

Schlatt, Spezialzone für Holzschnitzelproduktion und –lagerung – Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Beschluss; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Vorbemerkung

Die zum Verständnis des Vorhabens erforderlichen Informationen sind in der Botschaft an die Stimmberechtigten zusammengefasst. Darin finden sich (im hinteren Teil) auch die zu erlassenden besonderen Vorschriften sowie der Perimeter der Zone.

Vertiefende Angaben können dem Erläuterungsbericht entnommen werden. Dieser kann unter www.koeniz.ch/schlatt heruntergeladen oder als Broschüre bei der Fachstelle Parlament 031 970 92 06 bestellt werden.

Nachstehend wird das Vorhaben daher lediglich in groben Zügen dargestellt - respektive durch Hinweise auf neuere Entwicklungen ergänzt.

2. Ausgangslage

An sich begrüssen alle - auch alle Verwaltungsstellen von Gemeinde und Kanton - die Tätigkeit und die "Qualischnitzel" der H.H. Käser GmbH, Gasel. Rechtliche Gründe erlauben jedoch die notwendig gewordene Produktionsausweitung weder am bisherigen Standort in der Landwirtschaftszone, noch im Wald, noch kann ihr die Gemeinde eine tragbare Möglichkeit in einer Gewerbezone offerieren. Das daraus resultierende "Hin und Her" dauert schon ca. 10 Jahre. Im Gebiet Schlatt zeichnet sich nun die vorliegend beantragte Möglichkeit ab. Angrenzend an die Zone für Sport- und Freizeitanlagen 14/61 konnte Herr Käser die Parzelle Nr. 1961 erwerben. Vernehmlassungen bei den betroffenen Abteilungen der Gemeinde sowie insbesondere die Vorprüfung durch den Kanton ergaben, dass

- der Standort geeignet ist,
- sämtliche Fachstellen die Unterstützung bei der Weiterentwicklung des Projektes signalisieren,
- für die Schaffung einer spezifischen Arbeitszone mit besonderen Vorschriften die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

3. Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens und der Planauflage

Die öffentliche Informationsveranstaltung am 13.8.2012 im Saalbau Gasel wurde von ca. 60 Personen besucht. Die Frage- / Antwortrunde verlief recht emotional. Insgesamt wurden 10 Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Eingaben von den Parteien und Organisationen sind im Wesentlichen zustimmend. Die 7 Eingaben von Privaten - die meisten davon mehrfach unterzeichnet - stammen direkt vom Schlatt (oder sind Wasserbezügler aus Gasel) und enthalten verschiedene Einwände insbesondere zu folgenden Themen:

- Standort
- Erschliessung Büschigasse / Verkehr
- Gewässerschutz
- Orts- und Landschaftsbild
- Lärm- und Luftbelastung.

Die Planaufgabe vom 28.6. - 03.8.2013 ergab dann jedoch keine Einsprachen. Dies dürfte auch auf die nachstehend dargestellten Entwicklungen zurückzuführen sein.

4. Entwicklungen seit dem Mitwirkungsverfahren

4.1 Zum Standort

Die meisten Mitwirkenden würden eine Entwicklung am bisherigen Standort im Bodenacher begrüßen. Sie können nicht verstehen warum diese nicht möglich sein soll. Das planungsrechtliche Argument, dass es sich im Bodenacher um eine unzulässige Inselzone handle - im Schlatt hingegen "lediglich" um eine Zonenerweiterung - scheint ihnen nicht nachvollziehbar. Die Planungsbehörde hat diese Frage jedoch mit dem Kanton eingehend erörtert. Dessen planungsrechtliche Einschätzung ist hingegen bestimmt und lässt nur mittels "Einzonung" im Schlatt die von der Firma Käser benötigte Erweiterung zu.

4.2 Zur Aufhebung der Grundwasserschutzzone

Im Rahmen der Information und des Mitwirkungsverfahrens zur Umzonung erregte etliche Leute die vorgesehene Aufhebung der Grundwasserschutzzone und die daraus vermuteten Konsequenzen. Bereits an dem von der Direktion Umwelt und Direktion am 29.10.12 eigens durchgeführten diesbezüglichen Informations-Abend konnte sachlich insofern eine weitgehende Klärung und auch Beruhigung erreicht werden - als plausibel gemacht werden konnte, dass das Vorhaben "Käser" mit der Aufhebung der Schutzzone keinen direkten Zusammenhang hat. Die Aufhebung der Grundwasserschutzzone ist mittlerweile rechtskräftig. In einem zweiten Schritt werden Mitte 2014 die Durchleitungsrechte seitens des Wasserverbundes Region Bern AG (WVRB) gelöscht. Das heisst alle heutigen Drainageleitungen des WVRB werden an die jeweiligen Parzellenbesitzer fallen. Der WVRB und auch die Gemeinde fühlen sich jedoch verpflichtet sich um die Konsequenzen der Aufhebung - bestehend aus einer wahrscheinlichen Vernässung des Gebietes - zu kümmern.

