

ENTWURF MITWIRKUNGSDOKUMENT

Gemeinden Hindelbank, Mattstetten

Überkommunaler Richtplan «Verschiebung Werkstandort K. + U. Hofstetter AG»



Überkommunaler Richtplan

Der Überkommunale Richtplan besteht aus:

- Richtplanbericht
- Richtplankarte

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

26. September 2022

Impressum

Auftragsgemeinden

Gemeinde Hindelbank
Dorfstrasse 14
3324 Hindelbank

Einwohnergemeinde Mattstetten
Urtenenstrasse 2
3322 Mattstetten

Auftraggeber:

K.+U. Hofstetter AG
Ostermundigenstrasse 34a
3006 Bern

Bearbeitung:

Arthur Stierli, ecoptima ag
Maxime Jeanneret, ecoptima ag
Jos Aeschbacher, CSD Ingenieure

Inhalt

1.	Ausgangslage	5
2.	Bezug zu übergeordneten Grundlagen	7
2.1	RGSK Bern-Mittelland	7
2.2	RGSK Emmental	7
2.3	Richtplan ADT Bern-Mittelland	7
3.	Anzustrebender Zustand	9
3.1	Standort Mattstetten – Silbersboden	9
3.2	Standort Hindelbank	10
3.3	Betroffenheit Gemeinde Bärswil	11
4.	Richtplaninhalte	12
4.1	Festlegungen am Standort Silbersboden (Mattstetten)	12
4.2	Standort Arbeitszone Hindelbank	16
5.	Genehmigungsvermerke	19

1. Ausgangslage

Die K. + U. Hofstetter AG betreibt in Hindelbank am Dorfrand seit 1962 ein Kies- und Transportbetonwerk mit Werkstatt-, Garage- und Bürogebäuden. Der Kies wird heute und in Zukunft am nahe gelegenen Standort Silberboden (Gemeinden Mattstetten und Bärswil) gefördert. An diesem Standort werden neben dem Kiesabbau auch eine Materialaufbereitungsanlage, eine Schlammwasser-Kläranlage und weitere Anlagen betrieben. Zudem befindet sich dort auch der Aufbereitungsplatz der WERAG, welche wie die K. + U. Hofstetter AG Teil der Alluvia Holding AG ist.

Herausforderung
Hofstetter AG

Die **K. + U. Hofstetter AG** beabsichtigt, ihren Werkstandort Hindelbank aus betrieblichen und umwelttechnischen Gründen sowie zur Verringerung der Belastungen der Bevölkerung im Dorf Hindelbank an den Standort Silberboden im Gemeindegebiet der Gemeinde Mattstetten zu verschieben. Sie hat ihren Flächenbedarf im Rahmen einer technischen Machbarkeitsabklärung identifiziert und die prinzipiellen Zusicherungen der betroffenen Grundeigentümerinnen für die Einräumung neuer bzw. zusätzlicher Baurechte eingeholt.

Herausforderungen
Gemeinden

Die Gemeinde **Hindelbank** ist als Standortgemeinde vom Wegzug des Werkstandortes betroffen. Sie hat zu klären, wie das neue Areal in Zukunft genutzt werden soll und muss dazu, falls die Arbeitszone nicht fortbestehen soll, entsprechende raumplanerische Festlegungen in ihre Nutzungsplanung aufnehmen:

- Art und Mass der zukünftigen Nutzung des Areals
- Ausdehnung des Siedlungsgebietes
- Neue zonenrechtliche Regelung

Die Einwohnergemeinde **Mattstetten** hat die zonenrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Werkstandortes zu schaffen. Dabei sind umfassende Interessensabwägungen durchzuführen, um die Festsetzungen auch in übergeordneten Instrumenten (z. B. RGSK Bern-Mittelland) zu erwirken.

Die Einwohnergemeinde **Bärswil** ist vom Vorhaben indirekt betroffen. Der Anschluss des geplanten Standorts an die Basisnetze MIV und ÖV erfolgt auf dem Gemeindegebiet Bärswil. Somit ist sie zumindest bei verkehrlichen Fragen mitbetroffen und wird ebenfalls in den Planungsprozess miteinbezogen.

