Planungsamt
Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun
Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34
E-Mail: planungsamt@thun.ch

STADT THUN

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Thun-Schoren:
Parzelle Thun-Strättligen GB Nr. 609

Änderung des Zonenplans nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Die Änderung beinhaltet:

- geringfügige Änderung des Zonenplans

- geringfügige Änderung der ZPP Vorschriften
  ZPP T Gwatt-Schoren

- geringfügige Änderung der Überbauungsordnung
  Ueo Wirtschaftspark Thun-Schoren

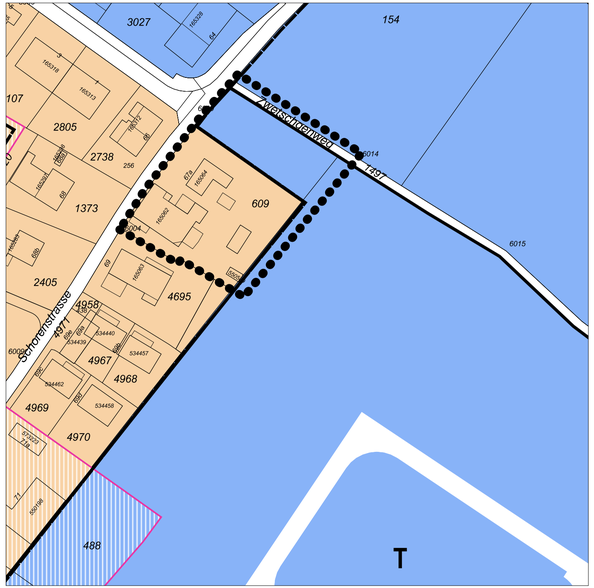
weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

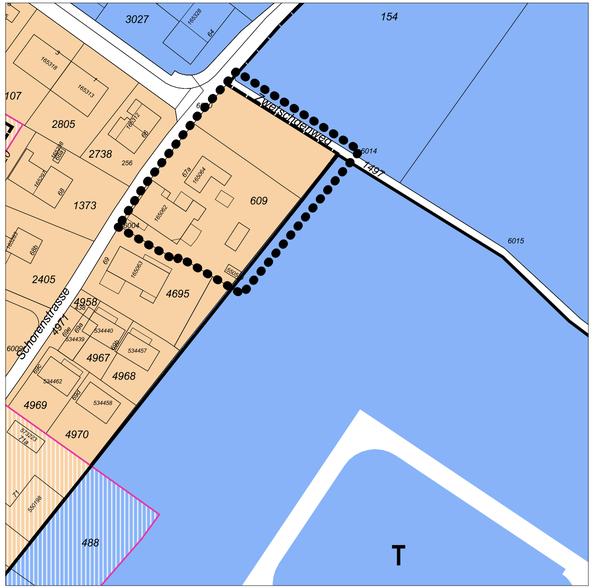
Objekt-Nr.:	2.156	Format:	30/84 cm	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr.:	2.156.01	Datum:	15. Nov. 2012	
Massstab:	1: 1'000	Revidiert:	-	

Zonenplan der Stadt Thun

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

- Änderungsperimeter
- Ortsbildgebiet O IX
- Wohnen W2
- Arbeiten A
- Verkehrsfläche
- Teil - Überbauungsordnung UeO Nr. 1 Wirtschaftspark Thun-Schoren
- Zone mit Planungspflicht ZPP T

N

0 25 50 75 100 Meter

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger:	11. Oktober 2012
Öffentliche Planauflage:	15. Oktober bis 13. November 2012
Einspracheverhandlungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat:

Thun, ... Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Planungsamt
Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun
Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34
E-Mail: planungsamt@thun.ch

STADT THUN

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Thun-Schoren:
Parzelle Thun-Strättligen GB Nr. 609

Änderung des Zonenplans nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Die Änderung beinhaltet:

- geringfügige Änderung des Zonenplans

- ~~geringfügige Änderung der ZPP Vorschriften ZPP T Gwatt-Schoren~~ siehe Genehmigung AGR

- geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Ueo Wirtschaftspark Thun-Schoren

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.156	Format:	30/84 cm	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr.:	2.156.01	Datum:	15. Nov. 2012	
Massstab:	1: 1'000	Revidiert:	-	

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger:	11. Oktober 2012
Öffentliche Planauflage:	15. Oktober bis 13. November 2012
Einspracheverhandlungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat:

Thun, 7.12.2012 Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

13. Nov. 2015 S. Rosser

Planungsamt
Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 (0)33 225 83 76, Fax +41 (0)33 225 83 34
planungsamt@thun.ch, www.thun.ch

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Thun-Schoren;
Parzelle Thun-Strättligen GB Nr. 609
Änderung des Zonenplans nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Die Änderung beinhaltet:

