auseinandersetzen hat, die erforderlichen raumplanerische Massnahmen zu prüfen und diese stufengerecht verbindlich festzusetzen hat. Soweit dies für uns ersichtlich ist, ist aufgrund der Art der Nutzung als Gewerbezone eigentlich keine empfindliche Nutzung möglich. Dies ist in den Unterlagen nochmals genauer darzulegen und allenfalls verbindlich festzuschreiben.*

- Bei der ZPP 2 handelt es sich um eine Gewerbezone. In dieser sind keine Empfindliche Einrichtungen zulässig (vgl. auch GBR-Bestimmungen zur ZPP 2).

Lärm

Vorbehalt *Aus unserer Sicht stimmt die Aussage im Erläuterungsbericht nicht mit den ZPP-Bestimmungen überein, gemäss welcher einzig die ES IV festgelegt wird. Eine genauere Unterteilung wie im Erläuterungsbericht dargelegt, ist nicht vorgesehen. Es ist vorliegend nicht möglich, bei einer Wohnnutzung eine ES IV festzulegen. Gemäss dem Tiefbauamt ist es zudem nicht zweckmässig, verschiedene Räume eines Gebäudes verschiedenen Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuteilen. Sie empfehlen deshalb eine ES III festzulegen. Es ist zu klären, welche Nutzung erlaubt sein soll und entsprechend ist die korrekte Empfindlichkeitsstufe festzulegen. Vgl. Vorbehalte zur Baureglementsänderung (ZPP 2, Ziff. 2)*

- Die Empfindlichkeitsstufe wird dem Vorbehalt entsprechend angepasst (ES III).

Hinweis	<p>Das AöV weist insbesondere darauf hin, dass: «Auch wenn es sich bei Parzellen, welche sich in lärmvorbelastete Gebiete befinden, um bereits überbaute Grundstücke handelt, muss bei Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden dennoch der Nachweis erbracht werden, dass die dort geltenden Belastungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Denn nach Art. 31 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Grenzwerte gemäss LSV eingehalten werden.» Es wird deshalb festgehalten, dass aus Sicht der Fachstelle Eisenbahnlärm keine Ausnahme gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV möglich sei, da kein überwiegendes Interesse erkennbar sei und es sich um einen Neubau mit grossem Gestaltungsspielraum handle. Bezüglich der Anforderungen an ein Bauprojekt können dem Mail des AöV diverse Auflagen und Anforderungen entnommen werden, die im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen sind.</p> <p>– Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---------	---

Naturgefahren

Vorbehalt	<p>Gemäss dem Fachbericht des OIK I vom 2. Juni 2022 wurde das Gefahrengutachten im Laufe des Vorprüfungsverfahrens noch finalisiert, die definitive Version ist auf den 11. Mai 2022 datiert. Der OIK beantragt korrekterweise, dass das Datum des Gefahrengutachten in den Bestimmungen zur ZPP (Ziff. 4) aktualisiert wird. Vgl. Vorbehalte zur Baureglementsänderung, ZPP 2, Ziff. 4.</p> <p>– Das Datum wird dem Vorbehalt entsprechend korrigiert.</p>
Vorbehalt	<p>Ebenfalls wird vom OIK I verlangt, der Naturgefahrenartikel präzisiert wird. Die Forderungen des OIK I ist zwar korrekt, geht jedoch zu wenig weit, da bereits im erst möglichen Verfahren (vorliegend die nachgelagerte Überbauungsordnung) die Objektschutzmassnahmen aufzuzeigen und festzulegen sind. Der Artikel ist daher anzupassen, dass die Schutzmassnahmen im nachgelagerten Verfahren nicht nur zu berücksichtigen sind, sondern auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen und festzulegen sind. Die Ergänzung des OIK I, «Die erforderlichen Objektschutzmassnahmen sind bei der Bauprojektplanung und in den Bauplänen erkenntlich einzutragen» ist ebenfalls im Artikel aufzunehmen. Vgl. Vorbehalte zur Baureglementsänderung, ZPP2, Ziff. 4.</p> <p>– Die Bestimmungen zur ZPP 2 werden dem Vorbehalt entsprechend angepasst bzw. präzisiert.</p>

