

Protokoll

der Einwohnerversammlung vom 20. September 2010, 20.00 Uhr, Saal Wirtschaft zur Eintracht, Oberthal

Vorsitz: Hans Jaun, Gemeindepräsident
Protokoll: Bernhard Liechti, Gemeindeverwalter

Bekanntmachung

Die Versammlung wurde einberufen durch Publikationen im Anzeiger Konolfingen, Nr. 33 und 34 vom 19. und 25. August 2010.

Aktenauflage

Die Unterlagen zur Gemeindeversammlung haben während 30 Tagen vor der Versammlung in der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt, d.h. ab 20. August 2010.

Das Geschäft wurde ausserdem im Oberthal aktuell Nr. 5 vom September 2010 im Detail vorgestellt.

Stimmzähler

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen und gewählt:

- Hansjürg Fahrni
- Robert Wyss

Stimmregister

Das auf die heutige Versammlung abgeschlossene Stimmregister weist 606 Stimmberechtigte in Gemeindeangelegenheiten aus. Stimmberechtigt in Gemeindeangelegenheiten ist, wer das 18. Altersjahr zurückgelegt hat, seit 3 Monaten in der Gemeinde Oberthal wohnhaft ist und in kantonalen Angelegenheiten stimmberechtigt ist.

Die Stimmberechtigung unter den Anwesenden wird abgeklärt. Nicht stimmberechtigt sind:

- Frau Wagner, Berner Zeitung
- Kurt Kilchhofer, Ortsplaner
- Bernhard Liechti, Gemeindeverwalter

Die Stimmzähler stellen 46 Stimmberechtigte in Gemeindeangelegenheiten fest (7,6 % der Stimmberechtigten).

Traktandenliste

1. **Ortsplanung Oberthal**
Genehmigung der Revision
2. **Verschiedenes**

Der Präsident eröffnet die Versammlung

Verhandlungen

1. Revision Ortsplanung Oberthal

Referenten: Hans Rudolf Badertscher, Michael Röthlisberger, Kurt Kilchhofer und Bernhard Liechti

Die aktuell gültige Ortsplanung der Gemeinde stammt aus dem Jahre 1994. Die Raumplanungs-gesetzgebung von Bund und Kanton sieht vor, dass die Gemeinden ihre Ortsplanungen innerhalb eines 15-jährigen Planungshorizontes überprüfen und aktualisieren.

Auf der Basis eines durch den Gemeinderat im Sommer 2004 festgelegten Strategiepapiers zur Ortsplanungsrevision hat der Ortsplanungsausschuss zu Beginn der Revisionsarbeiten folgende Pla-nungsziele festgelegt:

- Bevölkerungszahl stabilisieren, halten und Wachstum anstreben
- Die Ortsplanungsrevision soll ein Wachstum der Bevölkerung unter Berücksichtigung der vorhan-denen Infrastruktur ermöglichen und fördern. Dabei fallen vorallem die Gebiete „Alterswil“ und „Möschberg“ in Betracht.
- Die Ortsplanungsrevision soll eine liberale Grundlage für die bauliche Gestaltung der Gemeinde bilden.
- Das Baureglement soll vereinfacht und Sonderregelungen minimiert werden.
- Der Aufwand für Neuerschliessungen (Strassen / Wasser / ARA / etc.) soll klein gehalten werden.
- Bestehende Bauten sollen möglichst gut ausgenützt werden können (vorhandenes Bauvolumen ausserhalb des Baugebietes).
- Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Kiesental ist in der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.
- Steuerkräftige Personen anziehen
- Frei verfügbares Bauland mit einfachen baurechtlichen Vorgaben für Einfamilienhäuser und für 1 bis 2 Mehrfamilienhäuser einzonen
- Vorhandener Wohnraum und bestehendes Bauvolumen optimal nutzen – Möglichkeit Streusied-lungsgebiet ausschöpfen und Weilerzone ausscheiden
- Die zulässige Grösse der Bauzonenreserve nach kantonalem Richtplan (2.1 ha) ausschöpfen und Verfügbarkeit der Baulandreserven sicherstellen
- Bestehende Gewerbebetriebe erhalten und Neuansiedlungen fördern – Einzonung Gewerbezone anstreben
- Möglichst bestehende Bauzonen ergänzen
- Keine Unterschutzstellung der Bauten – die Beurteilungen richten sich nach dem bestehenden Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege
- Die ökologische Aufwertung und Entwicklung der Landschaft wird mit dem bestehenden Land-schaftsentwicklungskonzept der Region Kiesental realisiert.

