



Einwohnergemeinde Port

Änderung Bauordnung im Bereich Portal Porttunnel

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

3. Öffentliche Auflage



Die geringfügige Änderung beinhaltet:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement
- Erläuterungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 26. Februar 2024

1410.6.312_AL3_EB_240226.docx

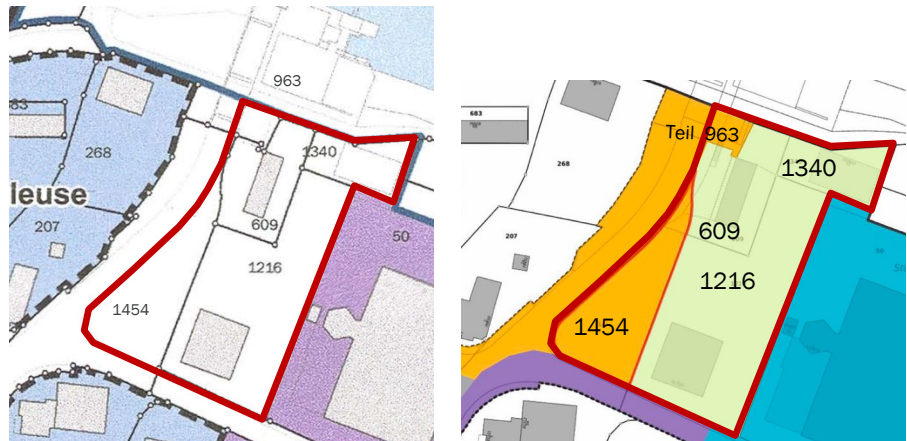
Erläuterungen

1. Ausgangslage

Klärung
Zonenzuweisung

Die Gemeinde Port wurde im Juni 2022 auf Unstimmigkeiten im Zonenplan Siedlung (genehmigt 2019) bezüglich der Zonenzuweisung von Parzellen im Bereich des Portals des Porttunnels aufmerksam.

Die Parzellen Nrn. 609 (Trafostation), 1216 (Gewerbebetrieb), 1340 (ARA-Pumpwerk/Regenwasserklärbecken) sowie 1454 (Abparzellierung der Strasse) werden im Bereich des einst vorgesehenen Portals des Porttunnels im Zonenplan Siedlung (2018) weiss dargestellt. Weiss dargestellt sind im Zonenplan neben Strassen auch Flächen der Landwirtschaftszone und Überbauungsordnungen (letztere mit Umrandung).



Abbildungen 1 und 2: Rot umrandet sind die von der geringfügigen Änderung betroffenen Parzellen.

Links: Zonenplan Siedlung (genehmigt 3.4.2019)

Rechts: Abfrage ÖREB Kataster (Stand November 2022)

Die Flächen für das vorgesehene Portal des Porttunnels wurden ausgehend vom «Richtplan Porttunnel» im Zonenplan weiss dargestellt und kennzeichneten die Verkehrsfläche. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde jedoch darauf verzichtet, eine explizite Strassenzone (als eigene Zone) festzulegen.

Der Vergleich zwischen ÖREB (rechts) und geltendem Zonenplan (links) in den nachstehenden Abbildungen 1 und 2 zeigt, dass bei der Übertragung des revidierten Zonenplans in den ÖREB-Kataster die Parzelle Nr. 1454 und ein Teil der Parzelle Nr. 963 fälschlicherweise der Wohnzone W2 und die Parzellen Nrn. 609 (Trafostation), 1216 (Gewerbebetrieb) und 1340 (ARA-Pumpwerk) irrtümlich der Landwirtschaftszone zugeordnet werden.

Die genehmigten Unterlagen mit der Darstellung der Verkehrsfläche im besagten Gebiet ohne Ausscheidung einer Strassenzone lassen einen unzulässigen Interpretationsspielraum des Zonenplans zu. Dieser Umstand ist mittels konkreter Zonenzuweisung zu beheben.

2. Anlass / Ziele

Zuweisung
Nutzungszone

Die beschriebene, missverständliche Interpretation des Zonenplans und fehlerhafte Übertragung in den ÖREB Kataster ist zu beheben. Dazu sollen die Parzellen mit unklarer Zonenzuweisung den korrekten Nutzungszone zugewiesen werden:

- ZÖN für die Parzellen Nrn. 1454 und 1340
- Arbeitszone A für die Parzellen Nrn. 609, 1216 und Teil Nr. 963

Frist Planbeständigkeit

Obwohl für die Planungsinstrumente grundsätzlich die Frist der Planbeständigkeit gilt, werden geänderte Verhältnisse einerseits aufgrund der Abschreibung der Westast-Planung, andererseits aufgrund der Übertragungsfehler in den ÖREB geltend gemacht.

3. Herleitung

Nachstehend werden die beabsichtigten Zonenzuweisungen hergeleitet.

Altrecht. Zonenplan
1998

Der Zonenplan von 1998 zeigt im untersuchten Bereich eine Arbeitszone für die heutigen Parzellen Nrn. 609, 1216 und 1454 (violett), westlich davon die UeO «Hochhaus / Schleuse» und südlich davon die Kernzone. Die heutige Parzelle Nr. 1340 ist im Uferschutzplan als Vorland der Bauzone (Art. 8 USP, orange) und Spiel- und Rastplatz (Art. 13 USP, blau gestreift) ausgewiesen.

