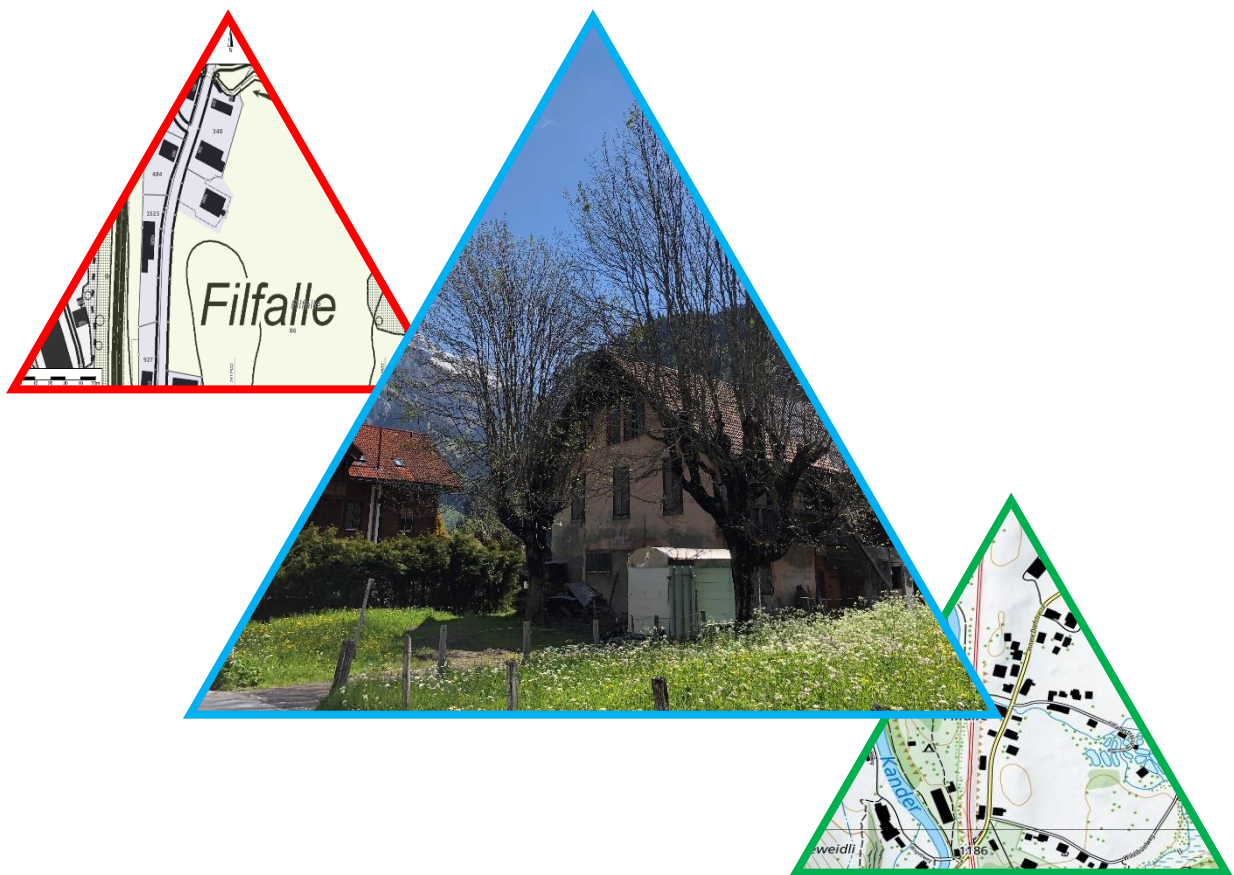


Zonenplanänderung Parz. 86 und 1158



Einwohnergemeinde Kandersteg / Kanton Bern

Zonenplanänderung im gemischt geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Auflageexemplar vom 15.05.2024

Zonenplanänderung / Erläuterungsbericht

Auftraggeber:

Gebrüder Schärer
Obere Bruchstrasse 48
3718 Kandersteg

Planungsbehörde:

Gemeinde Kandersteg
Äussere Dorfstrasse 26
3718 Kandersteg

Auftragnehmer:

Geoplan AG
Fussweg 18
3940 Steg

Autor(en):

Sven Girod

Seitenzahl:

15

Projekt-Nr.