Um die verschiedenen Teilvorhaben in Hindelbank und Mattstetten zeitlich und inhaltlich abzustimmen, ist der Einsatz eines überkommunalen Koordinationsinstrumentes wichtig. Erst wenn eine genügende Koordination gewährleistet ist und in den regionalen Planungsinstrumenten (z. B. RGSK) die Standorte gesichert sind, können die jeweiligen Nutzungsplanänderungen auf kommunaler Stufe an die Hand genommen werden.

Verbindlichkeit

Aus diesem Grund soll ein überkommunalen Richtplan nach Art. 68 BauG für die drei betroffenen Gemeinden erarbeitet und erlassen werden. Nach dem Beschluss durch die beiden Gemeinden Hindelbank und Mattstetten und der Genehmigung durch das AGR ist der überkommunale Richtplan für die Gemeinden bindend und bietet so allen Beteiligten genügend Planungssicherheit, um die Teilvorhaben der Werkverschiebung (Anpassung Abbauzone, Ergänzung ordentliche Arbeitszone in Mattstetten, Umnutzung des ehemaligen Werkareals in Hindelbank – Zonenplanänderung) anzugehen.

Im Sinne einer Vereinbarung unter den Partnern wird die Alluvia Gruppe (Inhaberin der K. + U. Hofstetter AG) den Richtplan im Sinne der zustimmenden Kenntnisnahme ebenfalls unterzeichnen.

Als behördenverbindliche Inhalte des Richtplans gelten die blau hinterlegten Abschnitte im Richtplanbericht sowie die Richtplankarte.

2. Bezug zu übergeordneten Grundlagen

2.1 RGSK Bern-Mittelland

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland wurde 2021 verabschiedet und zur Genehmigung eingereicht und befindet sich in der Genehmigungsphase. Das RGSK dient der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie als koordinierendes Instrument für regional wichtige Vorhaben. Darunter fallen beispielsweise Arbeitszonen von regionalem Interesse.

Im RGSK 2021 wurde der Standort Silbersboden als Vorranggebiet Siedlungsentwicklung Arbeiten (Industrie und Gewerbe IG) mit Stand Zwischenergebnis eingetragen. Damit wurde der erste Schritt zur Aufnahme ins RGSK bereits getan.

Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland erneuert das RGSK in einem Zyklus von 4 Jahren. Die nächste Überarbeitung des RGSK Bern-Mittelland startet ab Herbst 2022 und soll im Sommer 2025 mit der Verabschiedung zur Genehmigung durch den Kanton Bern enden.

2.2 RGSK Emmental

Das RGSK Emmental wurde analog dem RGSK Bern-Mittelland im Sommer 2021 zur Genehmigung eingereicht. Es wurde im November 2021 genehmigt und trat im Dezember 2021 in Kraft.

Im RGSK Emmental 2021 ist der Standort Hindelbank als Arbeitszone eingetragen. Es ist im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen, ob der Standort neu als Umstrukturierungsgebiet aufgenommen werden soll.

2.3 Richtplan ADT Bern-Mittelland

Der regionale Richtplan Abbau, Deponie, Transporte ADT regelt die Abbau- und Deponiegebiete in der Region Bern-Mittelland. Ziele des Richtplans sind die Sicherung der langfristigen Ver- und Entsorgung, die Schliessung von Deckungslücken mit neuen Abbau- oder Deponiestandorten und die Vermeidung von überflüssigen Transporten innerhalb der Region Bern-Mittelland.

Im Richtplan ADT Bern-Mittelland ist der Standort Silbersboden als bestehender Abbau- und Ablagerungsstandort mit Erweiterung eingetragen (Stand Ausgangslage). Daraus sind heute 4.90 Mio. m³ Abbauvolumen und 3.26 Mio. m³ Deponievolumen grundeigentümerverbindlich gesichert. Dazu ist bereits ein weiteres Erweiterungsgebiet in unmittelbarer Nähe vorgesehen (Stand Zwischenergebnis), welches jedoch grösstenteils in der Region Emmental liegt.

Mit der vorliegenden Planung wird auch ein Nachweis der erforderlichen Deponievolumen über die nächsten 50 Jahre erbracht (vgl. Kap. 4.3 Erläuterungsbericht).