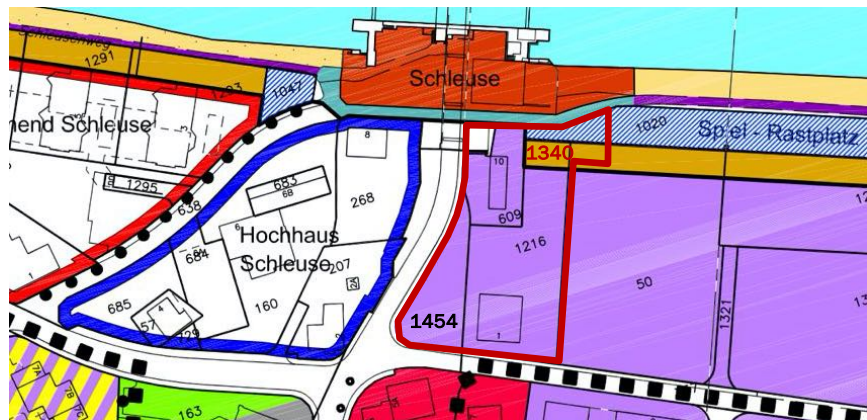


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan 1998 (genehmigt 26.5.1998). Rot umrandet sind die von der geringfügigen Änderung betroffenen Parzellen.

Revision Kernzone
2008

Im Jahr 2008 wurde die Kernzone revidiert. Die Planungsinstrumente der Kernzonenrevision geben Hinweise zur Gliederung des Raums zwischen der damaligen UeO Hochhaus/Schleuse (blau umrandet, heute ZPP) und der Arbeitszone A (violett).

Im Hinblick auf die Umsetzung des Porttunnels wurde als Massnahme eine neue «ZÖN 7 Kreuzung» (Parzelle Nr. 1454) geschaffen: *Der freie Spickel nordöstlich der Kreuzung wird der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN)*

zugewiesen. Damit wird das Land für die öffentlichen Aufgaben gesichert und die Koordination der einzelnen Vorhaben untereinander sichergestellt» (Erläuterungsbericht, S. 9).

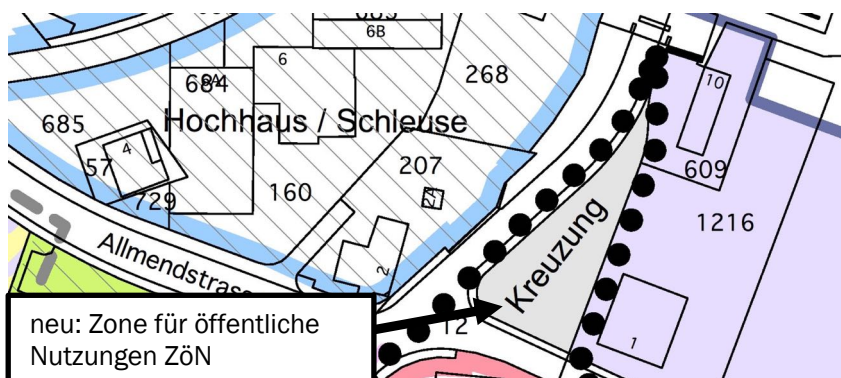


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Plan «Revision Kernzone, Änderung Zonenplan», genehmigt 5.1.2008.

In der dazugehörigen Baureglementänderung wurde die neue ZÖN wie folgt festgelegt:

Artikel 56b (neu)	
Kreuzung (Lohngasse/Spärsstrasse)	<p>Zweckbestimmung: Verkehrsknoten (Sanierung Kreuzung und Zufahrt Schleuse)</p> <p>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung: Sanierung des Kreuzungsbereichs auf Basis der übergeordneten Konzepte (verkehrliche flankierende Massnahmen zur A5/öV-Ausbau Nidau-Port). Sorgfältige Gestaltung der Ortseinfahrt.</p>

Abbildung 5: Auszug aus der Änderung Baureglement, genehmigt 5.1.2008.

Zonenplan Siedlung
Fassung Vorprüfung
20.06.2016

Der Zonenplan der letzten Ortsplanungsrevision, Fassung Vorprüfung, zeigt für die zur Diskussion stehenden Parzellen, dass eine ZPP Porttunnel vorgesehen war. Neu wurde die Parzelle Nr. 1340 der ZPP Porttunnel zugewiesen (vormals Uferschutzplan). Die ZPP Porttunnel wurde in Abstimmung mit dem Richtplan Ortsportal Porttunnel entworfen. Dieselbe Umsetzung wurde bereits in der Fassung «Mitwirkung» vom 9.2.2016 vorgeschlagen.

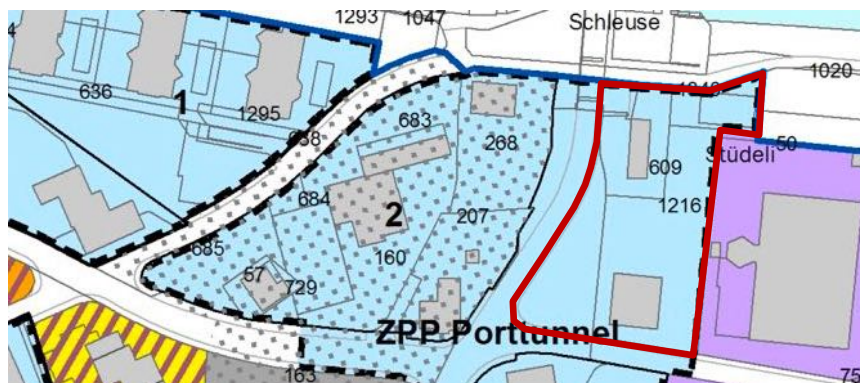


Abbildung 6: Zonenplan Siedlung, Fassung Vorprüfung 2016. Rot umrandet sind die von der geringfügigen Änderung betroffenen Parzellen.

Zonenplan Siedlung
Fassung Auflage
29.5.2017

Für die öffentliche Auflage wurde der Zonenplan erneut überarbeitet. Auf die ZPP Porttunnel wurde verzichtet. Die Fassung «öffentliche Auflage» des Zonenplans zeigt für den untersuchten Bereich die angrenzenden ZPP Schleuse und ZPP Spittel - sowie östlich - unverändert die Arbeitszone (violett). Der mittige Bereich bleibt neu weiss, in der Meinung, dass dies künftig ohnehin eine Strassenfläche ist. Der Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 2017 machte dazu keine Vorbehalte.

