



**Gemeinde
Brüttelen**

Gemeinde Brüttelen
Gemeindeverwaltung
Lindengasse 7
3237 Brüttelen

Revision der Ortsplanung

Erläuterungsbericht

Die Revision beinhaltet:

- Zonenplan Baugebiet
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren
- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Raumentwicklungskonzept (REK)
- Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

Datum:	17. Januar 2022	Öffentliche Auflage
--------	-----------------	---------------------

Verfasser:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

Inhalt

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Einleitung	3
1.2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	4
1.3	Planungsorganisation	5
2.	Planungsmassnahmen Zonenplan Baugebiet	5
2.1	Neueinzonungen bereits überbauter Parzellen	6
2.2	Umzonungen	7
2.3	Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung in Abstimmung mit dem Ortsbildschutz	8
2.3.1	Einleitung	8
2.3.2	Umsetzungsmöglichkeiten	9
2.3.3	Strategie der Gemeinde	9
2.4	Bauinventar und Ortsbildschutzgebiete	11
2.5	Aufhebung Rebbauzone	12
2.6	Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ)	13
2.6.1	Ausgangslage	13
2.6.2	Festlegung in der baurechtlichen Grundordnung	13
2.6.3	Beurteilung der Intensivlandwirtschaftszone	13
2.6.4	Schlussfolgerung	16
3.	Planungsmassnahmen Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren	17
3.1	Gewässerraum	17
3.1.1	Ausgangslage	17
3.1.2	Festlegung im Zonenplan	18
3.2	Naturgefahren	22
4.	Planungsmassnahmen Schutzzonenplan	24
4.1	Übernahme bestehender Inhalte	24
4.2	Festlegungen Schutzzonenplan	24
4.3	Hinweise Schutzzonenplan	26
5.	Änderungen Baureglement	27
6.	Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz	29
7.	Aufhebung Richtplan Siedlung und Verkehr	30
8.	Koordination Störfallvorsorge	30
8.1	Überprüfen der Einhaltung der Referenzwerte	30
8.2	Überprüfen Parzelle 696 (ILWZ)	31
8.3	Überprüfen Parzelle 306 (DKZ)	32
8.4	Überprüfen Parzelle 278 (WG)	33
9.	Planerische Beurteilung und Auswirkungen der Planung	33
9.1	Abstimmung raumwirksame Tätigkeit	33
9.2	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	34
9.3	Ausgleich von Planungsmehrwerten	34
10.	Planerlassverfahren	35
10.1	Mitwirkung	35
10.2	Vorprüfung	36
10.3	Öffentliche Auflage	36
10.4	Beschluss	36

1. Planungsgegenstand

1.1 Einleitung

Die letzte Totalrevision der Ortsplanung wurde am 26.05.2003 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 04.09.2003 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Zwischenzeitlich wurden nur punktuelle Änderungen an der Grundordnung vorgenommen, wie z. B. die Ergänzung der Gefahrengebiete im Zonenplan.

Der kantonale Richtplan hat zum Ziel, den Boden haushälterisch zu nutzen und die Entwicklung nach innen zu fördern. So sind Neueinzonungen möglich, wenn im Baugebiet das Verdichtungspotenzial, d.h. eine minimale Raumnutzerdichte pro Hektare (RN/ha), erreicht worden ist und wenn der maximal zulässige Baulandbedarf nicht überschritten wird. Die Gemeinde Brüttelen weist gemäss der kantonalen Ermittlung des Baulandbedarfs heute zu grosse Wohnbaulandreserven in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) auf. Zudem ist die Raumnutzerdichte zu gering. Neueinzonungen ohne Erfüllung spezifischer Voraussetzungen können grundsätzlich nur vorgenommen werden, wenn die Bauzone an anderer Stelle durch Auszonung einer doppelt so grossen Fläche reduziert wird (doppelte Kompensation). Es existieren jedoch Ausnahmen für Fälle, in denen spezifische Voraussetzungen erfüllt werden. Bei Erfüllen dieser Voraussetzungen kann ohne Kompensation eingezont werden, auch wenn das Baulandkontingent bereits ausgeschöpft ist. Die genannten Ausnahmen werden im anschliessenden Unterkapitel erläutert.

