

# TEILREVISION ORTSPLANUNG BMBV UND NATURGEFAHREN ERLÄUTERUNGSBERICHT

Einwohnergemeinde Zäziwil | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 7. Juni 2023

ZP Siedlung | ZP Landschaft und Gefahrengebiete | Baureglement | **Erläuterungsbericht**



**Auftraggeberin**

Gemeindeverwaltung Zäziwil

Bernstrasse 1

3532 Zäziwil

**Planung**

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Fabrikstrasse 20a

3012 Bern

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage und Anlass der Planung	4
1.2 Planungsablauf	5
<b>2. Umsetzung BMBV</b>	<b>6</b>
2.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	6
2.2 Anpassung der Baubegriffe	6
2.3 Anpassung der Messweisen	8
2.4 Detaillierte Erläuterungen zu Anpassungen im Bauelement (BR)	10
2.5 Erläuterungen zur Hinweisspalte	15
2.6 Erläuterungen zum Anhang	15
<b>3. Umsetzung Gefahrenkarte</b>	<b>16</b>
3.1 Ausgangslage	16
3.2 Bedeutung von Naturgefahren im Zonenplan	17
3.3 Interessenabwägung	17
<b>4. Auswirkung der Planung</b>	<b>21</b>
<b>5. Planerlassverfahren</b>	<b>23</b>
5.1 Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)	23
5.2 Vorprüfung	23
5.3 Öffentliche Auflage	23
5.4 Beschluss	23
<b>Beilage</b>	<b>24</b>

# 1. PLANUNGSGEGENSTAND

## 1.1 Ausgangslage und Anlass der Planung

Die Einführung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) bedingt eine Anpassung des Baureglements (BR) und somit eine Teilrevision der Ortsplanung. Zeitlich abgestimmt auf dieses Verfahren wird eine Aktualisierung der Naturgefahrenkarte vorgenommen.

### Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die Einführung der BMBV wurde durch den Beitritt des Kantons Bern zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ausgelöst und hat zum Ziel, die schweizweit sehr unterschiedlichen Begriffe und Messweisen zu vereinheitlichen und damit sowohl Planenden als auch Behörden und Grundeigentümern die Anwendung zu erleichtern. Im Jahr 2011 wurde die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern rechtskräftig. Dies hat zur Folge, dass sämtliche Definitionen und Masse des bisherigen Baureglements auf ihre Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht überprüft werden müssen. Dadurch ergeben sich formelle und inhaltliche Änderungen. Die ursprünglich auf den 31. Dezember 2020 angesetzte Frist für die Einführung der BMBV auf kommunaler Stufe wurde im Mai 2019 bis Ende 2023 verlängert. Ist das Baureglement in Abstimmung mit den neuen Baubegriffen bis am 1. Januar 2024 nicht genehmigt, können Bauten und Anlagen nicht mehr bewilligt werden.



Systematik der BMBV:  
Die kantonal unterschiedlichen Messweisen und Begriffe werden harmonisiert.

### Gefahrenkarte Wasser und Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die Gefahrenkarte Kiesental wurde im Jahr 2004 erarbeitet. In dieser Gefahrenkarte wurden auch die Wassergefahren auf dem Gebiet der Gemeinde Zäziwil abgebildet. Seither wurden an der Chise und am Zäzibach Hochwasserschutzprojekte umgesetzt, welche die Gefahrensituation entschärfen. Gleichzeitig hat die Fachwelt in den letzten 15 Jahren neue Erkenntnisse zu Naturgefahren gewonnen und neue Methoden zu deren Beurteilung entwickelt. Mit einer Revision der Gefahrenkarte Wasser soll diesen Veränderungen gegenüber der Erarbeitung von 2004 Rechnung getragen werden. Die Änderungen werden in den Zonenplan Landschaft und Gefahrenggebiete überführt.

## 1.2 Planungsablauf

Für den Entwurf der Planungsinstrumente sowie für das ordentliche Planerlassverfahren wird von einer Dauer von ca. 1,5 Jahren ausgegangen nach folgendem Ablauf:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| > Entwurf Planungsinstrumente               | bis August 2021       |
| > Verabschieden Teil BMBV, Baukommission    | September 2021        |
| > Einpflegen Teil Gefahrenkarte             | Oktober/November 2021 |
| > Gemeinderatsverabschiedung zur Mitwirkung | Januar 2022           |
| > Mitwirkung                                | Februar 2022          |
| > Auswertung Mitwirkung                     | März 2022             |
| > Vorprüfung                                | Mai - Dezember 2022   |
| > Überarbeitung                             | Januar 2023           |
| > Gemeinderatsverabschiedung zur Auflage    | Februar 2023          |
| > Öffentliche Auflage                       | März 2023             |
| > Beschluss Gemeindeversammlung             | Juni 2023             |
| > Genehmigung Kanton                        | anschliessend         |

## 2. UMSETZUNG BMBV

### 2.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die BMBV beinhaltet die notwendigen Begriffsbestimmungen sowie die Regelungen zur Messweise von Gebäudedimensionen und Abständen. Sie stellt den Gemeinden zudem mehrere Möglichkeiten zur Auswahl, eine Nutzungsziffer festzulegen, welche die bisherige Ausnutzungsziffer ersetzt.

Es steht den Gemeinden frei, sich für eine der Nutzungsziffern zu entscheiden, eine Kombination von Nutzungsziffern vorzusehen oder auf die Festsetzung einer Nutzungsziffer zu verzichten. Im Übrigen können die Gemeinden die baupolizeilichen Masse in ihrem Baureglement weiterhin selbstständig festlegen.

Durch die Einführung der BMBV ergeben sich formelle Änderungen, welche im überarbeiteten Baureglement rot markiert sind. Die Anpassung der Begriffe und Messweisen nach BMBV soll zu keiner materiellen Änderung, sondern lediglich zu formellen Änderungen am Baureglement führen.

### 2.2 Anpassung der Baubegriffe

Durch die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden die Begrifflichkeiten harmonisiert und teilweise neu definiert. Nachfolgend sind die wichtigsten Begriffe zusammengefasst und deren Auswirkungen kurz beschrieben.