– geringfügige Änderung der ZPP-Vorschriften
  ZPP T Gwatt-Schoren

weitere Dokumente:

– Erläuterungsbericht

Objekt-Nr. :	2.156	Format:	-	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr. :	-	Datum:	27. Nov. 2013	
Massstab:	-	Revidiert:	-	

Alter Zustand

	T Gwatt-Schoren
Planungszweck	Schaffen von Arbeitsflächen mit Gleisanschluss
Nutzungsart	Arbeiten gemäss Zone A.
Nutzungsmass	Gemäss Zone A. Der Abstand gegenüber der Wohnzone beträgt für Bauten und Anlagen mindestens 26.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES IV.
Besondere Anforderungen	Schaffen eines Grünstreifens als Puffer zur Wohnzone; Interne Gliederung der Überbauung in Übereinstimmung mit einem flexiblen Erschleissungssystem.

Neuer Zustand

	T Gwatt-Schoren
Planungszweck	Schaffen von Arbeitsflächen
Nutzungsart	Arbeiten gemäss Zone A.
Nutzungsmass	Gemäss Zone A. Im Bereich zwischen dem Zwetschgenweg und dem Zeughausareal beträgt der Abstand gegenüber der Wohnzone für Bauten und Anlagen mindestens 26.0 m.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES IV.
Besondere Anforderungen	Interne Gliederung der Überbauung in Übereinstimmung mit einem flexiblen Erschliessungssystem; Im Bereich zwischen dem Zwetschgenweg und dem Zeughausareal: Schaffen eines Grünstreifens als Puffer zur Wohnzone

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger:	21. März 2013
Öffentliche Planauflage:	25. März bis 24. April 2013
Einspracheverhandlungen:	3
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	3
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat:

Thun, ... Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger:	21. März 2013
Öffentliche Planauflage:	25. März bis 24. April 2013
Einspracheverhandlungen:	3
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	3
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat:

Thun, 31.1.2014 Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Für den Gemeinderat
Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Raphael Lanz Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

13. Nov. 2015 B. Boser

Planungsamt
Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun
Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34
E-Mail: planungsamt@thun.ch

STADT THUN

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Thun-Schoren:
Parzelle Thun-Strättligen GB Nr. 609

Änderung der Zonenplans und der Überbauungsordnung
nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Die Änderung beinhaltet:

- geringfügige Änderung des Zonenplans
- geringfügige Änderung der ZPP-Vorschriften ZPP T Gwatt-Schoren
- geringfügige Änderung der Überbauungsordnung UeO Wirtschaftspark Thun-Schoren

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt -Nr.:	2.156	Format:	30/126	Planungsamt Stadt Thun
Plan -Nr.:	2.156.02	Datum:	15. Nov. 2012	
Mst.:	1:1'000	Revidiert:	-	

Legende:

Perimeter der Änderung

Verbindlich

exakte Lage

- Wirkungsbereich der ÜeO bestehend
- Wirkungsbereich der ÜeO neu
- Wirkungsbereich der ÜeO alt aufgehoben
- Nutzungsbereich A
- Nutzungsbereiche B+C
- Baulinie mit Anbaupflicht
- Baulinie
- Haupterschliessung mit Fahrtrichtung
- Trottoir
- öffentlicher Platz
- Grünbereiche
- Parkplätze
- Baumreihe und Einzelbäume: neu zu pflanzen (Regelabstand 10m, bis max. 15m erweiterbar)

ungefähre Lage

- neue Baumpflanzungen
- neue Fusswege mit Bereichsvermassung innerhalb der Nutzungsbereiche

Hinweisend

- neue Baumpflanzungen (inkl. vergrössertem Grenzabstand privatrechtlich gesichert)
- schützenswerter Baum
- Obstbaumgärten gemäss BR Art. 42 IV
- BLS Geleise bestehend
- BLS Geleise projektiert
- BLS Geleise aufgehoben
- ZPP T Perimeterabgrenzung neu
- ZPP T Perimeterabgrenzung unverändert
- ZPP T Perimeterabgrenzung alt aufgehoben
- mögliche Erschliessung der Parz. 154 und 694
- best. Gebäude im Perimeter der Überbauungsordnung (mit Bestandesgarantie)


A
A
B
C
Schoren
Schorenstrasse
Weissenrainstrasse
Weissenrain
Stockhornstrasse
Stockhornweg
Eisenbahnstrasse
Eisenbahnstrasse
Schoren
Weg
Weg
Weg

Planungsamt
Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun
Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34
E-Mail: planungsamt@thun.ch

STADT THUN

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Thun-Schoren:
Parzelle Thun-Strättligen GB Nr. 609

Änderung des Zonenplans nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Die Änderung beinhaltet:

- geringfügige Änderung des Zonenplans

- ~~geringfügige Änderung der ZPP Vorschriften ZPP T Gwatt-Schoren~~ siehe Genehmigung AGR

- geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Ueo Wirtschaftspark Thun-Schoren

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.156	Format:	30/84 cm	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr.:	2.156.01	Datum:	15. Nov. 2012	
Massstab:	1: 1'000	Revidiert:	-	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger:	11. Oktober 2012
Öffentliche Planauflage:	15. Oktober bis 13. November 2012
Einspracheverhandlungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat:

Thun, 7.12.2012 Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

13. Nov. 2015

Amt für Gemeinden und Raumordnung

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern

Office des affaires communales et de l'organisation du territoire

Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 28
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Verfügung

Sachbearbeiterin: WIB
G.-Nr: 150 14 74
Mail: Barbara.wiedmer@jgk.be.ch

13. November 2015

A. Aus den Akten

Gemeinde: Thun

1. Gegenstand:

Änderungen Thun Schoren Parzelle Thun-Strättligen Nr. 609
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV
bestehend aus:

- Änderung Zonenplan I Teil Thun
- Änderung Überbauungsordnung (UeO) Wirtschaftspark Thun-Schoren

sowie weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

Öffentliche Auflage: 15. Oktober 2012 bis 13. November 2012

Gemeindebeschluss: Gemeinderat am 7. Dezember 2012

Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: keine

2. Gegenstand:

Änderung Baureglement
Anhang 3 ZPP T Gwatt-Schoren
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

sowie weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

Öffentliche Auflage:	25. März 2013 bis 24. April 2013
Gemeindebeschluss:	Gemeinderat am 31. Januar 2014
Einsprachen:	1. **Schmid – Kocher Luzia und Fabian**, Schorenstr. 71, 3645 Gwatt 2. **Wyssmüller Regina und Hans-Peter**, Schorenstr. 56, 3645 Gwatt 3. **Gmür Kämpf Daniela und Kämpf Ueli**, Schorenstr. 62, 3645 Gwatt, vertreten durch Lehmann Samuel, Rechtsanwalt, Speichergasse 5, Postfach 484, 3000 Bern 7
Rechtsverwahrungen:	keine
Beschwerde nach Art. 65b VRPG	Stimmrechtsbeschwerde gegen die Anpassung im geringfügige Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Mit Entscheid Nr. gbv 5/2014 vom 11. Dezember 2014 des Regierungsstatthalters Thun abgewiesen. Mit Entscheid Nr. 100.2015.9U vom 28. September 2015 des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern abgewiesen.

B. Erwägungen

1. Vorgeschichte

1.1 Die Parzelle Thun-Strättligen GB Nr. 609 wird im rechtskräftigen Zonenplan durch die Zonengrenzen Wohnen W2 und die ZPP T Gwatt-Schoren zweigeteilt. Der nördliche Teil der Parzelle war ursprünglich für die Erschliessung des Schorengebietes vorgesehen und deshalb im ZPP-Perimeter enthalten. Nach der Erarbeitung der Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren hat sich gezeigt, dass dieser Landstreifen nicht mehr für die Zufahrt benötigt wird. Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 609 wird nun aus dem Perimeter der ZPP T Gwatt-Schoren entlassen und der W2 zugewiesen. Damit befindet sich neu die gesamte Parzelle Nr. 609 in der W2. Gleichzeitig verzichtet der Grundeigentümer auf den Grünstreifen nördlich seiner Parzelle auf der anderen Seite des Zwetschgenweges.

Diese Umzonung bedingt eine Änderung des Zonenplans (Perimeter der ZPP T Gwatt-Schoren) und der Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren sowie eine Anpassung der dazugehörigen ZPP-Vorschrift ZPP T Gwatt-Schoren.

1.2 Im Zusammenhang mit der oben genannten Änderung hat der Gemeinderat zudem überprüft, ob nach elf Jahren Gültigkeit die Vorgaben der ZPP T Gwatt-Schoren noch den heutigen Bedürfnissen entsprechen, eindeutig sind und sich bewährt haben. Es zeigte sich, dass die Option eines Gleisanschlusses bisher nicht gefragt war und nie genutzt wurde. Die Stadt Thun legte die Bestimmung immer dahingehend aus, dass es sich bei dieser Regelung um eine Möglichkeit handelte, jedoch kein Zwang bestand, dass nur Gewerbe mit Gleisanschluss angesiedelt werden konnten. Mit der vorliegenden Änderung wird die

ZPP nun eindeutiger formuliert und die Interpretation der Vorschriften geklärt. Damit ergibt sich unmissverständlich, dass der Gleisanschluss von einem Unternehmen optional genutzt werden kann, aber nicht verbindlich in Anspruch genommen werden muss.

