

TEILREVISION ORTSPLANUNG ZWIESELBERG ANPASSUNGEN AN GSCHG UND BMBV

Einwohnergemeinde Zwieselberg | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 12. Juni 2020

Zonenplan | Baureglement | **Erläuterungsbericht**



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgegenstand	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Anlass der Planung	5
1.3	Planungsorganisation	6
2.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
2.1	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	7
2.2	Gewässerschutzgesetz (GschG)	7
3.	Anpassung Baureglement	9
3.1	Umsetzung BMBV - Begriffsdefinition	9
3.2	Umsetzung BMBV - Messweise	11
3.3	Umsetzung WBG / GSchG	12
4.	Anpassung Gewässerschutzgesetz	13
4.1	Ausgangslage	13
4.2	Gewässerrichtplan Kander	13
4.3	Gewässerfeststellung und Gewässerachsen	14
4.4	Gewässerverlauf Korrekturen gegenüber amtlicher Vermessung	15
4.5	Bestimmung der Gewässerräume	16
4.6	Festlegung im Zonenplan und Baureglement	21
4.7	Ufervegetation	21
5.	Anpassungen zonenplan	22
5.1	Schutzzone Moos	22
5.2	Mindestdichte bei Kulturland innerhalb der Bauzone	22
5.3	Aktualisierung Bauinventar und Gefahrenkarte	23
5.4	Einzonung "Stöckli"	24
6.	Auswirkung der Planung	26
7.	Planerlassverfahren	27
7.1	Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)	27
7.2	Vorprüfung (Art. 59 BauG)	27
7.3	Abschliessende Vorprüfung (Art. 59 BauG)	28
7.4	Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)	28
7.5	Beschluss (Art. 66 BauG)	28
	Anhang	29

1. PLANUNGSGEGENSTAND

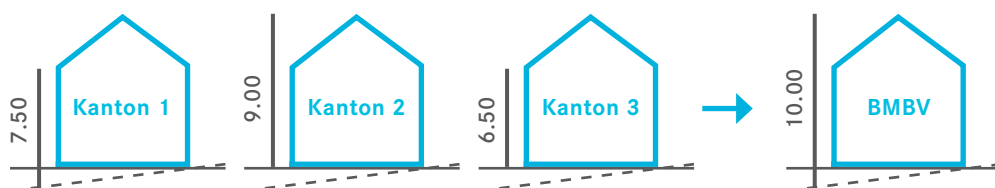
1.1 Ausgangslage

Aufgrund der Änderung des übergeordneten kantonalen Rechts - namentlich die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) sowie das Gewässerschutzgesetz (GschG) - sieht die Gemeinde Zwieselberg eine Teil-Revision der Ortsplanung vor.

1.2 Anlass der Planung

Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die Einführung des BMBV wurde durch interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) von 2005 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. Der Kanton Bern hat die Frist für die Einführung der BMBV auf kommunaler Stufe vom 31. Dezember 2020 auf den 31. Dezember 2023 verlängert. Ist das Baureglement 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

Wasserbaugesetz (WBG) und Gewässerschutzgesetz (GSchG)

Gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) müssen die Kantone den Raumbedarf oberirdischer Fliessgewässer und stehende Gewässer bis Ende 2018 festlegen. Die Aufgabe fällt im Kanton Bern auf die Gemeinde zurück, welche den Gewässerraum verbindlich in ihrer Richt- und Nutzungsplanung definieren müssen. Dadurch sollen die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz sowie die Nutzung der Gewässer (Wasserkraft, Unterhalt und Erholungsraum) gesichert werden.

1.3 Planungsorganisation

Für den Entwurf des Planungsinstrumentes sowie für das ordentliche Planerlassverfahren wird von der Dauer von ca. 1 Jahr ausgegangen.

> Entwurf Planungsinstrument	Winter 2018/19
> Mitwirkung	Frühling 2019
> Vorprüfung	Sommer 2019
> abschl. Vorprüfung	Herbst 2019
> Öffentliche Auflage	Sommer 2020
> Beschluss Gemeindeversammlung	Herbst 2020
> Genehmigung Kanton	Anschliessend

2. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

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.

2.2 Gewässerschutzgesetz (GschG)

Gemäss Gewässerschutzgesetz GSchG mussten die Kantone den Raumbedarf oberirdischer Gewässer bis Ende 2018 so festlegen, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Die Gewässerschutzverordnung GSchV regelt in den Artikeln 41 a-c die Breite des Gewässerraums für Fliess- und Stehgewässer sowie dessen Nutzung.

Festlegung im Baureglement

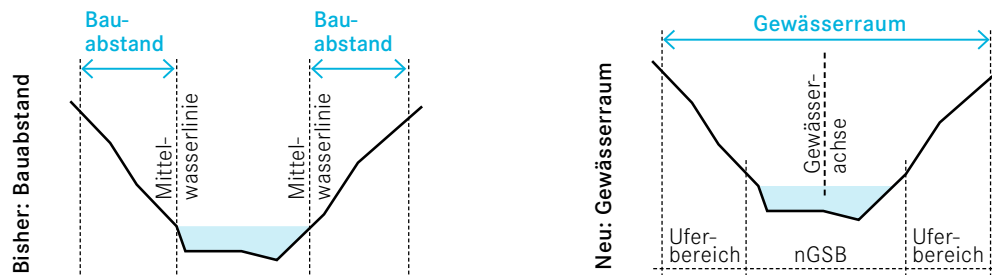
Innerhalb des Gewässerraums sind nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. Die Bereiche innerhalb des Gewässerraums dürfen nur noch extensiv genutzt werden und sind separat als Fruchtfolgeflächen auszuweisen. Im Baureglement ist der entsprechende Artikel zu ergänzen.

Festlegung im Zonenplan

Bisher war es üblich, im Baureglement einen Bauabstand zum Gewässer zu definieren. Neu wird der Gewässerraum, innerhalb dessen das Gewässer sowie ein beidseitiger Uferbereich Platz finden, im Zonenplan verbindlich festgelegt, wobei verschiedene Darstellungsmöglichkeiten bestehen. Für Zwieselberg wird im Zonenplan der Gewässerraum grundeigentümergebunden als Korridor eingetragen.

Berechnung der Gewässerraumbreite

Die Breite des Gewässerraums wird für jeden Gewässerabschnitt anhand der natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB) und der Natürlichkeit des Gewässers ermittelt. Dabei gilt die Faustregel: Je unnatürlicher das Gewässer oder je breiter seine natürliche Gerinnesohlenbreite ist, desto breiter muss der Gewässerraum festgelegt werden.



Bei einigen eingedolten Gewässern handelt es sich um kleine Zuflüsse mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2.0 m. Der minimale Gewässerraum beträgt 11.0 m. Die Breite des Gewässerraums bei eingedolten Abschnitten hat sich jedoch primär an der jeweiligen Situation ober- und unterhalb der unterirdischen Fließstrecke zu orientieren.

3. ANPASSUNG BAUREGLEMENT

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 möglichst nah der bestehenden Regelungen erfolgen. Nebst der besagten formellen Änderung haben sich die Rahmenbedingungen aufgrund der Umsetzung des GschG, dem revidierten kantonalen Richtplan sowie der Kulturlandinitiative wesentlich geändert. Dies hat zur Folge, dass auch materielle Anpassungen ein Bestandteil der vorliegenden Teilrevision sind. Diese sind im Baureglement orange eingetragen.

3.1 Umsetzung BMBV - Begriffsdefinition

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	Fassadenhöhe traufseitig Fhtr	Die Gebäudehöhe wird neu als Fassadenhöhe traufseitig definiert. Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion der dazugehörigen Fassadenlinie.
Geschosse	Vollgeschosse VG	Die Geschossezahl wird durch die Anzahl Vollgeschosse ersetzt, zu welchen alle Geschosse von Gebäuden gezählt werden, mit Ausnahme der Unter-, Dachgeschosse.
Nebenbauten	Kleinbauten	Der bisherige Begriff der Nebenbaute, welcher immer in einem Bezug zu einer Hauptbaute stand, wird durch die Kleinbaute ersetzt. Diese dürfen lediglich Nebennutzflächen enthalten und sind daher immer unbewohnt.
Bewohnte Nebenbauten	Kleinere Gebäude	Der bisherige Begriff der bewohnten Nebenbaute wird durch die Kleinen Gebäude ersetzt. Diese dürfen Hauptnutzflächen enthalten.
Bewohnte Anbauten	Eingeschossige Gebäudeteile	Der bisherige Begriff der bewohnten Anbaute, welcher immer in einem Bezug zu einer Hauptbaute stand, wird durch die bewohnte 1-geschossige Gebäudeteile ersetzt. Diese dürfen Hauptnutzflächen enthalten.