Anschluss Nationalstrasse

Hinweis	<p>Das ASTRA hat keine direkten Einwände zum vorliegenden Vorhaben, es werden jedoch diverse Hinweise für die nachfolgenden Planungen in der Stellungnahme festgehalten, die zu berücksichtigen sind.</p> <p>– Die Bestimmungen zur ZPP 2 werden entsprechend ergänzt.</p>
---------	--

4.3.2 Zonenplanänderung

Vorbehalt	<p>Legende: Die Landwirtschaftszone wird vorliegend nicht festgesetzt und muss daher unter die Hinweise verschoben werden.</p> <p>– Die Zonenplanänderung wird entsprechend bereinigt.</p>
-----------	--

4.3.3 Baureglementsänderung

Vorbehalt	<p>Die vorliegende Vorprüfung umfasst den Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht «Hauptstrasse, Reichenbach». Im Rahmen des vorliegenden Geschäfts sollen nur die geänderten Teile des Baureglements genehmigt werden. Es ist vorliegend unklar, wieso nur einige wenige Teile des ZPP-Artikels rot eingefärbt sind, da der ganze Artikel neu erlassen werden soll. Es sind alle Änderungen am BauR zu kennzeichnen.</p> <ul style="list-style-type: none">– Sämtliche Ergänzungen im BauR werden rot gekennzeichnet.
Vorbehalt	<p>Im Baureglement fehlt ein Artikel zum Inkrafttreten der Nutzungsplanungsänderungen. Dieser ist noch zu ergänzen. Allenfalls gibt es hier eine Überschneidung mit der Teilrevision Ortsplanung BMBV.</p> <ul style="list-style-type: none">– Ein entsprechender Artikel bzw. Absatz wird ergänzt.
Vorbehalt	<p>ZPP 2, Ziff. 2: Gemäss Ziff. 2 soll die Wohnnutzung in der ZPP zugelassen sein, weshalb diese als Mischzone gilt. Da die Wohnnutzung in einer ES IV nicht zugelassen ist, müsste Ziff. 2 angepasst werden zu einer ES III.</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Empfindlichkeitsstufe wird dem Vorbehalt entsprechend angepasst (ES III).
Hinweis	<p>ZPP 2, Ziff. 2: Soll die ZPP als Arbeitszone ausgestaltet werden, so ist nur Wohnen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal zulässig. Damit müsste Ziffer 2 dahingehend angepasst werden.</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Bestimmungen zur ZPP 2 werden entsprechend angepasst.
Vorbehalt	<p>ZPP 2; Ziff. 2: Gemäss Art. 92 Abs. 1 BauG müssen für Zonen mit Planungspflicht (ZPP) in der Grundordnung der Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festgelegt werden. Dabei ist das Mass der Nutzung genügend zu bestimmen. Das heisst, es ist in jedem Fall das maximale Mass der Nutzung im Sinne eines Planungswerts, d.h. als festgelegtes präzises Nutzungsmass für die ganze ZPP festzulegen. Vorliegend wird nur von einem «Richtwert» gesprochen, was diesen Anforderungen nicht genügt. Es ist ein verbindliches Nutzungsmass festzulegen. Aufgrund der notwendigen Mindestdichte aufgrund der Einzonung von unüberbauten Parzellenteilen ist dies ebenfalls notwendig.</p> <ul style="list-style-type: none">– Das zulässige Nutzungsmass wird abschliessend definiert.
Empfehlung	<p>ZPP 2, Ziff. 2: Wir empfehlen hier zusätzlich noch die Grenzabstände festzulegen.</p> <ul style="list-style-type: none">– Mit der Definition eines minimalen bzw. maximalen Nutzungsmasses in Kombination mit dem einzuhaltenden Zonenabstand wird auf die Festlegung von Grenzabständen verzichtet.
Vorbehalt	<p>ZPP 2, Ziff. 4: Um die Problematik des erforderlichen Zonenabstandes zur LWZ gebührend zu berücksichtigen, sollte der Grenzabstand bei Gewerbebauten von 4.0 m gemäss BauR auch in der neuen ZPP verbindlich festgesetzt werden. Der Zonenabstand zur Landwirtschaftszone ist zu gering und zu vergrössern.</p> <ul style="list-style-type: none">– Nach Rücksprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wird ein Zonenabstand von 3.0 m, für An- und Kleinbauten ein solcher von 2.0 m festgelegt (vgl. Anhang B)
Vorbehalt	<p>ZPP 2, Ziff. 4: Das Datum des Gefahrengutachten ist zu aktualisieren.</p> <ul style="list-style-type: none">– Das Datum wird aktualisiert.