3. Anzustrebender Zustand

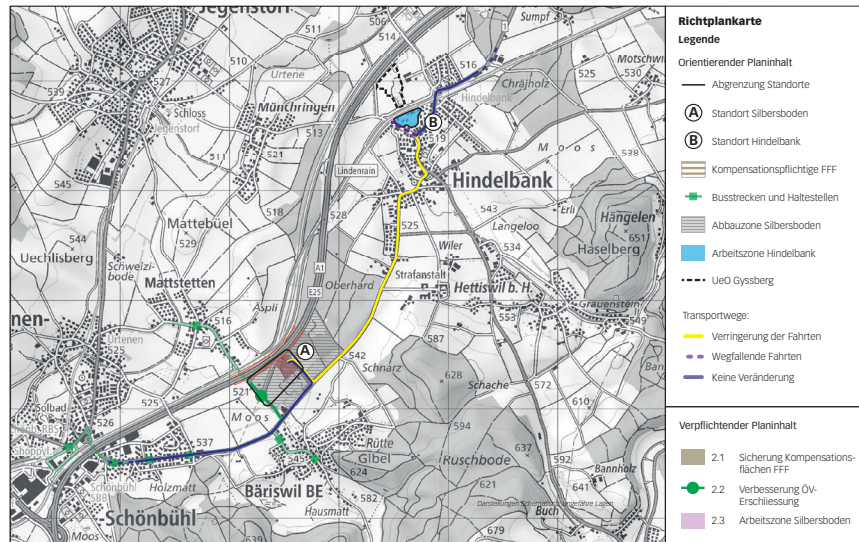


Abb. 1 Übersichtsplan Richtplankarte (Stand März 2022)

3.1 Standort Mattstetten – Silbersboden

3.1.1 Ziele K. + U. Hofstetter AG

Die K. + U. Hofstetter AG beabsichtigt, ihren Werkstandort in Hindelbank nach Mattstetten zu verschieben und zu erweitern. Die neuen Anlagen sollen einerseits der Kiesaufbereitung (Kieswerk) sowie der Betonherstellung und dem Baustoffrecycling dienen. Damit will die K. + U. Hofstetter AG ihren Betrieb mithilfe von kürzeren Transportwegen zwischen Abbau und Verarbeitung effizienter, umweltschonender und nachhaltiger gestalten und die Belastung der Bevölkerung in Hindelbank vermindern (vgl. Kap. 4.2 Erläuterungsbericht).

3.1.2 Planungsrechtliche Instrumente

In der heutigen Abbauzone in Mattstetten sind nur das Kiessortierwerk mit Aufbereitungsplatz und die Schlammwasser-Kläranlage zonenkonform und auf 30 Jahre bewilligt.

Die Absicht, am gleichen Standort ein Kies- und Betonwerk und allenfalls Recycling-Anlagen zu realisieren, setzt den Erlass einer ordentlichen Arbeitszone nach Art. 15 RPG voraus, welche alle Anforderungen für Einzonungen gemäss RPG erfüllt.

Mit dem Erlass einer entsprechenden Arbeitszone über den gesamten Perimeter sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für das neue Kieswerk als auch für das Betonwerk (mit Recycling-Anlage), geschaffen werden. Mit einer zusammenhängenden Arbeitszone, in der alle Anlagen untergebracht werden, können Synergien der kurzen Wege geschaffen und Werksverkehr minimiert werden. Mit der Einzonung der

neuen Arbeitszone ist die UeO Gyssberg in Hindelbank, welche heute als Kieslagerplatz genutzt wird und bis 2031 befristet ist, nicht mehr betriebsnotwendig. Zukünftig kann die Zwischenlagerung am Standort Silbersboden innerhalb der Arbeitszone organisiert werden.

3.1.3 Zielsetzung

Der Standort Silbersboden soll in Zukunft nebst dem Kiesabbau ein Kieswerk, ein Recycling-Werk sowie ein Betonwerk beherbergen können. Dazu muss die bestehende Kiesabbau- und Ablagerungszone aufgehoben werden und mit einer Arbeitszone nach Art. 15 RPG ersetzt werden. Um diese neuen planungsrechtlichen Instrumente einführen zu können, sind Anpassungen übergeordneter regionaler Planungsinstrumente sowie die kommunalen planungsrechtlichen Schritte zu koordinieren.