BE 500494



Geoplan AG

3940 Steg VS | 03. Mai | BE 500494
www.geoplan.ch | info@geoplan.ch | 027 932 21 81

Inhalt

| | |
|--|----|
| Grundlagen | 3 |
| 1 Planungsgegenstand..... | 4 |
| 1.1 Ausgangslage | 4 |
| 1.2 Problemstellung Kanalisation | 6 |
| 2 Zonenplanänderungen | 8 |
| 3 Auswirkungen der Planung | 11 |
| 3.1 Orts- und Landschaftsbild..... | 11 |
| 3.2 Erschliessung und Lärm | 11 |
| 3.3 Kulturland..... | 11 |
| 3.4 Naturschutz..... | 12 |
| 3.5 Wald..... | 12 |
| 3.6 Naturgefahren..... | 12 |
| 3.7 Gewässer/Gewässerraum | 13 |
| 3.8 Kompensation Fläche (MB A_01)..... | 13 |
| 3.9 Verfahren | 13 |
| 3.10 Ausgleich von Planungsmehrwerten | 13 |
| 3.11 Weitere geprüfte Rahmenbedingungen | 13 |
| 3.12 Gesamtabwägung..... | 14 |
| 4 Planerlassverfahren | 15 |
| 4.1 Öffentliche Auflage | 15 |
| 4.2 Beschluss | 15 |
| 4.3 Genehmigung | 15 |
| Anhang 1 - Zustimmungserklärung | 16 |
| Anhang 2 - Anpassung Zonenplanänderung Parzelle 86 | 17 |

Grundlagen

- [1] RegioGIS Berner Oberland
- [2] Baugrundbeurteilung Ramu Ingenieure AG (2021)
- [3] Kantonaler Richtplan (KRP) 2030: Merkblatt zum Massnahmenblatt (MB) A_01 Neue Praxis und Übergangsregelungen
- [4] Abwasserreglement - Gemeinde Kandersteg
- [5] Mail Samuel Lustenberger 27.11.2023 (AGR Kanton Bern)

1 Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Die vorliegende Planung umfasst eine Änderung des Zonenplans der Einwohnergemeinde Kandersteg in den Bereichen der Parzelle Nr. 1158 (Zonenplanänderung A) und der Parzelle Nr. 86 (Zonenplanänderung B) im Ortsteil Filfalle.

Zonenplanänderung A

Die Parzelle Nr. 1158 liegt im hinteren Dorfteil von Kandersteg an der Filfallestrasse (Abbildung 1). Die Innere Dorfstrasse befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Parzelle ist heute nicht überbaut und aufgrund ihrer Grösse und Lage nicht sinnvoll bebaubar. Das Grundstück wird seit jeher landwirtschaftlich genutzt. Die Eigentümerschaft Alex und Barbara Weibel haben daher beschlossen, die Parzelle 1158 (362 m²) aus der Bauzone auszonieren zu lassen (Anhang 1 – Zustimmungserklärung Eigentümer).



Abbildung 1: Die Parzelle 1158 (orange umrandet) befindet sich zurzeit in der Zone WG2. Grundlagen: Bundesamt für Landestopographie.

Zonenplanänderung B

Im Zuge der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2011 wurde ein Teilstück der Parzelle Nr. 86 an der Inneren Dorfstrasse im Ortsteil Filfalle neu in die Bauzone WG2 eingezont (Abbildung 2, orange). Die Parzelle 86 setzt sich aus Bauland (809 m²) in der nordwestlichen Ecke und übriges Gebiet (23'279 m²) auf dem Rest der Parzelle zusammen.

Die Parzelle ist im Besitz der Gebrüder Benjamin, Sven und Jens Schärer, alle aufgewachsen und wohnhaft in Kandersteg.

Momentan befindet sich auf dem eingezonten Teil Bauland ein alter, ungenutzter Stall (Gebäude Nr. 153a) in schlechtem Zustand. Dieser wird seit längerem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Die Gebrüder Sven und Jens Schärer beabsichtigen, auf dem eingezonten Teil der Parzelle Nr. 86 in Zukunft ein Wohngebäude zu erstellen.



Abbildung 2: Auf der Parzelle 86 (blau umrandet) befindet sich im Nordwesten ein Teilstück in der Zone WG2 (orange umrandet). Grundlagen: Bundesamt für Landestopographie.

1.2 Problemstellung Kanalisation

Im westlichen und nördlichen Teil des Grundstückes und des Baulandes verläuft der gemeindeeigene Hauptsammelkanal der Kanalisationsleitung Cheesmilchbrügg – Filfalle – Sagistutz. Bei der Einzonung der Teilparzelle 86 wurde diesem Umstand zu wenig Rechnung getragen, da der Verlauf der Kanalisation damals nicht bekannt war.