Bisher	Neu nach BMBV	Auswirkung
Gebäudehöhe	<b>Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)</b>	Die Gebäudehöhe wird neu als Fassadenhöhe traufseitig definiert, welche dem grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Dachschalung und der dazugehörigen Fassadenlinie an der Traufseite entspricht.
Geschosse	<b>Vollgeschosse (VG)</b>	Die maximale Geschossezahl wird mit der Anzahl Vollgeschosse angegeben. Dazu zählen alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.
Nebenbauten	<b>Kleinbauten</b>	Der bisherige Begriff der Nebenbaute, welcher immer in einem Bezug zu einer Hauptbaute stand, wird durch den Begriff der Kleinbaute ersetzt. Kleinbauten dürfen lediglich Nebennutzflächen enthalten und sind daher immer unbewohnt.
-	<b>Kleinere Gebäude</b>	Neuer Begriff aufgrund der BMBV: Kleinere Gebäude sind Kleinbauten, welche Hauptnutzflächen aufweisen.

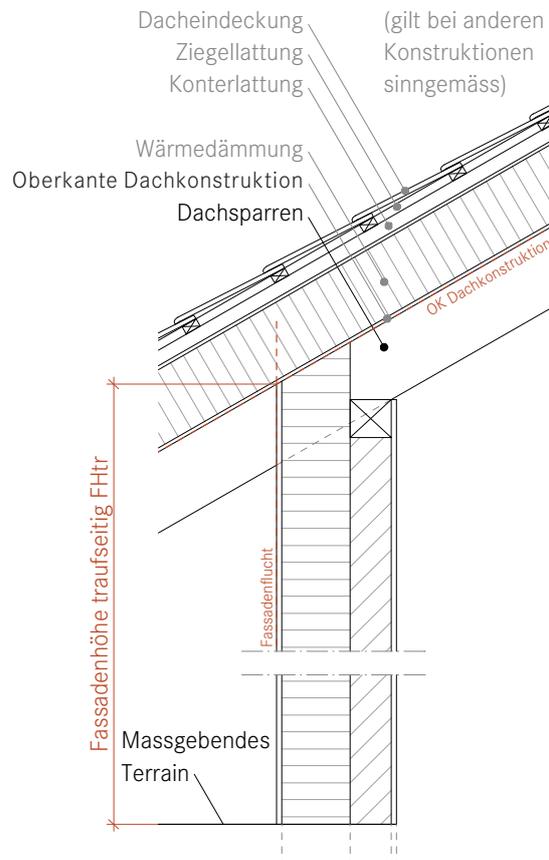
Bisher	Neu nach BMBV	Auswirkung
-	<b>Eingeschossige Gebäudeteile</b>	Für bewohnte Anbauten, welche im Bezug zur Hauptbaute stehen, wird der Begriff des "eingeschossigen Gebäudeteil" eingeführt. Diese enthalten Hauptnutzflächen.
-	<b>Unterniveaubauten</b>	Unterniveaubauten sind ein neuer Baubegriff, welcher im Baureglement von Zäziwil ergänzt wird. Es wird eine maximale mittlere Höhe festgelegt, welches über das massgebende Terrain herausragen darf (vgl. Art. 4).
Vorspringende Gebäudeteile	<b>Vorspringende Gebäudeteile</b>	Für vorspringende Gebäudeteile müssen neu die maximal zulässigen Masse definiert werden. Werden diese überschritten, gelten sie als Teil des Hauptgebäudes.
Bruttogeschossfläche und Ausnützungsziffer	<b>Geschossfläche oberirdisch (GFo) und Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)</b>	Die Bruttogeschossfläche wird durch die oberirdische Geschossfläche ersetzt. Geschossflächen sind alle Flächen eines Gebäudes ausser dem Luftraum und dem Balkon. Die Ausnützungsziffer wird im Zuge der BMBV durch die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ersetzt. Wenn eine Nutzungsziffer festgelegt wird, ist neu das Verhältnis aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche ausschlaggebend. Bei gleicher Bebauung ist die Geschossflächenziffer oberirdisch um circa 10 % höher als die Ausnützungsziffer, weshalb die bisherigen Nutzungsziffern mit einer 10 % höheren, gerundeten Ziffer festgelegt werden.
Gewachsener Boden / fertiges Terrain	<b>Massgebendes Terrain</b>	Der Begriff des "gewachsenen Bodens" resp. "fertiges Terrain" ist nicht mehr gebräuchlich. Er wird vollständig durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt. Darunter wird der natürlich gewachsene Geländeverlauf verstanden. Kann dieser aufgrund früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
Kellergeschoss	<b>Untergeschoss</b>	Durch die BMBV wird das Kellergeschoss durch das Untergeschoss ersetzt. Untergeschosse dürfen bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragen (vgl. Bemerkungen zu Unterniveaubauten). Wird das zulässige Mass überschritten, gilt das Geschoss als Vollgeschoss.
Gebäudefläche	<b>Anrechenbare Gebäudefläche</b>	Die bisher verwendete Gebäudefläche wird durch die anrechenbare Gebäudefläche abgelöst. Dies ist die von der projizierten Fassadenlinie umgebene Fläche. Dazu zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, eingeschossigen Gebäudeteilen, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.

### 2.3 Anpassung der Messweisen

Durch die Umsetzung der BMBV werden nicht nur die Begrifflichkeiten, sondern auch die Messweisen harmonisiert und teilweise neu definiert. Nachfolgend sind die wichtigsten Anpassungen aufgeführt.

#### Fassadenhöhe

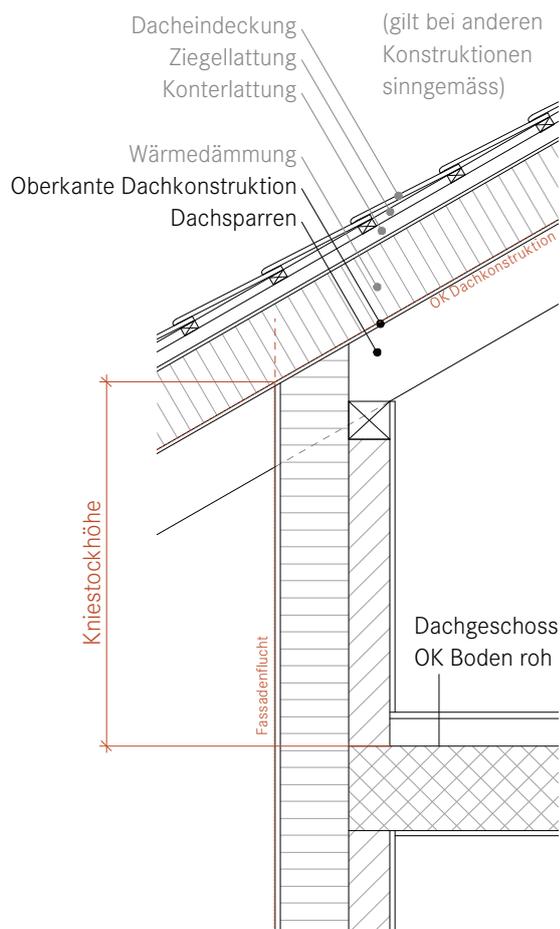
Bisher	Neu (BMBV)
Art. 34 Abs. 2: "Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und zwar vom massgebenden Terrain (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung."	Art. 15 BMBV: "Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie."