3.2 Standort Hindelbank

3.2.1 Folgenutzung

Mit der Fertigstellung des neuen Kieswerks am Standort Silbersboden wird die K. + U. Hofstetter AG ihren Standort in Hindelbank als Werkareal verlassen. Die Verwaltung wird anfänglich in Hindelbank bleiben. Damit wird eine ca. 27'800 m² grosse Fläche in der Arbeitszone frei. Für diese Fläche wird eine geeignete Nutzung gefunden werden müssen; dabei muss die Gemeinde Hindelbank abwägen, ob die Arbeitszone bestehen bleiben soll oder ob das Areal in eine Wohn- oder Mischzone umgewandelt werden soll. In der sich in der Endphase befindenden Ortsplanungsrevision wurde die Arbeitszone als solche belassen. Somit wurde der Fortbestand der Arbeitszone (Planbeständigkeit) im unmittelbaren Planungshorizont erwirkt.

Trotzdem kann die Gemeinde bereits vor dem Wegzug der K. + U. Hofstetter AG Abklärungen in Form von Machbarkeitsüberlegungen durchführen, um zu ermitteln, wie mit der freiwerdenden Arbeitszone umzugehen ist. Damit nach dem Wegzug des Kieswerks keine Industriebrache entsteht, ist es empfehlenswert, die erforderlichen Abklärungen zeitgleich oder leicht versetzt zu den weiteren Planungsschritten durchzuführen. Bis eine Änderung der Nutzungsplanung erfolgt ist, gelten weiterhin die Bestimmungen zur Arbeitszone in Hindelbank.

3.2.2 UeO Gyssberg: Ausserkraftlegung und Rekultivierung

Die 1991 beschlossene UeO Gyssberg in Hindelbank wird von der K. + U. Hofstetter AG als Kieslagerstandort genutzt. Die UeO wurde auf eine Nutzungsdauer von 30 Jahren beschränkt. Danach ist das Areal wieder zu rekultivieren. Die Gemeinde Hindelbank hat 2021 der K. + U. Hofstetter AG einen Aufschub von 10 Jahren gewährt, um erst die Verschiebung des Werkstandorts zu planen und koordinieren. Somit muss die Verschiebung bis 2031 stattfinden, da die UeO spätestens dann aufgehoben wird und die Rekultivierung startet.

3.3 Betroffenheit Gemeinde Bärswil

Die Gemeinde Bärswil ist von den erläuterten Vorhaben nicht direkt betroffen. Indirekt führt die geänderte Verkehrssituation für die Gemeinde aufgrund neuer Zufahrtswege zu den Anlagen hinsichtlich Luft- und Lärmimmissionen eher zu positiven Auswirkungen, da Fahrten zwischen Hindelbank und Silbersboden wegfallen. Darüber hinaus ist sie als Nachbargemeinde der neuen Werke der K. + U. Hofstetter AG an einer Koordination interessiert.

4. Richtplaninhalte

4.1 Festlegungen am Standort Silbersboden (Mattstetten)

4.1.1 Worum geht es?

Das Kieswerk der K. + U. Hofstetter AG wird in den nächsten Jahren sanierungsbedürftig. Bereits heute ist der Betrieb jedoch aus wirtschaftlicher und umwelttechnischer Sicht nicht mehr optimal. Seit der Erstellung des Kieswerks haben sich die Abbaugelände mehrfach verlagert. Es sind heute mehrere umständliche Transportwege zwischen dem Abbau, der Verarbeitung im Kieswerk, der Betonwerke und der Lieferung des fertigen Produkts in der Region Bern oder Burgdorf notwendig. Damit werden sowohl unnötige Kosten für die K. + U. Hofstetter AG als auch unnötige Belastungen für die Umwelt verursacht. Dazu verursachen die Transporte und der Betrieb des Kieswerks innerhalb des Siedlungsgebietes störende Immissionen für die ansässige Bevölkerung.

Die K. + U. Hofstetter AG zieht deshalb einen neuen Anlagestandort nahe der heutigen und zukünftigen Abbaugelände der Sanierung des bestehenden Standorts vor. An diesem neuen Standort sollen neben einem neuen Kieswerk mit allen dazu gehörenden Anlagen auch ein Betonwerk und eventuell Recycling-Werke beherbergt werden.

4.1.2 Wohin wollen wir?

Mit der Zusammenlegung des Kieswerks und Betonwerks in der Nähe der heutigen und zukünftigen Abbaugelände im Silbersboden sowie mit einer direkten Zufahrt können Transportwege eingespart und verkürzt werden. Die Auswirkungen des Betriebs der K. + U. Hofstetter AG auf die Bevölkerung und Umwelt werden dadurch deutlich verringert. Mit Recyclinganlagen wird die Nachhaltigkeit des Betriebs weiter erhöht und die bestehenden Kiesreserven können über eine längere Zeit gefördert werden.