Zur Zeit ist die Abteilung Umwelt und Landschaft daran mit einer Begleitgruppe aus Betroffenen zu klären, ob der Gaselbach von Schlatt bis ins Ribeli (Grabemühli) zwecks natürlicher Entwässerung (wieder zurück) ins tiefste Geländeniveau verlegt werden könnte. Dies würde bedeuten, eine integrale Planung durchzuführen, inkl. Melioration. Eine entsprechende Umsetzung könnte sowohl der Landwirtschaft, der Raumentwicklung als auch der Nachhaltigkeit dienen. Die diesbezüglichen Entscheidungsgrundlagen werden anfangs 2014 vorliegen. Des Weiteren wird abgeklärt, wie der Quellwasserverein Gasel mit Wasser versorgt werden kann. (Bsp. Abnahme von Wasser der heutigen Drainageleitung beim Fussballplatz).

4.3 Zur Büschigasse

Gegen Ende 2012 wurde für den Strassenzug Schlatt – Gasel – Thörishaus ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet. Die Entwicklung des BGK erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der dafür einberufenen Begleitgruppe, die u.a. aus Vertretern der Landwirtschaft, aus Vertretern von Anwohnenden sowie von Eltern von schulpflichtigen Kindern besteht. Das BGK sieht für die Büschigasse den Bau von drei Ausstellbuchten vor, wobei eine davon im Bereich des Bauvorhabens "Käser" zu liegen kommt. Vor der Einmündung Bodenackerweg aus Richtung Schlatt ist ein Eingangstor mit Baumpflanzungen und mit einer gepflasterten Strasseninsel geplant. Zwischen diesem geplanten Eingangstor und der geplanten Holzschnitzelproduktion soll in Zukunft die Höchstgeschwindigkeit 60 km/h gelten. Ein weiteres Element des BGK zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist die Redimensionierung der Einmündung Büschigasse / Muhlernstrasse.

Im Mai / Juni 2013 wurde das BGK der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und die öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Die geplanten Massnahmen entlang der Büschigasse werden von den Mitwirkenden begrüsst. In einem nächsten Schritt sollen unter Berücksichtigung des Bauvorhabens Holzschnitzelproduktion die erforderlichen Landerwerbe sichergestellt und erforderlichen Baugesuche für die Strassenmassnahmen eingereicht werden.

4.4 Eckdaten und Auswirkungen der Anlage

Aufgrund der Ergebnisse aus der Mitwirkung hat die Firma H.H. Käser GmbH auch das Projekt selber nochmals optimiert. Die lärmintensiveren Anlageteile werden im Westen der Lagerhalle platziert – das heisst noch weiter weg von den bewohnten Gebäuden im Schlatt. Gemäss dem bereits eingereichten (aber zur Zeit noch in Prüfung respektive Planaufgabe befindlichen) Baugesuch - ergeben sich folgende Eckwerte und Auswirkungen der Anlage:

Quantitative Eckwerte

| | |
|---|--------------------------|
| Einzonungsfläche (Teilparzelle Nr. 1961) | ca. 9'970 m ² |
| Anlagefläche total | 5'400 m ² |
| Gebäudefläche | 2'852 m ² |
| Gebäudevolumen | 41'072 m ³ |
| Solardach: Anzahl monokristalline Solarmodule | 1'273 |
| Solardach: Nennleistung | ca. 335 kW |
| Holzvergasung: Strom- / Wärmeleistung | 400 kWh / 630 kW |
| Holzvergasung: Lärmemissionen Gasmotor (Angabe Hersteller agnion energy GmbH) | 60 dB(A) ¹⁾ |
| Holzvergasung: Lärmemissionen in 1 Meter Abstand gemessen | 65 dB(A) |

¹⁾Dezibel (dB) ist die Masseinheit für den Schallpegel. (A) steht für einen Filter, der bei technischen Messungen die Eigenschaften des menschlichen Ohrs nachahmt. Es wird von einer sogenannten A-Bewertung, kurz dB(A) gesprochen.

