



Gemeinde Brüttelen

# Zonenplanänderung – Teilauszonung ZöN C «Sportanlagen»



29. Oktober 2024, **Exemplar Öffentliche Auflage**

**infraconsult**

Raum und Mobilität  
Umwelt  
Gesellschaft und Wirtschaft  
Public Management  
Kommunikation

IC Infraconsult AG  
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern  
+41 31 359 24 24  
icag@infraconsult.ch  
infraconsult.ch

**Titelbild**

Luftbild mit der Zone für öffentliche Nutzungen C «Sportanlagen» und Auszonungsfläche (Quelle: swisstopo)

**Auftraggeberin**

Gemeinde Brüttelen  
Gemeindeverwaltung  
Lindengasse 7  
3237 Brüttelen

**Bearbeitende IC Infraconsult**

Sandro Rätzer  
Brigitte Kuss

**Bezug**

IC Infraconsult AG  
Kasernenstrasse 2  
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
30.04.2024	Entwurf	Gemeinde Brüttelen	Erstfassung
07.05.2024	Mitwirkungsexemplar	Gemeinde Brüttelen	Mitwirkung
27.06.2024	Vorprüfungsexemplar	Gemeinderat Brüttelen	Vorprüfungsexemplar
29.10.2024	Exemplar Öffentliche Auflage	Gemeinde Brüttelen	Öffentliche Auflage

1881.02 / 29.10.24 / A / Kus  
\\zih\proj\1000\1881.02\_brüttelen\_revitalisation mülibach - änd zp\01\_prod\02\_erläuterungsbericht\20241025\_umzonung zön\_erläuterungsbericht\_6a.docx

# Inhaltsverzeichnis

---

1.	Planungsgegenstand	4
2.	Wasserbauprojekt	6
3.	Interessenabwägung - Planbeständigkeit	10
4.	Zonenplanänderung	14
5.	Beurteilung und Auswirkungen	15
6.	Verfahren	16

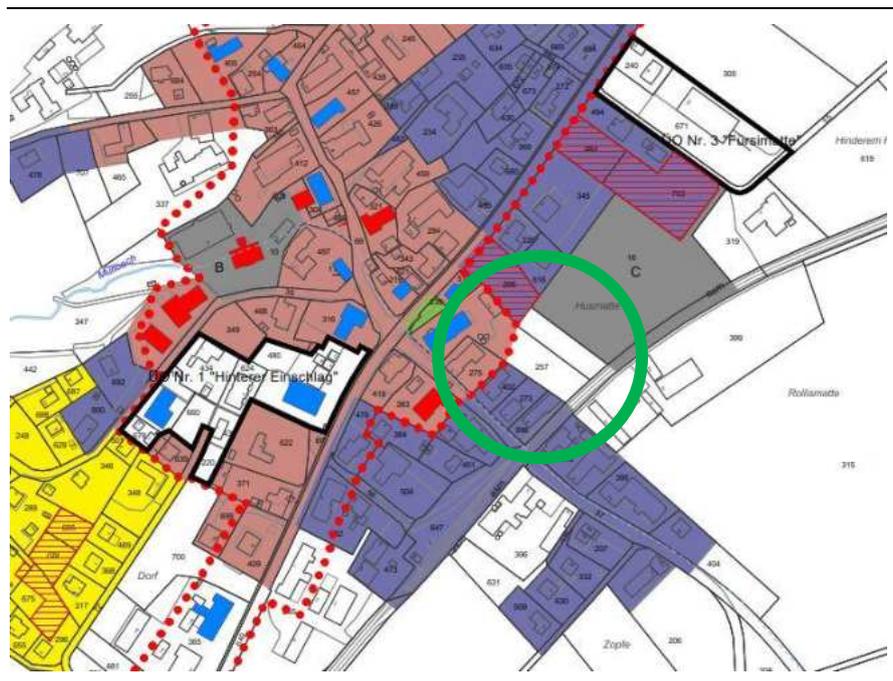
---

# 1. Planungsgegenstand

## Ausgangslage

Der Mühlbach, der aktuell südöstlich der Insstrasse eingedolt unter der Treitenstrasse verläuft, soll hinter der Häuserzeile verlegt, geöffnet und revitalisiert werden. Das Renaturierungsprojekt Mülibach als natürlicher Hochwasserschutz tangiert diverse Grundeigentümer. Vorgängig wurde seitens der Gemeinde mit allen direkt betroffenen gesprochen. Eine Informationsveranstaltung fand am 3. November 2021 mit der Bevölkerung statt. Auch wurde am 27. Juni 2023 eine Mitwirkungsveranstaltung durchgeführt. Das Ergebnis war, dass ein Realersatz der benötigten Fläche seitens der Gemeinde ausgehandelt werden muss. Die Gemeinde suchte daraufhin mit mehreren Eigentümern das Gespräch und bot einen Landabtausch an. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 16, die sich heute in der Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) C «Sportanlagen» befindet. Im Rahmen einer Interessenabwägung ist der Gemeinderat zum Schluss gelangt, dass die Gemeinde auf diese Teilfläche für die Erfüllung der öffentlichen Zwecke verzichten kann.