Der vorgesehene Standort der neuen Anlagen in der heutigen Abbauzone Silbersboden wirkt sich aufgrund seiner Lage ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebietes deutlich weniger störend auf die Bevölkerung aus. Durch die Erstellung der Anlagen in der Grube des ehemaligen Abbaugeländes können die Immissionen weiter verringert werden. Dazu ist der gewählte Standort von diversen bestehenden Immissionen betroffen (Autobahn A1, Bahnstrecken) und erfährt mit dem neuen Kieswerk keine massgebliche zusätzliche Belastung.

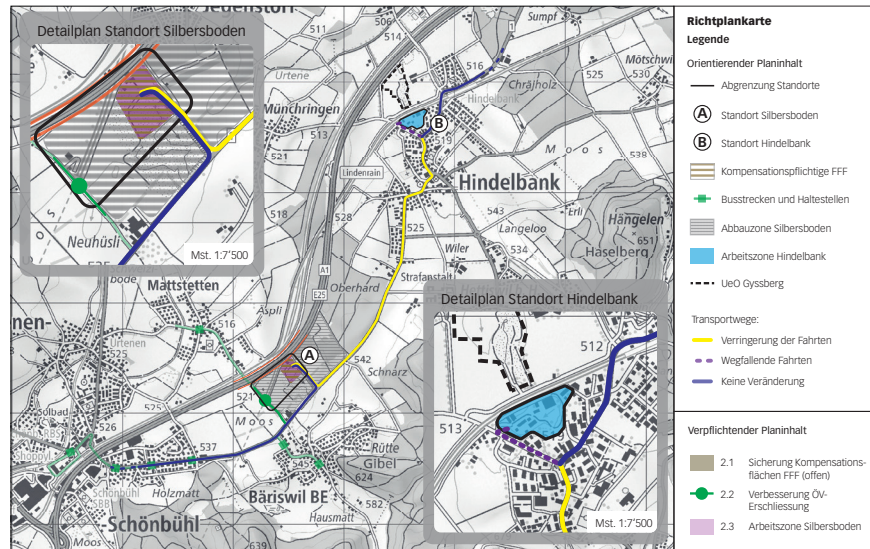


Abb. 2 Richtplankarte mit Detailplänen Silbersboden & Hindelbank

4.1.3 Was ist zu tun?

Vorerst muss unter den Planungspartnern die zur weiteren Planung der Werksverschiebung notwendige Planungssicherheit geschaffen werden.

Festsetzung Vorranggebiet Siedlungsentwicklung Arbeiten (IG)

Für die Einzonung der Arbeitszone ist ein RGSK-Eintrag als «Vorranggebiet Arbeiten» auf Stufe Festsetzung notwendig, unter anderem auch, da zur Einzonung der Arbeitszone Fruchtfolgefleichen beansprucht werden müssen. Im RGSK Bern-Mittelland 2021 ist der Standort Silbersboden bereits als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten (IG) mit Stand Zwischenergebnis eingetragen. In Absprache mit der Regionalkonferenz Bern-Mittelland soll die Aufnahme des neuen Standorts als Festsetzung im RGSK Bern-Mittelland 2025 erfolgen, dessen Erarbeitung ab Herbst 2022 beginnt (vgl. Kap. 2.1 Erläuterungsbericht). Der Antrag zur Aufnahme des Standorts Silbersboden muss von der Gemeinde Mattstetten gestellt werden. Die diversen erforderlichen Nachweise werden für den RGSK-Eintrag erarbeitet und im Erläuterungsbericht dargelegt (vgl. Kap. 6 Erläuterungsbericht):

Anpassung Richtplan ADT

Zurzeit wird abgeklärt, ob im Rahmen der vorliegenden Planung eine Anpassung des Perimeters des Standorts Silbersboden im regionalen Richtplan ADT erforderlich ist. Möglich sind folgende Schlussfolgerungen:

- Keine Anpassung notwendig, da Gebiet als «Ausgangslage» in RP ADT verzeichnet ist
- Geringfügige Anpassung notwendig, unabhängig von Richtplan-Revision durchführbar
- Nachvollzug im Rahmen der nächsten Revision RP ADT