## Kniestockhöhe

Im bisherigen Baureglement wurde eine Kniwandhöhe definiert. Diese wurde ab fertigem Boden des Dachgeschosses bis zur Oberkante des Dachsparrens gemessen. Die neue Kniestockhöhe nach BMBV wird hingegen ab dem Dachgeschossboden im Rohbau bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen (OK Dachsparren). Dadurch ergibt sich je nach Konstruktionsweise eine Differenz, welche bei der Bestimmung der Kniestockhöhe zugeschlagen werden muss. Die bisherige Festlegung von 1.20 m wird daher auf 1.50 m erhöht, was zudem eine Harmonisierung mit dem Baureglement von Oberhüngen bedeutet. Beide Gemeinden werden durch die gleiche Verwaltung betreut.

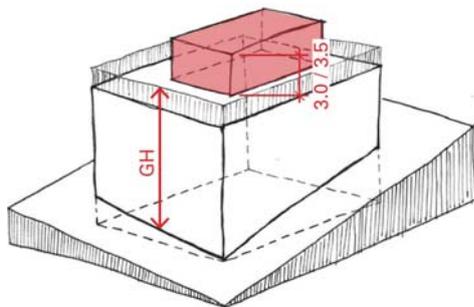
- > Art. 16 BMBV Kniestockhöhe: "Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion."



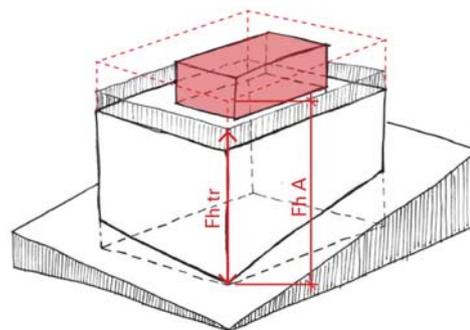
## Attikageschoss

Im heute bestehenden Baureglement wird die maximal zulässige Höhe für Attikageschosse wie folgt geregelt:

- > Art. 17 Bst. b: "[...] die Fassade der Attika von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht mehr als 3.00 m, in der Arbeitszone nicht mehr als 3.50 m beträgt. Sie wird bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet."
- > Art. 34 Abs. 2: "Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom massgebenden Terrain (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. [...]"



Attikageschoss (heutiges BR)



Attikageschoss (neues BR)

Die Umsetzung der BMBV führt zu keiner Anpassung der Definition des Attikageschosses. Jedoch ist im Musterbaureglement vorgesehen, dass die Fassadenhöhe traufseitige ( $F_{h\ tr}$ ) die zulässige Höhe aller Vollgeschosse regelt. Für Flachdachbauten mit Attikageschossen ist die Fassadenhöhe Attika ( $F_{h\ A}$ ) vorgesehen.

## 2.4 Detaillierte Erläuterungen zu Anpassungen im Bauelement (BR)

### Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 2 BR neu)

Mit der Neuregelung der Mehrwertabschöpfung in den Artikeln 142 bis 142f des Baugesetzes (BauG), das am 1. April 2017 in Rechtskraft erwachsen ist, hat der Grosse Rat des Kantons Bern den bundesrechtlichen Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen Folge geleistet. Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, können oder müssen neu mit einer Verfügung vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwerts für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Die Erträge sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuführen. Die Verwendung der Erträge ergibt sich aus dem Bundesrecht. Einerseits sind die Erträge für Entschädigungen aus materieller Enteignung zu verwenden. Andererseits sind die Erträge für weitere Massnahmen (Erhaltung von genügend Kulturland, bessere Nutzung unternutzter Flächen in Bauzonen, Verdichtung der Siedlungsfläche etc.) zu verwenden.

Obwohl die Gemeinde bisher kein Reglement zur Mehrwertabgabe verabschiedet hat, muss sie in Zukunft bei Einzonungen den planungsbedingten Mehrwert abschöpfen. Es gilt das Baugesetz des Kantons Bern. Einzonungen werden zu 20 % des planungsbedingten Mehrwertes abgeschöpft und in den zweckgebundenen Fonds überführt. Bezüglich des Ausgleiches von Planungsmehrwerten richtet sich die Gemeinde Zäziwil daher nach Art. 142 ff. BauG.

### **Art der Nutzung (Art. 3 BR neu)**

Absatz 1: Bei den Abkürzungen der Nutzungszonen werden neu die kantonsweit gebräuchlichen Buchstaben W (Wohnzone), K (Kernzone), M (Mischzone) und G (Gewerbezone) verwendet.

Absatz 2: Es wird präzisiert, dass sich die aufgestuften Parzellen (Lärm) an der Bernstrasse befinden.

### **Mass der Nutzung (Art. 4 BR neu)**

Die Baureglementscharmonisierung durch die Einführung der BMBV regelt insbesondere auch die Messweisen neu in übergeordnetem Recht. Die alten BR-Artikel 32-39 werden durch die BMBV ersetzt und mit einigen kommunalen Regelungen ergänzt. Stärkere Bedeutung erhält dadurch der Artikel 4, Mass der Nutzung, wo neu beispielsweise auch das Mass für die zulässige Abgrabung, die Gebäudestaffelung, die Unterscheidung zwischen Dachausbau und Vollgeschoss (neu: Kniestockhöhe) oder der Hangzuschlag geregelt sind.

**Absatz 1:** Die Höhe der Gebäude wird neu mittels traufseitiger Fassadenhöhe BMBV-konform festgelegt (vgl. Kap. 2.3). Auf die bisherigen Masse (Gebäudehöhe) wird kein Höhenzuschlag eingeführt, weil die Praxis der Baubehörde zeigt, dass die bisherigen Maximalwerte nicht ausgeschöpft werden und eine Erhöhung des Masses somit unverhältnismässig wäre. Eine Fassadenhöhe giebelseitig wird nicht eingeführt, weil in Art. 17 und Art. 18 BR die Dachgestaltung sowie das Attikageschoss detailliert geregelt sind (analog dem bisherigen Baureglement). Beim Zusammenbau zweier Gebäude wird ein Gebäudelängenzuschlag von maximal 6.0 m (für den Anbau, nicht fürs Hauptgebäude) gewährt, sodass zwei Garagenanbauten (z.B. bei Einfamilienhäusern) zusammengebaut werden können, wie dies in Zäziwil heute vielfach der Fall ist.