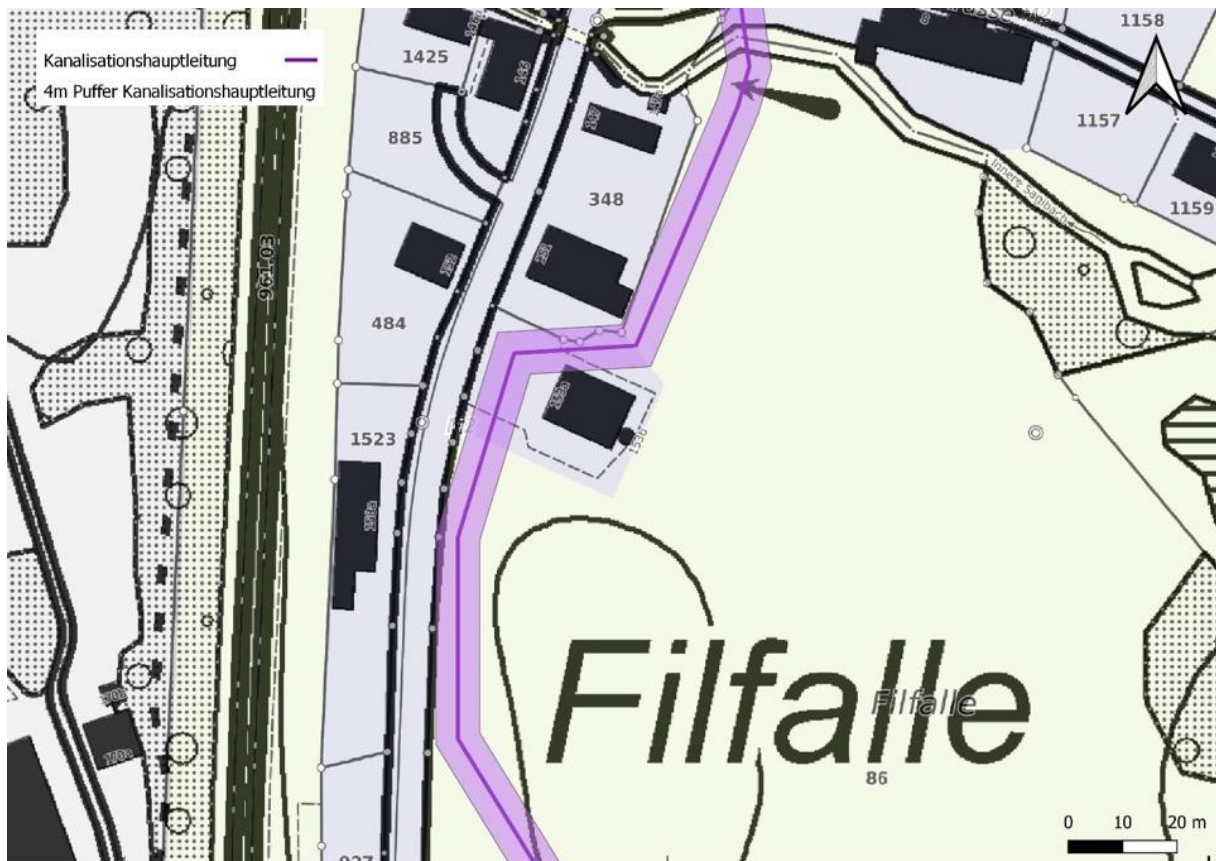


Abbildung 3: Verlauf der Kanalisationsleitung inkl. 4 m Puffer (violett) westlich und nördlich des bestehenden Gebäudes 153a (Bauzone = grau, übriges Gebiet = grün). Grundlage: RegioGIS Berner Oberland
Grundlage Kanalisationsleitung: Bauverwaltung Kandersteg, Georeferenziert durch die Geoplan AG.

Die Tiefe der Leitung (\varnothing 315mm HPE-Kunststoffrohre) beträgt ca. 1.8 m. Gemäss Ingenieurgutachten [2] wurde die Kanalisationsleitung aufgrund des nicht tragfähigen Baugrundes auf ein Bankett, bestehend aus armiertem Beton, verlegt. Dieses Bankett wurde seinerseits auf eingerammten Rundholzpfählen erstellt. In einem beidseitigen Abstand von 4 m zur Kanalisation (Abb. 3, violett) dürfen gemäss Abwasserreglement der Gemeinde Kandersteg [4] keine Bauten erstellt werden, Sondergenehmigungen bei guter Bodenbeschaffenheit sind ausgenommen. Im vorliegenden Fall tritt dies nicht zu.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Abwasserreglement der Gemeinde Kandersteg aufgeführt, welcher die rechtliche Situation bezüglich Bauvorhaben im Bereich von Abwasserleitungen darlegt.

Auszug aus dem Abwasserreglement der Gemeinde Kandersteg; Art. 10 (Schutz öffentlicher Leitungen) Abs. 2, 3 und 5

² Bei Bauten ist in der Regel ein Abstand von vier Metern gegenüber bestehenden und projektierten Leitungen einzuhalten. Das Ressort Bauen, Planen und Umwelt kann im Einzelfall einen grösseren Abstand vorschreiben, wenn die Sicherheit der Leitung dies erfordert.