Kapitel 4.1.3 des Erläuterungsberichts (Fassung «öffentliche Auflage») behandelt die neuen ZPPs. Bezüglich des untersuchten Bereichs wird im Erläuterungsbericht (S. 13) folgende Aussage gemacht: «Die übrigen, mit Begleitplanung untersuchten Gebiete werden der jeweiligen Grundzone zugewiesen, da wenig Veränderungsdruck vorhanden ist und/oder keine wesentlichen Entwicklungsabsichten bestehen.»

Zu diesem Zeitpunkt gibt es im untersuchten Bereich keine Landwirtschaftszone, sondern bloss Strassenflächen, eine ZöN, Flächen in der Arbeitszone und dem Uferschutzplan. Es gibt keine Hinweise dazu, dass die von der geringfügigen Änderung betroffenen Flächen der Landwirtschaftszone hätten zugewiesen werden sollen, was einer Auszonung gleichgekommen wäre.

Die Übersicht zu den Zonenplanänderungen im Erläuterungsbericht, Anhang 1 (Fassung «öffentliche Auflage»), kennzeichnet alle Änderungen individuell. Der untersuchte Bereich ist keiner Zonenplanänderung zugewiesen. Demgegenüber sind die beiden Planänderungen «ZPP Schleuse» und «ZPP Spittel» als Massnahmen gekennzeichnet.

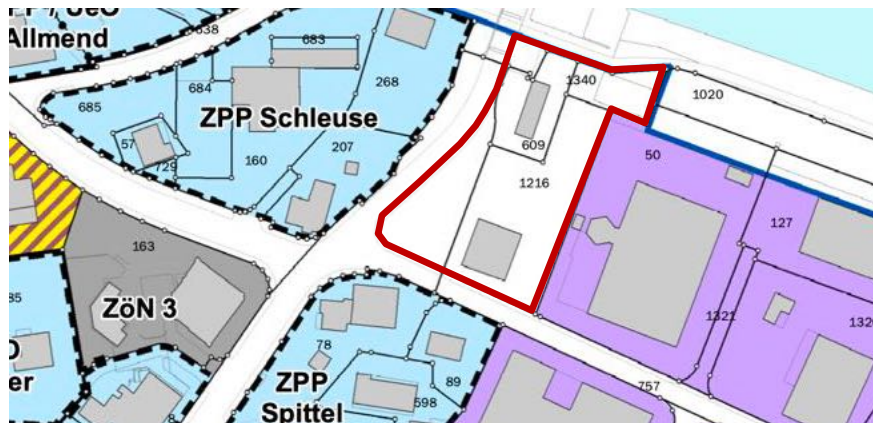


Abbildung 7: Zonenplan Siedlung Fassung öffentliche Auflage 29.5.2017. Die Arbeitszone A ist violett dargestellt. Rot umrandet sind die von der geringfügigen Änderung betroffenen Parzellen.

Richtplan Porttunnel
29.05.2017

Der Richtplan Porttunnel, ebenfalls auf den 29.05.2017 datiert, zeigt die Wechselwirkung zwischen Richtplan Porttunnel und der Nutzungsplanung. Das untersuchte Gebiet liegt im zentralen Bereich des Richtplanperimeters Porttunnel. Die gesamte weisse Fläche (resp. die von der geringfügigen Änderung betroffenen Flächen) wird im geltenden Zonenplan durch die Strassenanlage vor dem geplanten Tunnelportal beansprucht, ehe die Strasse in den Tunnel eintaucht. Dies verdeutlicht auch die Richtplankarte Verkehr sowie die Karte Städtebau und Freiraum, welche die Absichten der Planenden

und der Gemeinde erklären lässt, die geplante Nationalstrasse als weisse Fläche darzustellen.

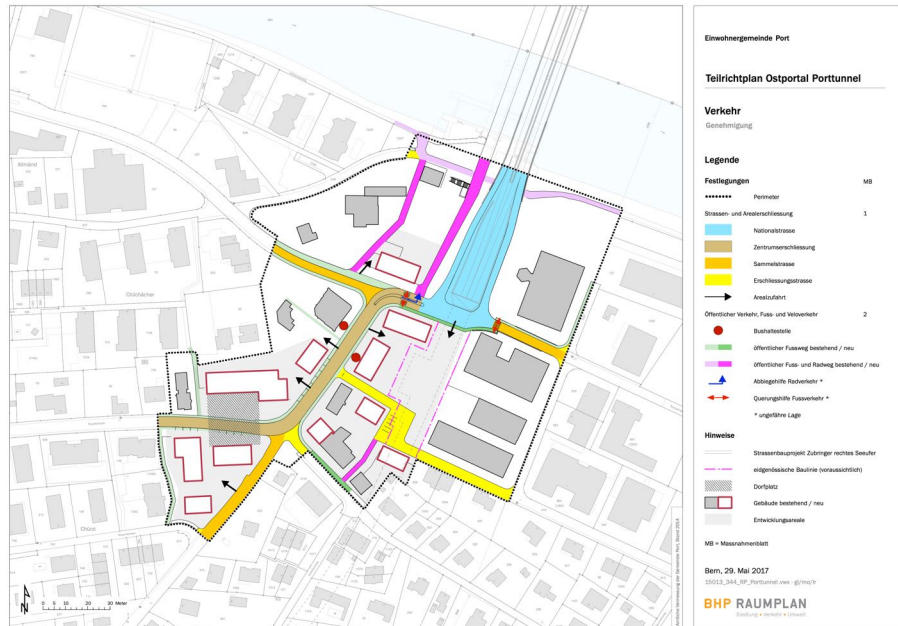


Abbildung 8: Richtplankarte Verkehr (29. Mai 2017)

Zonenplan Siedlung
Fassung Genehmigung
04.03.2019

Am 4.3.2019 wurde der Zonenplan Siedlung genehmigt. Die Parzellen 609 (Trafostation), 1216 (Gewerbebetrieb) 1340 (ARA-Pumpwerk/Regenwasserklärbecken) sowie 1454 (Abparzellierung der Strasse) im Bereich des vorgesehenen Portals werden im Zonenplan Siedlung (2019) weiss dargestellt. Strassen, Landwirtschaftszone und Überbauungsordnungen (letztere mit Umrandung) werden im Zonenplan ebenfalls weiss dargestellt. Diese weissen Flächen im dargestellten Bereich wurden anschliessend fälschlicherweise als W2 resp. Landwirtschaftszone im ÖREB-Kataster aufgenommen.