**Absatz 1 a) + e):** Die anrechenbaren Gebäudeflächen bei Anbauten, Kleinbauten, kleineren Gebäuden sowie eingeschossigen Gebäudeteilen werden vereinheitlicht (60.00 m<sup>2</sup>), abgestimmt auf die aktuelle Bewilligungspraxis. Dasselbe gilt für die traufseitige Fassadenhöhe (4.00 m).

**Absatz 1 d):** Das zulässige Mass für den Grenzabstand der Unterniveaubauten wird in Anlehnung an das Mass für unterirdische Bauten festgelegt. Im Weiteren dürfen sie bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

**Absatz 1 f):** Die Masse für die Gebäudestaffelung werden aus dem alten Baureglement übernommen (Art. 35 BR alt). Die Bedeutung bleibt gleich: Bei gestaffelten Gebäuden wird die traufseitige Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

**Absatz 1 g):** Die Masse für die zulässigen Abgrabungen für Haus- oder Garageneingänge werden aus dem alten Baureglement übernommen (Art. 34 und Art. 36 BR alt), zusammen mit der Ergänzung, dass die nicht anrechenbare Abgrabung nur bei einer Fassade geltend gemacht werden kann.

**Absatz 1 h):** Das zulässige Mass der Untergeschosse wird in Anlehnung an das Mass für Unterniveaubauten festgelegt.

**Absatz 1 i):** Die Definition der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) wird in Anlehnung an Art. 11c Abs. 3 Bauverordnung festgelegt.

**Absatz 3** (und div. weitere Artikel): Die Ausnützungsziffer wird im Zuge der BMBV durch die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ersetzt. Wenn eine Nutzungsziffer festgelegt wird, ist neu das Verhältnis aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche ausschlaggebend. Bei gleicher Bebauung ist die Geschossflächenziffer oberirdisch um circa 10 % höher als die Ausnützungsziffer, weshalb die bisherigen Nutzungsziffern mit einer 10 % höheren, gerundeten Ziffer festgelegt werden (hier z.B. AZ (alt) = 0,4 zu GFZo (neu) = 0,45). Ab 0,6 AZ (alt) und entsprechend theoretischen 0,66 GFZo (neu) wird auf eine Dezimalstelle gerundet, ergo  $AZ\ 0,6 \approx GFZo\ 0,7$ .

**Absätze 5/6:** Ehemalige Absätze 4/5. Ergänzt mit den Details zum Näherbaurecht.

**Absatz 7:** In diesem Absatz werden teilweise übergeordnete Bestimmungen der Klarheit halber wiederholt und gemeindespezifisch ergänzt. Es wird festgehalten, dass der kleine Grenzabstand auch gegenüber der Landwirtschaftszone eingehalten werden muss. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.

**Absatz 8:** Beim grossen Grenzabstand (gA) werden die Festlegungen aus dem bestehenden Baureglement übernommen.

**Absatz 10:** In Bezug auf den Gebäudeabstand wurde in der Bewilligungspraxis in vielen Fällen aufgrund der örtlichen Verhältnisse (altrechtlich) eine Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstands gewährt (Art. 33 BR alt). In Zukunft wird für den Gebäudeabstand die Messweise der BMBV übernommen. Die Ausnahmeregelung, dass gegenüber Gebäuden mit nach altrechtlichen Bestimmungen verkleinerten Grenzabständen der Gebäudeabstand um ebendieses Mass reduziert wird, wird ins neue Baureglement überführt. Es kommt zu keinen materiellen Änderungen.

**Absatz 10:** Die zulässige Unterschreitung des Strassenabstands für Vordächer wird aus dem alten Baureglement übernommen.

**Absatz 11:** Die Gemeinde macht von ihrem Recht nach Art. 81 SG und Art. 59 SV Gebrauch, im Baureglement gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen in Gemeingebrauch für Abstellplätze geringere Strassenabstände einzufordern. In jedem Fall muss das Lichtraumprofil nach kantonaler Strassengesetzgebung und die Verkehrssicherheit gewährleistet sein.

**Absatz 12:** Die Kniestockhöhe wird im Vergleich zum alten Mass der Kniewandhöhe ab Dachgeschossboden im Rohbau bis Oberkante der Dachkonstruktion gemessen (früher ab fertigem Boden des Dachgeschosses bis zur Oberkante des Dachsparrens). Festgesetzt werden 1.5 m. Dies bedeutet eine Harmonisierung mit dem Baureglement von Oberhünigen (Partnergemeinde) und berücksichtigt die neue Messweise.

**Absatz 13:** Der Hangzuschlag war im alten Baureglement im Artikel zur Gebäudehöhe geregelt und wird neu im Artikel zum Mass der Nutzung festgehalten und präzisiert (allseitiger Zuschlag, aber nicht hangseits). Die Höhe des Zuschlags und die Definition des Hanges (ab wenigstens 10 % Gefälle der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses) bleiben gleich.

#### **Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN, Art. 10 BR neu)**

**Absatz 2, Nummer 1:** Im Bereich der ZöN Schulhaus sind nach BR alt Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und der baupolizeilichen Masse der Kernzone erlaubt. Die Praxis hat gezeigt, dass die alleinige Anwendung der baupolizeilichen Masse der Kernzone nicht zweckmässig ist. Im Weiteren wird mittelfristig mehr Schulraum benötigt, weshalb derzeit eine Schulraumplanung läuft. Um

eine zweckmässige und ortsbildverträgliche Lösung zu ermöglichen, müssen die Vorschriften angepasst werden. Möglich soll explizit auch ein untergeordneter Flachdach- oder ein Zusammenbau sein, bei dem verschiedene Aspekte (Synergien, hindernisfrei, etc.) berücksichtigt werden können.

**Absatz 2, Nummer 4:** Im Bereich der ZÖN Alterswohnungen sind nach BR alt Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und der baupolizeilichen Masse der Kernzone erlaubt bei einer maximalen Gebäudelänge von 50 Metern. Unter Erweiterungs- und Ergänzungsbauten für die Alterswohnungen kann zum Beispiel eine Arztpraxis gemeint sein. In der Zweckbestimmung wird ergänzt, dass im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) als Nebennutzung stilles Gewerbe zulässig ist.

**Absatz 2, Nummer 7:** Die ZÖN 7 wird für Brauchtum und Veranstaltungen genutzt. Neu wird eine Spielfläche mit einfacher Möblierung und Parkplätze ermöglicht.