³ Das Unterschreiten des Bauabstandes und das Überbauen der öffentlichen Leitung brauchen eine Bewilligung des Gemeinderates. Dieser kann besondere bauliche Massnahmen vorschreiben, die den einwandfreien Unterhalt und die Erneuerung der Leitungen gewährleisten. Befindet sich die Leitung nicht im Eigentum der Gemeinde, muss die Einwilligung der Anlageeigentümerin oder des Anlageeigentümers eingeholt werden.

⁵ Die Verlegung von öffentlichen Leitungen sowie von zugehörigen Bauten und Anlagen, deren Durchleitung bzw. Standort im öffentlich rechtlichen Verfahren gesichert worden ist, ist nur zulässig, wenn kanalisationstechnisch eine einwandfreie Lösung möglich ist. Die Eigentümerin oder der Eigentümer des belasteten Grundstücks, die oder der um die Verlegung ersucht oder diese sonst verursacht, trägt die Kosten. Bei privatrechtlich gesichertem Durchleitungsrecht bzw. Standort richten sich Verlegung und Kostenfolgen nach den Dienstbarkeitsverträgen.

Dementsprechend kann ohne Umlegung der Kanalisationsleitung ein grosser Abschnitt im westlichen und nördlichen Teil des Baulands (Abb. 3, grau) nicht als Bauland genutzt werden.

Das Gebiet liegt in einem Grundwasserrandgebiet mit hoch liegendem Grundwasserspiegel. Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 2 m unter Terrain und ist naturgemäss meteorologischen Schwankungen unterworfen.

Der Baugrund besteht vorwiegend aus Bergsturzmaterial, durchmischt mit unterschiedlichen Schichten mit grossem Anteil an feinkörnigem Ton und Silt. Ab einer Tiefe von ca. 2 bis 3 Meter besteht der Baugrund vorwiegend aus Ton und Silt und liegt im Grundwasserbereich. Innerhalb dieser Schicht ist der Baugrund für einen Baukörper sehr schlecht tragfähig [2].

Eine Umlegung der Kanalisation ist aufgrund des Baugrundes nicht zu empfehlen. Bedingt durch den schwierigen Baugrund und im Wissen um die Herausforderungen bei der Erstellung der Leitung, werden bei einer Verlegung der Leitung grössere Folgeschäden befürchtet. Auch bei Erhalt einer Bewilligung zur Unterschreitung des Mindestabstandes ist die Nutzung der Parzelle stark eingeschränkt. Zudem ist eine Unterschreitung des Mindestabstandes aufgrund der vorhandenen Unsicherheiten und des unterliegenden Bankettes mit Pfählung nicht sinnvoll.

Aus diesem Grund soll die Bauzone nach Osten und Süden erweitert werden, um mit dem nötigen Abstand zur Kanalisationsleitung auf der Parzelle ein Wohngebäude zu erstellen.

2 Zonenplanänderungen

Die beiden Zonenplanänderungen bestehen aus einem Zonenplanausschnitt, welcher den heutigen und zukünftigen Zustand darstellt.

Zonenplanänderung A

Die Parzelle 1158 in der Fläche von 362m² soll aus der Bauzone ausgezont und dem übrigen Gemeindegebiet zugeführt werden.

Zonenplanänderung B

Ein Teil der auf Parzelle 1158 auszuzonenden Fläche von 362 m² soll neu der Parzelle 86 zugewiesen werden (WG2). Die Formgebung wird dabei schlüssig an die bestehenden Zone WG2 angepasst.

Gemäss geltender Praxis des AGR [3] in der Gemeinde Kandersteg, aufgrund ihrer grossen Flächen an unbebauten Wohnbauzonen, soll bei Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzone mit einer mindestens doppelt so grossen Fläche kompensiert werden.

Folglich sollen 362 m² von Parzelle 1158 ausgezont und 179.85 m² auf der Parzelle 86 eingezont werden. Dies entspricht einer Kompensation von 201%.