Bisher	Neu nach BMBV	Auswirkung
Nicht definiert	Unterniveaubauten	Neu muss für Unterniveaubauten das maximal zulässige Mass für den Fassadenteil, welcher am meisten über das Terrain herausragt, festgelegt werden. In Zwieselberg sind im Baureglement keine Unterniveaubauten definiert. Diese werden im Zuge der vorliegenden Planung ergänzt.
Vorbauten	Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile	Für vor- und rückspringende Gebäudeteile müssen neu die maximal zulässigen Masse definiert werden. Werden diese überschreiten, gelten sie als Teil des Hauptgebäudes.
Nicht definiert	Geschossfläche oberirdisch GFo	Die Bruttogeschossfläche wird durch die oberirdische Geschossfläche ersetzt.
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain	Das gewachsene Terrain resp. der gewachsene Boden wird neu als massgebendes Terrain bezeichnet. Unter diesem Begriff wird der natürlich gewachsene Geländeverlauf verstanden. Kann dieser aufgrund früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
Kellergeschoss	Untergeschoss	Durch die BMBV wird das Kellergeschoss durch das Untergeschoss ersetzt. Diese dürfen bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragen (siehe Bemerkungen Unterniveaubau). Wird das zulässige Mass überschritten, gilt das Geschoss als Vollgeschoss.
Gebäudefläche	Anrechenbare Gebäudefläche	Die bisher verwendete Gebäudefläche wird durch die anrechenbare Gebäudefläche abgelöst.

3.2 Umsetzung BMBV - Messweise

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

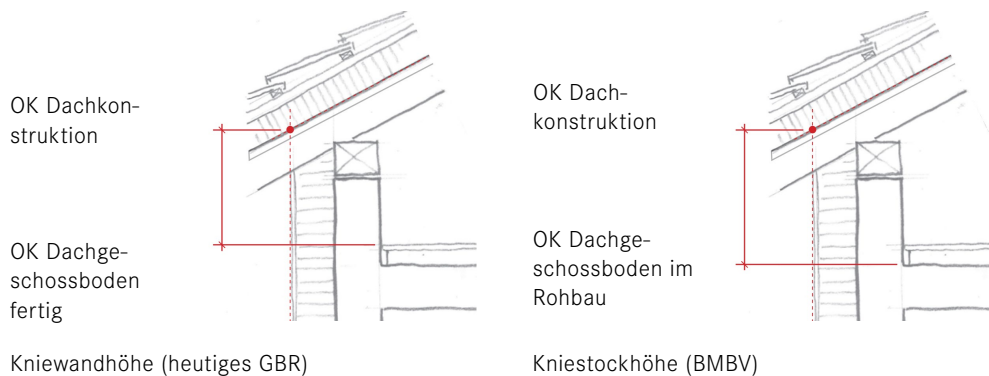
Artikel Bisher	Artikel Neu (BMBV)
Art. 36 Abs. 1: "Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain im Sinne von Art. 97 BauV und _der Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern, _der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.; [...]"	Art. 15 BMBV: "Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie."

Aus dem Vergleich der bisherigen und neuen Definition lässt sich schliessen, dass sich die Messweise der Fassadenhöhe grundlegend ändert. Betroffen sind vor allem Bauzonen in Hanglage. Um diesen Planungsnachteil auszugleichen, wurde die Fassadenhöhe in allen Zonen um 1.5 m erhöht. Die Gemeinde definiert die Fassadenhöhe traufseitig.

Kniestockhöhe

Im bisherigen Baureglement wurde eine Kniwandhöhe definiert, jedoch ist die geltende Messweise nicht erläutert. Daher wird angenommen, dass diese ab fertigem Boden des Dachgeschosses bis zur Oberkante des Dachsparrens gemessen wird. Die neue Kniestockhöhe nach BMBV wird hingegen ab dem Dachgeschossboden im Rohbau bis zur Oberkante der Dachkonstruktion - inklusive Unterdach, ohne Wärmedämmung, Konterlattung und Dachhaut - gemessen. 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.

- > 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."



3.3 Umsetzung WBG / GSchG

Der neue Artikel zum Fliessgewässer wurde aus dem Musterbaureglement des Kantons (1. April 2017) übernommen. Die Gewässerräume werden im Zonenplan als flächige Korridore eingetragen.

Durch die Umsetzung des Gewässerschutzgesetzes werden die Gewässerraumbreiten neu definiert. Dies führt dazu, dass vor allem bei den Fliessgewässern mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2.0 m, die Gewässerraumbreite verkleinert werden kann.

4. ANPASSUNG GEWÄSSERSCHUTZGESETZ

4.1 Ausgangslage

In einem ersten Schritt wurde anhand verschiedener Pläne und Grundlagen eine Gewässerfeststellung vorgenommen. Mit dieser Feststellung werden die Fliessgewässer bestimmt, für welche eine Festlegung der Gewässerraumbreite notwendig ist.

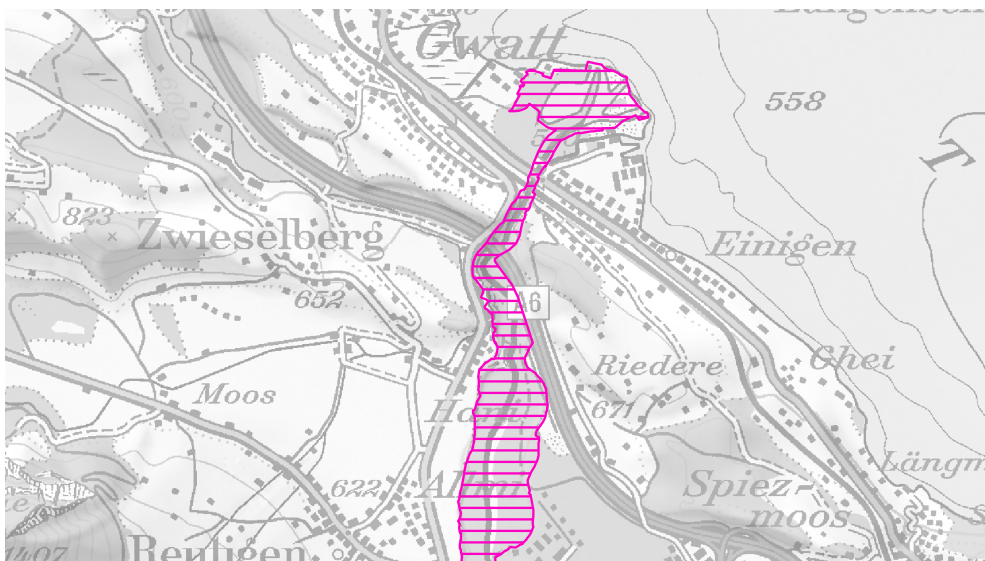
In einem zweiten Schritt wurden die Gewässerräume mit den örtlichen Gegebenheiten abgeglichen. Dies bedeutet insbesondere die Betrachtung folgender Punkte:

- > Festlegung der Lage der Gewässerräume
- > Erhöhung des Gewässerraumes aufgrund überwiegenden Interessen (Naturschutz, Hochwasserschutz, Unterhalt, etc.)
- > Festlegen der ökomorphologischen Struktur der Gewässer, die noch nicht durch den Kanton klassifiziert wurden

Die Gewässerfeststellung und die Bestimmung der Gewässerraumbreite erfolgte durch die Panorama AG, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Zwieselberg.

4.2 Gewässerrichtplan Kander

Nebst der Feststellung der Gewässerräume will die Gemeinde die mit der nächsten Gesamtrevision anstehende Integration des Gewässerrichtplan Kander aufgrund der zusammenhängenden Thematik bereits in mit der vorliegenden Planung vornehmen. Entsprechend wird der Gewässerentwicklungsraum der Kander in den Zonenplan übertragen.



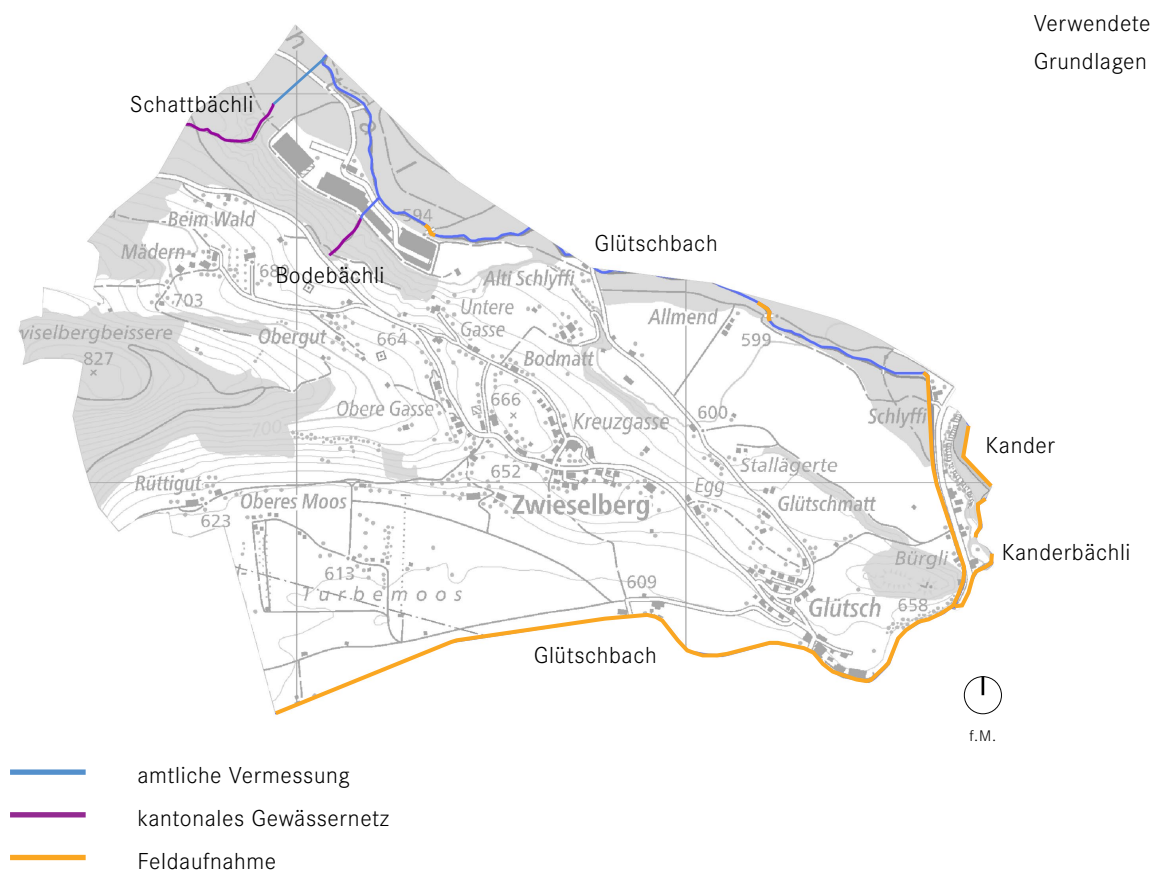
Auszug Gewässerrichtplan, Geoportal Bern



* freier Massstab

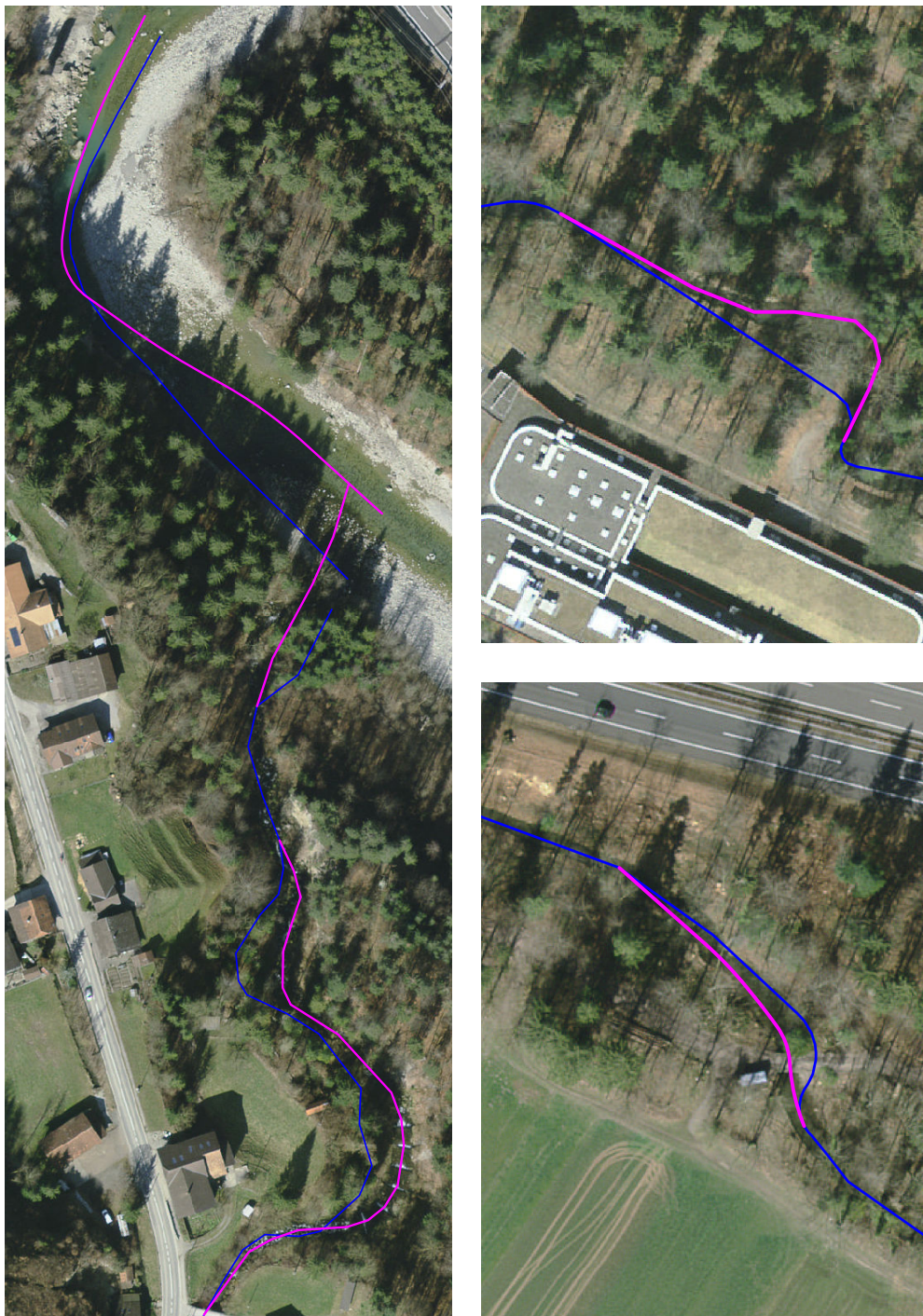
4.3 Gewässerfeststellung und Gewässerachsen

Für die Lage der Gewässerachsen wurde soweit möglich die Mittelachse der Gewässer aus der amtlichen Vermessung übernommen. Für einige Fliessgewässer wurde die Lage aus den Daten des kantonalen Gewässernetz (GNBE, Nachführung 13. Januar 2017) übernommen. Der Verlauf sowie die Gerinnesohlenbreiten wurden per Felddaufnahme überprüft. Die jeweils verwendeten Datengrundlagen für die Festlegung der Gewässerachsen sind dem folgenden Plan zu entnehmen.



4.4 Gewässerverlauf Korrekturen gegenüber amtlicher Vermessung

Bei der Überprüfung der Gewässerachsen konnten mehrere Abweichungen von der örtlichen Situation mit der amtlichen Vermessung festgestellt werden. Das Gewässernetz wurde wie folgt angepasst:



- Verlauf gemäss amtlicher Vermessung
- Effektiver Verlauf



4.5 Bestimmung der Gewässerräume

Effektive und natürliche Gerinnesohlenbreite

Für die Festlegung der Gewässerräume werden die effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) sowie der ökomorphologische Zustand (Breitenvariabilität) des Fliessgewässers benötigt. Je breiter und beeinträchtigt das Fliessgewässer ist, desto grösser ist der Gewässerraum auszuscheiden.

Um die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) zu berechnen, wird die effektive Gerinnesohlenbreite mit dem passenden Korrekturfaktor multipliziert:

- > Grosse Breitenvariabilität | Faktor 1
Natürliche, naturnahe Fliessgewässer, unverbaut mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite
- > Eingeschränkte Breitenvariabilität | Faktor 1.5
Wenig beeinträchtigte, teilweise begradigte Ufer, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden
- > Fehlende Breitenvariabilität | Faktor 2
Stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Fliessgewässer, begradigt, bis vollständig verbaut

Formel: $nGSB = eGSB \cdot \text{Korrekturfaktor}$

Bestimmung der Gewässerräume

Für die Festlegung der Gewässerräume wird zwischen der Hochwasserkurve und der Biodiversitätskurve unterschieden. Die Werte der Biodiversitätskurve gelten für Gebiete, in denen die Förderung der Biodiversität gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV Vorrang hat. In den übrigen Gebieten kommt die Hochwasserkurve zum Tragen.

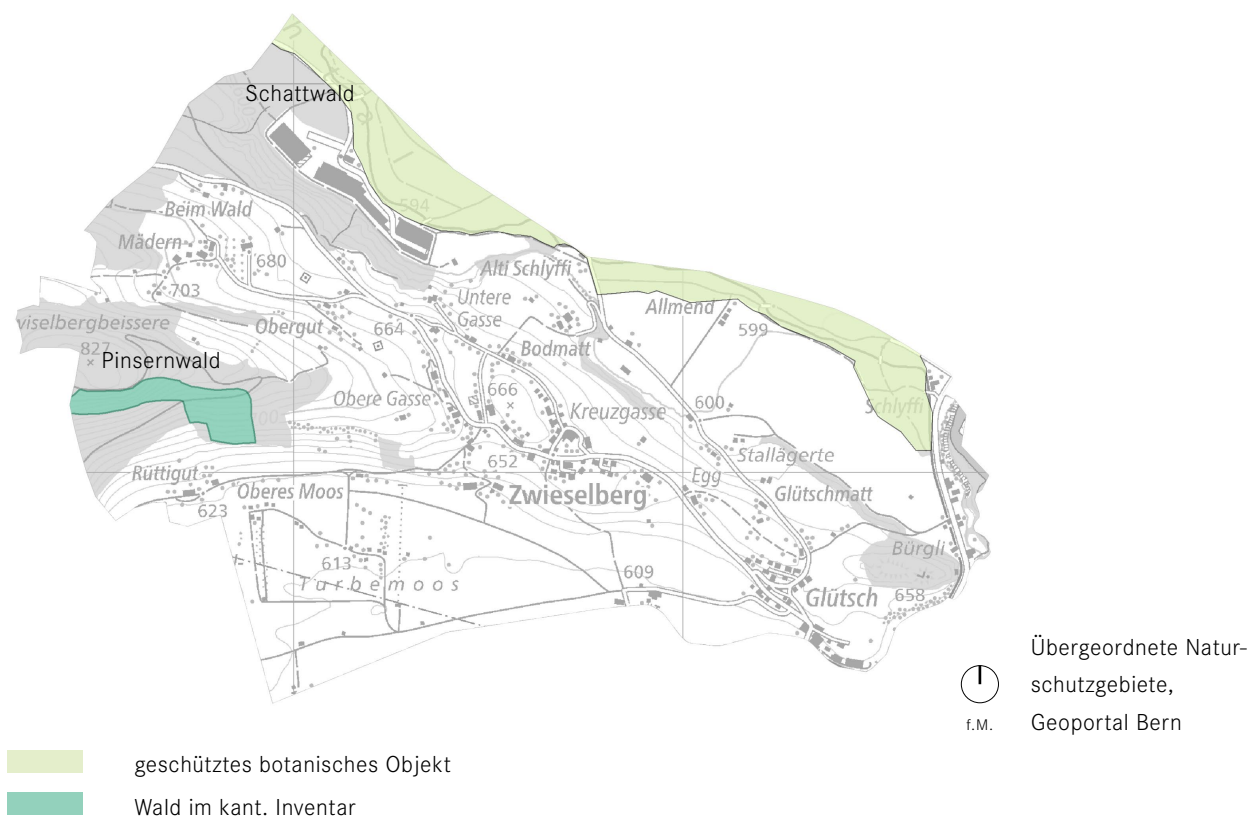
	Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite (Gb)
Hochwasserkurve	Kleiner als 2 m	11 m
	2 m bis 15 m	$2.5 \times nGSB + 7 \text{ m}$
	Grösser als 15 m	$eGSB + 30 \text{ m (min. 45 m)}$
Biodiversitätskurve	Kleiner als 1 m	11 m
	1 m bis 5 m	$6 \times nGSB + 5 \text{ m}$
	Grösser als 5 m	$nGSB + 30 \text{ m}$



Konstruktionsskizze mit abgerundetem Bachursprung und Übergang zweier unterschiedlicher Gewässerraumbreiten

Übergeordnete Landschaftsschutzgebiete

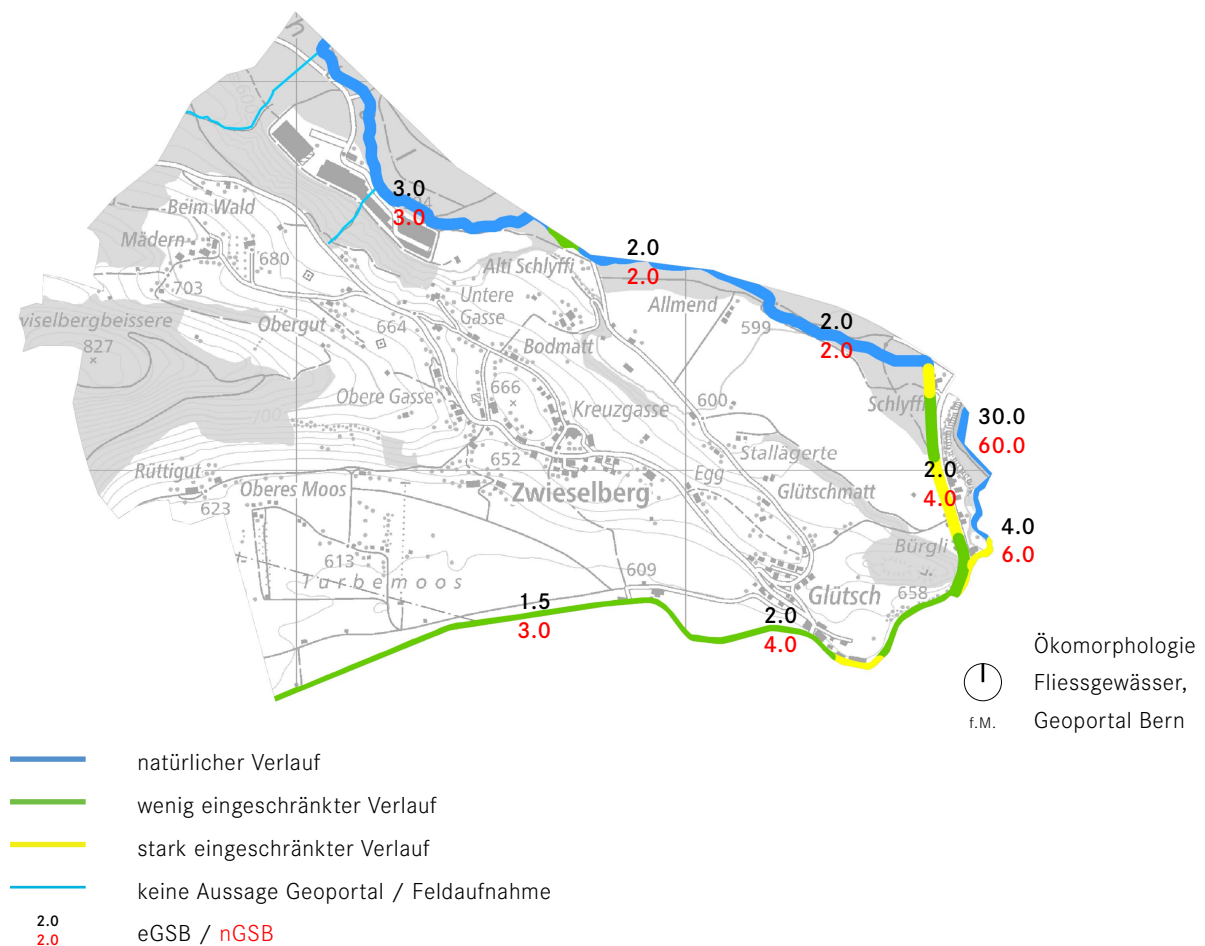
An der nördlichen Gemeindegrenze im Schattwald (geschütztes botanisches Objekt) sowie im Pinsernwald (Wald im kant. Inventar) bestehen zwei übergeordnete Schutzgebiete gemäss Art. 41a Abs1 GschV. Bei den Fliessgewässern, die von den Schutzgebieten betroffen sind, wird die Biodiversitätskurve angewendet.



Feststellung Ökomorphologie

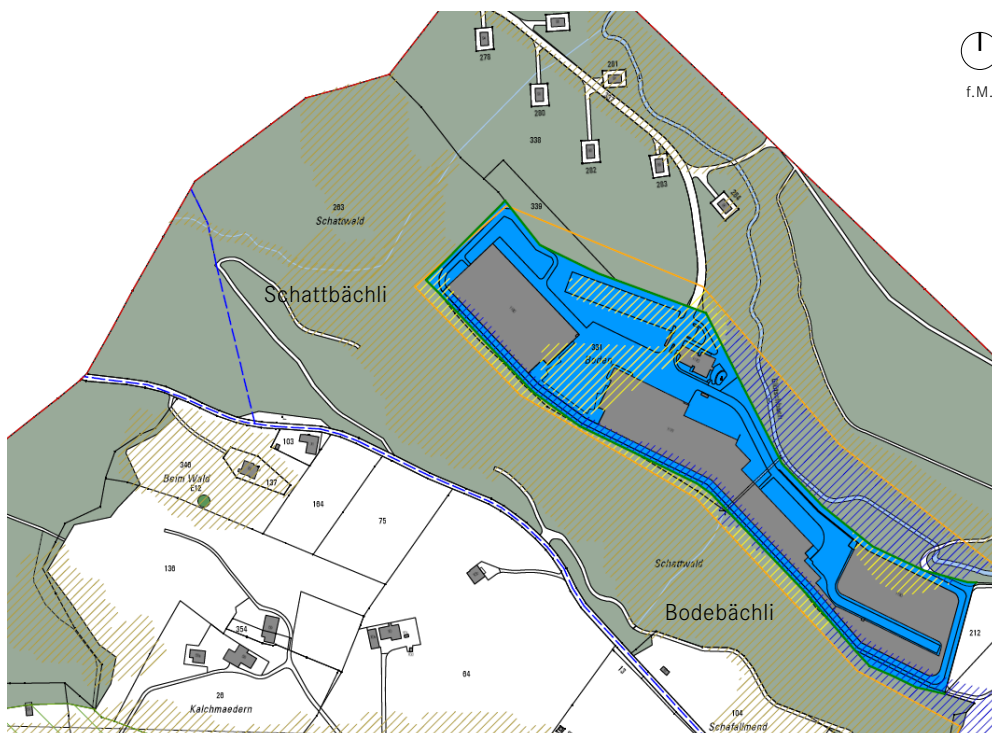
Zur Bestimmung der Lage und Breite der verschiedenen Fliessgewässer wurden folgende Grundlagen verwendet:

- > Kantonale Grundlagen zur Ökomorphologie (Sohlenbreite, Breitenvariabilität)
- > Kantonale Grundlagen zum Gewässerraum (gerechnete nGSB)
- > Amtliche Vermessung
- > Überprüfung vor Ort



Fehlende Ökomorphologie

Für die beiden Bachläufe des Schattbächli sowie das Bodebächli gibt das Geoportal keine Auskunft über die Ökomorphologie. Die Ökomorphologie wurde vor Ort aufgenommen.



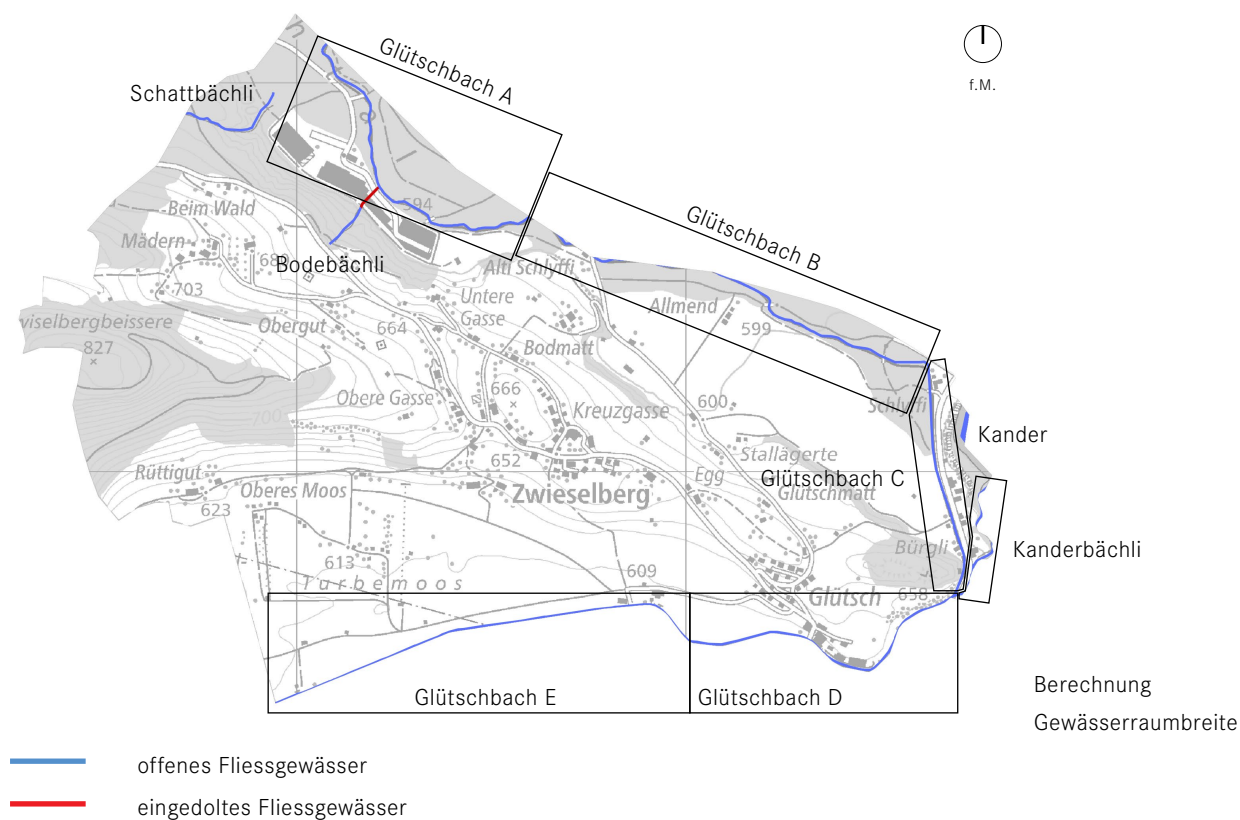
Ausschnitt
Zonenplan (2012),
Gemeinde
Zwieselberg

Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die beiden Fliessgewässer des Glütschbachs und der Kander liegen auf der Gemeindegrenze zwischen Zwieselberg, Thun und Spiez. Die beiden Nachbargemeinden haben ihre Gewässerräume koordiniert. In den übrigen Nachbargemeinden ist noch kein Gewässerraum ausgeschieden. Für die Kander haben die beiden Gemeinden einen Gewässerraum von 70 m definiert und die Gemeinde Thun hat für den Glütschbach einen Gewässerraum von 17 m ausgewiesen. Die Gemeinde Zwieselberg orientiert sich bei der Ausscheidung der Gewässerräume an den Ergebnisse der Nachbargemeinden. Die Gemeinde Reutigen hat die neuen Bestimmungen des GSchG noch nicht umgesetzt.

Für die Fliessgewässerabschnitte wurden folgende Gewässerraumbreiten festgelegt:

	Abschnitt	Kurve	Faktor	eGSB	nGSB	GW-Raum	Quelle / Bemerkung
Kander		HWK	1.0	40.0 m	40.0 m	30.0 m + nGSB	Gemäss OIK I
Glütschbach	A	BDK	1.0	3.0 m	3.0 m	23.0 m	nGSB aus Geoportal
	B	BDK	1.0	2.0 m	2.0 m	17.0 m	nGSB aus Geoportal
	C	HWK	2.0	2.0 m	4.0 m	17.0 m	nGSB aus Geoportal
	D	HWK	2.0	2.0 m	4.0 m	17.0 m	nGSB aus Geoportal
	E	HWK	2.0	1.5 m	3.0 m	15.0 m	nGSB aus Geoportal
Kanderbächli		HWK	1.5	4.0 m	6.0 m	22.0 m	nGSB aus Geoportal
Bodebächli		HWK	1.5	0.5 m	0.75 m	11.0 m	nGSB aus Geoportal
Schattbächli		HWK	1.0	0.5 m	0.5 m	11.0 m	nGSB aus Geoportal



4.6 Festlegung im Zonenplan und Baureglement

Aufgrund der flächenmässig überschaubaren Grösse der Gemeinde Zwieselberg wird im Zonenplan der Gewässerraum für alle Fliessgewässer im gesamten Gemeindegebiet als überlagernde Fläche ausgewiesen.

4.7 Ufervegetation

Nach Art. 21 NHG ist die Ufervegetation Teil des Gewässerraums. Die Festlegung des Gewässerraums orientiert sich zwar an der Hochwasser- resp. Biodiversitätskurve nach Gewässerschutzgesetz, im Einzelfall muss der so ermittelte Gewässerraum jedoch erhöht werden. Im Rahmen der Feststellung des Gewässerraums wurde die Ufervegetation untersucht und mit den aufgezeigten Gewässerraumbreiten abgeglichen. Dabei konnte festgestellt werden, dass die ausgewiesenen Gewässerraumbreiten für den Erhalt der bestehenden Ufervegetation ausreichend sind.

5. ANPASSUNGEN ZONENPLAN

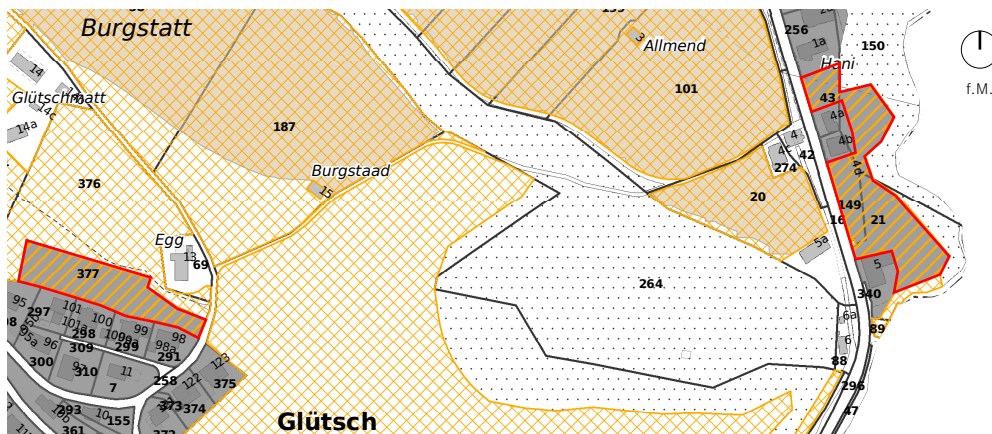
Mit einer Differenz von 8 Jahren seit der letzten Gesamtrevision sind die Anpassungen nicht von der Planbeständigkeit betroffen. Im Zuge der vorliegenden Planung ist die Gemeinde Zwieselberg bestrebt, auf die geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen der Kulturlandinitiative und des kantonalen Richtplans zu reagieren und anstehende Geschäfte in die Planung einfließen zu lassen. Es handelt sich dabei um die Aktualisierung der Grundordnung (Bauinventar und Gefahrenkarte), Anpassung Bestimmungen des Turbenmoos, Anpassungen aufgrund von Kulturland innerhalb der Bauzone sowie ein Einzonungsbegehren.

5.1 Schutzzone Moos

Beim Turbenmoos handelt es sich um ein Schutzgebiet von kommunaler Bedeutung. Im Zuge der Streichung der Baugruppe Turbenmoos (s. Kapitel 5.3) ist die Gemeinde bestrebt, den Art. 35 im BauR zu streichen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Schutzbestimmungen eher zu einem Verfall des Bestandes (Turbenhäuschen) sowie zur Vernachlässigung der Bewirtschaftung (entfernen von standortfremden Bäumen) geführt haben. Mit der Streichung der Schutzbestimmungen sollen die Hemmnisse einer Bewirtschaftung gesenkt werden, wobei durch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone ein ausreichender Schutz für das bestehende Landschaftsbild bestehen bleibt. Aus übergeordneter Sicht stehen der Streichung keine Bestimmungen entgegen.

5.2 Mindestdichte bei Kulturland innerhalb der Bauzone

In der Gemeinde Zwieselberg sind die Parzellen 21/43/149//150/377 von Kulturland innerhalb der Bauzone betroffen. Gemäss dem kantonalen Richtplan werden im Baureglement werden die Parzellen genannt und die gemäss Art. 11c BauV einzuhaltende Mindestdichte von 0.5 festgeschrieben.

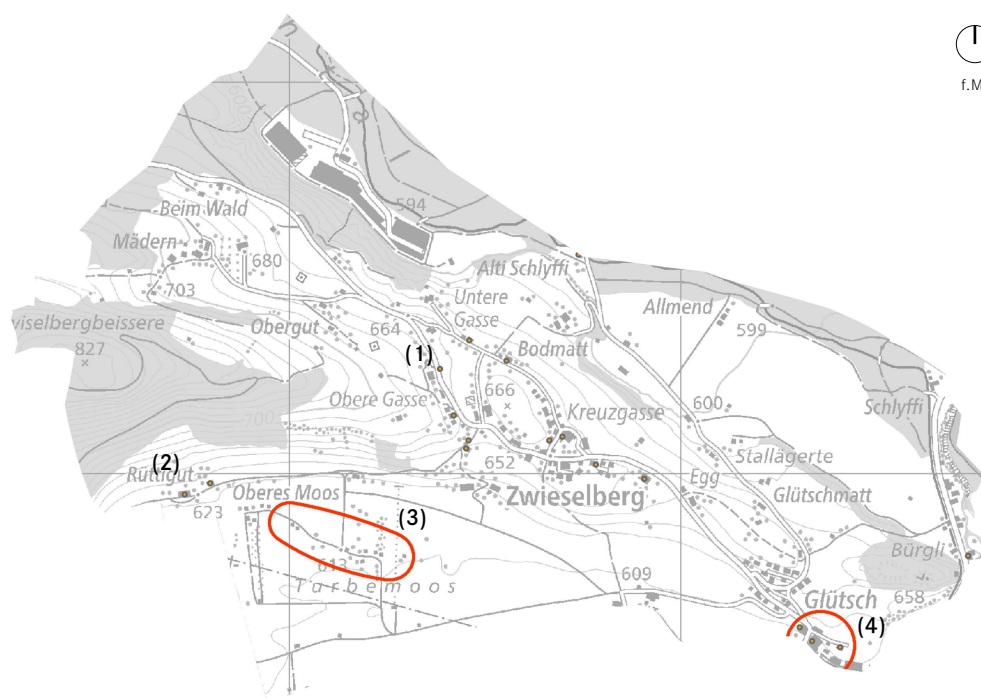


Auszug Hinweiskarte
Kulturland,
Geoportal Bern

5.3 Aktualisierung Bauinventar und Gefahrenkarte

Im Zuge der vorliegenden Planung wurden die aktualisierten Naturgefahrengebiete in den Zonenplan übertragen. Die Aktualisierung der Naturgefahrenkarte hat keinen Handlungsbedarf zur Folge. Im Zuge des aktualisierten Bauinventars wurden folgende Objekte gestrichen (vgl. Anhang 03):

Objekt	Adresse	Grundstück	Schutzstatus	Bemerkung
Stallscheune ⁽¹⁾	Bühl 37	Parz. 238	erhaltenswert	abgegangen
Bauernhaus ⁽²⁾	Rüttigut 31	Parz. 181	schützenswert K-Objekt	abgegangen (abgebrannt)
Baugruppe Turbenmoos ^{(3)*}	Zwieselberg Turbenmoos		Baugruppe	abgegangen
Baugruppe Glütsch ⁽⁴⁾	Zwieselberg Glütsch	Parz. 225 T-Parz. 59	Baugruppe	abgegangen



Bauinventar
Kanton Bern,
Geoportal Bern

5.4 Einzonung "Stöckli"

In der Voranfrage vom 30. März 2017 hatte das AGR die Genehmigungsfähigkeit der Einzonung des "Stöckli" im gemischt-geringfügigen Verfahren in Aussicht gestellt (siehe Anhang 03). Die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde sind bestrebt im Zuge der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung die Fläche von 498 m² in die Wohnzone 2-geschossig im ordentlichen Verfahren einzuzonen.

Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

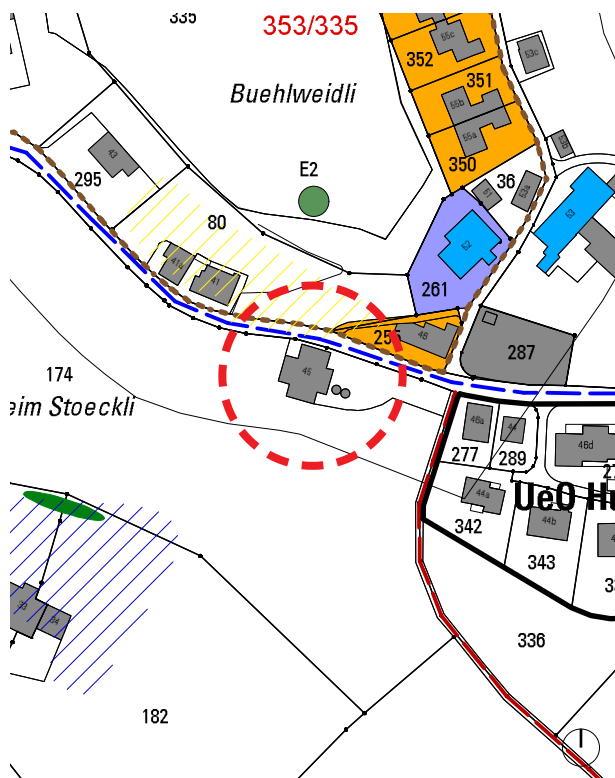
Die Einzonung des "Stöckli" stimmt mit den Zielen der übergeordneten Planungen überein. Mit der Planung werden bereits bebaute und erschlossene Flächen eingezont, wodurch ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sichergestellt wird.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

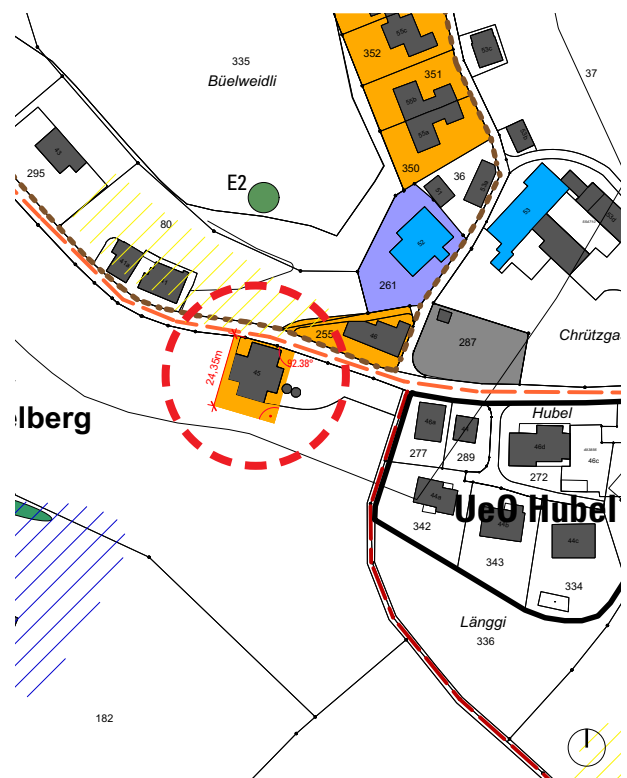
Das Gebäude ist bestehend. Das Ortsbild wird erhalten.

Auswirkungen belasteter Standort

Kein belasteter Standort vorhanden.



Auszchnitt Zonenplan Alt (2012), 1:2'500



Auszchnitt Zonenplan Neu (2019), 1:2'500

Auswirkungen Kulturland

Von der einzuzonenden Fläche liegen 164 m² im Kulturland. Es handelt sich dabei um eine geringe Beanspruchung von Kulturland von unter 300 m²:

Alternativstandorte:

Die Suche nach alternativen Standorten ist nicht relevant, da die Einzonung auf dem bestehenden Gebäude gründet. Durch die Nutzung des bereits bebauten Grundes wird die Beanspruchung von Kulturland minimiert.

Interessenabwägung:

Die Einzonung des bestehenden Gebäudes liegt im Interesse der ganzen Gemeinde. Aufgrund der Kulturlandinitiative, dem geänderten Baugesetz sowie der schwindenden Baulandreserven ist die Gemeinde bestrebt bereits erschlossene und ungenutzte Potentiale für neuen Wohnraum zu erschliessen und dadurch der laufenden Abwanderung entgegen zu wirken.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Parzelle ist erschlossen und mit der Einzonung des bestehenden Gebäudes wird kein Mehrverkehr generiert.

Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.

Gesellschaftliche und wirtschaftliche Auswirkungen

Es liegt im Interesse der gesamten Gemeinde, innerhalb bereits bestehender Bauvolumen und auf bereits erschlossenen Parzellen, mehr Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der rapide schwindenden Baulandreserven sowie des bestehenden Bedarfs an neuem Wohnraum ist die Gemeinde auf die Nutzung dieser und vergleichbarer Potentiale angewiesen. Die Gemeinde ist bestrebt, den Einwohnenden die Möglichkeit zu geben, innerhalb der Gemeinde, unter Vorbehalt einer nachhaltigen Bodennutzung, neuen Wohnraum zu schaffen und dadurch in der Gemeinde wohnhaft zu bleiben.

6. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Die wichtigsten Anpassungen in der vorliegenden Teilrevision erfolgen aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung sowie durch die Umsetzung der BMBV. Es werden keine wesentlichen raumwirksamen Massnahmen vorgenommen, weshalb die Interessenabwägung dadurch für viele Bereiche hinfällig wird.

Durch die Umsetzung der BMBV im Baureglement der Gemeinde Zwieselberg, werden lediglich die Begrifflichkeiten sowie die Messweisen harmonisiert. Bezüglich der Umsetzung des WBG im Baureglement sowie Zonenplan werden Gewässerräume festgesetzt, welche den minimalen Abstand zum Fliessgewässer festsetzt.

Mit den in Kapitel 5 aufgezeigten Anpassungen stellt die Gemeinde die Aktualität der Grundordnung sicher und reagiert auf die geänderte Gesetzeslage aufgrund des revidierten kantonalen Richtplans sowie der Kulturlandinitiative.

7. PLANERLASSVERFAHREN

7.1 Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 4. März 2019 bis am 4. April 2019 statt. Die Planunterlagen konnten auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden und die Mitwirkung konnte mittels schriftlichem Beitrag an die Gemeinde geschehen. Am Ende der Frist sind keine schriftlichen Beiträge bei der Gemeinde eingegangen.

7.2 Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Im Vorprüfungsbericht vom 2. September 2019 empfiehlt das AGR, die Planungsunterlagen nach erfolgter Bereinigung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Weiter sind aufgrund der angestrebten Anpassungen der Grundordnung die geänderten Rahmenbedingungen zu erläutern.

Baureglement

Generell waren alle noch nicht BMBV-konformen Begriffe anzupassen. Weitere Präzisierungen konnten aufgrund der kantonalen Prüfung vorgenommen werden.

Zonenplan

Die Gewässerraumbreiten sowie der Verlauf der Gewässer sind in Teilbereichen zu überprüfen, zu beschriften und mit den Nachbargemeinden abzustimmen. Die Erhöhung des Gewässerraums aufgrund der Ufervegetation ist zu prüfen.

Einzonung Weilerzone "Oberi Gass"

Aufgrund der fehlenden Nachweisbarkeit des 5. Wohngebäudes innerhalb des maximalen Anstandes von 30.0 m kann die Einzonung der Weilerzone "Oberi Gass" nicht weiterverfolgt werden.

Schutzzone Turbenmoos

Die Anpassung des Art. 32 BauR ist zu erläutern.

7.3 Abschliessende Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Im Vorprüfungsbericht vom 20. Mai 2020 stellt das AGR die Genehmigung der Teil-Ortsplanungsrevision in Aussicht. Generell waren alle noch nicht BMBV-konformen Begriffe anzupassen. Weitere Präzisierungen u.a. zum Gewässerraum und des Baureglements konnten aufgrund der kantonalen Prüfung vorgenommen werden.

Baureglement

Generell waren alle noch nicht BMBV-konformen Begriffe anzupassen. Weitere Präzisierungen konnten aufgrund der kantonalen Prüfung vorgenommen werden.

Zonenplan

Die Gewässerraumbreiten sowie der Verlauf der Gewässer sind in Teilbereichen zu erhöhen.

7.4 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)

[folgt]

7.5 Beschluss (Art. 66 BauG)

[folgt]

ANHANG

- 01 Stellungnahme AGR: Einzonung Stöckli
- 02 Beschluss Gemeinderat zum Bauinventar

Kiesparkplatz damals rechtmässig erstellt wurde. Leider konnte im Staatsarchiv über das Regierungsstatthalteramt auch keine Bewilligung gefunden werden".

Anlässlich der Sitzung vom 13. Februar 2017 zur UeO Kiesabbau Allmid in Zwieselberg haben wir mit der Gemeinde besprochen, dass die Voranfrage nun unter Einbezug der gegebenen Rahmenbedingungen beantwortet wird:

Unsere Analyse von Orthofots zeigt, dass die Abstellplätze frühestens 1982 und spätestens 1993 erstellt wurden. Sie sind somit nicht allrechtlich begründbar (mussten vor 1972 bereits bestanden haben). Die Bewilligung des Baugesuches jedoch fehlt, womit wir an unserer ersten Einschätzung festhalten, dass eine Einzonung dieser zusätzlichen Flächen nur erfolgen kann, wenn eine flächengleiche Kompensation auf dem Gemeindegebiet von Zwieselberg erfolgt.

Anlässlich der Revision des kantonalen Baugesetzes vom 16. März 2016 hat der grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfeldflächen gesetzlich geregelt. Der Regierungsrat hat in der Folge in der Bauverordnung die nötigen Ausführungsbestimmungen erlassen. Diese Revision tritt ohne Übergangsbestimmungen per 1. April 2017 in Kraft und hat zusätzliche Fragen aufgeworfen, die wir zuerst klären mussten (Beanspruchung von Kulturland und Erschliessungsklassen, Definition von Mindestdicke, etc.).

Gemäss unserem Kenntnisstand beansprucht die eng um das Gebäude zu erfolgende Einzonnung (gemäss AV Daten) je nach Abgrenzung kein oder kaum Kulturland. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Planung ist dies seitens der Gemeinde darzulegen und dementsprechend zu berücksichtigen. Sollen auch Flächen beansprucht werden, die als Kulturland gelten, so sind hierbei die neuen Art. 8a und 8b BauG sowie Art. 11c bis 11g BauV zu beachten. Die Anforderungen gemäss den Art. 11c, 11d, 11f und 11g Abs. 1 und 2 gelten nicht, wenn Kulturland im Einzelfall im Umfang von höchstens 300 m² beansprucht wird (Art. 11b Abs. 2 BauV). Zu beachten ist jedoch, dass die Beanspruchung von Kulturland in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraussetzt (Art. 11b Abs. 3 BauV). Die neue Artbeifähigkeit „Umgang mit Kulturland“ (ersetzter bisheriger AHOP Fruchtfolgeflächen) erscheint nach dem April 2017.

Aufgrund der neuen Anforderungen und geforderten Nachweise bezüglich Beanspruchung von Kulturland empfehlen wir Ihnen eine Vorprüfung des Vorhabens.

Beim zu wählenden Verfahren gehen wir vom gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV aus. Betreffend öffentlicher Bekanntmachung nach dem Gemeinderatsbeschluss beachten Sie bitte den neuen Absatz 8 in Art. 122 BauV.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung**

Ursula Schüpbach, Planerin

Ursula Schüpbach, Planerin

- Tabelle A 01. Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Thun

Ant für Gemeinden und Raumordnung	Office des affaires communales et de l'organisation du territoire	Landesverwaltungs-Zweifelberg Posteingang
--------------------------------------	--	--

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Gemeindeverwaltung Zwieselberg
Hubel 46D
3645 Zwieselberg

Nydeqqasse 11/13

Nyuegasse 11713
3011 Bern

Teléfono 031 232 72 59

Telefon 031 633 73 58
Telefax 031 633 73 21

Tel: 031 633

30. März 2017

Ursula Schüpbach

450 16 606

ursula.schuepbach@jgk.be.ch

Zwieselberg; Änderung Zonenplan, Parzelle Nr. 174, Voranfrage

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für Ihre Voranfrage, welche wir am 25. August 2016 erhalten haben und aufgrund von verschiedenen Nach- und Rückfragen bei der Gemeinde sowie der anstehenden Baugesetzrevision erst heute abschliessend beantworten können.

Die Gemeinde beabsichtigt vorgängig zur nächsten Ortsplanungsrevision eine Einzonung von rund 1060 m² auf der Parzelle Nr. 174, Das Gebäude Nr. 45 (Scheune) liegt heute in der Landwirtschaftszone, grenzt über die Strasse an die Wohnzone 2 an, ist sehr gut erschlossen und eignet sich dadurch sehr gut zur Realisierung von Wohnraum. Angrenzend an das Gebäude liegen Zufahrten sowie öffentlich genutzte Parkmöglichkeiten, wodurch die einzuzonende Fläche bereits teilweise von landwirtschaftlichen Produktionsflächen ausgenommen sei.

Gerne nehmen wir wie folgt Stellung:

Am 19. September 2016 haben wir Ihre Voranfrage intern besprochen und Ihnen mündlich eine erste Rückmeldung gegeben: Die Gemeinde Zwiessberg verfügt über keinen fälschlichen Wohnbaulandbedarf Wohnen mehr (Siehe Tabelle im Anhang). Neueinzunutzen in Wohn, Misch- und Kennzeichen könnten somit lediglich über eine 1:1 Kompensation erfolgen.

Kernzonen konnten somit realig über eine 1:1 Kompensation erlangt werden. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung errichten wir jedoch eine Einzonung um das bestehende Gebäude inkl. der dazugehörigen Ein-/Ausfahrten ohne Anrechnung an den Baulandbedarf als möglich (rund 500 m²). Das Vorhaben entspricht zudem den Zielsetzungen der Siedlungs-entwicklung nach Innen.

Falls die Autoabstellplätze entlang der Strasse, die sich heute in der LWZ befinden, rechtmässig bewilligt wurden, so kann auch dieser Bereich ohne Anrechnung an den Baulandbedarf eingeplant werden. Die restlichen unbebauten Flächen sind jedoch in der Landwirtschaftszone zu belassen, oder müssen 1:1 kompensiert werden.

Die anschließenden gemeindeinternen Abklärungen haben bis am 13. Oktober 2016 ergeben, dass lediglich ein Baugesuch vom März 1994, jedoch keine Baubewilligung für die Abstellplätze vorliegt.

Auch die Nachfrage beim Regierungsstatthalteramt war erfolglos, so dass Frau Wittwer mit Mail vom 19. Januar 2017 dem AGR darlegte: „Der Gemeinderat hält an seiner Aussage fest, dass der vorliegt.“

02 – Beschluss Gemeinderat zum Bauinventar



Einwohnergemeinde Zwißelberg

Protokollauszug Gemeinderatssitzung Zwißelberg

Protokoll Nr. 11 vom 15. Oktober 2018

- 132
- 4
- Bauten
- 4.3
- Bauinventar der Denkmalpflege
- Projekt Bauinventar 2020 – Entwurf des teilrevidierten Bauinventars

Die Gemeinde wird vom Amt für Kultur, Denkmalpflege, aufgefordert, ihre Stellungnahme zur ersten Teilrevision des Bauinventar 2018 bis 19. Oktober 2018 zu unterbreiten.

In einem ersten Schritt werden die Änderungen an den Bau- und Strukturgruppen und die abgegangenen Objekte erfasst. Die Umsetzung der Inventarobjekte (Teilrevision der erhaltenswerten Baudenkmäler) folgt ab 2021.

Aufgrund des strengeren Überprüfungsmassstabs werden zahlreiche Einzelhöfe und Nebengebäude nicht mehr als Baugruppe verzeichnet. Über den ganzen Kanton gesehen, werden 25% der Baugruppen aufgelöst.

Baugruppen
Baugruppen fassen vorwiegend Baudenkmäler zusammen, die durch gegenseitige Bezüge und die Wirkung im Ensemble zusätzlich aufgewertet werden. Die Bebauung ist oftmals über einen längeren Zeitraum erfolgt und kann sich aus Objekten unterschiedlicher Qualität zusammensetzen, einschliesslich raumbildender Elemente wie Grün- und Zwischenräume. Charakteristisch ist ein räumliches Zusammenwirken heterogener Bauten beziehungsweise deren historischer oder funktionaler Zusammenhang; bei Vorliegen spezifischer räumlicher oder architekturgeschichtlicher Qualitäten kann aber auch ein einheitlich geplantes und ausgeführtes Ensemble darunterfallen. Typische Baugruppen sind Stadt- und Dorfkerne, Schloss- und Kirchenanlagen sowie grössere Hofgruppen. Ihre Wirkung kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und mit Beratung der kantonalen Fachstelle zu planen. (Baugruppen sind nicht identisch mit den Ortsbildschutzgebieten im Baureglement, dienen aber als Grundlage dafür.)

Das teilrevidierte Bauinventar sieht vor, folgende bestehende Baugruppen aufzulösen:

- Baugruppe A (Glütsch, Liegenschaften 7 und 7a)
- Baugruppe B (Turbenmoos)

Als Grund für die Entlassung wird angegeben, dass die Baugruppen nur wenige (Glütsch) bzw. keine eingestuft Objekte (Turbenmoos) enthalten.

Die Entlassung aus der Baugruppe hat aktuell keine Auswirkung auf den Status erhaltenswert für die Liegenschaften Glütsch 7 und Glütsch 7a. Dieser wird in der zweiten Revision ab 2021 beurteilt.

Weiter wurde die Stallscheune Bühl 37 infolge Brand aus dem Inventar als abgegangenen erfasst.

Antrag

Die Änderungen sind zu genehmigen.

Beschluss

Der Gemeinderat beschliesst die Aufhebung der bestehende Baugruppen: Baugruppe A (Glütsch, Liegenschaften 7 und 7a) Baugruppe B (Turbenmoos) und den Abgang der Stallscheune Bühl 37 infolge Brand einstimmig. Die Änderungen sind bei der nächsten Zonenplanrevision zu berücksichtigen und anzupassen.

Für getreuen Auszug

EINWOHNERGEMEINDE ZWIESELBERG

Iris Wiltner
Gemeindeverwalterin