1.3 Eine Änderung der UeO Wirtschaftspark Schoren und Änderung der ZPP T Gwatt-Schoren waren bereits im Dezember 2012 dem AGR zur Genehmigung eingereicht, kurz danach aber wieder zurückgezogen worden. Die Stadt Thun wollte vorerst die Entscheide betreffend Erweiterung der Schorenstrasse und Bauvorhaben auf dem nördlichen Teil des ZPP-Perimeters abwarten. Das AGR schrieb in der Folge das Verfahren vom Geschäftsverzeichnis ab.

1.4 An der Sitzung vom 31. Januar 2014 beschloss dann der Gemeinderat der Stadt Thun Folgendes:

- die Änderungen Zonenplan I Teil Thun und Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren aus dem Jahre 2012 beim AGR zur Genehmigung einzureichen,
- die Änderung der ZPP-Vorschrift aus dem Jahre 2012 abzuschreiben,
- die Änderung der ZPP-Vorschrift aus dem Jahre 2013 trotz dreier unerledigter Einsprachen beim AGR zur Genehmigung einzureichen.

2. Genehmigung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt gemäss Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann es nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften in der Genehmigungsverfügung ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet es im Genehmigungsverfahren mit voller Überprüfungsbefugnis über die unerledigten Einsprachen.

2.1 Die Unterlagen sind am 7. Februar 2014 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Genehmigung eingegangen.

2.2 Das Planerlassverfahren wurde im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt. Bei diesem Vorgehen entfällt die Vorprüfung, weshalb das Geschäft im Genehmigungsverfahren durch das AGR materiell und formell geprüft wird.

Die Prüfung hat ergeben, dass keine Vorbehalte bestehen.

Allerdings ist auf dem Titelblatt der Unterlagen der Änderungen von 2012 immer noch die geringfügige Änderung der ZPP Vorschriften ZPP T Gwatt-Schoren vom 7.12.2012 aufgeführt. Diese Änderung ist nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Genehmigung, sie wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 31. Januar 2014 abgeschrieben. Dieser Punkt wird auf allen Unterlagen von Amtes wegen gestrichen.

2.3 Mit Urteil des Verwaltungsgerichts Nr. 100.2012.209U vom 13. Februar 2013 wurde entschieden, dass das AGR nicht zuständig ist für die Behandlung von Einspracherügen bezüglich des geringfügigen Verfahrens (BVR 2013 343), soweit es sich um eine Abstimmungs- und Stimmrechtsbeschwerde handelt. Die Einsprachen Nrn. 2 und 3, welche die Durchführung des ordentlichen Verfahrens verlangen, wurden deshalb zur Behandlung dem Regierungsstatthalteramt Thun weitergeleitet. Der Regierungsstatthalter von Thun hat die Beschwerde mit Entscheid Nr. gbv 5/2014 vom 11. Dezember 2014 als unbegründet abgewiesen. Das Verwaltungsgericht hat diesen Entscheid bestätigt und die Beschwerde ebenfalls abgewiesen mit Urteil Nr. 100.2015.9U vom 28. September 2015. Dieser Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen und rechtskräftig entschieden, dass die Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV zu Recht erfolgt ist.

2.4 Die Vorlage erweist sich somit insgesamt als rechtmässig, mit den übergeordneten Planungen vereinbar und kann genehmigt werden.

3. Einsprachen

Mit Einsprache können Einwände gemacht werden, welche die Genehmigungsfähigkeit der Planung betreffen, also deren Rechtmässigkeit oder Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen. Gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) kann - im Rahmen der Einsprachebehandlung - eine vollumfängliche Überprüfung der Planung vorgenommen werden.

Auf Wünsche, Forderungen, Vorschläge etc. nach einer anderen Regelung eines bestimmten Gegenstandes kann aber grundsätzlich nicht eingegangen werden, es sei denn, die von der Gemeinde getroffene Regelung sei nicht genehmigungsfähig und die in der Einsprache vorgeschlagene Variante sei die einzig zulässige. Vorbehalte privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen können nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens sein, weil über sie in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden, sie werden jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

Zu entscheiden bleibt somit über die noch offenen Einsprachen Nrn. 1, 2 und 3.

Die Einsprachelegitimation der Einsprecher ergibt sich aus Art. 35 Abs. 2 und 3 sowie Art. 35a bis 35c und Art. 60 Abs. 2 BauG. Die Einsprecher richten ihre Einsprachen gegen Teilaspekte der Änderung der ZPP T Gwatt-Schoren, soweit sie ihre eigenen resp. benachbarten Parzellen betrifft. Als Nachbarn bzw. Eigentümer betroffener Parzellen können sie demnach eine unmittelbare Beziehung zur Streitsache geltend machen. Sie sind somit in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen und zur Einsprache legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht erhobenen Einsprachen wird daher im Folgenden stillschweigend eingetreten.