#### **Zone mit Planungspflicht (Art. 11 BR neu)**

Absatz 4: Auf der Grundlage der ZPP C «Zäzibach» wird gleichzeitig mit der Erarbeitung der neuen baurechtlichen Grundordnung eine Überbauungsordnung erarbeitet. Um die Planung zu ermöglichen und die Resultate des qualitätssichernden Verfahrens zu verankern, wird das BR auf die UeO Zäzibach angepasst. Dies betrifft insbesondere das Nutzungsmass und die Fassadenhöhe. Die im Rahmen der UeO-Planung vorbereitete BR-Änderung wird 1:1 übernommen.

#### **Intensivlandwirtschaftszone (Art. 13 BR neu)**

Der Artikel wurde von Art. 41A BR alt nach Art. 13 BR neu verschoben, weil er zu den Sonderbauzonen gehört und nicht zum Kapitel Zuständigkeiten.

#### **Dachgestaltung (Art.17 BR neu)**

**Absatz 1:** Angleichen der Firstrichtung. Auf eine Aufzählung aller möglichen Gebäudetypen (Neu, An-, Kleinbauten, etc.) kann verzichtet werden.

**Absatz 2:** Aus der Bewilligungspraxis der Gemeinde geht hervor, dass Bauten mit einer Dachneigung von weniger als 5 % als Flachdachbauten gelten und entsprechend behandelt werden. Um bereits im BR Klarheit zu schaffen, wird die Maximalneigung von 5 % ergänzt, welche auch im AGR-Newsletter 10/2012 als Maximalneigung für Flachdächer erwähnt wird.

**Absatz 3:** Der Absatz wird um den Spezialfall der unbewohnten landwirtschaftlichen Gebäude ergänzt. "Nebengebäude" (BR alt) sind in Absatz 4 geregelt.

**Absatz 4:** Das BR neu präzisiert den Begriff der "Nebengebäude" aus BR alt analog dem restlichen Baureglement (Grundfläche kleiner als 60 m<sup>2</sup>).

**Absatz 6:** Neu wird im BR geregelt, dass technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.00 m und Kamine nicht an die Bemessung der Fassadenhöhe angerechnet werden.

**Markante Einzelbäume, Baumreihen, Hochstammobstgärten (Art. 27 BR neu)**

Der Artikel wird ergänzt durch die Präzisierung, dass das Fällen geschützter Bäume eine Ausnahmegewilligung erfordert. In der Hinweisspalte wird auf die Ersatzmassnahmen (Art. 32 BR neu) verwiesen.

**Gewässerraum (Art. 28 BR neu)**

Die im Rahmen der Umsetzung Gewässerschutzgesetz (GSchG) und Gewässerschutzverordnung (GSchV) erarbeiteten Inhalte des Baureglements werden übernommen.

**Lebensräume (Art. 31 BR neu)**

Die im Rahmen der Umsetzung Gewässerschutzgesetz (GSchG) und Gewässerschutzverordnung (GSchV) erarbeiteten Inhalte des Baureglements werden übernommen.

**Intensivlandwirtschaftszone Lenzigen (Art. 41a BR alt)**

Der Artikel wurde innerhalb des Reglements zu den Sonderzonen verschoben und wird neu als Art. 13 BR geführt.

## 2.5 Erläuterungen zur Hinweisspalte

Die Lesbarkeit des Reglements steht im Vordergrund. Auf multiple Wiederholungen von Verweisen auf die BMBV wurde, wenn möglich, verzichtet, genau so wie auf eine ungefilterte Übernahme der Hinweise aus dem Musterbaureglement. Ähnlich den Erläuterungen in diesem Bericht wird im "Einstieg" auf die Harmonisierung der Baubegriffe und somit auf die BMBV hingewiesen. Aufgeführt werden wichtige Verweise zur übergeordneten Gesetzgebung sowie zu den Erläuterungen und Skizzen im Anhang.

Bei der Überarbeitung wurde darauf geachtet, sämtliche kommunal wichtigen Hinweise in der Kommentarspalte zu übernehmen.

## 2.6 Erläuterungen zum Anhang

In Anhang A und Anhang B sind die wichtigsten Abkürzungen und Gesetze erläutert und ausgeschrieben. Danach folgen in Anhang C die Ausführungen zum Nachbarrecht aus dem Bernischen Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch und in Anhang D das Naturinventar.

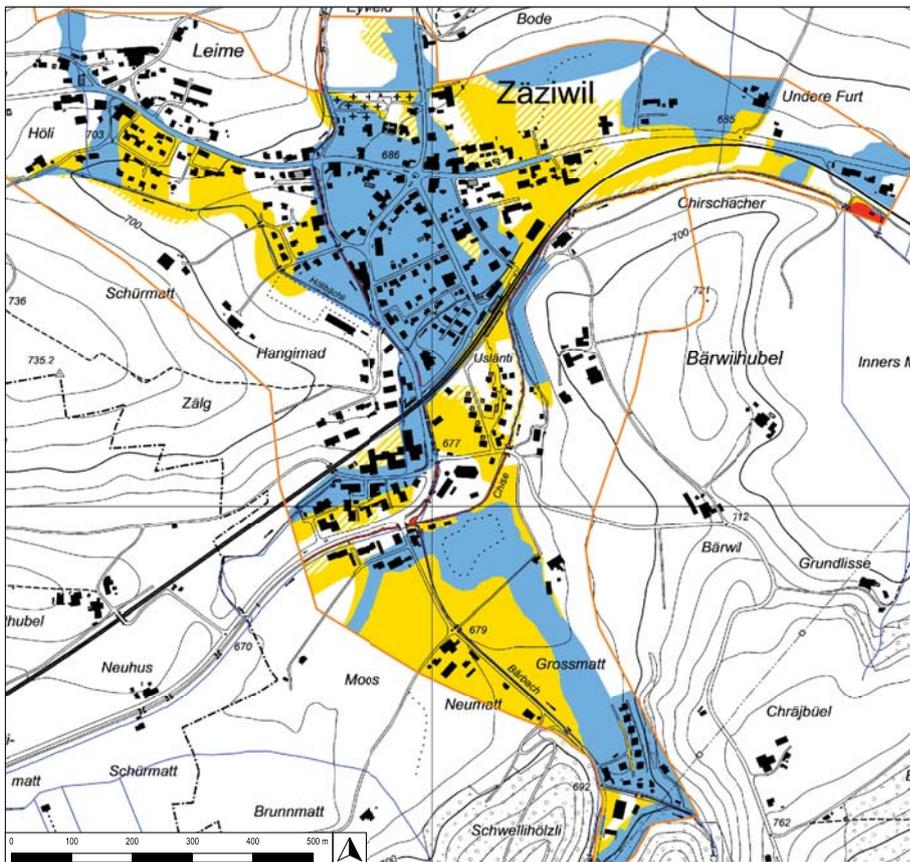
# 3. UMSETZUNG GEFAHRENKARTE

## 3.1 Ausgangslage

Das Waldgesetz (WaG), das Wasserbaugesetz (WBG) und das Raumplanungsgesetz (RPG) bringt zum Ausdruck, dass die Nutzungsplanung einen wichtigen Beitrag zur Gefahrenprävention zu leisten hat. Deshalb sind Gefahrengebiete in jedem Fall in der Ortsplanung zu berücksichtigen und zu bezeichnen.