Im ersten Schritt wurden die noch vorhandenen nicht bebauten Kapazitätsreserven in den bestehen-den Bauzonen erfasst und die Verfügbarkeit dieser Baulandreserven mit den Grundeigentümern ab-geklärt. Bei der Dimensionierung der zukünftigen Bauzonengrösse ist die Gemeinde nicht frei. Sie muss sich an die Vorgaben des kantonalen Richtplanes halten. Ein wichtiger Bestandteil war die Festlegung von möglichen Entwicklungsgebieten. Dabei wurden verschiedene Teilgebiete bezeich-net, die als Einzonungsflächen in Betracht gezogen werden könnten. Mit den betroffenen Grundei-gentümern wurden zu diesen Gebietsvarianten zahlreiche Gespräche geführt. Bei diesen Gesprächen stellte sich trotz intensiven Bemühungen durch den Ortsplanungsausschuss heraus, dass mit Aus-nahme beim Gebiet „Möschberg-West“ bei sämtlichen angefragten Grundeigentümern keine Bereit-schaft für eine Einzonung vorhanden ist.

Baugebiet „Möschberg-West“

Das neue Baugebiet „Möschberg-West“ konnte als einziges Gebiet weiter verfolgt werden. Der Gemeinderat erteilte darauf hin einen Auftrag an ein Planerteam, eine Überbauungs- und Erschliessungsstudie für dieses Teilgebiet zu erstellen. Auf dieser Basis wurde ein Infrastrukturvertrag erarbeitet, der die Modalitäten rund um die Kosten der Erschliessung (Wasser, Abwasser, Energie, Strasse) bzw. die Abgeltung der Infrastrukturkosten regelt. Das neue Baugebiet schliesst an die bestehende Bauzone der Gemeinde Grosshöchstetten an. Das gesamte neue Gebiet wird mit einer Zone mit Planungspflicht belegt, womit vor Baubeginn eine Überbauungsordnung ausgearbeitet werden muss. Mit dieser Massnahme kann das empfindliche Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt und die optimale Einpassung in die Landschaft gewährleistet werden. Zudem wird eine rationelle Erschliessung vorgeschrieben. Die Art und das Mass der Nutzung entsprechen den Bestimmungen der Wohnzone W. Die einzuzonende Fläche von rund 10'000 m² ermöglicht gemäss Studie den Neubau von 2 Häuserzeilen mit voraussichtlich rund 18 Wohneinheiten.

Der mit den Grundeigentümern abgeschlossene Erschliessungsvertrag beinhaltet ein Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberthal. Die Gemeinde Oberthal wird das Kaufrecht an einen Erwerber übertragen. Der Erwerber finanziert die Schmutzwasserleitungen, Sauberwasserleitungen sowie die Leitungen für Trink-, Brauch- und Löschwasser.

Sofern die Grundeigentümer ihr Land nicht an die Gemeinde Oberthal bzw. einen berechtigten Käufer veräussern sowie nach Ablauf des Kaufrechtes, haben sie der Gemeinde zur Finanzierung der Erschliessungsanlagen im Baugebiet (Wasser, Abwasser) sowie der notwendigen Anpassungen am Möschbergweg Infrastrukturbeiträge auf der Basis des bereits unterzeichneten Vertrages zu leisten.

Streusiedlungsgebiet

Der grösste Teil des Gemeindegebietes befindet sich im kantonal festgelegten Streusiedlungsgebiet (Ausnahme: bestehende Bauzonen). In diesem Gebiet werden laut kantonalem Richtplan Ausnahmegewilligungen bezüglich erweiterten Nutzungsbedingungen für die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlichen Gebäuden gestützt auf das Bundesrecht gewährt (Art. 39 Abs. 1 RPV). Der Ausbau bestehender Bauernhäuser mit zusätzlicher Wohnnutzung wird dadurch verbessert.