3.1 Einsprache Nr. 1

3.1.1 Die Einsprecher wenden sich gegen die geplante Aufhebung der Pflicht für einen Bahnanschluss in den ZPP-Vorschriften.

Das Vorhaben betreffe den geplanten Wirtschaftspark Thun-Schoren. Das wichtigste Argument für eine Industriezone auf diesen peripher gelegenen Parzellen sei der mögliche Bahnanschluss. Ausgerechnet diese Anschlusspflicht solle nun aufgehoben werden.

3.1.2 Die seit Genehmigung durch das AGR (24. Juli 2003) gültigen Vorschriften der ZPP T Gwatt-Schoren enthalten als Planungszweck „Schaffen von Arbeitsflächen mit Gleisanschluss". Mit vorliegender Änderung wird der Passus „mit Gleisanschluss" gestrichen.

Die Stadt Thun begründet dies damit, dass seit Erlass der ZPP T Gwatt-Schoren kein einziger Betrieb Interesse an einem Standort mit Gleisanschluss bekundet habe. Dies obschon mit der Formulierung die Absicht bestand, an diesem Ort die Option für Arbeitsnutzung mit Gleisanschluss als Standortvorteil anzupreisen und entsprechenden Betrieben, die einen Gleisanschluss benötigen, dort einen Standort anzubieten.

Ausserdem verstand die Stadt Thun (und auch das AGR) die ZPP-Bestimmung bisher immer in dem Sinne, dass nicht zwingend nur gerade Gewerbebetriebe, die einen Gleisanschluss benötigen, in der ZPP T Gwatt-Schoren zulässig sind, sondern dass durchaus andere Arbeitsnutzungen erlaubt waren. Gemäss Auslegung der Stadt Thun wurde mit der Formulierung „mit Gleisanschluss" beabsichtigt, die Nähe zur bestehenden Gleisanlage als Standortvorteil anzupreisen. Das Ansiedeln von Gewerbebetrieben, die den Gleisanschluss benötigten bzw. benutzten, war zwar ein Wunsch der Stadt Thun, wurde aber nicht als verbindliche zwingende Voraussetzung für die Nutzung interpretiert.

Das Verwaltungsgericht hat im Übrigen in seinem Entscheid Nr. 100.2015.9U vom 28. September 2015 die bisherige Auslegung und Praxis der Gemeinde zum ZPP-Artikel gestützt. Die Erwägungen des Verwaltungsgerichts zur Auslegung der entsprechenden Norm führten zu keinem eindeutigen Ergebnis. Es hielt daher fest, die Bedeutung, welche die Gemeinde der Regelung beimesse, erweise sich aber als vertretbar und habe mit Blick auf deren Autonomie Vorrang, zumal sie offensichtlich auch der bereits geübten Praxis entspreche (vgl. Entscheid E. 4.5).

Um Unklarheiten und Rechtsunsicherheiten bei der Auslegung des ZPP-Zwecks zu vermeiden und da bisher kein Betrieb Interesse einem Standort mit Gleisanschluss bekundete, wird dieser Passus in den Bestimmungen gestrichen. Damit beschränkt sich der Planungszweck auf die Schaffung von Arbeitsflächen ohne Vorgabe bezüglich des Gleisanschlusses. Dies ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unabhängig davon, ob sie einen Gleisanschluss benötigen oder nicht. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden, es wäre wenig sinnvoll und raumplanerisch nicht erwünscht, an Flächen für Arbeitsnutzungen mit zwingend notwendigem Gleisanschluss freizuhalten, obschon bei den Gewerbebetrieben kein Bedarf (mehr) an einem Gleisanschluss besteht.

3.1.3 Die Änderung der ZPP-Bestimmungen ist auch unter dem Aspekt der Rechtssicherheit, welche eine gewisse Planbeständigkeit verlangt, nicht zu beanstanden.

Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Diese Bestimmung garantiert der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit und sichert die ihr vom Gesetzgeber zugedachte Funktion. Indessen hat der Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung. Die Pläne sind revidierbar, sofern sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben (BGE 127 I 103 E. 6b S. 105; 124 II 391 E. 4b S. 396; 123 I 175 E. 3a S. 182 f.). Zonenpläne sind jedoch ungeachtet der Vorschrift von Art. 21 Abs. 2 RPG in der Regel nach etwa 15 Jahren zu überarbeiten (Art. 15 Bst. b RPG; BGE 119 Ib 138 E. 4e S. 145; Urteil des Bundesgerichts 1P.293/1994 vom 20. Dezember 1994, in ZBl 97/1996 S. 36 E. 3c). Je näher eine Planrevision dieser Frist von 15 Jahren kommt, desto eher dürfen daher auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden. Je neuer der Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und umso gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227 E. 2c S. 233; 113 Ia 444 E. 5b S. 455; 109 Ia 113, je mit Hinweisen). Als Gründe für eine Planänderung fallen sowohl Änderungen in den rechtlichen als auch in den tatsächlichen Verhältnissen in Betracht (BGE 127 I 103 E. 6b S. 105 f.; 120 Ia 227 E. 2b S. 231).

Die ZPP T Gwatt-Schoren wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision erlassen und vom AGR am 24. Juli 2003 genehmigt. Die geltende Bestimmung ist somit bereits 12 Jahre lang in Kraft und kommt damit der Frist von 15 Jahren recht nahe. Für eine ZPP-Anpassung nach zwölf Jahren müssen die Gründe weniger gewichtig sein als für eine solche kurze Zeit nach Genehmigung des Planes. Weiter hat sich ergeben, dass sich die Verhältnisse insofern geändert haben, als dass offenbar an diesem Standort kein Bedürfnis für einen Gleisanschluss besteht. Schliesslich handelt es sich nicht um eine einschneidende Änderung sondern um eine Anpassung geringfügiger Natur (bestätigt mit Entscheid des Verwaltungsgerichts Nr. 100.2015.9U vom 28. September 2015), denn Nutzungsart und Nutzungsmass der ZPP T Gwatt-Schoren bleiben unverändert. Die Fläche der ZPP wird minimal bei der Parzelle Nr. 609 verkleinert. Es besteht zudem ein erhebliches öffentliches Interesse, in der ZPP T Gwatt-Schoren mit Nutzungsart Arbeiten Projekte von Gewerbebetrieben bewilligen zu können, ungeachtet dessen, ob sie einen Gleisanschluss benötigen oder nicht. Die Anpassung der Bestimmungen zur Pufferzone betrifft nur gerade die Parzelle Nr. 609, die Änderung ist daher völlig untergeordneter Na-

tur und wirkt sich auf kein anderes Grundstück aus, so dass hier keine gewichten Gründe für die Änderung vorliegen müssen.

Der Grundsatz der Planbeständigkeit wird somit mit der beabsichtigten ZPP-Änderung zwölf Jahre nach deren Erlass nicht verletzt. Im Übrigen kommt dem Grundsatz der Planbeständigkeit im vereinfachten Verfahren geringere Bedeutung zu, da die Anpassungen nicht stark ins Gewicht fallen. Davon ausgenommen ist eine Häufung von mehreren geringfügigen Änderungen in separaten Verfahren, welche darauf hinausläuft, die ordentlichen Zuständigkeiten zu umgehen. Dies ist vorliegend nicht der Fall, seit Erlass der ZPP T Gwatt-Schoren im Jahre 2003 sind keine Anpassungen ergangen weder im ordentlichen noch im geringfügigen Verfahren.

3.1.4 Die Einsprache Nr. 1 wird daher als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen. Auf die Ausführungen bezüglich des Neubaus einer Distributionsbasis der Post und eines Containerlagers der Firma Gafner sowie eines Angebots, die Fusswegerschliessung des Wirtschaftsparks über bzw. entlang der einsprecherischen Parzelle zu diskutieren, kann nicht eingetreten werden, da sie nicht Gegenstand der vorliegenden Planung bilden.

3.2 Einsprachen Nrn. 2 und 3

Die Einsprachen Nrn. 2 und 3 enthalten weitgehend identische Rügen gegen die Anpassung der ZPP-Vorschriften, sie können daher aus prozessökonomischen Gründen und ohne Rechtsnachteil für die Einsprecher zusammen behandelt werden.

Die Einsprecher wenden sich gegen die geringfügige Änderung des Zonenplanes im Gebiet Thun-Schoren. Sie stellen folgende Anträge:

1. Die Änderung sei dem zuständigen Organ zum Beschluss vorzulegen.
2. Die Änderung sei nicht zu genehmigen.

3.2.1 Zuständiges Organ, geringfügiges Verfahren

Mit Entscheid Nr. Nr. 100.2015.9U vom 28. September 2015 hat das Verwaltungsgericht bestätigt, dass die vorliegende Planänderung als geringfügig gilt (Art. 122 Abs. 7 BauV) und daher zu Recht vom Gemeinderat von Thun beschlossen wurde.

3.2.2 Strassenverkehr, Erschliessung

Die Einsprecher bringen vor, die Aufhebung der Pflicht eines Gleisanschlusses bewirke, dass die ZPP T Gwatt-Schoren durch den Strassenverkehr erschlossen werden müsse. Dieser würde durch die Zonen Wohnen W2 und Arbeiten A führen. Die bisher vorhandenen Strassen im Industriegebiet, wie z.B. die Schorenstrasse, seien nicht für die Aufnahme des Industrieverkehrs, wie dieser aufgrund der Grösse der ZPP zu erwarten sei, geeignet. Eine Änderung der geplanten hauptsächlichen Erschliessung – von den Gleisen auf die Strasse – könne nicht mehr als geringfügig bezeichnet werden.

Entgegen der Ansicht der Einsprecher kann nicht von einer Änderung der geplanten hauptsächlichen Erschliessung gesprochen werden. Die ZPP-Vorschriften enthielten bereits bisher keine Verpflichtung, das ZPP-Gebiet über die Gleise zu erschliessen. Es besteht denn auch bereits seit dem 8. Juli 2009 eine Teil-Überbauungsordnung zur ZPP T Gwatt-Schoren, die Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren, welche rund 2/3 des ZPP-Perimeters beplant (Mitte und südlicher Teil der ZPP T Gwatt-Schoren). In dieser Überbauungsordnung, mit welcher gleichzeitig die Detailerschliessungsstrasse bewilligt wurde (koordiniertes Verfahren), ist keine Erschliessung über die Gleise vorgesehen sondern über die Strasse.

Die Stadt Thun und auch das AGR haben die Bestimmung der ZPP T Gwatt-Schoren nicht so ausgelegt, dass nur Betriebe, die einen Gleisanschluss benötigen, in der ZPP T Gwatt-Schoren bewilligt werden können. Auch wurde nie von einer hauptsächlichen Erschliessung über die Gleise ausgegangen, denn die ZPP-Bestimmungen legen fest, dass

die interne Gliederung der Überbauung in Übereinstimmung mit einem flexiblen Erschliessungssystem zu erfolgen hat. Hätte man die Erschliessung über die Bahn festlegen wollen, wäre eine andere Regelung angebracht gewesen. Schliesslich kann ergänzt werden, dass selbst bei Betrieben, welche ihre Produkte über die Bahn vertreiben oder beziehen, auf eine Erschliessung über die Strasse nicht gänzlich verzichtet werden kann, da nicht sämtlicher Warenverkehr über die Bahn abgewickelt werden kann.

Die Stadt Thun hat erkannt, dass die Schorenstrasse in ihrem heutigen Zustand, soweit sie für die Erschliessung der ZPP T Gwatt-Schoren benötigt wird, ungenügend ist. Sie startete deshalb das Planerlassverfahren für den Ausbau und die Verbesserung der Verkehrssicherheit der Schorenstrasse. Die Überbauungsordnung Schorenstrasse wurde am 15. September 2014 vom AGR vorgeprüft und steht kurz vor der Genehmigung durch das AGR.

Somit erweist sich die ZPP T Gwatt-Schoren, auch nach der vorliegend geplanten Anpassung, als erschliessbar. Mehr ist nicht erforderlich im Planerlassverfahren.

3.2.3 Zur Geringfügigkeit vgl. oben Ziff. 3.2.1.

3.2.4 Puffer zwischen Wohnzone und Baufelder, Rechtsgleichheit

Die ZPP T Gwatt-Schoren enthielt bisher die Bestimmung, dass der Abstand gegenüber der Wohnzone für Bauten und Anlagen mindestens 26 m betragen muss. Neu soll dieser Abstand (Puffer) gegenüber der Wohnzone nur noch im Bereich zwischen dem Zwetschgenweg und dem Zeughausareal gelten.

Die Einsprecher sind der Ansicht, dass die geplante Änderung bezüglich der Pflicht der Errichtung eines Puffers zwischen Wohn- und Arbeitszone gegen das Prinzip der Rechtgleichheit verstosse. Die Beschränkung der Anwendung dieser Bestimmung auf diesen Bereich bzw. der Verzicht auf die Pufferzone im Norden der Parzelle Nr. 609 benachteilige deren BewohnerInnen und EigentümerInnen. Hinzu komme, dass der Gemeinderat schon eine geringfügige Änderung Zonenplanes am 24. August 2012 aufgelegt habe, womit der Perimeter der ZPP und der UeO auf der Parzelle Nr. 609 noch weiter nach Norden verschoben und die fragliche Fläche der Wohnzone W2 zugewiesen werde. Damit rücke die Arbeitszone noch näher an den nördlichen Bereich der Wohnzone.

Die beiden Einsprecher Nrn. 2 und 3 sind von der neuen Regelung nicht betroffen, da sie beide in der Arbeitszone A wohnhaft bzw. Eigentümer sind (Parzelle Nr. 1041 Einsprecher Nr. 2, Parzelle Nr. 633 Einsprecher Nr. 3). Sie können nicht für die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 609 sprechen. Eine Gutheissung der Rüge würde sich weder rechtlich noch tatsächlich auf ihre Stellung auswirken, ihnen entstünde mithin kein praktischer Nutzen.

Von der neuen Reglung ist lediglich die Parzelle Nr. 609 betroffen, deren Grundeigentümerschaft hat offensichtlich keine Vorbehalte gegen die neue Bestimmung. Gegen die von den Einsprechern erwähnte Änderung des Zonenplanes, Perimeter der ZPP T Gwatt-Schoren und Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren, im Bereich der Parzelle Nr. 609 gingen keine Einsprachen ein, sie wird mit vorliegender Verfügung genehmigt (1. Gegenstand).

Auf diese Rüge wird daher nicht eingetreten.

3.2.5 Planbeständigkeit

Bezüglich der Rüge, die Planbeständigkeit werde mit vorliegender ZPP-Änderung verletzt, kann auf die Ausführungen oben Ziff. 3.1.3 verwiesen werden. Dort wird dargelegt, dass die Planbeständigkeit nicht verletzt wird.

3.2.6 Koordinationspflicht

Die Einsprecher bringen vor, zur Zeit werde an mehreren Projekten gearbeitet, in denen die ZPP T Gwatt-Schoren im Zentrum stehe oder zumindest betroffen sei. Sie verlangen eine materielle Koordination der nachfolgenden Vorhaben:

- Bauvorhaben Gafner
- geringfügige Änderung des Zonenplans und der Zonenvorschriften der ZPP T Gwatt-Schoren sowie der Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren (5.11.2012)
- Vorliegende Änderung der ZPP T Gwatt-Schoren
- Planung Kreisel und Trottoir für die Schorenstrasse
- Baugesuchsverfahren Strassenanpassung zugunsten der Gewerbeüberbauung Schorenstrasse 57-61, hängig beim Rechtsamt BVE

Den Einsprechern insofern beizupflichten, als dass im Gebiet Schoren in der Tat mehrere Projekte bearbeitet werden, dennoch ist eine materielle Koordination durch das AGR nicht erforderlich, da die Situation inzwischen und mit vorliegendem Entscheid bereinigt und vereinfacht wird.

Das Rechtsamt der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion hat mit Entscheid RA Nr. 110/2012/187 vom 20.09.2013 die Beschwerde gutgeheissen und der Strassenanpassung Schorenstrasse den Bauabschlag erteilt. Dieser Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen. Die Stadt Thun hat nun eine Überbauungsordnung Schorenstrasse (Strassenplan) erlassen, welche beim AGR zur Genehmigung hängig ist. Die Änderung der ZPP-Vorschrift aus dem Jahre 2012 wird (oder wurde bereits) abgeschrieben, die geringfügige Änderung des Zonenplans und der Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren sowie die Änderung des Baureglements ZPP T Gwatt-Schoren werden mit vorliegendem Entscheid genehmigt. Damit hat sich ein allfälliger Koordinationsbedarf erledigt.

3.2.7 Die Einsprachen Nrn. 2 und 3 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

4. Kosten

Genehmigungen inkl. die Vorprüfung von Nutzungsplanungen sind grundsätzlich gebührenfrei. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Gebühr für mutwillige Einsprachen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Genehmigung der Änderungen des Zonenplans I Teil Thun und der Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren sowie der Änderung des Baureglementes, Anhang 3 ZPP T Gwatt-Schoren erfolgen somit gebührenfrei.

Im Einspracheverfahren besteht kein Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 107 Abs. 3 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989, VRPG; BSG 155.21). Es werden daher keine Parteikosten gesprochen.

C. Aus diesen Gründen wird

verfügt:

1. Die vom Gemeinderat der Stadt Thun am 7. Dezember 2012 beschlossenen Änderungen des Zonenplans I Teil Thun und der Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren (erster Gegenstand) sowie die vom Gemeinderat der Stadt Thun am 31. Januar 2014 be-

schossenen Änderung des Baureglementes, Anhang 3 ZPP T Gwatt-Schoren (zweiter Gegenstand) werden in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt, wobei

- auf dem Titelblatt der Unterlagen des ersten Gegenstandes gestrichen wird: „geringfügige Änderung der ZPP Vorschriften ZPP T Gwatt-Schoren".

2. Die Einsprachen Nrn. 1, 2 und 3 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3. Die Gemeinde Thun wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.

4. Es werden keine Gebühren erhoben für die Plangenehmigung.

5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

6. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

7. Diese Verfügung wird eröffnet
eingeschrieben:
   - der Gemeinde Thun unter Beilage von 2 Ex. der genehmigten Vorschriften
   - den Einsprechenden Nrn. 1 - 3 zum Teil durch ihren Vertreter.

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderungen des Zonenplans I Teil Thun und der Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren sowie der Änderung des Baureglementes, Anhang 3 ZPP T Gwatt-Schoren sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Barbara Boczek, Vorsteherin

Kopie:
- Regierungsstatthalteramt Thun (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Kopie per E-Mail:
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- KPL (intern)