Kompensation Fruchtfolgeflächen

Das Abbaugelände Silbersboden soll gemäss Aussagen des AGR nach Abschluss des Abbaus rekultiviert und der Boden als Kulturland mit FFF-Qualität wieder hergestellt werden. Mit der Ausscheidung einer Bauzone nach Art. 15 RPG wird diese Fläche definitiv beansprucht. Für die Beanspruchung dieser Fruchtfolgeflächen ist einerseits ein RGSK-Eintrag als Vorranggebiet Siedlungsentwicklung Arbeiten wie auch eine Kompensation notwendig (vgl. Kap. 7 Erläuterungsbericht). Es müssen also FFF-Kompensationsflächen im Umfang der beanspruchten FFF gesichert werden. Der Nachweis der Kompensationsflächen ist für den RGSK-Eintrag erforderlich.

Verbesserung der ÖV-Erschliessung

Um eine Arbeitszone der vorgesehenen Grösse < 0.5 ha einzuzonen, ist eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse D oder besser erforderlich. Dies ist heute nicht der Fall. Der Standort Silbersboden erreicht heute die ÖV-Erschliessungsgüteklasse E. Mit der Erstellung einer zusätzlichen Haltestelle der bestehenden Buslinie 30.038 an der Mattstettenstrasse könnte voraussichtlich die ÖV-EGK D erreicht werden.

Bemerkung: Die Notwendigkeit dieser Massnahme ist heute noch offen. Das AGR hat bekanntgegeben, die Einzonungsvoraussetzungen zu publikumsarmen immissionsintensiven Arbeitszonen betreffend der ÖV-EGK im Rahmen des Richtplan-Leistungscontrollings (2024) überprüfen zu wollen. Je nach Ergebnis dieser Untersuchungen könnte nach entsprechender Anpassung der Bauverordnung von der Verbesserung der ÖV-Erschliessung abgesehen werden.

Anpassung des Perimeters: ADT-Standort Silbersboden

Mit der RGSK-Festsetzung und anschliessenden Einzonung muss ein Teil des Standorts Silbersboden vor der erfolgten Auffüllung aus dem ADT-Richtplan entlassen werden. Diese Anpassung des ADT-Richtplans soll voraussichtlich im geringfügigen Verfahren durchgeführt werden.

Neue Arbeitszone Silbersboden

Das neue Kieswerk mit den Beton- und Recyclingwerken soll mit einer Arbeitszone nach Art 15 RPG zur Erstellung und Verarbeitung von Baumaterialien planungsrechtlich gesichert werden. Die Gemeinde Mattstetten erlässt diese in einer OP-Teilrevision nach Anpassung der übergeordneten Planungsinstrumente.

Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zum Werksstandort

Gemäss Voranfrageantwort AGR ist für die Realisierung der Werksverschiebung die UVP-Pflicht gegeben. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung des Vorhabens wird somit integraler Bestandteil der Planungsarbeiten.

4.1.4 Genehmigungsinhalt des Richtplans

Standort Silbersboden

Ziel:

Die für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens notwendigen Abklärungen, Massnahmen und Koordinationsarbeiten werden mit der Unterstützung der Planungspartner getroffen und durchgeführt. Der Standort Silbersboden kann baldmöglichst unter Einhaltung aller planerischen Voraussetzungen beplant und bebaut werden; der Standort in Hindelbank kann nachfolgend umgezont und umgenutzt werden.

Die Planungspartner werden beauftragt:	Zeitraum	Verfahren	Planungspartner
1 Regionale Planung Bern-Mittelland			
1.1 Festsetzen Vorranggebiet Siedlungs-entwicklung Arbeiten – Interessenabwägung	2023	RP	Einwohnergemeinde Mattstetten RKBM
1.2 Anpassung des Perimeters: ADT-Standort Silbersboden - zeitliche Veränderung des Deponievolumens	2023	RP	Einwohnergemeinde Mattstetten RKBM
2 Kommunale Planung			
2.1 Sicherung Kompensationsflächen FFF	2022–2023	RP	K. + U. Hofstetter AG Kanton Bern
2.2 Verbesserung ÖV-Erschliessung (offen) Frühling 2024		RVK	Einwohnergemeinde Mattstetten Einwohnergemeinde Bärswil RKBM
2.3 Einzonung Arbeitszone Silbersboden	Herbst 2025	NZP	Einwohnergemeinde Mattstetten
2.4 Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zum Werkstandort	2024	NZP	K. + U. Hofstetter AG Einwohnergemeinde Mattstetten