Vorbehalt

ZPP 2, Ziff. 4:

Es ist festzulegen, dass auf Stufe Überbauungsordnung mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen aufzuzeigen und festzulegen sind. Der Absatz ist ebenfalls gemäss dem Antrag des OIK I in Kapitel 3.3 2. Lemma des Fachberichtes vom 2. Juni 2022 zu korrigieren.

– [Die Bestimmungen zur ZPP 2 werden entsprechend ergänzt bzw. präzisiert.](#)

4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage von 17. Januar bis am 15. Februar 2024 können Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechtigten Organisationen Einsprachen erheben.

Während der hiervor genannten Frist ging bei der Gemeindeverwaltung eine Einsprache ein. Die Gemeinde hat mit den Einsprechenden am 13. März 2024 Einspracheverhandlungen durchgeführt und nach potenziellen Lösungen gesucht.

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang

Anhang A Risikoanalyse Störfallvorsorge



Abb. 18 Planausschnitt mit dem Planungsperimeter (blau), dem Störfallkonsultationsbereich (orange Fläche), den Scannerzellen (schwarze/rot gestrichelte Linie) sowie den sechs zugehörigen ha-Quadraten.

Anhang

Reichenbach - Zonenplanänderung ZPP 2 "Hauptstrasse Reichenbach"

RefBev-Wert: **400** Bahn

Personenbelegung Scannerzellen

Art der Anlage bez. Überlagerung KoBe	Bezeich. Scannerzelle	ha-Quadrat (ha-Element)	P(ist) – Raumnutzer (Einw./Beschäftigte)	P(ist) – Weitere Personen (Versorgungsinfrastr.)	Personenbelegung		
					P(ist) – Summe	P(zus)	Künftige P. -> P(ist) + P(vor)
Bahn (StfV)	A	1	24	80	104	0	24
Bahn (StfV)	A	2	17	0	17	0	17
Bahn (StfV)	A	3	3	40	43	20	23
Bahn (StfV)	A	4	21	0	21	0	21
	TOTAL A		66	120	186	20	206
Bahn (StfV)	B	3	3	40	43	20	23
Bahn (StfV)	B	4	21	0	21	0	21
Bahn (StfV)	B	5	0	5	5	0	0
Bahn (StfV)	B	6	25	0	25	0	25
	TOTAL B		50	45	95	20	115

Scannerzellen mit Überlagerung des KoBe einer Anlage

[P_{ist} (inkl. Nutzungsreserve) + P_{zus} (aus Projekt)]

Bezeich. Scannerzelle	Bezeich. ha-Quadrat (ha- Elemente)	berücksichtigte Planungsareale in Scannerzelle	Bemerkung	Anlage mit Überlagerung KoBe	zuständige Vollzugsstelle StfV	Empfindliche Einrichtungen in KoBe	Art der Einrichtung (welcher KoBe betroffen?)	Personenbelegung in Scannerzelle *)							Risikorelevanz gegeben
								Betrieb (KoBe 100 m)	Betrieb (KoBe 300 m)	Kant. DGS / wi. Geb. str. (StfV)	Nationalstrasse (NS)	Bahn (StfV)	EGHDL (KoBe 100 m)	EGHDL (KoBe 300 m)	
A	1, 2, 3, 4	ZPP-Änderung "Hauptstrasse Reichenbach"		Bahn (StfV)	BAV	Nein	Gewerbliche und gemischte Nutzungen	0	0	0	0	206	0	0	Nein
B	3, 4, 5, 6	ZPP-Änderung "Hauptstrasse Reichenbach"		Bahn (StfV)	BAV	Nein	Gewerbliche und gemischte Nutzungen	0	0	0	0	115	0	0	Nein

KoBe= Konsultationsbereich
J= Ja
Kant. DGS= Kantonale Durchgangsstrasse (im Geltungsbereich der StfV: 1- 3-stellig nummerierte Hauptstrasse)
wi. Ode.Str.= wichtige Gemeindestrasse (im Geltungsbereich der StfV); siehe Geoportal Kanton Bern - Strassennetz
EGHDL= Erdgashochdruckleitung

Angaben zur Personenbelegung gemäss RefBev-Ansatz KL;
Zahlen in Rot= RefBev-Wert überschritten

Hinweise: Für kombinierte bzw. aneinandergrenzende Planungsareale innerhalb eines KoBe müssen die entsprechenden Scannerzellen nach RefBev-Ansatz dokumentiert und deren Personenbelegung erfasst werden! Die Risikorelevanz gilt für die Scannerzellen und deren entsprechende Planungsareale (Achtung: unterschiedliche Planungsinstrumente bei Beurteilung berücksichtigen).

*) gemäss Tabelle Auswertung Personenbelegung Scannerzellen

Anhang

Anhang B Abklärung Zonenabstand

Von: Kevin von Wartburg kevin.vonwartburg@ecoptima.ch
Betreff: Reichenbach i.K. / Zonenplanänderung ZPP 2 «Hauptstrasse, Reichenbach»
Datum: 17. Oktober 2023 um 13:34
An: Bühler Max, DIJ-AGR-OR max.buehler@be.ch
Kopie: Niklaus Hari hofen@quh.ch, stefan.maurer@reichenbach.ch, Haueter Sandra sandra.haueter@reichenbach.ch



Lieber Max

Wie heute morgen telefonisch besprochen, lasse ich dir unser Anliegen betreffend den Genehmigungsvorbehalt zum Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone in der ZPP 2 «Hauptstrasse, Reichenbach» (vgl. Vorprüfungsbericht vom 13.09.2023, Ziff. 5) in schriftlicher Form zukommen:

Genehmigungsvorbehalt

«Um die Problematik des erforderlichen Zonenabstands zur LWZ gebührend zu berücksichtigen, sollte der Grenzabstand bei Gewerbebauten von 4.0 m gemäss BauR auch in der neuen ZPP verbindlich festgesetzt werden. Der Zonenabstand zur Landwirtschaftszone ist zu gering und zu vergrössern (GV).»

Baurechtliche Beurteilung

Wie im Vorprüfungsbericht dargelegt, stützt sich das AGR bei seiner Forderung auf ein Bundesgerichtsurteil (Urteil 1C_688/2017). Darin wird ausgeführt, dass Hauptbauten in einer Bauzone gegenüber der Landwirtschaftszone einen «angemessenen» Abstand zu wahren haben. Der Abstand ist so zu wählen, dass ein potenzielles Bauvorhaben die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht einschränkt. In der Konsequenz darf das landwirtschaftliche Kulturland während der Bauphase nicht beeinträchtigt und durch das realisierte Gebäude nicht eingeschränkt werden. Der konkret einzuhaltende Bauabstand ist im Bundesgerichtsurteil jedoch nicht dargelegt. Fakt ist jedoch, dass ein genügend grosser Zonenabstand definiert bzw. eingehalten werden muss. Der aktuelle Vorschlag (2.0 m) ist zu knapp bemessen.

Problemstellung

Sofern ein Zonenabstand von 4.0 m festgelegt werden muss, kann das minimale Nutzungsmass (aktuell mit einer ÜZ von 0.35 definiert und gegenüber den sonst geforderten 0.5 in Gewerbebezonen eher tief) nicht eingehalten werden. Ebenfalls wäre eine zweckmässige Bebauung des Grundstücks in Anbetracht einer hohen und für den Standort angemessenen baulichen Dichte nicht mehr möglich. Weiter muss berücksichtigt werden, dass es gegenüber der Strasse einen Bauabstand von 10.0 m einzuhalten gilt (Baulinie ASTRA) und die Zonenabgrenzung (einzuzonende Fläche) in Kombination mit dem Zonenabstand eine dichte Bebauung bereits stark einschränken. Die Einzonung wurde auf den effektiven Bedarf und unter Berücksichtigung der Hinweiskarte Kulturland definiert. Dadurch wird gewährleistet, dass möglichst kein Kulturland beansprucht wird.

Umsetzungsvorschlag

Die Ausgangslage ist klar. Es gilt einen genügend grossen Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone zu wahren. Die aktuell vorgesehenen 2.0 m für Hauptbauten (Gewerbebaute) reichen dafür nicht aus. Aus unserer Sicht wird dem Anliegen eines genügend grossen Zonenabstands auch meine einem Abstand von 3.0 m genügen Rechnung getragen. Dadurch wird gewährleistet, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung weder in der Bauphase noch nach der Erstellung des Gewerbebaus beeinträchtigt wird. Ein Zonenabstand von 3.0 m entspricht der Festlegung in der Wohn- und Gewerbezone der Gemeinde (bzw. des kleinen Grenzabstands in dieser Zone), welche an die ZPP 2 angrenzt. Weiter sehen wir vor, in der ZPP 2 einen Zonenabstand von 2.0 m für An- und Kleinbauten gegenüber der Landwirtschaftszone einzuführen (entspricht dem neuen, noch nicht genehmigten Baureglement der Gemeinde).

Antrag

Basierend auf den Ausführungen hiervoor bitte ich dich, folgende Anträge betreffend die Bestimmungen zur ZPP 2 «Hauptstrasse, Reichenbach» zu prüfen:

- Einführung eines Zonenabstands für Hauptbauten (Gewerbebaute) von 3.0 m gegenüber der LWZ.
- Einführung eines Zonenabstands für An- und Kleinbauten von 2.0 m gegenüber der LWZ.

Vielen Dank für deine zeitnahe Rückmeldung.

Beste Grüsse
Kevin

ecoptima ag
Spitalgasse 34 | Postfach | 3001 Bern
Industriestrasse 5a | 6210 Sursee
D 031 310 50 44 | kevin.vonwartburg@ecoptima.ch

Anhang

Von: Bühler Max, DIJ-AGR-OR max.buehler@be.ch
Betreff: AW: Reichenbach i.K. / Zonenplanänderung ZPP 2 «Hauptstrasse, Reichenbach»
Datum: 18. Oktober 2023 um 14:46
An: Kevin von Wartburg kevin.vonwartburg@ecoptima.ch
Kopie: Niklaus Hari hofen@quh.ch, stefan.maurer@reichenbach.ch, Haueter Sandra sandra.haueter@reichenbach.ch



Lieber Kevin

Besten Dank für die detaillierten Ausführungen.

Ich konnte die Frage noch mit dem zuständigen Bauinspektor besprechen. Wir sehen es hier vorliegend als möglich an, dass die Zonenabstände gemäss deinem Vorschlag auf 3 m bzw. 2 m festgelegt werden. Der Vorbehalt aus dem Vorprüfungsbericht kann damit als erledigt betrachtet werden.

Beste Grüsse
Max

Max Bühler, Planer
[+41 31 636 59 24](tel:+41316365924) (direkt), max.buehler@be.ch

Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern,
Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Orts- und Regionalplanung
Nydeggasse 11/13, 3011 Bern
[+41 31 633 73 20](tel:+41316337320), www.be.ch/agr