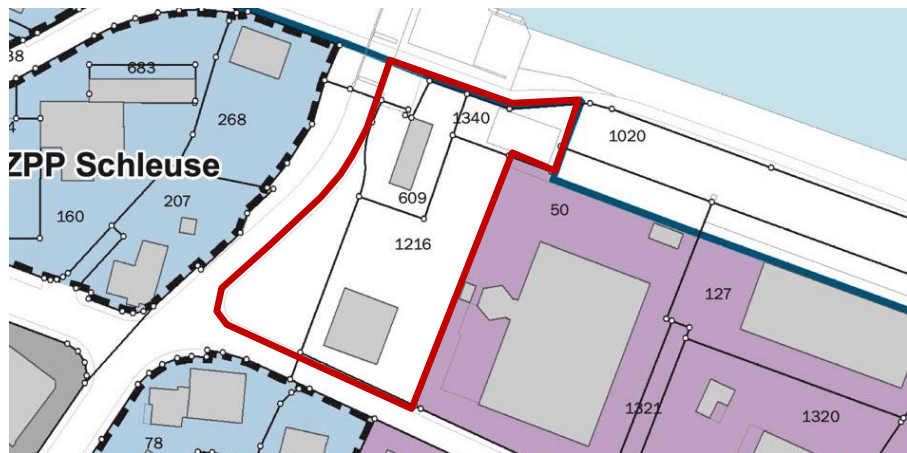


Abbildung 9: Zonenplan Fassung Genehmigung 2018, genehmigt am 3.4.2019. Die Arbeitszone A ist violett dargestellt. Rot umrandet sind die von der geringfügigen Änderung betroffenen Parzellen.

Schutzzonenplan
Fassung Genehmigung
04.03.2019

Der Schutzzonenplan, genehmigt 2019, zeigt eine Pufferzone der UNESCO-Welterbe Kulturstätte (orange gestrichelt), welche die Parzelle Nr. 1340 leicht schneidet. Der Uferschutzplan (blauer Perimeter) tangiert die untersuchten Parzellen jedoch weiterhin nicht.

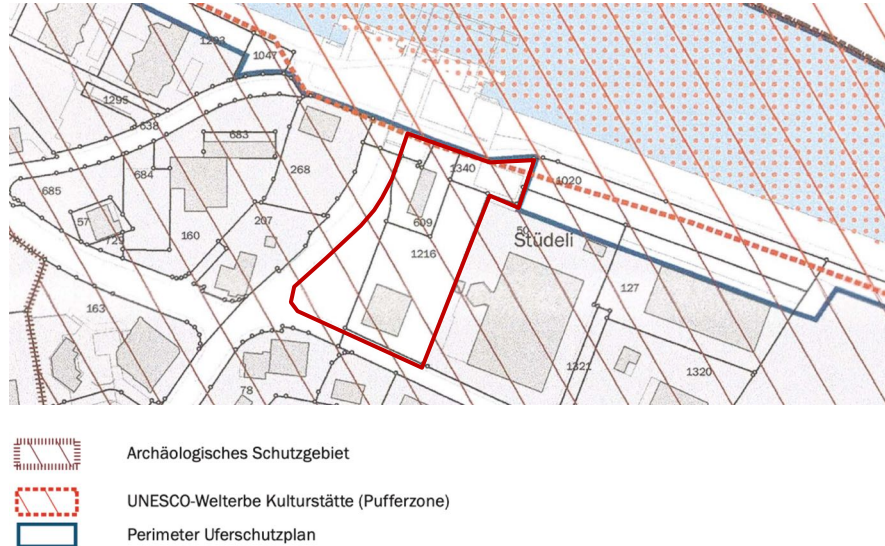


Abbildung 10: Ausschnitt Schutzzonenplan (2018), Änderungsperimeter rot umrandet

Schlussfolgerungen
Analyse

Ausgehend von der dargelegten Herleitung erschliesst sich, dass die Flächen mit der Absicht als überlagernde Verkehrsfläche «weiss» dargestellt wurden. Da gleichzeitig keine (eigenständigen) Verkehrszonen erlassen wurden und keine Umzonung ausgewiesen wurde, gelten weiterhin die bisherigen Nutzungszonen: ZöN auf Parzelle 1454 resp. Arbeitszone auf den Parzellen 609 und 1216. Die Parzelle 1340, die altrechtlich im Uferschutzperimeter lag, beinhaltet eine ZöN-Nutzung.

Im Weiteren kann festgestellt werden, dass die Planungsabsicht einer Auszonung faktisch ausgeschlossen werden kann. Es finden sich in der umfassenden Analyse keine Hinweise auf eine solche Planungsabsicht. Die Darstellung der Parzellen in weiss ist für eine solche Annahme nicht hinreichend.

4. Änderungen

4.1 Änderungen Zonenplan

Die Nutzungszonen werden wie folgt korrigiert resp. geändert:

Zuweisung zur
ZöN 7

Die Parzelle Nr. 1454 wird der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN zu gewiesen. Die in der Revision der Kernzone von 2009 erlassene ZöN «Kreuzung» (ZöN 7) wurde eigentlich gar nicht aufgehoben, sondern bloss von der weissen Verkehrsfläche überlagert.

Zuweisung zur
ZöN 5a

Die Parzelle Nr. 1340 wird ebenfalls der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN zugewiesen. Aufgrund der ehemaligen Zonenzugehörigkeit zum Uferschutzplan und der bestehenden Nutzung mit einem Regenwasserklärbecken wird diese Fläche der ZöN «klärbecken Schleuse» (ZöN 5b) zugewiesen.