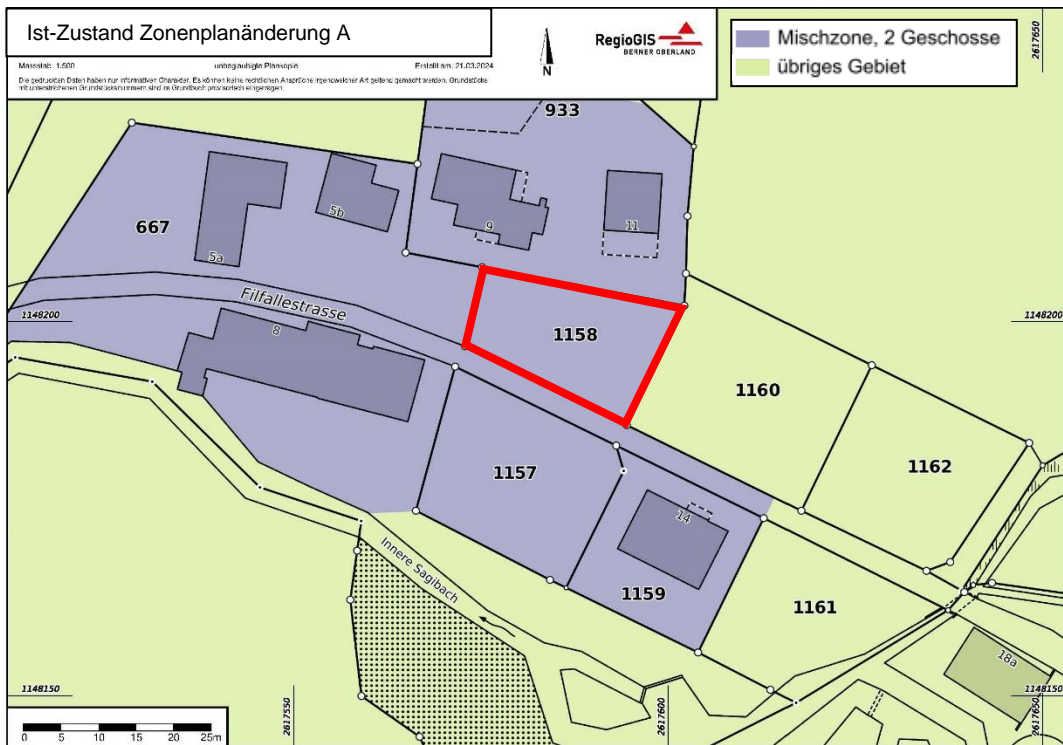


Abbildung 4: Die Parzelle 1158 (rot umrandet) befindet sich zurzeit in der Zone WG2. Grundlage: RegioGIS Berner Oberland [1].

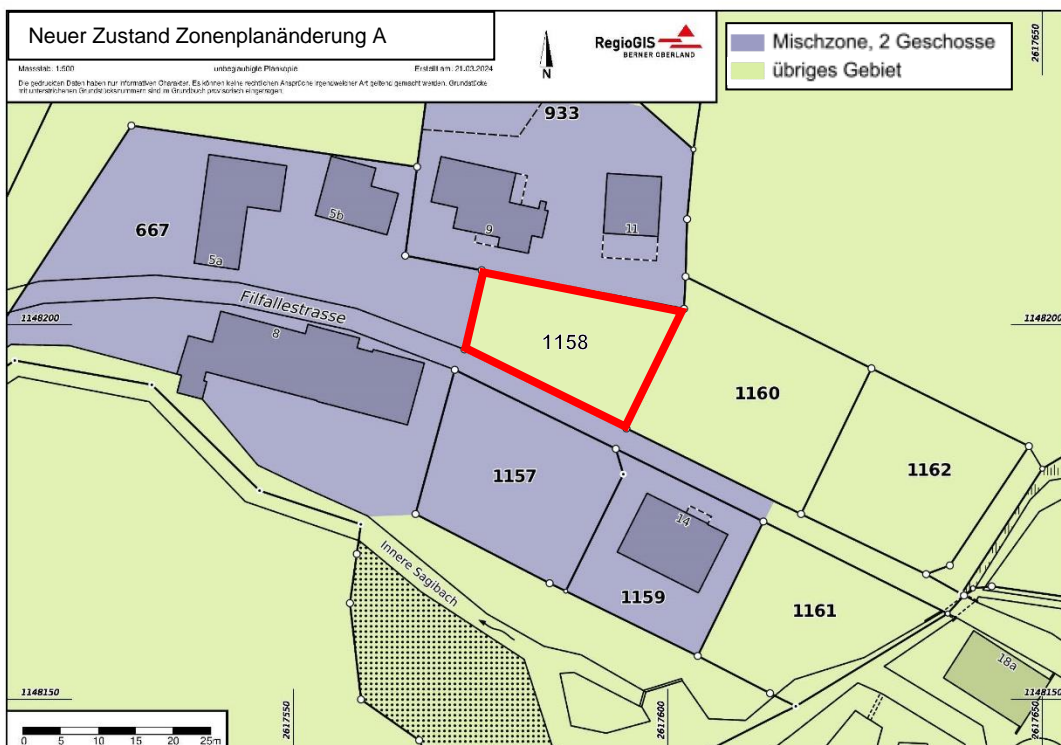


Abbildung 5: Die Parzelle 1158 (rot umrandet) soll nach der Umzonung der Zone «übriges Gebiet» zugeteilt werden. Grundlage: RegioGIS Berner Oberland [1], ergänzt Geoplan AG.