Die Umweltauswirkungen der geplanten Anlage können folgendermassen zusammengefasst werden:

- Verkehr:** Das Verkehrsaufkommen auf der Büschigasse wird mit dem neuen Standort in der Schlattmatte gegenüber dem heutigen Betrieb im Bodenacker nicht erhöht.
- Geräuschemissionen:** Die benachbarten Bauten der Siedlung Schlatt befinden sich in der Landwirtschaftszone. Hier gilt ein Immissionsgrenzwert von 65 db(A). Der vorgesehene Gasmotor der Energieanlage vermag den Grenzwert (auf Grund der Distanz von über 200 m problemlos) einzuhalten. Weitere Lärmbelastungen sind von der Anlage nicht zu erwarten.
- Staubbelastung:** Die Staubemissionen liegen innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Werte der Luftreinhalteverordnung.
- Sonstige Emissionen:** Der Dampfausstoss aus dem Kamin der Verstromungsanlage wird vor dem Austritt gekühlt. Somit wird keine Dampfwolke zu sehen sein.
- Geruchsbelastung:** In unmittelbarer Nähe zur Anlage wird lediglich ein nicht auffälliger „Holzgeschmack“ zu riechen sein.
- Gewässer:** Nördlich der Büschigasse verläuft der Gaselbach. Es gelten die entsprechenden Abstandsvorschriften gegenüber Fliessgewässern. Die Grundwasserschutzzone für die Quelfassungen Gasel der Wasserverbund Region Bern AG wurden mit Beschluss des Amtes für Wasser und Abfall vom 7. Juni 2012 aufgehoben. Weitere Massnahmen im Zusammenhang mit den Durchleitungsrechten sind in Arbeit.
- Ökologie:** Durch das Gebiet Schlattmatte verläuft ein Wildtierkorridor. In Absprache mit dem kantonalen Jagdinspektorat wurde am Westrand der neuen Zone als Ersatzmassnahme eine Hecke vorgesehen. Diese dient neben der Wildquerung zwischen Büschwald und Sänggi auch dem Sichtschutz.

- Landschaft: Es sind keine Landschaftsschutzgebiete betroffen. Die Halle wird aufgrund ihrer Dimensionen das Landschaftsbild beeinflussen. Dank einer einfachen, zurückhaltenden Architektur und einer relativ geringen Gebäudehöhe wird der Eingriff von der Bau- und Planungskommission als verträglich beurteilt.
- Fruchtfolgefläche
FFF: In Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung konnte in der Nähe des Bodenackers als Ersatz für die wegfallenden FFF eine gleichwertige Fläche ausgeschieden werden.

Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen, in diesem Falle Holz, entspricht einem Bedürfnis der Gesellschaft. Ein Produktionsstandort nahe am Ort der Ressource (dem Wald) ist auch aus ökologischen Überlegungen zweckmässig.

5. Motion 0812 (SP) "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem heutigen Stand"

Aufgrund der Motion ist der Gemeinderat angehalten, die Einzonungsfläche zu kompensieren. Die Einzonungsfläche in die Zone mit besonderen Vorschriften ZBV 8/1 beträgt 9'970 m² und wird in die Bauzonenstatistik der Ortsplanungsrevision aufgenommen. Wo und wie die Fläche kompensiert wird, ist in der entsprechenden Gesamtbilanz zu beurteilen.

6. Finanzen

Die vorliegenden Planungsarbeiten wurden vollumfänglich von der H.H. Käser GmbH getragen.

Die Einzonung ist an einen Revers mit einer Rückbauverpflichtung bei Aufgabe des Betriebes der H.H. Käser GmbH geknüpft. Der Rückbau ist in den öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Zone enthalten. Betriebsübergaben verbunden mit einer Fortsetzung der gleichgelagerten Geschäftstätigkeit müssten möglich sein. Solche Vollzugsbestimmungen lassen sich mit einer im Grundbuch angemerkten Vereinbarung sicherstellen.

Die Einzonung ist Grundlage für eine erweiterte Geschäftstätigkeit der H.H. Käser GmbH. Die Verhandlungen über den Ausgleich des planungsbedingten Mehrwertes wurden bereits aufgenommen. Die entsprechende Vereinbarung wird spätestens bis zur Einreichung der Umzonung zur Genehmigung durch den Kanton abgeschlossen sein.

Antrag

1. Mit x zu y Stimmen und z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:
 1. Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung, Nutzungsplan 8, „Schlatt, Zone mit besonderen Vorschriften 14/1 für Holzschnitzelproduktion und -lagerung“ wird zugestimmt.
 2. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.
2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut des Stimmzettels werden genehmigt.

Köniz, 9. Oktober 2013

Der Gemeinderat

Beilage:

Botschaft an die Stimmberechtigten - inkl. Frage für Stimmzettel am Schluss