Da sich die Parzelle vollständig ausserhalb des Uferschutzplans befindet (vgl. Abb. 8) muss keine Anpassung des Uferschutzplanperimeters durchgeführt werden.

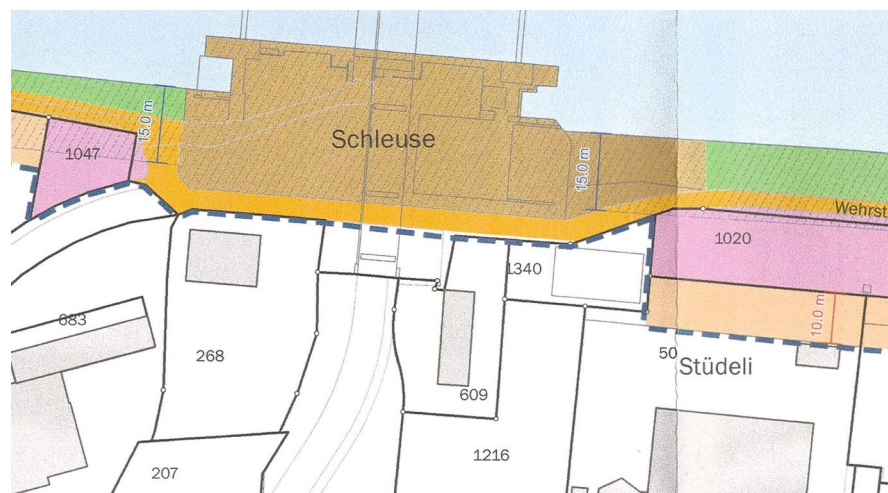


Abbildung 11: Ausschnitt Uferschutzplan West (2019) ohne Parzelle 1340 innerhalb des Perimeters

Zuweisung zur
ZöN 5b

Da die Fläche mit dem Pumpwerk der ZöN 5b «klärbecken Schleuse» zugewiesen wird, muss die bisherige ZöN 5 «Pumpwerk Allmend» zur ZöN 5a umbenannt werden.

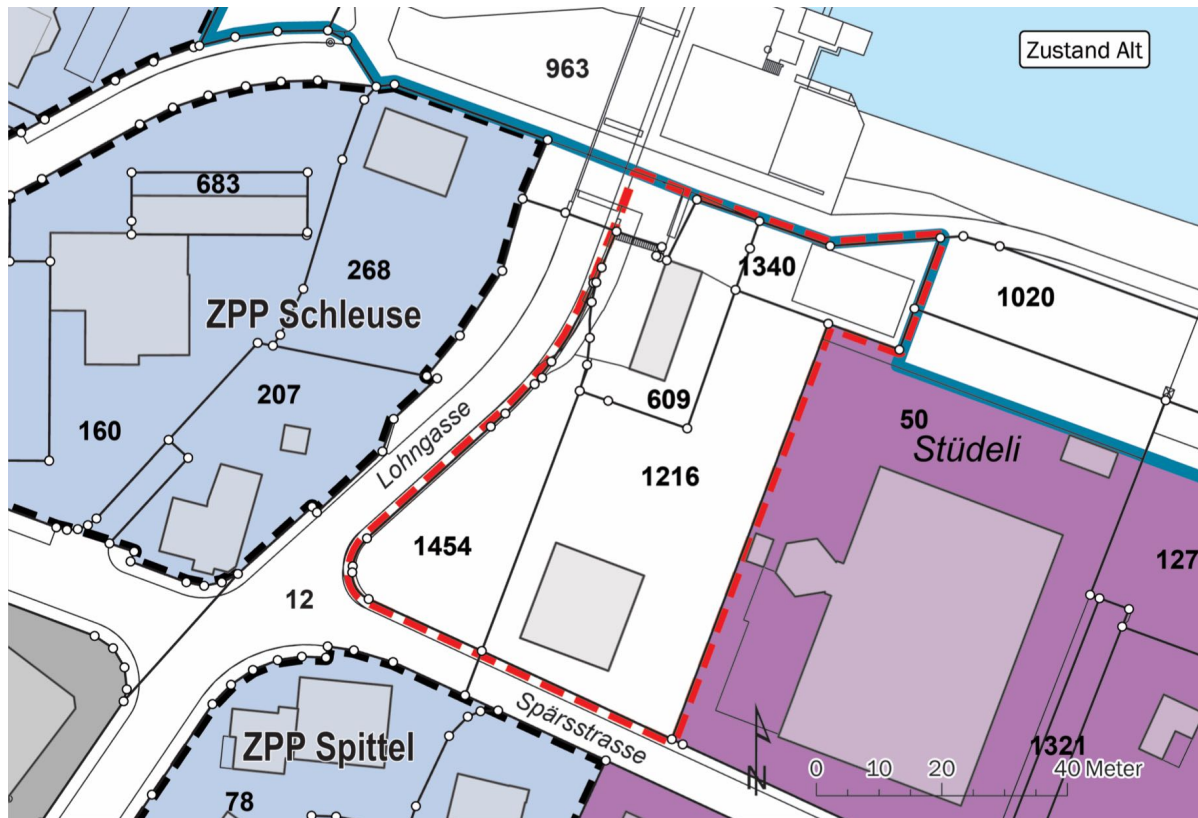
Zuweisung zur
Arbeitszone

Die Parzellen Nrn. 609, 1240 und ein Teil der Parzelle Nr. 963 werden gemäss letzter altrechtlicher Nutzungszonenzuweisung (Revision der Kernzone von 2008) der Arbeitszone A zugewiesen.

Änderungen
Zonenplan

Der Zonenplan der Gemeinde Port wird geändert. Die Zustände ALT und NEU sind auf der nächsten Seite dargestellt. Die Änderungen liegen im rot gekennzeichneten Änderungsperimeter.