In der Gefahrenkarte Kiesental, welche im Jahr 2004 erarbeitet wurde, sind auch die Wassergefahren für die Gemeinde Zäziwil abgebildet. Diese Grundlage wurde in den Zonenplan "Landschaft und Gefahrengebiete" überführt, welcher am 18. März 2014 genehmigt wurde.

Seit der Integration der Gefahrengebiete im Zonenplan wurden an der Chise und am Zäzibach verschiedene Hochwasserschutzprojekte umgesetzt, welche helfen, die Gefahrensituation zu entschärfen. Ebenfalls wurden neue Erkenntnisse zu den Naturgefahren gewonnen sowie neue Methoden zur Beurteilung entwickelt. Diesen Veränderungen wurden mit der Überarbeitung der Gefahrenkarte Wasser durch die Firma Flussbau AG Rechnung getragen (vgl. Beilage 1). Basierend auf der überarbeiteten Gefahrenkarte muss der Zonenplan "Landschaft und Gefahrengebiete" angepasst werden. Damit wird für die Betroffenen und die Gemeinden Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen.



Datum: 03.05.2021

**Flussbau AG SAH**  
dipl. Ing. ETH/SIA flussbau.ch  
Schwarztorstr. 7, CH-3007 Bern, Tel. 031-370 05 80

### 3.2 Bedeutung von Naturgefahren im Zonenplan

Die Gefahrengebiete sind im Zonenplan "Landschaft und Gefahrengebiete" grundeigentümergebunden definiert. Innerhalb des Siedlungsgebietes treten verschiedene Gefahrenstufen auf, welche in der Planung unterschiedlich behandelt werden.

#### Gefahrenstufe rot (erhebliche Gefährdung)

- > **Bedeutung:** Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Gebäude können plötzlich zerstört werden oder die Ereignisse treten zwar in schwächerem Ausmass, dafür aber mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.
- > **Auswirkungen:** Nicht überbaute Grundstücke sind in die Nichtbauzone zu überführen, für bereits bestehende Bauten gelten beschränkte Ausbaumöglichkeiten. Bei einer Änderung von Art und Mass der zusätzlichen Nutzung darf das Risiko nicht erhöht werden.

#### Gefahrenstufe blau (mittlere Gefährdung)

- > **Bedeutung:** Personen innerhalb von Gebäuden sind kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Es ist mit erheblichen Schäden an und in Gebäuden zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls entsprechende Auflagen zur Bauweise beachtet werden.
- > **Auswirkungen:** In der Regel sollen nicht überbaute Grundstücke nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden. Ausnahmen dürfen nur mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf einer sorgfältigen und sachbezogenen Interessenabwägung vorgesehen werden.

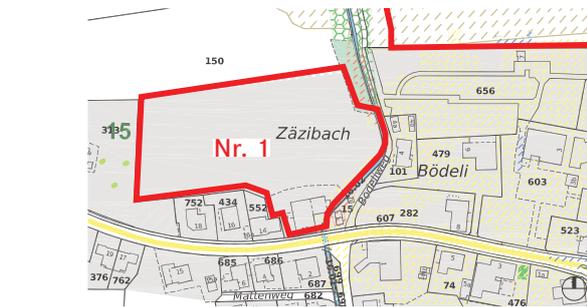
#### Gefahrenstufe gelb (geringe Gefährdung)

- > **Bedeutung:** Personen sind kaum gefährdet. An Gebäude ist mit geringen Schäden zu rechnen, jedoch können in Gebäuden erhebliche Schäden auftreten. Es ist mit Behinderungen im Verkehr zu rechnen.
- > **Auswirkungen:** Bauten mit sensiblen Nutzungen sollen mit Zurückhaltung bewilligt werden.