RP=Richtplanung

NZP = Nutzungsplanung

BBV = Baubewilligungsverfahren

RVK = Regionales
Verkehrskonzept

4.2 Standort Arbeitszone Hindelbank

4.2.1 Worum geht es?

Mit dem geplanten Wegzug der K. + U. Hofstetter AG nach Mattstetten wird in Hindelbank die ca. 2.5 ha grosse Arbeitszone frei. Dabei fallen neben dem Betrieb des Kieswerks selbst auch die für den Betrieb notwendigen Transportfahrten mit entsprechenden Immissionen weg. Damit ist eine merkliche Verbesserung der Lebensqualität in den umliegenden Wohnzonen zu erwarten. In diesem Zusammenhang muss die Gemeinde Hindelbank abklären, welche Nutzungen sie in Zukunft in diesem Gebiet vorsehen will.

Die Gemeinde hat in der aktuellen OP-Revision die Arbeitszone als solche beibehalten. Im Sinne der mittelfristigen Planung mit Horizont nächster Ortsplanungsrevision sind die Vorstellungen über die zukünftige Nutzung des Areals von der Gemeinde gemeinsam mit der K+U Hofstetter AG zu entwickeln. Eventuell ist seitens K. + U. Hofstetter AG abzuklären, was mit der Brache bis dahin geschehen soll (Zwischennutzungen, Abgabe im Baurecht, etc.).

4.2.2 Wohin wollen wir?

Die Gemeinde Hindelbank hat langfristig vor, die Arbeitsnutzung (Gewerbe/Industrie) vom Standort in Hindelbank weg zu verlagern, wobei die Büronutzung anfänglich erhalten bleiben soll. Zu diesem Zweck soll sie erste konzeptionelle Überlegungen zur zukünftigen Nutzung des Areals anhand eines Spezialauftrags anstellen und mit der K. + U. Hofstetter AG mögliche Vorgehensweisen und Verfahren ermitteln. Ziel ist, dass zum Zeitpunkt des Wegzugs der K. + U. Hofstetter AG mindestens in groben Zügen bekannt ist, wie die zukünftige Nutzung des Areals aussehen soll, und wie die Umnutzung angegangen werden soll.

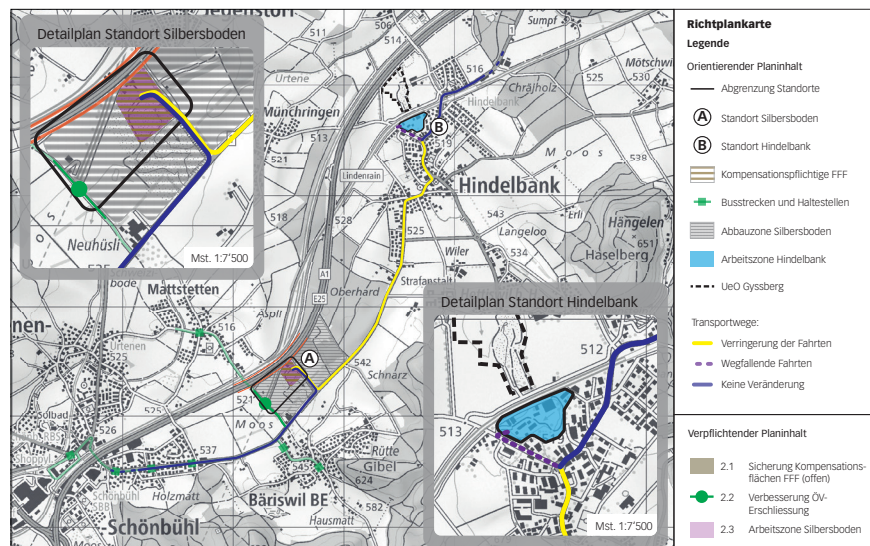


Abb. 3 Richtplankarte mit Detailplänen Silbersboden & Hindelbank

4.2.3 Was ist zu tun?

Klären der zukünftigen Nutzung (Mittelfristig)

Die Gemeinde sollte gemeinsam mit der K. + U. Hofstetter AG eine allfällige Zwischennutzung klären und sich mit den langfristigen Entwicklungsvorstellungen auf dem Areal auseinandersetzen. Die Entwicklungsvorstellungen können im Rahmen von Machbarkeitsstudien oder Testplanungen angegangen werden.