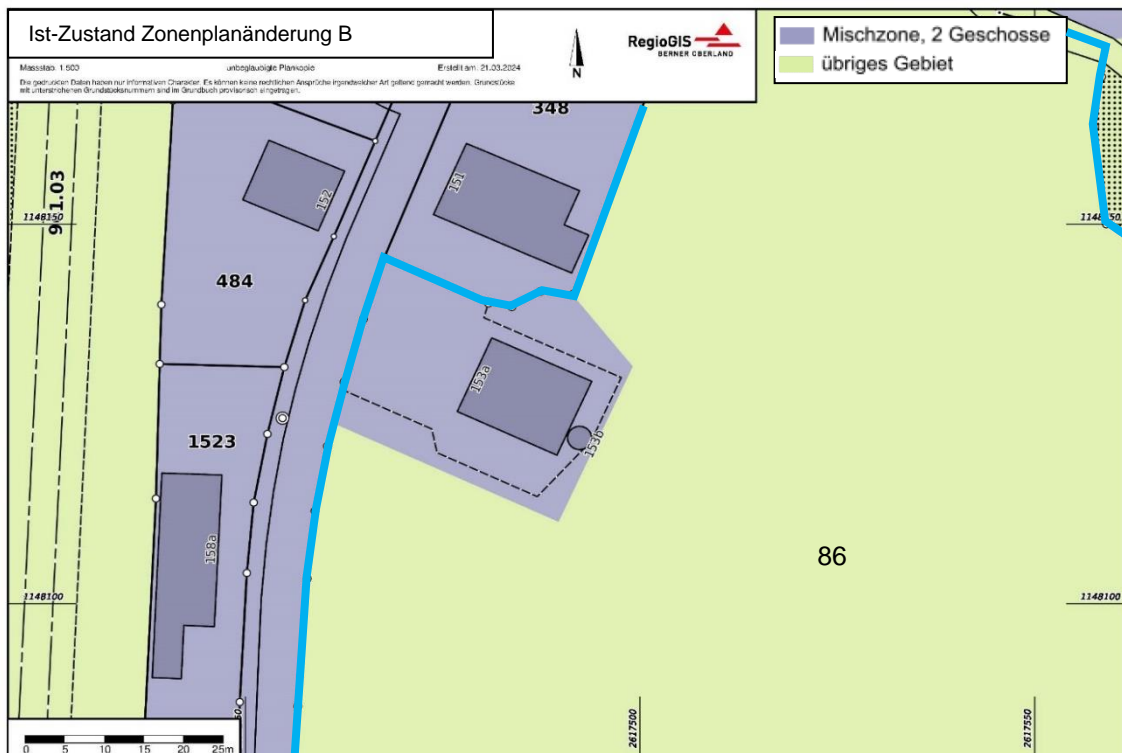


Abbildung 6: Innerhalb der Parzelle 86 (blau umrandet) befindet sich zurzeit ein Teilbereich in der Zone WG2. Der Rest ist als «übriges Gebiet» ausgewiesen. Grundlage: RegioGIS Berner Oberland [1].