Die beratenden kantonalen Fachstellen zusammen mit dem OIK II befürworten das Projekt und die weitere Planung mit der Landumlegung. Die Realisierbarkeit des Wasserbauprojekts hängt heute von der Auszonung ab.



Ausschnitt Zonenplan Brüttelen mit Lage der Auszonung (grüner Kreis)

## Koordination mit Wasserbauprojekt

Für die Realisierung des Wasserbauprojekts «Bachöffnung und Revitalisierung» ist der damit verbundene Landabtausch die Teilauszonung der ZÖN zentral. D.h. die beiden Planungsgeschäfte (Wasserbauprojekt und Zonenplanänderung) müssen koordiniert erfolgen. Spätestens ab der öffentlichen Auflage sind die beiden Geschäfte parallel zu führen. Das Wasserbauprojekt befindet sich zurzeit beim OIK in der Vorprüfung.

#### Rückmeldung AGR

Im Rahmen einer Voranfrage wurde das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) angefragt, ob eine Teilauszonung der ZÖN C möglich ist und welches Verfahren dazu anzuwenden ist. Das AGR hat dazu in einem Antwortmail vom 26. März 2024 festgehalten:

- Aufgrund des öffentlichen Interesses (ZÖN) ist das ordentliche Verfahren durchzuführen (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR).
- Es ist die Frage der Planbeständigkeit zu klären. Da die letzte Revision der Ortsplanung 2023 genehmigt wurde, können Zonenplanänderungen nicht ohne weiteres vorgenommen werden. Konkret wird gefordert, die Notwendigkeit aufzuzeigen, dass der Bedarf für die ZÖN im ursprünglichen Umfang nicht mehr besteht.

#### Planungsorganisation

Die vorliegende Zonenplanänderung wird vom Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro IC Infraconsult AG in Bern bearbeitet.

## 2.

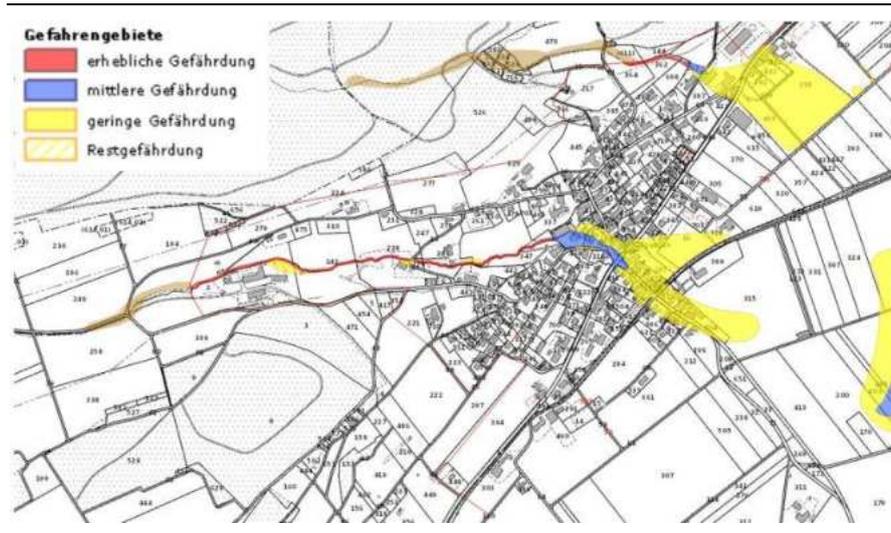
# Wasserbauprojekt

Natürlicher  
Hochwasserschutz

Der Mülibach birgt bei jährlich stattfindendem Starkregen ein erhebliches Gefahrenpotenzial für Überschwemmungen im Dorf. Die wiederkehrenden Hochwasser der letzten Jahre zeigen die Dringlichkeit, Massnahmen dagegen einzuleiten. Zusätzlich zum natürlichen Hochwasserschutzprojekt haben weitere wichtige Projekte wie die Ortsplanungsrevision, die Zweitmelioration Brüttelen-Treiten, der Doppelspurausbau der Aare Seeland mobil AG, ASM, die Sanierung des Abwasserpumpwerks im Elsenholz sowie der Ausbau von Velowegen, Trottoirs, etc. den Zeitpunkt zur Mülibachöffnung mitbestimmt und verzögert.

Der Mülibach wird von Beginn der Siedlung oberhalb des Schulhauses GB-Nr. 10 bis zur Einmündung in den Stägemattekanal GB-Nr. 174 saniert. Im Siedlungsgebiet soll der Bach so oft wie möglich geöffnet werden, um die eingedolten Abschnitte so kurz wie möglich zu halten. Der Bach wird frühestmöglich aus dem Siedlungsgebiet geleitet und in einem naturnahen Bachbett geführt. Die Renaturierung des Mülibachs ermöglicht eine ökologische Verbesserung sowie durch die Bachöffnungen auch eine Aufwertung des Dorfkerns und ein Naherholungsgebiet in der Landwirtschaftszone. Durch eine sinnvolle Linienführung soll die bestehende Hochwassergefahr auf natürliche Weise entschärft werden.

Gefahrengebiete neu  
innerhalb der OPR ergänzt



Ausschnitt Gefahrengebiete Wassergefahren in Brüttelen

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurden die Gewässerräume ausgeschieden. Der Mülibach im Siedlungsgebiet südlich der Bahn verläuft eingedolt unter der Treitenstrasse. Es wurde ein entsprechender Gewässerraum festgelegt. Es war bereits bei der Ortsplanung klar, dass dieser Verlauf nicht ideal ist: Der Gewässerraum tangiert nebst der Strasse auch die angrenzenden Liegenschaften. Schon damals wurde die Überlegung angestellt, eine alternative Bachführung abseits der Strasse und der Bauzone zu prüfen. Dadurch würde der Bach renaturiert und das bebaute Gebiet wäre nicht mehr mit einem Gewässerraum belegt.

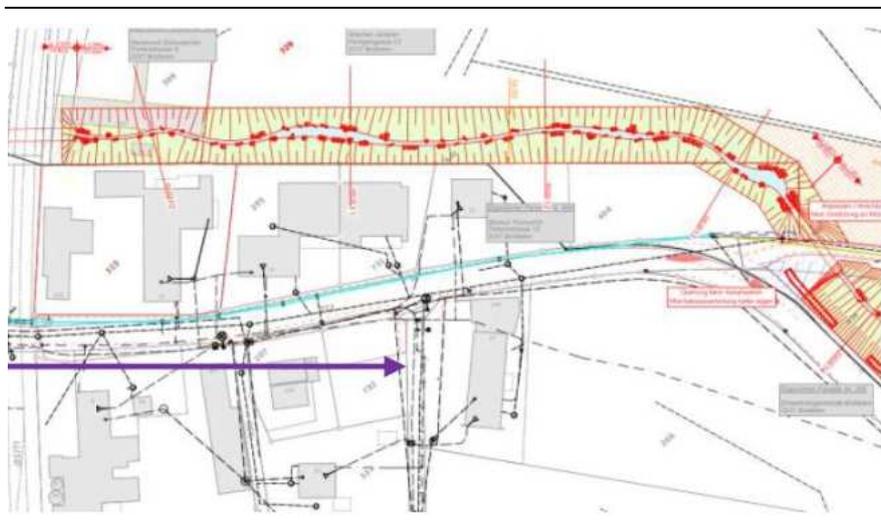
Am 11. März 2021 hat der Gemeinderat in Absprache mit dem OIK nach einer Ortsbegehung einem Planerbüro (W+H AG) den Auftrag für die Ausarbeitung des Vorprojekts erteilt.

W+H AG hat daraufhin die Variante «Bachführung hinter den Häusern der Treitenstrasse» vorgestellt. Am 15. September 2021 wurde mit den direkt betroffenen Anwohnern gesprochen. Die erste Rückmeldung war positiv.

#### Mitwirkung

Am 03. November 2021 fand eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung und am 27. Juni 2023 die Mitwirkungsveranstaltung mit allen direkten Anstössern des Projekts in der Treitenstrasse statt. Aufgrund der Rückmeldungen wurden nochmals weitere Varianten geprüft. Die vom Gemeinderat gutgeheissene erste Variante bleibt die sinnvollste und kostengünstigste Variante. Die anderen Varianten erwiesen sich als nicht zielführend.

Am 15. Januar 2024 fanden Gespräche mit einer Grundeigentümerschaft statt, welche die bisherige Variante grundsätzlich ablehnte. Der Gemeinderat schlug eine Landverschiebung auf den Sportplatz (ZöN C) vor. Dies als Realersatz für die benötigte Fläche für die Bachöffnung. Mit diesem Vorschlag waren die Grundeigentümer einverstanden. Auf der Realersatzfläche kann der Grundeigentümer nach wie vor seine landwirtschaftliche Nutzung ausüben.



Übersicht Wasserbauprojekt

#### Vorteile:

- + Wenig Berührungspunkte mit den Werkleitungen im Bereich der Treitenstrasse
- + Keine privaten Bachquerungen
- + Gewässerräume, welche sich im Bereich der Grundstücke aufhalten sind auf ein Minimum reduziert
- + Offene Linienführung tangiert keine Anwohner
- + Genügend Platz für Trottoir entlang Treitenstrasse
- + Genügend Platz für normkonformen Durchlass unter der ASm
- + Genügend Platz für Bahnübergang ASm
- + Ökologische Linienführung des Baches
- + Aufwertung des Baches
- + Aufwertung der Liegenschaften
- + Grundstücke durch die Zweitmelioration bereits ausgeschieden und vorhanden

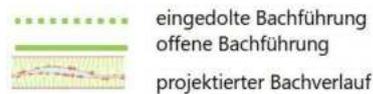
#### Nachteile:

- Unterhalt muss organisiert werden

Neben dieser Linienführung wurde auch die Linienführung mit Querung Sportplatz behandelt. Diese Linienführung hätte jedoch zur Folge gehabt, dass auf dem Sportplatz selbst der Bach offen verläuft.



Abbildung 11: Skizze Linienführung Variante Baugesuch mit Querung Sportplatz



«Linienführung Variante Baugesuch mit Querung Sportplatz», Auszug Mitwirkungsbericht Mülibach, Seite 16

Die Nachteile überwogen klar gegenüber den Vorteilen:

Vorteile:

+ Keine Vorteile

Nachteile:

- Verlust von Sportplatzfläche, durch die offene Linienführung
- Verschnitt der Landwirtschaftsfläche und kontraproduktiv zum Projekt der Zweitmelioration
- Aufgrund des breiteren Projektes der ASm ist ein längerer Durchlass oder alternativ eine Brücke notwendig für die Sicherstellung des Zuganges für das verschnittene Landwirtschaftsland
- Verschnitt von Drainagen im Bereich der Landwirtschaftsflächen
- Mehr geschlossene Linienführung und somit kein Mehrwert für die Ökologie
- Die Linienführung verlängert sich gesamthaft um ca. 50m im Vergleich zur aktuell projektierten Linienführung
- Es gibt mehr Einschränkungen für den Besitzer der Liegenschaft GB-Nr. 257, GB-Nr. 516 und GB-Nr. 295

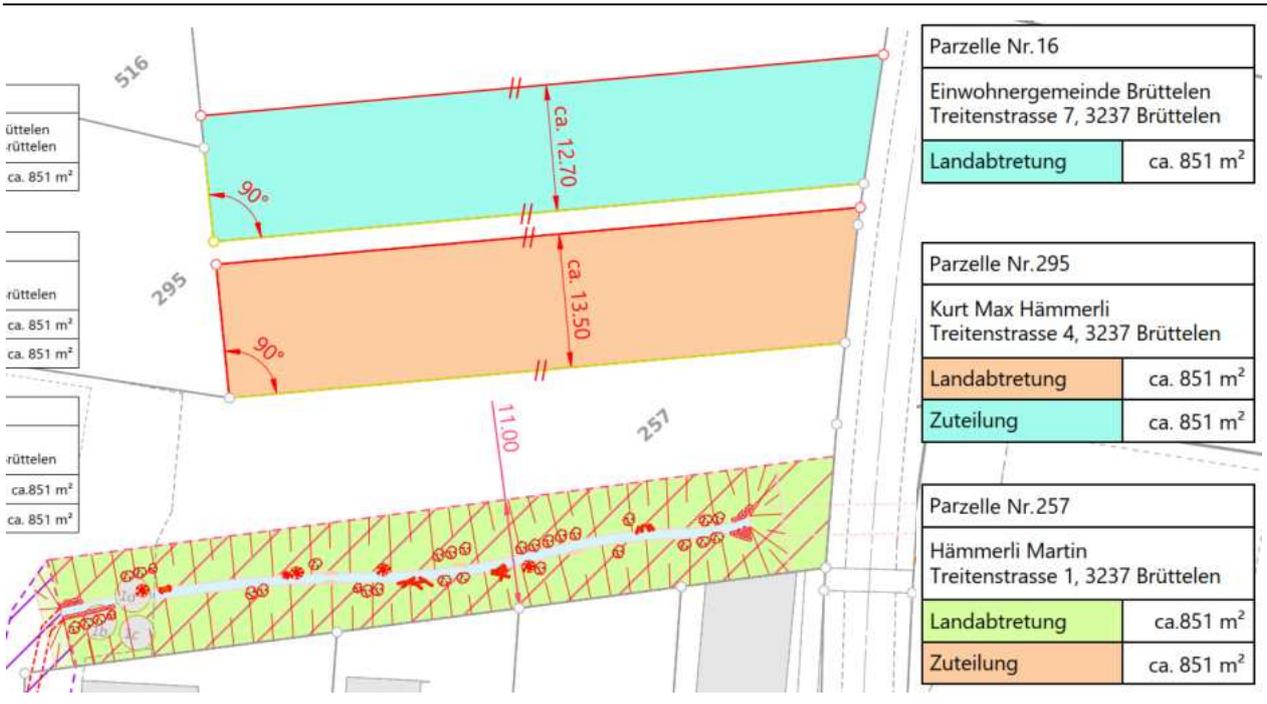
«Linienführung Variante Baugesuch mit Querung Sportplatz», Auszug Mitwirkungsbericht Mülibach, Seite 17

Bestvariante soll realisiert werden

Aufgrund dieser Ergebnisse war klar, dass ein Realersatz der benötigten Fläche seitens der Gemeinde Brüttelen ausgehandelt werden soll. Bereits bei der Linienführung mit Querung des Sportplatzes war der Gemeinde bewusst, dass eventuell eine Teilfläche der ZÖN C abgetreten werden muss.

Notwendige Zonenplanänderung

Den Landabtausch kann die Gemeinde anbieten, da in der Nähe der durch das Wasserbauprojekt beanspruchten Fläche die gemeindeeigene ZÖN C liegt. Der Landabtausch wird dabei über zwei Parzellen so verschoben, dass am Schluss die Gemeinde den Teilbereich von 851 m<sup>2</sup> der ZÖN abtritt.



Ausschnitt Wasserbauplan mit dem Landerwerb über zwei Parzellen

Nach Abklärungen beim AGR ist ein Landabtausch nur möglich, wenn die betroffene Teilfläche von der ZÖN in die Landwirtschaftszone ausgezont wird. Für den geplanten Landabtausch ist jedoch eine Zonenplanänderung nötig. Der Verlust eines Teils des Sportplatzes ist gleichzeitig ein Gewinn an landschaftlicher Fläche.

### 3. Interessenabwägung - Planbeständigkeit

Planbeständigkeit wird tangiert

Es ist die Frage der Planbeständigkeit zu klären. Da die letzte Revision der Ortsplanung 2023 genehmigt wurde, können Zonenplanänderungen nicht ohne Weiteres vorgenommen werden. Konkret wird gefordert, die Notwendigkeit darzulegen, die den veränderten Bedarf der ZöN im ursprünglichen Umfang erläutert.

Wegfall Reservefläche für Neubau Werkhof und Sammelstelle

Im Rahmen der letzten Revision der Ortsplanung wurden die insgesamt fünf Zonen für öffentliche Nutzungen unverändert übernommen. Bis auf die ZöN C «Sportanlagen» sind alle Zonen für öffentliche Nutzungen überbaut. Die ZöN C «Sportanlagen» besteht aus einem grossen Rasenfeld, welches zur sportlichen Nutzung (z. B. Fussball) für die Schule bestimmt ist.

Bestimmungen ZöN C

Gemäss den Bestimmungen der ZöN C sind nebst der bestehenden Anlage auch Neubauten zugelassen.

---

<b>C2 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)</b>	
<b>Art. 8</b>	
<b>Zonen für öffentliche Nutzungen</b>	Vgl. Art. 77 BauG
<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.	
<sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:	
<b>A Friedhof</b> bestehende Anlage	
<b>B Schulanlage</b> bestehende Anlage für Neubauten gelten folgende baupolizeilichen Masse: Fh tr: 10.00 m Grenzabstand: 4.00 m	<b>ES III</b> ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
<b>C Sportanlagen</b> bestehende Anlage für Neubauten gelten folgende baupolizeilichen Masse: Fh tr: 10.00 m Grenzabstand: 4.00 m Gestaltung: Bauten sind ins Ortsbild einzugliedern	<b>ES III</b>

---

Ausschnitt rechtsgültiges Baureglement, ZöN C gelb markiert (05.09.2023)

Die ZöN C diente der Gemeinde unter anderem als möglichen Standort für einen neuen Werkhof. Der bisherige Werkhof befindet sich im ehemaligen Landgebäude an der Bielstrasse 8. Gleich nebenan befindet sich zudem die öffentliche Sammelstelle. Die Verantwortlichen der Landi beabsichtigten, ihr Gebäude samt Parzelle Nr. 345 zu verkaufen. Die Gemeinde erhielt daraufhin ein Kaufangebot. An der Gemeindeversammlung Ende 2021 mussten die Stimmberechtigten über den Kauf entscheiden. Bei einem negativen Entscheid hätte die Gemeinde, welche über kein eigenes Bauland verfügt, einen Teil der ZöN C für die Realisierung eines neuen Werkhofs und einer öffentlichen Sammelstelle umzonen müssen. Die Stimmberechtigten stimmten schliesslich dem Kauf zu. Mit dem Zukauf der Landi konnte die Problematik des Werkhofs entschärft werden. Dies war während der Änderung der Revision der Ortsplanung noch nicht von Beginn an klar.

Flächenbedarf heute  
geringer

Mit dem Wegfall der für den Werkhof und der Sammelstelle vorgesehenen Fläche besteht heute nicht mehr ein so hoher Flächenbedarf an öffentlichen Nutzungen wie ursprünglich in der ZöN C bestimmt.

Neuorganisation Werkhof  
und Sportplatz

Zusammen mit dem Landzugang durch den Kauf der Landi (2000 m<sup>2</sup>) direkt an die ZöN C kann die öffentliche Fläche und Nutzung besser organisiert werden. Dadurch können die 851 m<sup>2</sup> ausgezont werden, ohne dass Abstriche beim Flächenbedarf für die öffentlichen Nutzungen entstehen.



Übersicht neue Situation öffentliche Nutzungen Werkhof, Sammelstelle und Sportanlagen

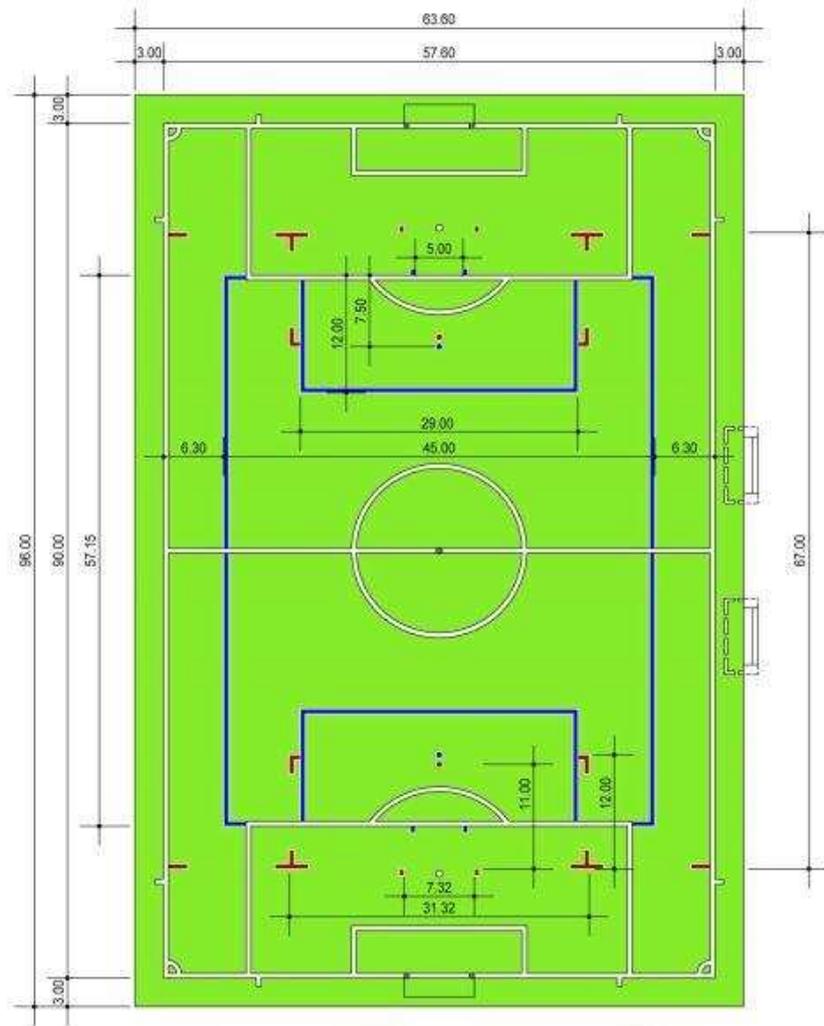
Beurteilung Flächenbedarf  
Sportplatz

Durch den Verlust der Fläche beim Sportplatz (851 m<sup>2</sup>) wird die Nutzung nicht eingeschränkt. Der Platz ist weiterhin gross genug für die Ausübung sämtlicher Aktivitäten.

Richtlinien für die Erstellung  
von Fussballanlagen

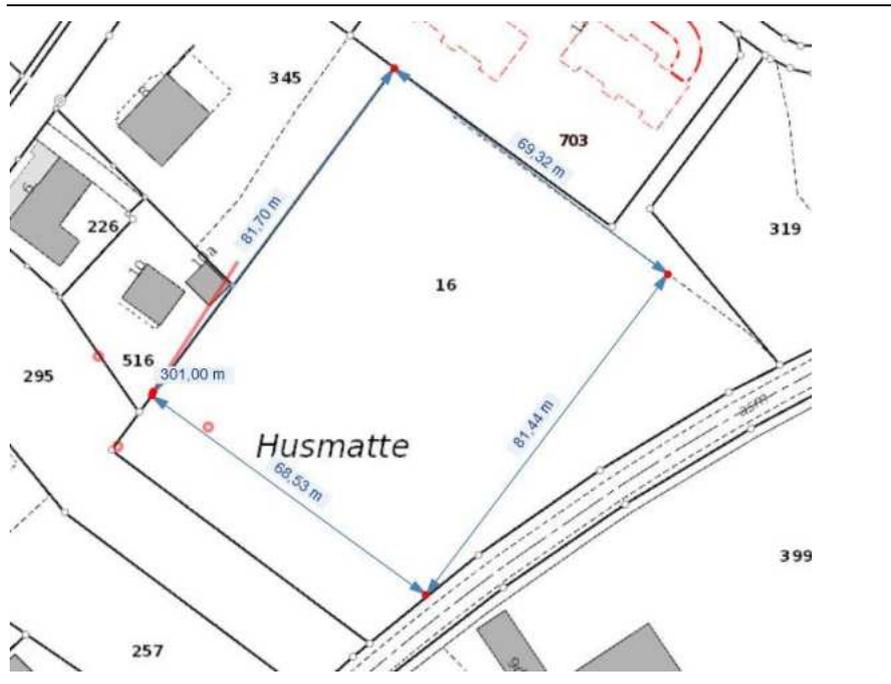
Nachfolgend wird anhand der Richtlinien für die Erstellung von Fussballanlagen überprüft, welche Spielfläche bisher möglich war und welche Spielfläche zukünftig möglich ist.

Kunststoffrasen - 11er Spielfeld mit Spielfeldern im Junioren Fussball / 90 x 57.60 m



Spielfeld	Dimension	Linienmarkierung	Farbe
11er Fussball	90 x 57.60 m	10 cm	Weiss
9er Fussball	57 x 45.00 m	7.5 cm	Blau
Footeco	67 x 57.60 m	7.5 cm	Rot

Schweizerischer Fussballverband, Auszug Richtlinien für die Erstellung von Fussballanlagen



Fläche ZöN C Sportanlagen, Überprüfung Restfläche nach der Auszonung für Fussballfeld, Geoportal Kanton Bern

Ursprünglicher Flächenbedarf der ZöN C

Die ZöN war ursprünglich fast exakt ausgelegt für ein 11er Spielfeld im Junioren-fussball mit einem Mass von 90 m x 57.60 m (Gesamtmass von 96 m x 63.60 m). Mit der Auszonung der Fläche von 851 m<sup>2</sup> und einem Streifen von 12.7 m Breite wird neu ein 9er Spielfeld mit einem Mass von 57 m x 45 m (Gesamtmass von 63 m x 51 m) möglich.

Überprüfung Spielfläche Sportanlage

Für die Gemeinde Brüttelen, die den Primarschulstandort zusammen mit Münt-schemier und Treiten innehat, ist diese Möglichkeit einer Spielfläche in Zukunft ausreichend. Die Turnhalle befindet sich bei der Schulanlage zusammen mit einem «roten Platz».

Übergeordnetes Interesse Wasserbauprojekt

Die neue Bachführung und der dazu nötige Landtausch ist erst nach Abschluss der Revision der Ortsplanung konkret geworden. Mit der Bachöffnung und der Renaturierung entsteht ein enormer Mehrwert für das Dorf aus ökologischer Sicht. **Die Interessen Hochwasserschutz und Ökologie sind hier stärker zu gewichten als die Frage der Planbeständigkeit.**

Landabtausch vs. Bachführung über die ZöN C

Planungsrechtlich wäre eine alternative Bachführung durch die ZöN C ohne Zonenplanänderung möglich. Diese Variante weist jedoch nur Nachteile auf (vgl. Kapitel 2). In diesem Sinne ist Bestvariante gekoppelt an den Landabtausch bzw. der damit verbundenen Teilauszonung deutlich zielführender und stellt gewissermassen eine notwendige Massnahme dar.

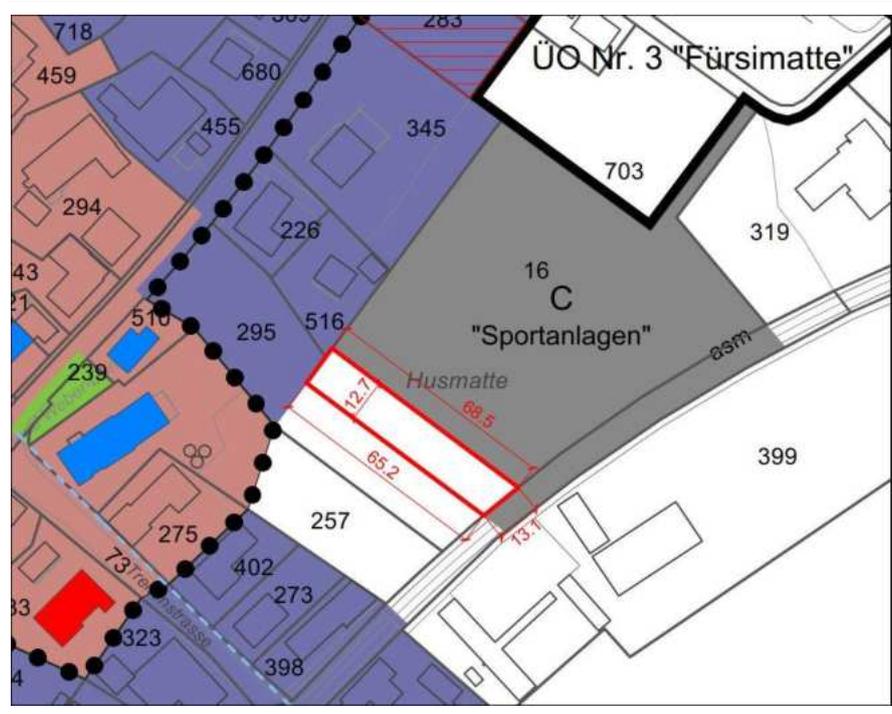
Zukunftsbild RGSK 2025

Der Entwurf des Zukunftsbild RGSK Biel-Seeland 2025 enthält mehrere Aussagen, welche das öffentliche Interesse an der Bachöffnung belegen. Dazu gehören Stichworte wie Natur- und Landschaftsqualitäten, ökologischer Vernetzung, Schaffung von attraktiven Siedlungsrändern. Dies soll unter anderem erreicht werden, indem entsprechende planerische Massnahmen festgelegt werden. Mit dem Wasserbauprojekt und dem dafür nötigen Landabtausch durch die vorliegende Teilauszonung setzt die Gemeinde ihre regionalen Ziele um.

# 4. Zonenplanänderung

Änderung

Bei der vorliegenden Zonenplanänderung wird im Südwesten eine Teilfläche von 851 m<sup>2</sup> der bestehende ZöN C «Sportanlagen» ausgezont.



Ausschnitt Zonenplan Brüttelen mit Lage der Auszoning (roter Rahmen)

Legende

- Legende**
- Perimeter Zonenplanänderung
- Festlegungen**
- WG2 Wohn- und Gewerbezone
  - DK Dorfkernezone
  - UeO Perimeter Überbauungsordnung
  - ZöN Zone für öffentliche Nutzung
  - GrZ Grünzone
  - LWZ Landwirtschaftszone
  - Ortsbilschutzgebiet
  - besonders hohe Nutzungsdichte
- Hinweise**
- Bauinventar schützenswert / erhaltenswert
  - Gewässer eingedolt
  - Parzellengrenze

## 5. Beurteilung und Auswirkungen

Öffentliches Interesse

Mit der vorliegenden Teilauszonung der ZöN C kann das Wasserbauprojekt «Bachöffnung und Revitalisierung Mülbach» realisiert werden, welches von öffentlichem Interesse ist. Der Hochwasserschutz der Gemeinde und des Siedlungsgebietes Brüttelen insgesamt hat eine hohe Priorität. Das Wasserbauprojekt als natürlicher Hochwasserschutz ist bedeutend für das Gemeindegebiet. Das Vorhaben wird auch seitens verschiedener kantonalen Ämter unterstützt und als wichtig erachtet.

Frage der Planbeständigkeit geklärt

Die Frage der Notwendigkeit der geplanten Zonenplanänderung bzw. der Planbeständigkeit wurde geprüft (siehe Kapitel 3). Der zukünftige Flächenbedarf für die öffentlich Nutzung in der heutigen ZöN - Fläche kann trotz der Teilauszonung gedeckt werden. Dies insbesondere, da die Gemeinde für den Werkhof dank dem Landkauf eine Standortlösung gefunden hat. Dadurch wird keine Fläche in der ZöN weiter beansprucht. Zudem können mit der «Werkhofparzelle» und der angrenzenden ZöN C die öffentlichen Nutzungen effizienter genutzt werden. Die Teilauszonung von 851 m<sup>2</sup> ist daher unproblematisch.

Dank dem Landabtausch kann die Bestvariante der Bachführung realisiert werden.

## 6. Verfahren

Planerlassverfahren	Der Erlass der Zonenplanänderung erfolgt nach dem ordentlichen Verfahren (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR).
Mitwirkung	Die Gemeinde Brüttelen hat die Zonenplanänderung zur öffentlichen Mitwirkung vom 17. Mai 2024 bis zum 18. Juni 2024 aufgelegt. Es sind keine Eingaben eingegangen.
Vorprüfung	<p>Die Unterlagen wurden im Juli 2024 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes wurde am 21. Oktober 2024 der Gemeinde Brüttelen zugestellt. Die Unterlagen wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im Plan «Änderung Zonenplan» Teilauszonung C «Sportanlagen» wurde der bestehende und der neue Zonenplan jeweils mit einer Legende ergänzt. Der Perimeter der Zonenplanänderung wurde vollständig vermasst.</li><li>▪ Im Erläuterungsbericht wurde dahingehend Kap. 4 «Zonenplanänderung» entsprechend angepasst.</li></ul>
Öffentliche Auflage	Folgt
Beschluss Gemeinderat	Folgt
Beschluss Gemeindeversammlung	Folgt
Genehmigung AGR	folgt