Zonenplan ALT

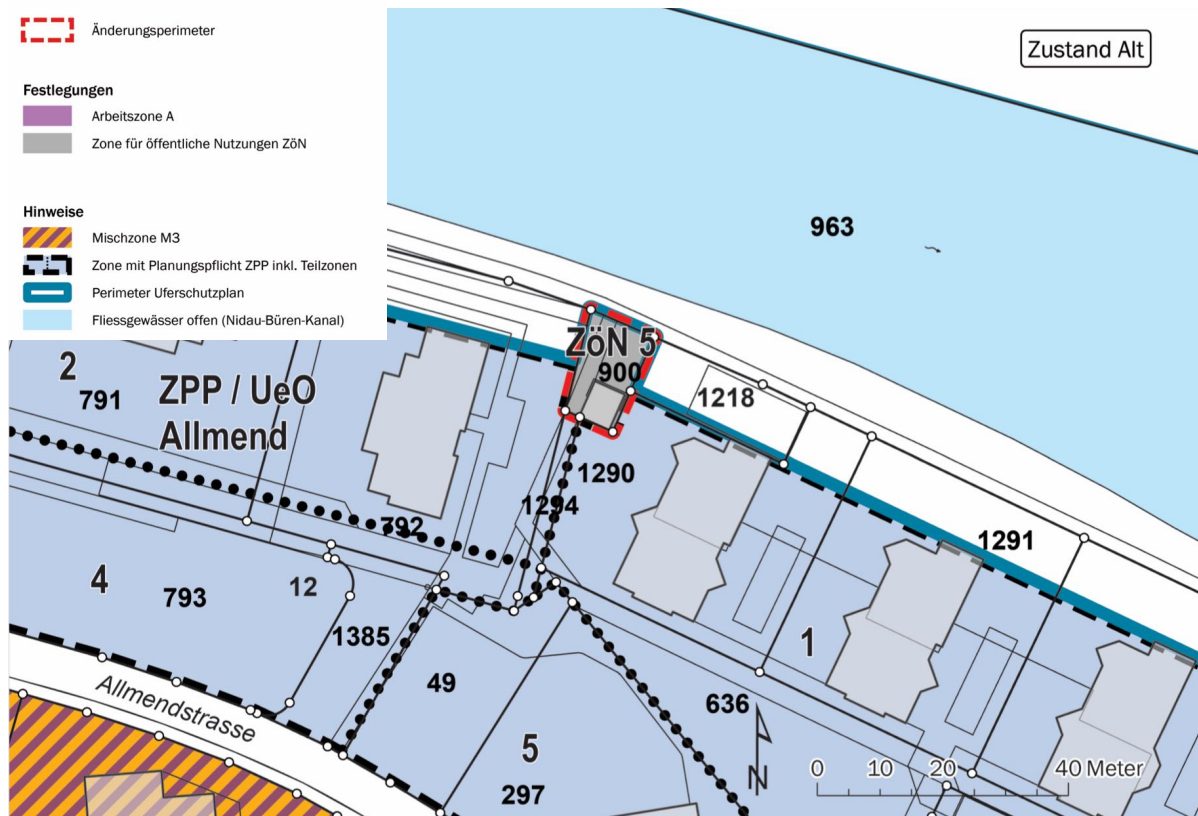


Legende

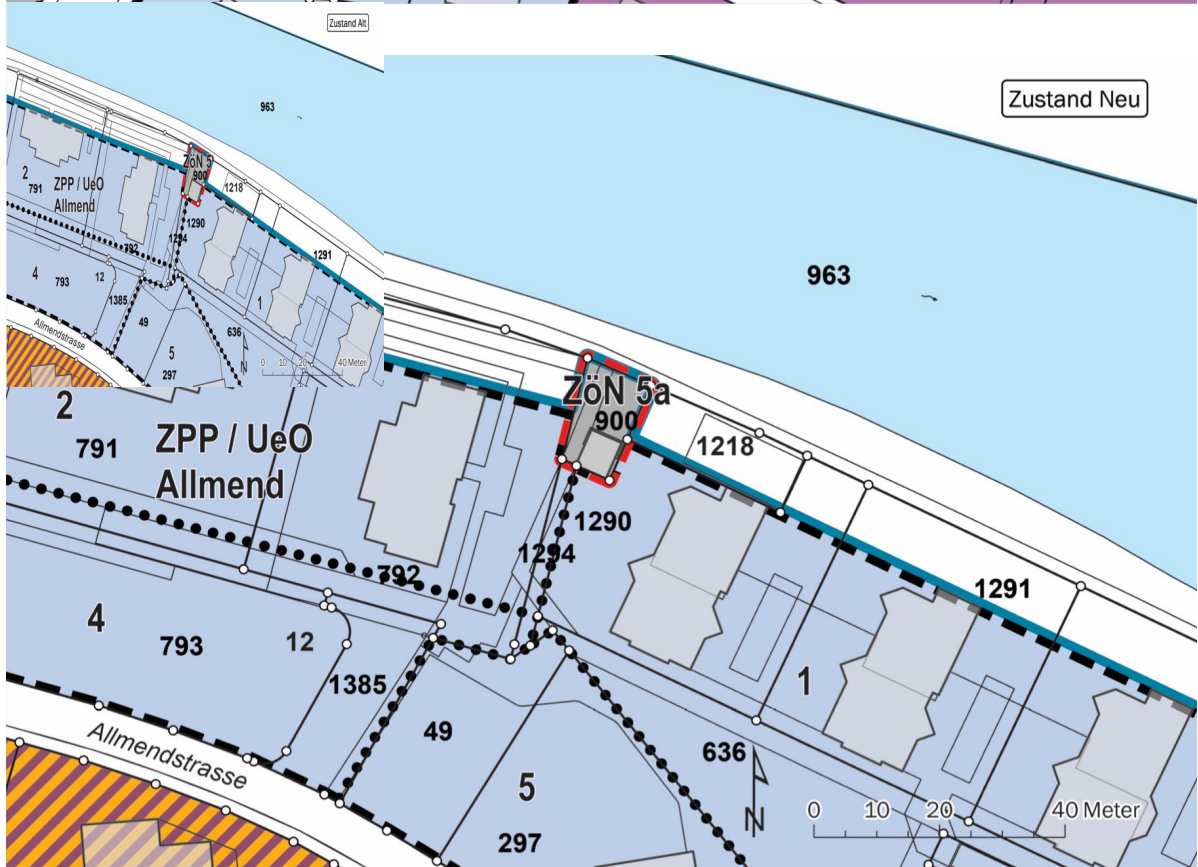
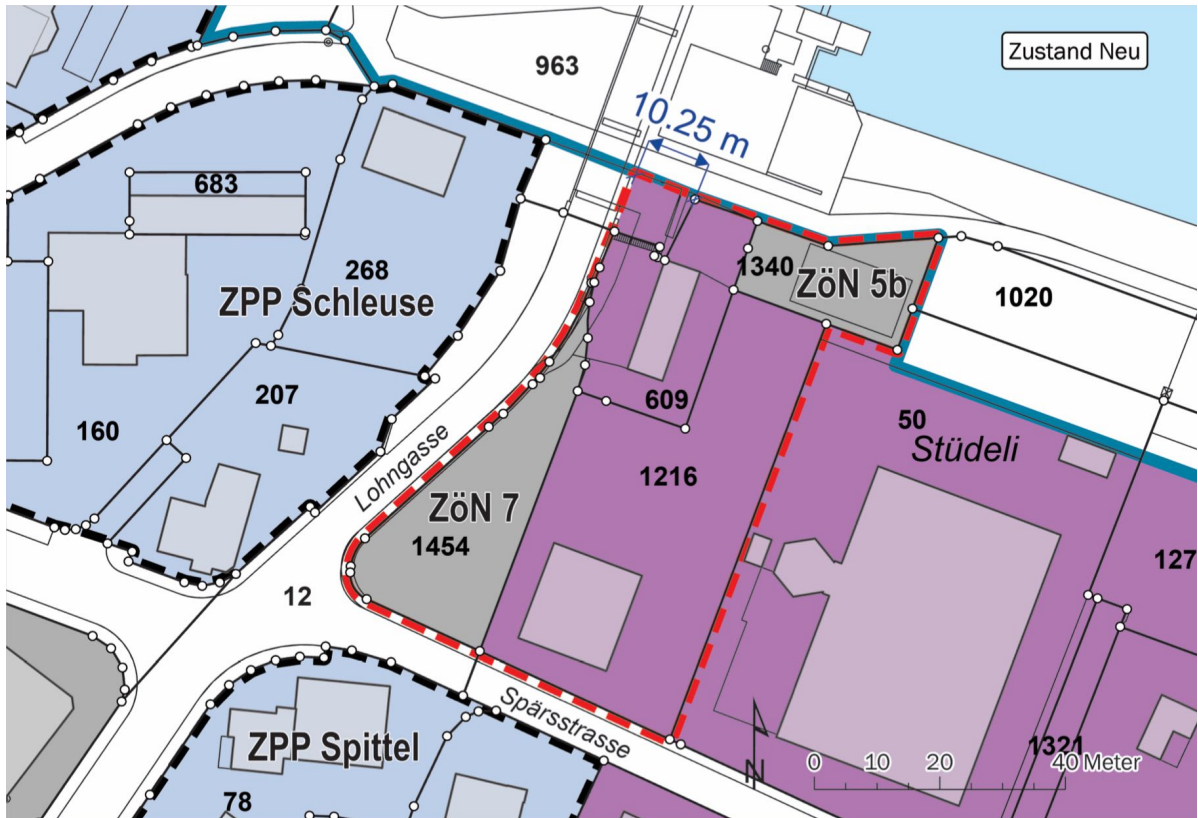
- Änderungsperimeter

- Festlegungen**
- Arbeitszone A
- Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

- Hinweise**
- Mischzone M3
- Zone mit Planungspflicht ZPP inkl. Teilzonen
- Perimeter Uferschutzplan
- Fließgewässer offen (Nidau-Büren-Kanal)



Zonenplan NEU



4.1 Änderungen Baureglement

Die Bestimmungen in Artikel 5 zu den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) werden wie folgt geändert. Die Änderungen sind in roter Farbe dargestellt.

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)		Art. 5			ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Es gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung (Kapitel 4.1).	
Bezeichnungen	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Gestaltung und Überbauung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	
Kindergarten, Kinderhort	ZöN 1	.....	.....	II		
Schulanlage	ZöN 2	.....	.....	II		
Kirchgemeindehaus, Bushaltestelle	ZöN 3	.....	.....	III		
Friedhof	ZöN 4	.....	.....	II		
Pumpwerk Allmend Klärbecken Schleuse	ZöN 5a ZöN 5b	Es sind nur Anlagen der Abwasserentsorgung und der Wasserversorgung gestattet.	Das Bauvolumen richtet sich nach dem Stand der Technik und den Erfordernissen der für eine funktionierende Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung benötigten Anlagen. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: - Masse gemäss Bestand - Erweiterungen der Anlagen um 10% des bestehenden Volumens für zwingend notwendige bauliche Massnahmen sind zulässig. - Unterniveaubauten, die höchstens bis 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen (zwecks notwendiger Zugänge, Schaltschränke oder dgl.) sind zulässig.	II		
Kreuzung «Lohngasse / Spärsstrasse»	ZöN 7	Verkehrsknoten (Sanierung Kreuzung und Zufahrt Schleuse)	Sanierung des Kreuzungsbereichs auf Basis der übergeordneten Konzepte (verkehrliche flankierende Massnahmen zur A5/öV-Ausbau Nidau-Port). Sorgfältige Gestaltung der Ortseinfahrt. Es sind keine Hochbauten zulässig.	III		

ZöN 7 Die Änderung zur ZöN 7 «Kreuzung» entspricht den Vorschriften, wie sie 2008 erlassen wurden (vgl. Abbildung 5).

ZöN 5 Für die beiden ZöN 5a und 5b wurden neu baupolizeiliche Masse festgelegt. Beide ZöN-Parzellen sind bestehend bebaut, wobei beim Pumpwerk Allmend das Gebäude in Erscheinung tritt, das Regenwasserklärbecken Schleuse hingegen unterirdisch angelegt ist.

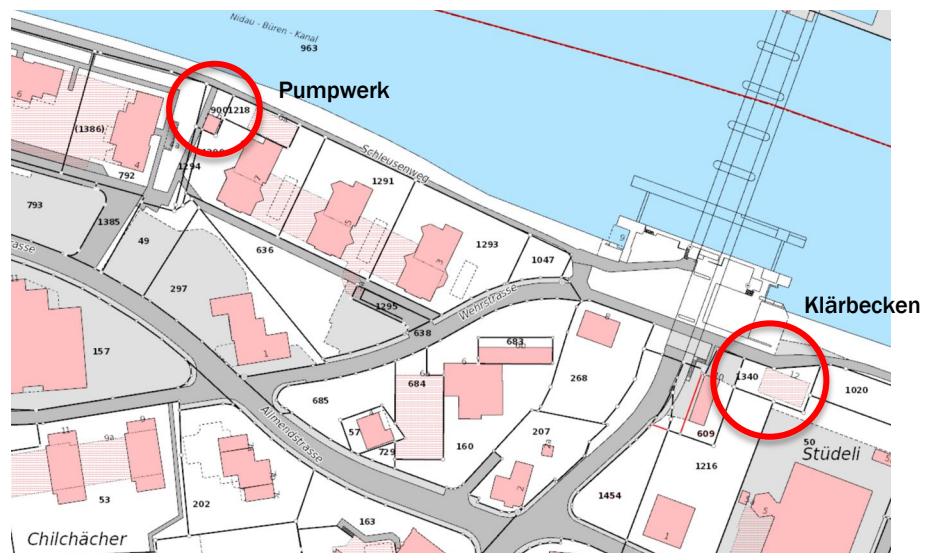


Abbildung 12: Planausschnitt mit dem Pumpwerk Allmend und dem Regenwasserklärbecken Schleuse (rot umrandet)

Die Festlegung der baupolizeilichen Masse richtet sich nach dem Bestand, da zurzeit keine Ausbaupläne bekannt sind. Geringfügige Erweiterungen bis

10% des bestehenden Volumens sind zwecks notwendiger baulicher Massnahmen zulässig sowie Unterniveaubauten, welche max. 1.20 m über das bestehende Terrain hinausragen.

5. Planerlassverfahren

Geringfügige Änderung von Nutzungsplänen

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat mit dem Schreiben vom 7. März 2023 bestätigt, dass für die vorgeschlagene Änderung des Zonenplans ein geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden kann. Das geringfügige Planerlassverfahren beinhaltet somit die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der öffentlichen Auflage (30 Tage), der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, der öffentlichen Bekanntmachung (nach Art. 122 Abs. 8 BauV) sowie der Genehmigung durch den Kanton.

1. Öffentliche Auflage

Das Planungsdossier wurde am 29. März 2023 im kantonalen Amtsblatt und am 30. März 2023 im amtlichen Anzeiger ordnungsgemäss publiziert. Die Akten lagen während 30 Tagen vom 3. März 2023 bis am 1. Mai 2023 in der Gemeindeverwaltung Port öffentlich auf. Während der Auflage sind keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingegangen.

Beschluss

Der Gemeinderat Port hat die Änderungen von Baureglement und Zonenplan an seiner der Sitzung vom 8. Mai 2023 beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluss des Gemeinderats wurde mit den Publikationen vom 17. Mai 2023 im kantonalen Amtsblatt und dem amtlichen Anzeiger gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV öffentlich bekannt gemacht. Dazu sind keine Beschwerden eingegangen.

Genehmigung

Im Rahmen des Genehmigungsprozesses wurde durch das AGR bemängelt, dass in Art. 5 Baureglement für die Bauten und Anlagen in den ZöN 5a und 5b keine baupolizeilichen Masse festgelegt worden waren. Dies sei zu korrigieren.

2. Öffentliche Auflage

Das angepasste Planungsdossier bzw. der angepasste Art. 5 Baureglement wurde am 29. November 2023 im kantonalen Amtsblatt und am 30. November 2023 im amtlichen Anzeiger ordnungsgemäss publiziert. Die Akten lagen während 30 Tagen vom 30. November 2023 bis am 29. Dezember 2023 in der Gemeindeverwaltung Port öffentlich auf. Während der Auflage ging eine Einsprache ein.

Einspracheverfahren

Am 19. Februar 2024 wurde eine Einspracheverhandlung mit dem Einsprechenden, Gemeindevertretenden sowie den Ortsplanenden durchgeführt. Die Einsprache wurde aufrechterhalten. Es wurde aber Änderungsvorschläge an Art. 5 Baureglement im Einspracheprotokoll festgehalten. Der Gemeinderat von Port nahm die Einsprache an seiner Sitzung vom 8. März 2024 zur Kenntnis und verabschiedete die vorgeschlagenen Änderungen am Baureglement zur erneuten öffentlichen Auflage.

3. Öffentliche Auflage	Das angepasste Planungsdossier bzw. der angepasste Art. 5 Baureglement wurde am xx.xx.2024 im kantonalen Amtsblatt und am xx.xx.2024 im amtlichen Anzeiger ordnungsgemäss publiziert. Die Akten lagen während 30 Tagen vom xx.xx.2024 bis am xx.xx.2024 in der Gemeindeverwaltung Port öffentlich auf. Während der Auflage sind keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingegangen.
Beschluss	Ausstehend.
Öffentliche Bekanntmachung	Ausstehend.
Genehmigung	Ausstehend.