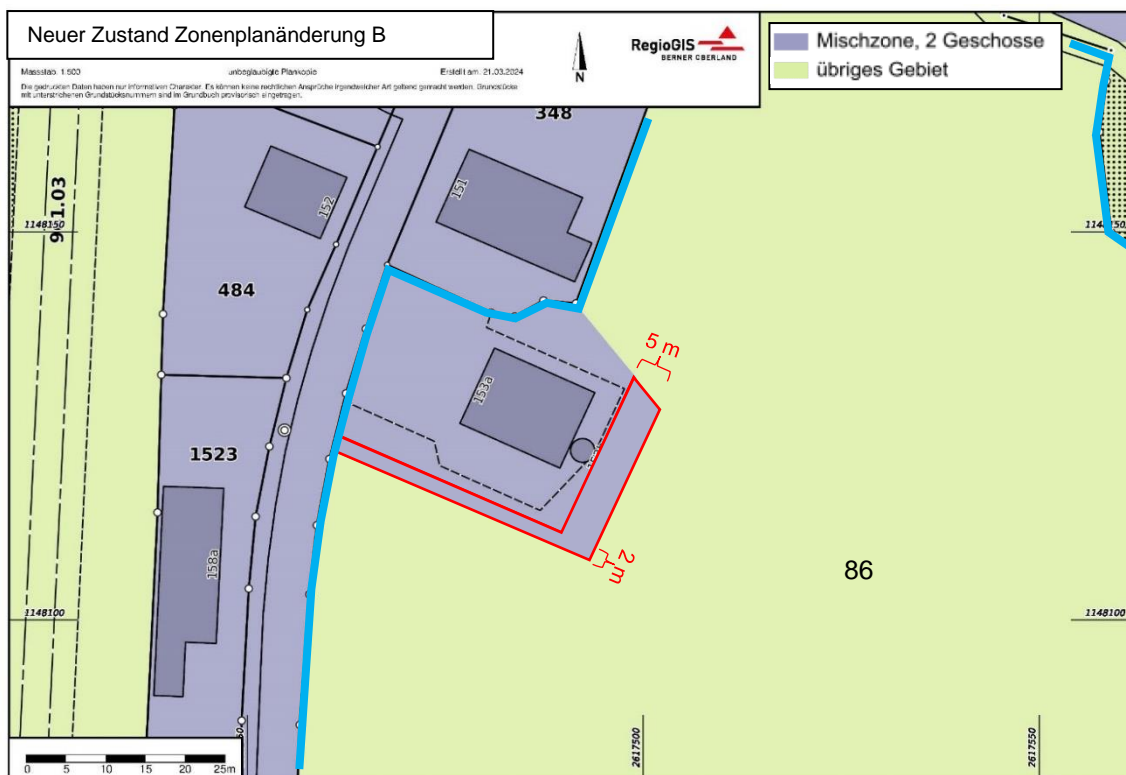


Abbildung 7: Auf der Parzelle 86 (blau umrandet) soll nach der Umzonung die Zone WG2 geringfügig erweitert werden (rot umrandet). Grundlage: RegioGIS Berner Oberland [1], ergänzt Geoplan AG.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Orts- und Landschaftsbild

Die Zonenplanänderung A (Parzelle 1158) hat keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da es sich um eine Auszonung handelt und das Land auch in Zukunft wie bisher landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Zonenplanänderung B (Parzelle 86) und die Einzonung des erweiterten Teilbereichs dienen des Weiteren auch dem Ziel des kompakten Siedlungskörpers und der besseren Ausnützung der zurzeit mit einem ungenutzten, auffälligen Stall besetzten Teilparzelle 86. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden daher als positiv beurteilt.

3.2 Erschliessung und Lärm

Die Parzelle 86 ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt komplett durch die Innere Dorfstrasse erschlossen. In der Zone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II (aufgestuft).

3.3 Kulturland

Die für die Einzonung des Baulandes vorgesehene Fläche befindet sich in einer als «übriges Gebiet» ausgewiesenen Zone, welche als Kulturland (Übrige Wiese) ausgewiesen ist.

Der östliche Erweiterungsbereich wurde bisher in erster Linie für den Zugang zum nicht mehr benötigten Miststock und zur Ablage von Materialien (Siloballen, Holz usw.) verwendet. Weiter steht darauf ein nicht mehr verwendetes Silo. Sowohl der Miststock als auch das Silo werden bei Umsetzung eines Bauprojektes entfernt bzw. zurückgebaut. Insbesondere beim Miststock wird durch den Rückbau neue Beweidungsfläche auf dem bestehenden Landwirtschaftsland frei. Die bisher beweidete Fläche wird somit grundsätzlich auch künftig zur Beweidung verwendet werden und nur geringfügig eingeschränkt. Die südliche Erweiterung der Bauzone liegt im Bereich des nur aufwändig bewirtschaftbaren, steilen Hangfusses beim anliegenden Hügel (Abbildung 9, rechte Bildseite).

Die Parzelle 1158 wird durch die Auszonung aus der Bauzone langfristig für die landwirtschaftliche Nutzung bereitgestellt. Es handelt sich um eine gleichmässige, ebene Weide. Diese lässt sich deutlich einfacher bewirtschaften als die Fläche auf der Parzelle 86, welche dem Bauland zugeführt werden soll. Dementsprechend wird das auszuzonende Kulturland auf der Parzelle 86 durch höherwertiges Land zur Bewirtschaftung auf der Parzelle 1158 ersetzt. Dies gemäss Kompensation mit der doppelten Fläche [3].



Abbildung 8: Der für die Einzonung in die Zone WG2 vorgesehene Bereich (rot umrandet) wurde bisher zur Materialablage und als Zugang zum Miststock verwendet. Grundlage: RegioGIS Berner Oberland [1], ergänzt Geoplan AG.

3.4 Naturschutz

Die Parzellen 86 und 1158 und befindet sich in keinem Naturschutzgebiet und weisen keine bekannten relevanten schützenswerte Naturgüter auf.

3.5 Wald

In den für die Umzonung relevanten Bereichen sowie der erweiterten Umgebung ist kein Wald vorhanden. Es werden keine Gebiete mit Waldfeststellung tangiert.

3.6 Naturgefahren

Der für die Einzonung vorgesehene Teilbereich der Parzelle 86 sowie auch die auszuzonende Parzelle 1158 befinden sich beide in einer Zone mit geringer Gefährdung (Gelbe Lawinengefährdungszone). Durch die Umnutzung der Flächen entstehen keine zusätzlichen Risiken für Mensch oder Tier.

3.7 Gewässer/Gewässerraum

Die sich in der Bauzone befindliche Teilparzelle 86 mit dem für die Einzonung vorgesehenen Bereich sowie die Parzelle 1158 befinden sich nicht im Gewässerraum.

3.8 Kompensation Fläche (MB A_01)

Die doppelte Kompensierung der Fläche gemäss [3] & [5], wird in der vorgesehenen Umzonung erfüllt. Auf der Parzelle 1158 sollen 362 m² ausgezont und auf der Parzelle 86 179.85 m² Bauland eingezont werden (WG2).

3.9 Verfahren

Eine Anfrage beim AGR hat ergeben, dass die Änderung des Zonenplans als geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen kann ([5], Mail vom 27.11.2023, S. Lustenberger).

3.10 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Durch die Planungsmassnahme entstehen keine abgabepflichtigen Mehrwerte.

3.11 Weitere geprüfte Rahmenbedingungen

| | |
|----------------------|--|
| Archäologie: | keine Fundstellen |
| Bauinventar: | keine Baugruppe oder Objekte |
| Belastete Standorte: | keine vorhanden |
| Gewässerschutz: | Gewässerschutzgebiet Au (Einhaltung der Vorgaben bei Bauprojekt gewährleistet) |

3.12 Gesamtabwägung

Mit der zusätzlichen Fläche der beantragten Einzonung wird die Ausgangslage für die Realisierung eines Wohnhauses klar verbessert. Das Gebäude kann so ausgerichtet werden, dass der Hauptsammelkanal der Kanalisationsleitung Cheesmilchbrügg – Filfallen – Sagistutz nicht tangiert wird. Eine Umlegung der Kanalisation wird aufgrund möglicher Folgeschäden bei der Umlegung der Kanalisation nicht empfohlen. Ohne die Genehmigung der beantragten Zonenplanänderung ist eine Nutzung des Baulandes im Sinne der verdichteten Siedlungsentwicklung nicht ohne weiteres umsetzbar. Der baufällige Stall kann in diesem Zustand nicht landwirtschaftlich weiterverwendet werden und entspricht an diesem Standort auch bei einer Erneuerung nicht den Bedürfnissen einer zeitgemässen Bewirtschaftung, wodurch die Teilparzelle künftig ungenutzt bleiben würde. Dementsprechend wird eine mögliche Wohnnutzung der Teilparzelle nach einer Umzonung als haushälterische Bodennutzung erachtet.

In der Gemeinde Kandersteg ist das Angebot von bebaubaren Grundstücken, hauptsächlich durch die Planungszone «Spitze Stei» bedingt, nur in sehr beschränktem Umfang vorhanden. Es liegt auch im Interesse der Gemeinde, eine bestehende Bauparzelle ausserhalb des Perimeters der Planungszone «Spitze Stei» mit der beantragten Zonenplanänderung so optimieren zu können, damit dadurch zwei einheimischen Familien der Bau eines Eigenheimes ermöglicht wird.



Abbildung 9: Ansicht des baufälligen Stalls im WG2- Bereich der Parzelle 86 aus Westen. Geoplan AG.

4 Planerlassverfahren

4.1 Öffentliche Auflage

(folgt)

4.2 Beschluss

(folgt)

4.3 Genehmigung

(folgt)

Geoplan AG

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sven Girod', written in a cursive style.

Sven Girod
MSc Geographie

Anhang 1 - Zustimmungserklärung

Barbara und Alex Weibel
Filfallesstrasse 8
3718 Kandersteg
Tel. 079 676 77 48

Einwohnergemeinde Kandersteg
Bauamt
3718 Kandersteg

Kandersteg, 29.2.2024

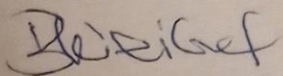
**Geringfügige Zonenplanänderung von Parz. Nr. 1158 zu Parz. Nr. 86
Kandersteg.
Zustimmungserklärung.**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit unserer Unterschrift bestätigen wir Ihnen, dass wir mit der Auszonung unserer Parzelle Nr. 1158, und der Zuteilung der Zone WG2 in die Parzelle Nr. 86 an Familie Schärer einverstanden sind.

Freundliche Grüsse

Barbara Weibel



Alex Weibel

