

"TOP 2020" ANPASSUNGEN ZONENPLAN SIEDLUNG IM ORDENTLICHEN VERFAHREN

Einwohnergemeinde Worb | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar Erläuterungsbericht vom 11.09.2023



1. VORHABEN

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Worb wurde im Frühjahr 2021 genehmigt. Im Laufe des Verfahrens ergaben sich verschiedene Veränderungen, die aufgrund von Unsicherheiten betreffend der Vorhaben nicht in die ordentliche Ortsplanungsrevision einfließen konnten. Diese Absichten können nun im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanung im Rahmen einer Teilortsplanungsrevision, "TOP 2020" genannt, umgesetzt werden.

Eine dieser Anpassungen – die Änderung der Zonenzuordnung im Areal "Filzi" – benötigt das ordentliche Planerlassverfahren mit öffentlicher Mitwirkung – kantonaler Vorprüfung – öffentlicher Auflage – Verabschiedung durch den Grossen Gemeinderat. Diese Anpassung wird im vorliegenden Bericht erläutert.

Aufgrund der Umsetzung der Grossprojekte Worble-Bächu sowie der Ortsumfahrung, verbunden mit den begleitenden Anpassungen am Verkehrsnetz in Worb, erfolgte die Anpassung der Parzellierung in den betroffenen Bereichen. Der Zonenplan soll sinnvollerweise an die neue Parzellierung angepasst werden.

Eine weitere Anpassung ist für die Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) "Altersbetreuung Worb" vorgesehen. In den Vorschriften dazu sollen eingeschossige Gebäudeteile (früher als bewohnte Anbauten bezeichnet) zugelassen werden.

Diese Anpassungen erfolgen im gemischt-geringfügigen Verfahren, d.h. ohne Mitwirkung und kantonale Vorprüfung, sondern nur mit öffentlicher Auflage und mit Verabschiedung durch den Gemeinderat. Diese Anpassungen sind in einem separaten Erläuterungsbericht beschrieben. Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage laufen die beiden Dossiers parallel durch das Verfahren.

Übersicht:

Inhalt	Verfahren	erläutert im...
Umzonung Filzi-Areal	ordentliches Verfahren	...vorliegenden Bericht zur öffentlichen Auflage
Anpassungen an die neue Parzellierung	gemischt-geringfügiges Verfahren, d.h. ohne Mitwirkung und kantonale Vorprüfung	... separaten Bericht erst ab Stand "öffentliche Auflage"
Ergänzung ZöN Altersbetreuung Worb	gemischt-geringfügiges Verfahren, d.h. ohne Mitwirkung und kantonale Vorprüfung	... separaten Bericht erst ab Stand "öffentliche Auflage"

2. FILZI (FILZFABRIK FISSCO AG, ENGGISTEIN)

2.1 Ausgangslage

Das Areal der Filzi (Parzellen Nrn. 1787 und 4768) wurde in der Ortsplanungsrevision 2020 der Arbeitszone a zugeteilt. Erst ziemlich spät im Planerlassverfahren zeigte sich, dass die entsprechenden baupolizeilichen Masse den bestehenden Gebäuden und der beabsichtigten Weiterentwicklung des Areals nicht genügen. Im Nachgang zur öffentlichen Auflage wurde das Areal daher von der Genehmigung ausgenommen. Damit wurde die Planbeständigkeit vermieden und das Areal kann im Rahmen der vorliegenden Teilortsplanungsrevision der Arbeitszone b zugeteilt werden.

2.2 Vorabklärung

Die Gemeinde Worb hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 28. Mai 2020 angefragt, ob die Umzonung der Parzelle Nr. 4768 (Filzi) in einem gemischt-geringfügigen Verfahren erfolgen kann. Das AGR ist zum Schluss gekommen, dass eine Mehrhöhe von sechs bis acht Meter in der sensiblen Landschaft und im Ortsbild relevant ist. Weiter wird aus Sicht AGR die Sicht auf die Baugruppe Q (Enggistein, Guetschhof) beeinflusst und betrifft auch das Landschaftsschongebiet Enggistein. Aus diesen Gründen kann das AGR die raumplanerische Auswirkung nicht als gering betrachten, weshalb die Voraussetzungen für eine geringfügige Planänderung nicht gegeben sind. Die Zonenplanänderung muss im ordentlichen Planerlassverfahren erfolgen.

2.3 Vergleich der baupolizeilichen Masse

Zone	Gebäudehöhe	Firsthöhe traufseitig	Firsthöhe giebelseitig	Gebäudelänge
heute: Gewerbe- und Industriezone (Zonenplan von 1993)	16m			-
ursprünglich in der Ortsplanungsrevision vorgesehen: Arbeitszone a		12	18	-
heute beabsichtigt: Arbeitszone b		20	24	-

2.4 Beeinträchtigung Sicht

Um die Beeinträchtigung der Sicht auf die Baugruppe Q (Enggistein Gutshof) zu prüfen, wurde die Situation vor Ort betrachtet. Wie auf der Fotografie ersichtlich, ist vom Standort oberhalb der Filzi der Gutshof Enggistein hinter dem Wald versteckt.

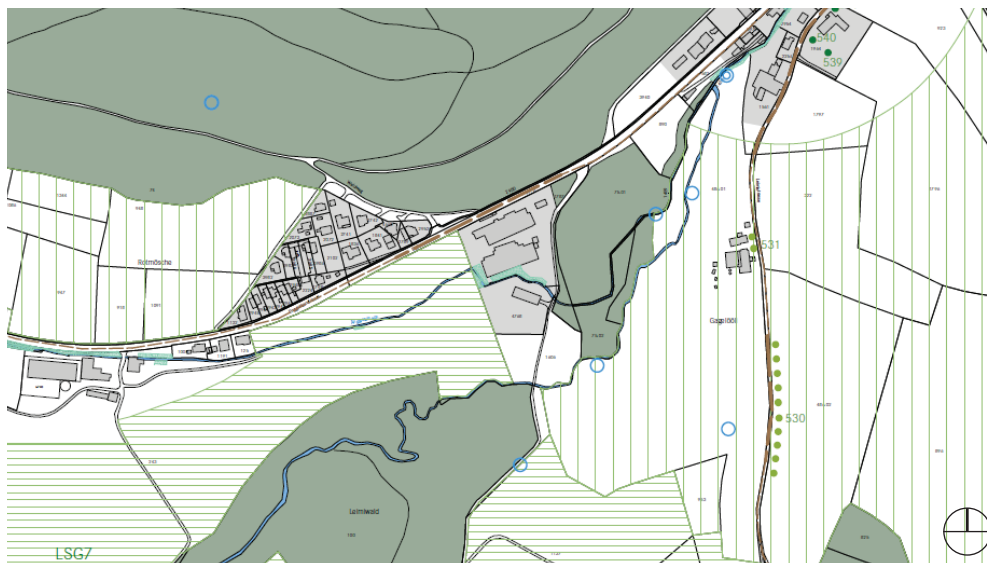


Foto von der Enggisteinstrasse, direkt oberhalb der Filzi



Foto von der Enggisteinstrasse aus

Das Areal liegt direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 7. Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen, intakten Ortsansichten und den Landschaftselementen (Art. 58 GBR). Firsthöhen von 20m statt 12m bedeuten eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nur optischer Natur, das Landschaftsschutzgebiet selber wird nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt Zonenplan
Landschaft Worb

Bei dem Filzi-Areal handelt es sich um bestehende Bauzone. Nicht nur die übergeordneten Instanzen, sondern auch die Gemeinde Worb selber verfolgt das Ziel der inneren Entwicklung und der optimalen Ausnützung des bestehenden Baulandes.

2.5 Abklärungen zur Integration ins Orts- und Landschaftsbild

Die ehemalige Filzfabrik liegt an der Strasse zwischen Worb und Enggistein. Die Landschaft ist geprägt von Hügeln, von bewaldeten Flächen und Landwirtschaft. Das Areal steht in Hanglage, am Ende einer Landschaftskammer, dreiseitig von Wald umgeben. Hangseitig führt die Strasse von Worb ins Emmental, talseitig öffnet sich ein weitgehend unverbauter Blick Richtung Aaretal und Längenberg.

Die 1841 gegründete Filzi besteht aus mehreren grossvolumigen Gebäuden. Rückwärtig werden die Gebäude der Filzi von einem Waldrand gehalten. Zur anderen Seite zieht sich der Blick über eine Ebene mit Wiesen bis hin zu einem Gehöft aus mehreren Gebäuden.

Die Baugruppe Q liegt südöstlich des Dorfes Enggistein auf einer Terrasse der abfallenden Nordwestflanke des Änggistein. Der direkte Sichtbezug vom Gutshof zur Filzi wird durch den rückwärtigen Wald verdeckt.

Mit der Änderung des Zonenplans sollen künftig Mehrhöhen von 6-8 Meter realisiert werden können. Somit könnten auf dem Areal Gebäude mit einer Firsthöhe von bis zu 24 Metern gebaut werden.

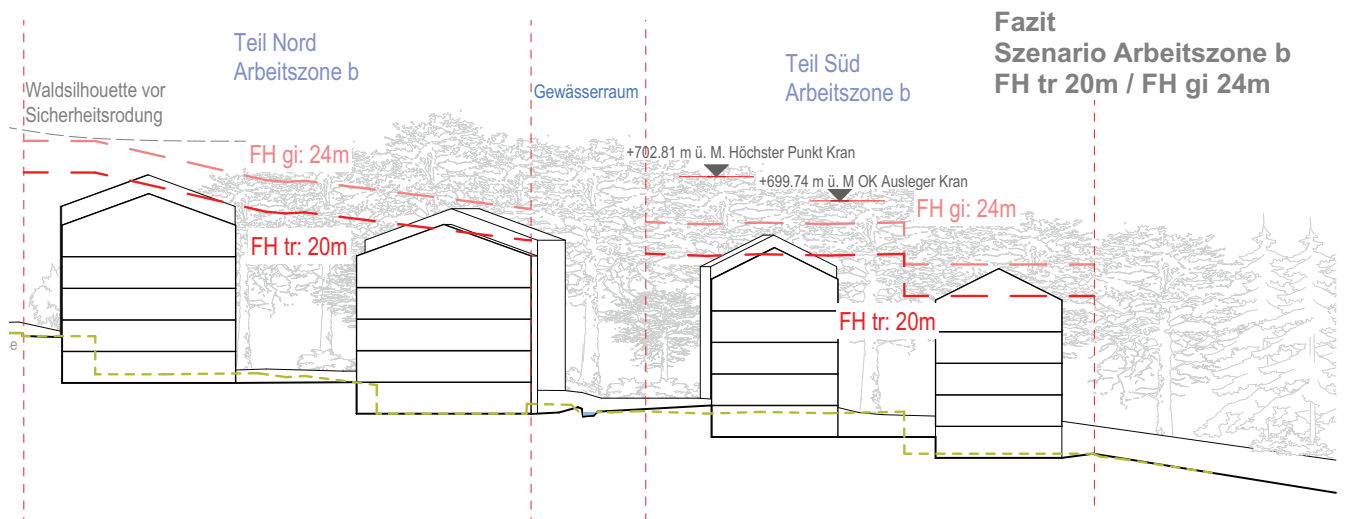
Das Areal der ehemaligen Filzi soll künftig verdichtet und weiterentwickelt werden können. Eine solche Entwicklung wird von der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) begrüsst, denn die bestehenden Volumen stehen beliebig und ohne grossen ästhetischen Wert zueinander (gemäss OLK-Geschäft 2021.D1J.4739, EG Worb, Teilrevision Ortsplanung, TOP 2020, Zonenplanänderung "Filzi-Areal" - Machbarkeitsstudie vom 12.01.2023).

Durch eine bauliche Veränderung entsteht ein Mehrwert für diesen Ort. Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht tangiert von den Bauvorhaben.

Der Blick von Worb herkommend auf die Baugruppe Q darf aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden. Die neuen Volumina müssen in der Weitsicht unterhalb der Waldkrone bleiben und dürfen nicht silhouettierend in Erscheinung treten.

Die Gemeinde hat mit der Grundeigentümerschaft und den zuständigen Architekten die Höhenstaffelung der Neubauten überprüft und mit der OLK diskutiert. Anhand der Volumenstudien im Modell zeigt sich, dass eine Fassadenhöhe (Firsthöhe giebelseitig) von 24 Metern grösstenteils unter der Baumhöhe liegt und sich damit ins Orts- und Landschaftsbild eingliedern kann (siehe Beilage 1: Präsentation Machbarkeitsstudie in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild vom 29.11.2022).

Die Setzung eines Volumens in Bezug zum Strassenraum ist für das Projekt wichtig und muss im Baubewilligungsverfahren geklärt werden. Dabei ist nicht in erster Linie das Höhenverhältnis zum benachbarten Wald relevant, sondern der Abstand zur Strasse und die Ablesbarkeit der Überbauung als Einheit.



Die Bebauungsstudie zeigt, dass bei Einhaltung der Masse der beabsichtigten Arbeitszone b die möglichen Bauten die Silhouette des anschliessenden Waldes in der Weitsicht mit einer Ausnahme nicht überschreiten und somit auch den Blick auf die Baugruppe Q nicht beeinträchtigen. Die Ausnahme betrifft den Bereich entlang der Biglenstrasse, der aufgrund der Sicherheitsrodung des Kantons (siehe graue gestrichelte Linie) gelichtet wurde.

Das Areal ist direkt an die Kantonsstrasse angeschlossen. Durch die Umzonung des Areals von der Gewerbe- und Industriezone 2 in die Arbeitszone b entsteht kein erheblicher Mehrverkehr. In Bezug auf den motorisierten Verkehr bestehen genügend Kapazitäten, um das Verkehrsaufkommen reibungslos zu bewältigen. Bei der Erarbeitung des Bauprojekts ist frühzeitig mit dem Obergeringenieurkreis OIK II Kontakt aufzunehmen.

2.6 Mehrwertabschöpfung

Sofern bei der Umzonungen ein Mehrwert anfällt, unterliegt diese der Mehrwertabschöpfung gemäss Reglement der Gemeinde Worb vom 26. Juni 2017.

3. PLANERLASSVERFAHREN

Die Zonenplanänderungen "Filzi" und "Mühlestrasse 21" durchlaufen das ordentliche Planerlassverfahren mit Beschluss durch den Grossen Gemeinderat.

3.1 Mitwirkung

Die Zonenplanänderungen "Filzi" und "Mühlestrasse 21" lagen vom 6. Mai 2021 bis und mit 7. Juni 2021 öffentlich auf. Es wurden keine Eingaben eingereicht.

3.2 Vorprüfung

Die Zonenplanänderung "Mühlestrasse 21" wurde während des Vorprüfungsverfahrens von der Grundeigentümerschaft zurückgezogen.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat der Gemeinde Worb am 14.04.2022 den Vorprüfungsbericht zugestellt. Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. Aufgrund der Vorprüfung wurden für die Zonenplanänderung "Filzi" folgende Inhalte angepasst (siehe Beilage 2: Auswertung Vorprüfungsbericht vom 14.04.2022):

Überprüfung Gebäudehöhe (Bauten müssen unterhalb Waldkrone bleiben): Nachweis mit Darstellung im Erläuterungsbericht
- wurde mit der OLK geklärt, schriftliche Stellungnahme liegt vor (siehe Kapitel 2.5)

Anpassung ZP mit "bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 abs. 2 WaG"
- wurde angepasst

3.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 30.03.2023 bis am 01.05.2023. Es sind keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingegangen.

3.4 Beschluss

Der Gemeinderat hat am 21.08.2023 und der Grosse Gemeinderat am 11.09.2023 die Zonenplanänderung "Filzi" beschlossen.

4. BEILAGEN

1_Präsentation Machbarkeitsstudie in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild vom
29.11.2022

2_Auswertung Vorprüfungsbericht vom 14.04.2022