Weilerzone Möschberg (neu)

Der Weiler Möschberg erfüllt die Kriterien einer Weilerzone. Er stellt einen traditionell eigenständigen Ort dar. Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen. Grundsätzlich gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Gewerbezone Reutegraben

Als Ergänzung bzw. Erweiterung zum Betriebsstandort des Baugeschäftes Hofer AG soll rund 800 m² Land neu als Gewerbezone eingezont werden.

Bauzonen Känelthal, Reutegraben und Alterswil

Die bestehenden Bauzonen erfahren gegenüber dem heute gültigen Zonenplan keine Veränderung.

Baureglement

Das vorliegende neue Baureglement von Oberthal basiert auf dem Musterbaureglement des Amtes für Gemeinden und Raumordnung. Gegenüber dem gültigen Baureglement sind folgende inhaltliche Änderungen aufgenommen worden:

- Verzicht auf Festlegungen von Bauabständen gegenüber öffentlichen Strassen (es gilt das übergeordnete Recht)
- Neue Regelung der Gewässerabstände
- Verzicht auf die Festlegung der Bauabstände gegenüber der Landwirtschaftszone
- Verzicht auf die Festlegung der Bauabstände gegenüber dem Wald (es gilt das übergeordnete Recht)
- Das Dachgeschoss zählt neu als Vollgeschoss, wenn die Kniewandhöhe 1.50 m (alt 1.20 m) überschreitet

- Verzicht auf die Vorschrift der Gebäudestellung und Firstrichtung
- Wesentliche Vereinfachung der Dachgestaltungsvorschriften und bestehende Vorschriften werden als Hinweise aufgeführt
- Neue Zonenvorschriften Gewerbezone
- Verzicht auf die Festlegung der Gebäudetiefe
- Verzicht auf die Bauvorschriften in der Landwirtschaftszone (es gilt das übergeordnete Recht)
- Bestimmungen zur Abschöpfung der Planungsmehrwerte

Erschliessungskosten

Die Erschliessungskosten des neuen Baugebietes „Möschberg-West“ werden gestützt auf den abgeschlossenen Infrastrukturvertrag auf die dereinstigen Grundeigentümer abgewälzt bzw. durch die Infrastrukturbeiträge gedeckt.

Mitwirkungsverfahren

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 15. Juni 2007 bis 16. Juli 2007 statt. Am 2. Juli 2007 fand zusätzlich eine Orientierungsversammlung im Saal des Schulhauses statt. Dabei informierten Vertreter des Ortsplanungsausschusses und der Ortsplaner über die Revisionsarbeiten. Am 9. Juli 2007 waren der Ortsplaner und Vertreter der Gemeinde für die Beantwortung von Fragen im Gemeindehaus von Oberthal anwesend.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind 2 schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Die Eingaben wurden im Mitwirkungsbericht zusammengefasst und mit entsprechenden Stellungnahmen versehen.

Vorprüfungsverfahren

Am 2. und 8. September 2008 trafen bei der Gemeinde der abschliessende Vorprüfungsbericht bzw. eine nachträgliche Präzisierung der Vorprüfung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung ein. Es wurde auf einige noch zu bereinigende Punkte hingewiesen, mit dem Verweis, dass nach einer entsprechenden Überarbeitung die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die Genehmigungsvorbehalte wurden inzwischen bereinigt.

Öffentliches Auflageverfahren

In der Zeit vom 01. - 30. April 2010 fand das öffentliche Planaufgabeverfahren gestützt auf Art. 60 des Baugesetzes statt. Während der Auflagefrist sind Einsprachen eingegangen, die in der Folge bereinigt werden konnten.

Vom 23. Juni - 22. Juli 2010 führte der Gemeinderat in der Folge ein zweites Planaufgabeverfahren für das neue Baugebiet „Möschberg-West“ durch. Während dem Auflageverfahren sind keine Einsprachen eingegangen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die neue baurechtliche Grundordnung – bestehend aus Zonenplan, Waldfeststellungsplan und Baureglement - zu genehmigen.

Diskussion

Robert Wyss geht davon aus, dass die Wasserleitung Waki zwischen Möschberg und Alterswil als Folge der Einzonung nun gebaut werden muss. Er will wissen, welche Kosten der Gemeinde dadurch entstehen.

Hans Zürcher stellt fest, dass der Bau der neuen Transportleitung Bestandteil des entsprechenden Richtplanes Wasserversorgung ist. Die anfallenden Investitionen für den Bau der Leitung trägt der Wasserverbund Kiesental AG. In diesem Sinne steht der Bau der Wasserleitung auch nicht in einem direkten Zusammenhang mit der Einzonung des neuen Baugebietes.

Michael Röthlisberger ergänzt, dass allfällige künftig zu erhebende Löschgebühren durch die Gemeinde einer entsprechenden Reglementsgrundlage bedürfen.

Otto Luginbühl weist darauf hin, dass mit der Überbauung des neuen Baugebietes zusätzlich Schüler nach Grosshöchstetten zur Schule gehen. Dies wird weitere Schulgelder auslösen.

Hans Jaun stellt fest, dass in Bezug auf die zu bezahlenden Schulgelder Verhandlungen mit der Gemeinde Grosshöchstetten laufen. Schulgelder stützen sich ausserdem auf die entsprechenden Empfehlungen der Erziehungsdirektion.

Matthias Müller will wissen, ob für das neue Baugebiet Interessenten bekannt sind und ob das Baugebiet etappiert überbaut wird.

Michael Röthlisberger bestätigt das Vorhandensein eines Interessenten. Der Ablauf der Überbauung wird im Rahmen der Überbauungsvorschriften umschrieben.

Hans Rudolf Hofer erkundigt sich nach Möglichkeiten, um den Bau der Wasserleitung Waki zu vermeiden. Seiner Meinung nach verfügt die Gemeinde über genügend Wasser.

Hans Zürcher erläutert, dass im Gebiet Reutegraben und Alterswil gerade genügend Wasser aus der bestehenden Versorgung vorhanden ist. Das neue Baugebiet Möschberg-West muss mangels Wasser zwingend durch Waki versorgt werden. Wie bereits erwähnt richtet sich der Bau der Leitung - und damit die Realisierung der Wasserversorgungsplanung - nach dem entsprechenden Richtplan.

Martin Stucker erkundigt sich nach den Konsequenzen durch die Errichtung der Schutzgebiete gemäss Zonenplan.

Kurt Kilchhofer erklärt, dass die definierten Schutzgebiete keine Einschränkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung bzw. Bewirtschaftung zur Folge haben. Sie dienen insbesondere der Landschaftsästhetik.

Martin Stucker findet die vorgesehenen Dachformen im neuen Baugebiet nicht passend bzw. zu starr formuliert.

Kurt Kilchhofer weist darauf hin, dass es sich bei der aufgezeigten möglichen Bebauung bloss um eine Studie handelt. Die Details der künftigen Dachformen im Baugebiet Möschberg-West werden im Rahmen der Überbauungsordnung festgelegt.

Abstimmung über den Antrag des Gemeinderates

Ja-Stimmen	42
Nein-Stimmen	2
Enthaltungen	2

Der Antrag des Gemeinderates ist angenommen.

2. Verschiedenes

Therese Wüthrich verweist auf die geplante Reise zu unserer tschechischen Partnergemeinde Chynov im Herbst 2011. Sie animiert die Bürger, an dieser Reise teilzunehmen.

Aus der Versammlung erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Schluss der Versammlung: 21.10 Uhr

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Hans Jaun

Bernhard Liechi

Protokollauflage

Das Protokoll dieser Versammlung hat gestützt auf Art. 24 Abs. 1 in Anhang I der Gemeindeordnung 2005 10 Tage nach der Versammlung während 20 Tagen auf der Gemeindeverwaltung öffentlich auf-
gelegen, d.h. vom 27. September 2010 bis 18. Oktober 2010. Niemand hat Einsprache erhoben.

Protokollgenehmigung

Das Protokoll dieser Versammlung ist durch den Gemeinderat gestützt auf Art. 24 Abs. 3 in Anhang I
der Gemeindeordnung 2005 an der Sitzung vom 12. November 2010 genehmigt worden.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Hans Jaun

Bernhard Liechti