Mit zugelassenen Zwischennutzungen soll eine Industriebranche vermieden werden; darüber hinaus haben Erfahrungen gezeigt, dass Zwischennutzungen in Industriearealen viele Möglichkeiten bieten, für die Bevölkerung wertvolle Strukturen und Angebote zu schaffen (Kultur, Events, Vereine etc.).

Die K. und U. Hofstetter AG selbst muss in diesem Zusammenhang ermitteln, ob sie das Areal veräussert, im Baurecht abgibt oder allenfalls selbst entwickelt. Da dies voraussichtlich von der zukünftigen Nutzung des Areals abhängt, ist die Zusammenarbeit mit der Gemeinde von grosser Wichtigkeit.

Klären der zukünftigen Nutzung (langfristig)

Gestützt auf das im Rahmen der OP-Revision erarbeitete Entwicklungskonzept hat die Gemeinde Hindelbank zu bestimmen, mit welcher Nutzung das Areal nach Wegzug der K. + U. Hofstetter AG bespielt werden soll. Der Bedarf an Arbeitszonen in der Gemeinde sowie in der Region ist zu analysieren und es sind entsprechende Nachweise zu erbringen, bevor das Areal einer anderen Nutzungsart zugeordnet werden soll. Weiter ist unabhängig der zukünftigen Nutzung zu klären, ob das in einer ehemaligen Kiesgrube liegende Areal aufgefüllt werden soll. Heute liegt der Boden im Areal ca. 10 m unter dem umliegenden Terrain.

Umzonung: Teilrevision OP

Die Umzonung des Areals in die adäquate Zone erfolgt mittels Teilrevision der OP gemäss des Ergebnisses aus dem Entwicklungsprozess (z. B. Wohn- oder Mischzone, Arbeitszone neu etc.). Dabei sind die weiteren Anforderungen der Nutzungsplanung zu beachten (Einzonungsvoraussetzungen: Bedarfsnachweis, Störfall, Lärmschutz, Altlasten etc.).

4.2.4 Genehmigungsinhalt des Richtplans

Standort Arbeitszone Hindelbank

Ziel:

Die für die Planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens notwendigen Abklärungen, Massnahmen und Koordinationsarbeiten werden getroffen und durchgeführt. Der Standort Silbersboden kann baldmöglichst unter Einhaltung aller Voraussetzungen beplant und bebaut werden.

Die Planungspartner werden beauftragt:	Zeitraum	Verfahren	Planungspartner
3 Strategische Planung Gemeinde			
3.1 Umnutzung und Nachfrage des Standortes klären; temporäre Zwischennutzung	ab 2023	offen	Gemeinde Hindelbank K. + U. Hofstetter AG
4 Regionale Planung Emmental			
4.1 Festsetzen eines Umstrukturierungsgebiets	2025	RGSK 2025	Gemeinde Hindelbank RKE
4.2 Arbeitszonenanalyse	2025	RGSK 2025	Gemeinde Hindelbank RKE
5 Kommunale Planung			
5.1 Klären der zukünftigen Nutzung	ab 2023	NZP	Gemeinde Hindelbank
5.2 Machbarkeitsstudie durchführen	offen	NZP	Gemeinde Hindelbank
5.3 Projektentwicklung, QS-Verfahren	offen	NZP	Gemeinde Hindelbank
5.4 Teilrevision OP: Umzonung	offen	NZP	Gemeinde Hindelbank

RP = Richtplanung NZP = Nutzungsplanung

BBV = Baubewilligungsverfahren

5. Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom ... bis ...
Vorprüfung vom ...

Beschlossen durch den Gemeinderat Hindelbank am:
Gemeinderatspräsident:
Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Hindelbank, den:
Der Gemeindeschreiber:

Beschlossen durch den Gemeinderat Mattstetten am:
Gemeindepräsident:
Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Mattstetten, den:
Der Gemeindeschreiber:

Zustimmung der K. + U. Hofstetter AG
Hindelbank, den:
Verwaltungsratspräsident:
Geschäftsführer:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

Durch den Gemeinderat Bärswil zustimmend zur Kenntnis genommen
am:
Gemeindepräsident:
Gemeindeschreiber: