



Einwohnergemeinde Wattenwil
Ortsplanung → Umzonung Schulhaus Mettlen (ZÖN Nr. 14)

Erläuterungsbericht



ENTWURF

30. Januar 2020

Aufträge / 763 / 04 / 763_Ber_200130_Erlaeuterungen.docx / 3.2.2020 / cs

Bearbeitung

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Christoph Stüssi, Geograph M.Sc. FSU
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Änderung der baurechtlichen Grundordnung	6
2.1	Änderung Zonenplan 1	6
2.2	Änderung Baureglement Art. 221	6
3	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	7
3.1	Relevanzmatrix	7
3.2	Raumordnung und Raumplanung.....	8
3.3	Naturgefahren	8
3.4	Orts- und Landschaftsbild	9
3.5	Schutzgebiete und -objekte	9
3.6	Planerische Beurteilung und Würdigung	9
4	Planerlassverfahren	11
4.1	Ablauf.....	11
4.2	Mitwirkung.....	12
4.3	Vorprüfung	12
4.4	Auflage.....	12
4.5	Beschluss	12
Anhang		
–	Mitwirkungsbericht vom ... <i>(folgt nach der Mitwirkung)</i>	
–	Vorprüfungsbericht vom ... <i>(folgt nach der Mitwirkung)</i>	

1 Ausgangslage

Lage und Situation

Das Schulhaus Mettlen (Liegenschaft Weiermoosweg 2 / Parzelle Wattenwil-GbbL Nr. 1728) wurde 1876 erbaut. Der prominente Bau im Weiler Mettlen wird heute nicht mehr als Schulhaus genutzt und von der Gemeinde nicht mehr weiter benötigt. Die Einwohnergemeinde Wattenwil beabsichtigt deshalb die Liegenschaft zu veräussern und für Wohnzwecke freizugeben. Direkt an das Schulhaus angrenzend liegt auf der Parzelle Wattenwil-GbbL Nr. 566 ein Feuerweiher, welcher die Gemeinde weiterhin benötigt und im Eigentum behält.

Ggf. Ergänzungen aus der Schulraumplanung Wattenwil ? ... → Schuler

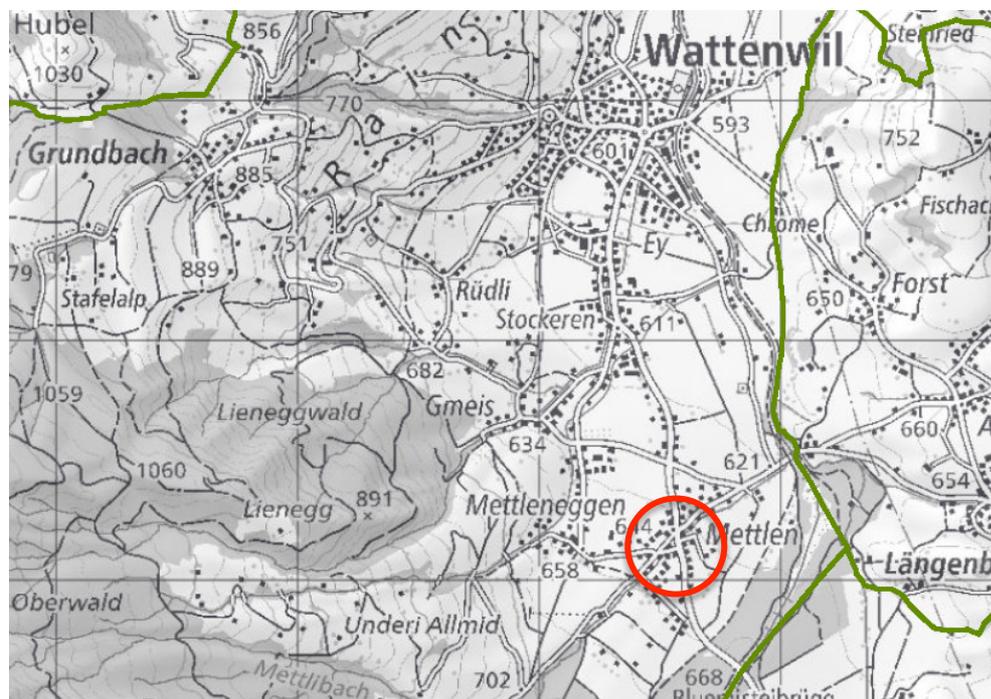


Abb. 1: Übersichtsplan Gemeinde Wattenwil (Geoportal des Kantons Bern)

Baurechtliche Situation und Eigentumssituation

Die Parzellen Wattenwil-GbbL. Nrn. 1728 (Schulhaus Mettlen und Aussenräume) sowie 566 (Feuerweiher) sind im Eigentum der Gemeinde. Sie sind der Zone für öffentliche Nutzung ZöN Nr. 14 «Mettlen» zu gewiesen.

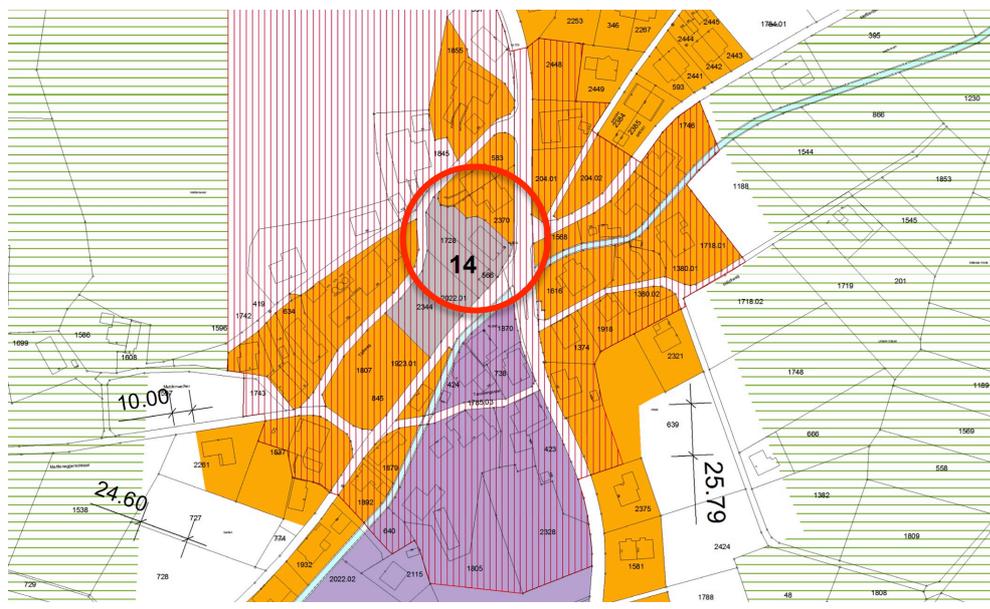


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Wattenwil

Vorhaben

Mittels Änderung der baurechtlichen Grundordnung sollen die Parzellen Nrn. 1728 (Schulhaus und Aussenräume) und 566 (Feuerweiher) in eine Wohnzone W2 umgezont werden. Die Parzelle des Feuerweihers wird umgezont, damit Bauvorhaben am Schulhaus oder dessen Aussenräume nicht durch den Zonenabstand eingeschränkt werden.

Die ebenfalls der ZöN Nr. 14 zugewiesen unbebaute Nachbarparzelle Nr. 2344 im Privateigentum soll in der ZöN Nr. 14 verbleiben. Obschon heute klar ist, dass das bestehende Schulhaus Mettlen nicht mehr öffentlichen Zwecken dient, besteht allenfalls später Bedarf für ein (temporäres) öffentliches Angebot in Mettlen; dieser Bedarf wird abhängig der laufenden Gesamtplanung der öffentlichen Infrastrukturen in Mettlen sowie der Schulraumplanung und der Sportstättenplanung Wattenwil noch näher bestimmt.

2 Änderung der baurechtlichen Grundordnung

2.1 Änderung Zonenplan 1

Die bebauten Parzellen Nr. 1728 und 566 werden mittels Änderung des Zonenplans 1 von der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 14 in eine Wohnzone W2 umgezont. Die bestehenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Ortsbildschutzgebiet, Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung, Gewässerraum etc.) bleiben unverändert.

2.2 Änderung Baureglement Art. 221

Die Bestimmungen zur ZöN Nr. 14 in Art. 221 des Baureglements werden geändert: Neu gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 generell für Gebäude in der ZöN Nr. 14 (nicht nur für Erweiterungen).

Gemäss Art. 212 des Baurelements (inkl. Umsetzung BMBV und Gewässerräume, Stand 8. Januar 2020 / öffentliche Auflage) gelten in der Wohnzone W2 folgende baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m)	Fh gi / Fh A (m)	VG
Wohnzone 2	W2 ¹⁾	4.0	8.0	20.0	7.5	Fh gi: 11.5 Fh A: 10.0	2 ²⁾

kA = kleiner Grenzabstand

gA = grosser Grenzabstand

GL = Gebäudelänge

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer; Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten (vorbehältlich der Bestimmungen zum Attikageschoss).

Fh A = Fassadenhöhe Attika; Die Fh A ist auf der gesamten Dachfläche des Attikageschosses einzuhalten

Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer

VG = Vollgeschoss (s. Art. 18 BMBV)

3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

3.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Änderung der baurechtlichen Grundordnung bezüglich der Umzonung der Parzellen Nr. 1728 und 566 auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	□
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	□
Bau-/Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	■
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	○ *
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○ *
Wald	○ *
Erschliessung (Verkehr, Ver- und Entsorgung, Leitungen)	○ *
Energie	○ *
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	○ *
Luft	○ *
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○ *
Boden (Alllasten, Bodenschutz/-stabilität)	○ *
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○ *
Grundwasser und Entwässerung	○ *
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○ *
Lichtverschmutzung	○ *
Beschattung	○ *
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○ *
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○ *

Signatur Auswirkungen:

- * Keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da die Parzellen bereits eingezont sind
- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen/Aussagen)

3.2 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete Planungen

Gemäss dem kantonalen Richtplan (RRB vom 2. September 2015) sind Umzonungen in Wohnzonen möglich

- bei einer genügenden Erschliessung,
- wenn ein tatsächlichen Wohnbaulandbedarf besteht, sowie
- mit einem haushälterischen Umgang des Bodens.

Die Parzellen Nr. 1728 und 566 sind bereits eingezont, bebaut sowie vollständig erschlossen durch Strasse, Werkleitungen und den öffentlicher Verkehr (sie sind der ÖV-Erschliessungsgüteklasse E zugewiesen, vgl. Geoportale des Kantons Bern; Stand Januar 2020). Die Parzelle Nr. 566 ist vollständig bebaut (Feuerweiherr). Auf den unbebauten Aussenräumen der Parzelle Nr. 1724 kann wegen den festgelegten Grenz-, Gebäude- Strassen- und Zonenabständen kein zusätzliches (Haupt-)Gebäude neben dem bestehenden Schulhaus Mettlen erstellt werden. Die Umzonung schafft deshalb keine neue Baulandreserve und ist auch nicht an den Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Wattenwil anzurechnen. Die Umzonung ermöglicht viel mehr, dass ein bestehendes Gebäude weiter genutzt wird und dient damit insgesamt einem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Das Vorhaben erfüllt damit die Umzonungsvoraussetzungen des kantonalen Richtplans.

Kommunale Planungen

Aufgrund des aktuellen Wissenstands der Gemeinde zu den öffentlichen Infrastrukturen in Mettlen sowie der Schulraumplanung Wattenwil besteht kein Bedarf für eine Weiternutzung des Schulhauses Mettlen. Der Feuerweiherr benötigt die Gemeinde weiterhin und bleibt in ihrem Eigentum.

Die Umzonung der Parzellen Nr. 1728 und 566 ist abgestimmt auf die laufende technische Aktualisierung der Ortsplanung (Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweise BMBV im Baureglement sowie die Festlegung der Gewässerräume in der baurechtlichen Grundordnung).

3.3 Naturgefahren

Die Parzellen Nr. 1728 und 566 liegen im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung. Sie sind bereits eingezont und liegt mitten im Siedlungsgebiet. Bei Bauvorhaben gelten die Bestimmungen gemäss Art. 6 BauG.

3.4 Orts- und Landschaftsbild

Für den ganzen Ortsteil Mettlen besteht ein Ortsbilschutzgebiet. Dieses bleibt auch mit der Umzonung des Schulhauses Mettlen unverändert bestehen und stellt erhöhte Anforderungen an Bauvorhaben und insbesondere an dazugehörige Freiräume.

In der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 14 galten bereits die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2. Entsprechend sind mit der Umzonung der Parzellen Nr. 1728 und 566 in die Wohnzone W2 bzw. mit der Änderung des Baureglements bezüglich ZöN Nr. 14 keine Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten, zumal das Schulhaus Mettlen auch ein schützenswertes Objekt im Bauinventar des Kantons Bern ist, vgl. nachfolgender Abschnitt.

3.5 Schutzgebiete und -objekte

Das Schulhaus Mettlen (Liegenschaft Weiermoosweg 2) ist als schützenswertes Objekt im Bauinventar des Kantons Bern erfasst. Bei Bauvorhaben am Gebäude und den dazugehörigen Freiräumen – dazu gehört auch die Parzelle Nr. 2344 – ist die Kantonale Denkmalpflege zwingend einzubeziehen (vgl. Art. 10c BauG), womit eine adäquate Qualitätssicherung gewährleistet ist.

Durch die Änderung der baurechtlichen Grundordnung bezüglich Umzonung der Parzellen Nr. 1728 und 566 sind keine weiteren Schutzgebiete und -objekte wie Kulturdenkmäler, archäologische Stätten oder Lebensräume von Flora und Fauna (Gewässerräume sowie Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz) betroffen.

3.6 Planerische Beurteilung und Würdigung

Das bestehende Schulhaus Mettlen wird von der Gemeinde Wattenwil nicht mehr für Schulzwecke oder öffentliche Angebote benötigt. Es soll veräußert und dem Wohnzweck zugeführt werden. Die Umzonung der Parzelle Nr. 1724 bildet die Grundlage für den Verkauf und ermöglicht, dass ein bestehendes Gebäude weiter genutzt wird. Dies dient einem haushälterischen Umgang mit dem Boden einerseits, sowie dem Erhalt eines Bau- und Kulturdenkmal durch die Weiternutzung andererseits.

Die Umzonung der Parzelle des Feuerweihers (Nr. 566) ermöglicht, dass Bauvorhaben am Schulhaus oder auf dessen Aussenräume nicht durch den Zonenabstand eingeschränkt werden. Die Parzelle Nr. 566 verbleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Wattenwil. Die öffentliche Funktion und des Feuerweihers ist damit auch mit der Umzonung sichergestellt. Die Nachbarparzelle Nr. 2344 im Privateigentum verbleibt hingegen in der ZÖN Nr. 14 und kann allenfalls später ein (temporäres) öffentliches Angebot in Mettlen aufnehmen.

Das Vorhaben erfüllt die Umzonungsvoraussetzungen des kantonalen Richtplans. Es hat keine relevanten Auswirkungen auf Raum und Umwelt.

4 Planerlassverfahren

4.1 Ablauf

Das Planerlassverfahren für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung bezüglich Parzellen Nr. 1724 und 566 von der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 14 in die Wohnzone W2 läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Auflagefrist können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor der Beschlussfassung müssen die Einigungsverhandlungen zu den Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und Gemeindeversammlung → Die aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechnigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmberechnigung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über allenfalls unerledigte Einsprachen.

4.2 Mitwirkung

...folgt nach der Mitwirkung

4.3 Vorprüfung

...folgt nach der Mitwirkung

4.4 Auflage

...folgt nach der Auflage

4.5 Beschluss

...folgt nach der Beschlussfassung

Anhang

- Mitwirkungsbericht vom ... *(folgt nach der Mitwirkung)*
- Vorprüfungsbericht vom ... *(folgt nach der Mitwirkung)*