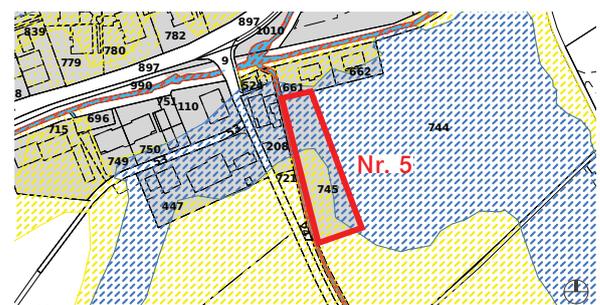
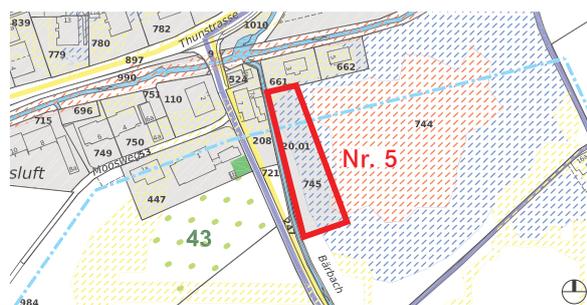
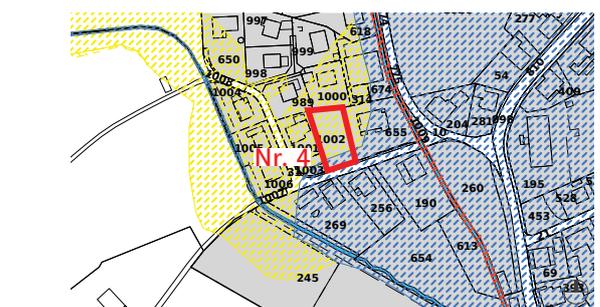
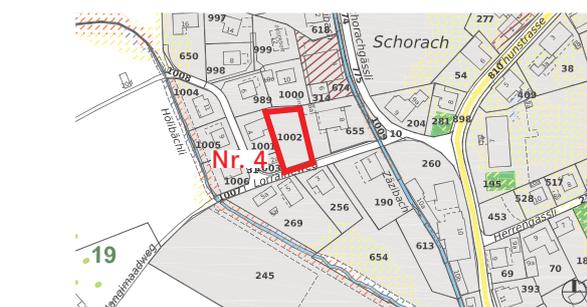
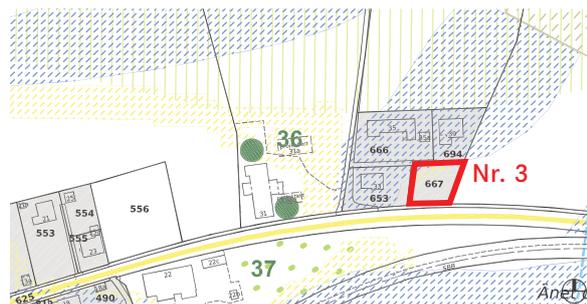
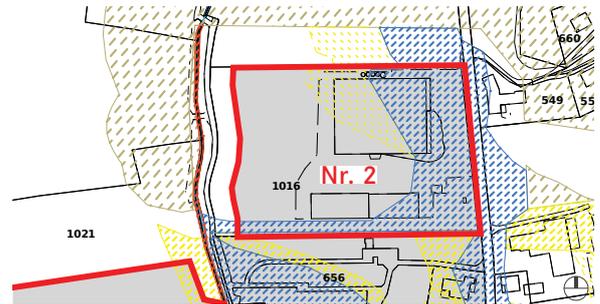
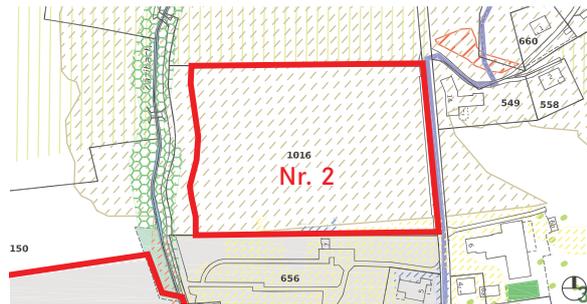
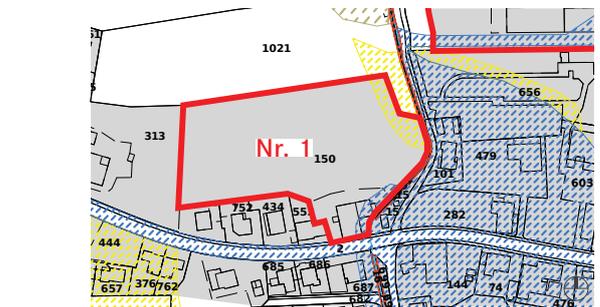
### 3.3 Interessenabwägung

Aufgrund der neuen Gefahrenkarte liegen nun einige unüberbaute Bauzonen in einem blauen Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung). Damit die unüberbauten Bauzonen in der Bauzone belassen werden können, ist eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung vorzunehmen.

Ausschnitt mit Gefahrenkarte alt



Ausschnitt mit Gefahrenkarte neu



Legende

- Gefahrengbiet mit erheblicher Gefährdung
- Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung
- Gefahrengbiet mit geringer Gefährdung
- Gefahrengbiet mit nicht bestimmter Gefährdung

## Interessenabwägung zu unüberbauten Bauzonen

### **Nr. 1 | Überbauungsordnung Zäzibach**

Für die unüberbaute Parzelle Nr. 150 wird derzeit eine Überbauungsordnung erarbeitet (Stand Mai 2020: Genehmigung). Der Bereich, welcher in einem Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blau) liegt, ist beinahe vollständig dem Gewässerraum zugewiesen. Im Rahmen der Anpassung Kantonsstrasse wird auch die Sanierung und Verbreiterung des Durchlasses des Zäzibaches geplant. Damit wird eine höhere Abflusskapazität erreicht. Fazit: Die Parzelle Nr. 150 kann in der Bauzone belassen werden.

### **Nr. 2 | Überbauungsordnung Eyweid**

Die unüberbauten Flächen werden in kleinen Teilen durch die Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung (gelb) und mittlerer Gefährdung (blau) tangiert. Im Übrigen ist der unüberbauten Fläche keine Gefahrenstufe zugewiesen. Fazit: Die Parzelle Nr. 1016 kann in der Bauzone belassen werden.

### **Nr. 3 | Mischzone Langnaustrasse**

Die Parzelle Nr. 667 liegt beinahe vollständig in einem blauen Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung). Im nördlichen Bereich wird die Bauzone von einem gelben Gefahrengebiet (geringe Gefährdung) und nicht von einem roten Gefahrengebiet (erheblicher Gefährdung) tangiert. Fazit: Die Parzelle Nr. 667 kann in der Bauzone belassen werden. Sollte sich auf der Parzelle die Nutzung ändern, muss die Naturgefahrensituation berücksichtigt werden.

### **Nr. 4 | Wohnzone Lorraineweg**

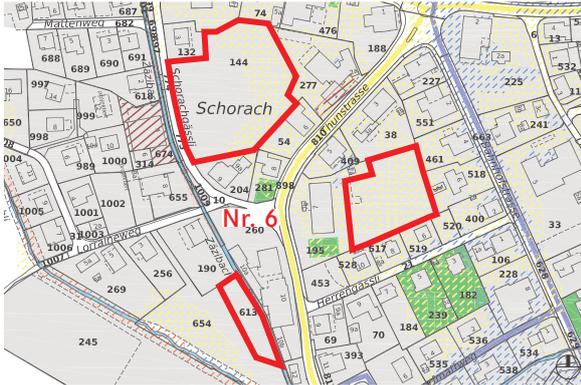
Die unüberbaute Parzelle Nr. 1002 befindet sich im bereits weitgehend überbauten Siedlungsgebiet. Im Weiteren liegt die Bauzone zum grössten Teil in einem Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelb) und wird lediglich im südlichen Bereich von einem Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blau) tangiert. Zusätzlich können in einer Wohnzone keine besonders sensiblen Bauvorhaben (bspw. Spital) erstellt werden, weshalb Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Fazit: Die Parzelle Nr. 1002 kann in der Bauzone belassen werden.

### **Nr. 5 | Wohnzone Bärbach**

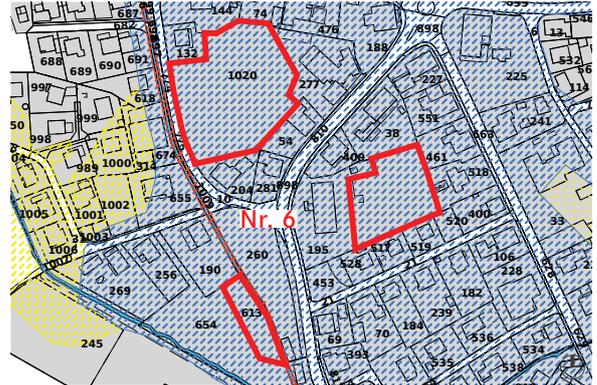
Die Parzelle Nr. 745 wurde bei der letzten Ortsplanungsrevision von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone überführt. Die Parzelle lag bereits damals in einem blauen Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung), weshalb im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung vorgenommen und ein Hochwasserschutzgutachten erstellt wurde. Die Auflagen aus dem Gutachten wurden im Baureglement berücksichtigt und grundeigentümerverbindlich festgelegt. Fazit: Die Parzelle Nr. 745 kann in der Bauzone belassen werden.

## Nr. 6 | Grünzonen Schorach

Die Parzellen Nrn. 195, 613 und 1020 sind der Grünzone zugewiesen und liegen vollständig in einem blauen Gefahrenggebiet (mittlere Gefährdung). Fazit: Die genannten Parzellen können in der Grünzone belassen werden. Beim Erstellen von unterirdischen Bauten ist die Naturgefahrensituation zu berücksichtigen.



Ausschnitt mit Gefahrenkarte alt



Ausschnitt mit Gefahrenkarte neu

## 4. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Betreffend Baureglement erfolgen die wichtigsten Anpassungen in der vorliegenden Teilrevision-Ortsplanung aufgrund der Umsetzung der BMBV. Es werden keine wesentlichen raumwirksamen Massnahmen vorgenommen. Die Änderungen im Rahmen der Anpassung an die BMBV sind formaler Natur. Durch die Umsetzung der BMBV im Baureglement, werden lediglich die Begrifflichkeiten sowie die Messweisen harmonisiert.

Drei Anpassungen an Art. 10 (Zone für öffentliche Nutzungen) können als Ausnahmen von obiger Aussage verstanden werden, weil Anpassungen vorgesehen sind, die nicht durch die BMBV bedingt sind:

1. Schulhaus: Um eine zweckmässige und ortsbildverträgliche Schulerweiterung zu ermöglichen, soll in Zukunft auch ein untergeordneter Flachdach- oder ein Zusammenbau möglich sein. Diesbezüglich ist die alleinige Anwendung der baupolizeilichen Masse der Kernzone nicht zweckmässig.
2. Alterswohnungen: Im Zusammenhang mit den Alterswohnungen wird in Zukunft explizit die Möglichkeit festgehalten, dass "Stilles Gewerbe" wie z.B. eine Arztpraxis im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) realisiert werden kann. Solche Nutzungen dürfen nicht im Widerspruch mit der ZÖN-Nutzung stehen und müssen die Funktion der Alterswohnungen ergänzen und die Attraktivität der ZÖN erhöhen.
3. ZÖN 7, minimale Nutzungserweiterung: Es handelt sich um den Spickel zwischen Zäzibach und Hölibächli, wo Viehschauen, Marktveranstaltungen und dergleichen stattfinden. Temporäre und baubewilligungsfreie Einrichtungen sind dort heute erlaubt. Neu kann der natur- und siedlungsnaher Bereich zwischen den Bächen auch für eine Spielfläche und Parkplätze genutzt werden.

Die oben erwähnten Anpassungen am Baureglement werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision-Ortsplanung umgesetzt, weil ein eigenes Planerlassverfahren unverhältnismässig erscheint.

Die überarbeitete Gefahrenkarte muss innert zwei Jahren in die Ortsplanung überführt werden. Diesbezüglich wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision-Ortsplanung der Zonenplan "Landschaft und Gefahrengebiete" entsprechend angepasst.

Der Schutzzonenplan für die Grundwasserfassung Gmeis wurde am 18. März 2021 durch das Amt für Wasser und Abfall (AWA) genehmigt. Daher wurden neben der überarbeiteten Gefahrenkarte auch die neuen Schutzzonen in den Zonenplan "Landschaft und Gefahrengebiete" überführt.

Das Bauinventar der Gemeinde Zäziwil wurde durch die Denkmalpflege des Kantons Bern aktualisiert und ist im Sommer 2021 in Kraft getreten. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision-Ortsplanung wurde das Bauinventar im Zonenplan "Siedlung" entsprechend angepasst.

Mit den in den Kapiteln 2 und 3 aufgezeigten Anpassungen bringt die Gemeinde die baurechtliche Grundordnung auf den neusten Stand und schafft die Voraussetzungen, um mit der nächsten regulären Gesamtrevision der Ortsplanung unkompliziert und ohne weitere Verzögerungen zu starten.

## 5. PLANERLASSVERFAHREN

### 5.1 Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 27. Januar bis 28. Februar 2022 statt. Die Planunterlagen konnten auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden und die Mitwirkung konnte mittels schriftlichem Beitrags an die Gemeinde erfolgen. Bis zum Ende der Frist sind keine schriftlichen Eingaben bei der Gemeindeverwaltung eingegangen.

### 5.2 Vorprüfung

Die vorliegende Planung wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 13. Mai 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Folgender Genehmigungsvorbehalt, welche im Vorprüfungsbericht vom 22. Dezember 2022 gemacht wurden, konnten in der Planung nicht berücksichtigt werden:

- > [Zonenabstand] Bereits im Baureglement, welches zur Vorprüfung eingereicht wurde ist in Art. 4 Abs. 8 festgelegt, dass der kleine Grenzabstand auch gegenüber der Landwirtschaftszone eingehalten werden muss. Durch das AGR wurde am 1. Februar 2023 bestätigt, dass dies Formulierung in Art. 4 Abs. 8 übersehen wurde und der Genehmigungsvorbehalt nicht zu beachten ist.

### 5.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 1. März bis 3. April 2023 statt. Fristgerecht ging keine Einsprache und/oder Rechtsverwahrung ein.

### 5.4 Beschluss

Die Teilrevision Ortsplanung wurde am 19. April 2023 durch den Gemeinderat und am 7. Juni 2023 durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

## BEILAGE

- 1 Revision Gefahrenkarte Wasser Gemeinde Zäziwil vom 29. Oktober 2020
- 2 Schutzzonenplan Gmeis
- 3 Teilrevision Bauinventar

Kein Mitwirkungsbericht (im Rahmen der Mitwirkung wurden keine Eingaben gemacht)