Zur Verdichtung des Ortskerns wird von baulandkontingentneutralen Massnahmen Gebrauch gemacht. Gemeint sind die Einzonung bereits überbauter Flächen und Umzonungen in der Bauzone. Des Weiteren werden zwei Überbauungsordnungen aufgehoben sowie weitere kleinere Änderungen und Arrondierungen im Zonenplan vorgenommen.

Durch die neuen Inhalte aufgrund kantonalen Vorgaben (Raumbedarf für Fliessgewässer, haushälterische Bodennutzung, Aufnahme der Objekte des Bauinventars und Anpassungen an den bereits aufgenommenen Gefahrengebieten), die in die kommunalen Rahmennutzungsplanungen übernommen werden müssen, ist es aus Gründen der Überschaubarkeit sinnvoll, die Inhalte des ehemaligen Zonenplans auf drei Zonenpläne zu verteilen. So gibt es für die Gemeinde Brüttelen neu einen Zonenplan Baugebiet, einen Schutzzonenplan und einen Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren. Die Inhalte der einzelnen Zonenpläne werden in den folgenden Kapiteln genauer bezeichnet.

Eine weitere übergeordnete Vorgabe, die im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision umgesetzt wird, ist die Anpassung des Baureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Folgende kommunale Planungsinstrumente sind von der Revision der Ortsplanung betroffen:

- Zonenplan Baugebiet (ersetzt Zonenplan)
- Schutzzonenplan (ersetzt Zonenplan)
- Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren (ersetzt Zonenplan)
- Baureglement
- Richtplan Velo-, Fuss- und Wanderwegnetz

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Neueinzonungen	Wie in der Ausgangslage bereits erläutert, ist es der Gemeinde Brüttelen, aufgrund zu grosser Baulandreserven, ohne Erfüllung von Ausnahmetatbeständen nur bei doppelter Kompensation durch Auszonung gestattet, weitere Flächen einzuzonen. Das AGR hält jedoch unter anderem fest, dass es eine Ausnahme gibt: Bereits bebaute Flächen können eingezont werden, falls sie zum bestehenden Siedlungsgebiet gehören. In diesem Fall erfolgt bei einer Einzonung keine Anrechnung an den Wohnbaulandbedarf und demzufolge besteht auch kein Kompensationsbedarf.
Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)	Im Massnahmenblatt A_07 „Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern“ des kantonalen Richtplans sind folgende Vorgaben festgehalten: - Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aufzeigen. - Darlegen, wie die Reserven und Potenziale aktiviert und mobilisiert werden und die Siedlungs- und Wohnqualität erhalten resp. aufgewertet wird. - Räumliche Analyse des Siedlungsgebiets und darauf basierend Entwicklungsziele formulieren. → Die entsprechende Auseinandersetzung erfolgte im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts und wird daher im vorliegenden Bericht nicht erneut ausgeführt (siehe Beilage 1 Raumentwicklungskonzept).
Haushälterische Bodennutzung	Aufgrund der übergeordneten Planungsgrundsätze (Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG), welche den schonungsvollen Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone sicherstellen, sind auf grösseren unüberbauten Bauzonenreserven (grösser 1'500 m ²) Verdichtungsmöglichkeiten und minimale Nutzungsdichten zu prüfen und umzusetzen. Im Einzelfall ist aufzuzeigen, wie dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und der Schonung der Landschaft durch «Verdichtung» entsprochen wird.
Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen	Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Zur Einführung dieser harmonisierten Baubegriffe hat der Regierungsrat am 25. Mai 2011 die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen und auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV müssen die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember 2023 an die neuen Begriffe und Messweisen angepasst haben.
Festlegung der Gewässerräume	Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes, die am 1. Juni 2011 in Kraft getreten ist, verpflichtet die Kantone, die Gewässerräume bis spätestens am 31. Dezember 2018 nach den eidgenössischen Vorgaben umzusetzen. Diese Verpflichtung zur Festlegung von Gewässerräumen wird durch das kantonale Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG) an die Gemeinden weiterdelegiert. Somit müssen die Gemeinden grundsätzlich für sämtliche oberirdischen Gewässer Gewässerräume in ihren Nutzungsplänen festlegen. Werden die Gewässerräume einer Gemeinde bis am 31. Dezember 2018 nicht festgelegt, so gelten bis zu deren Festlegung die strengeren Übergangsbestimmungen nach GSchV für die entsprechende Gemeinde.
Naturgefahren	Die Gemeinde Brüttelen hat die Gefahrenkarte mit dem Zonenplan Naturgefahren umgesetzt (Genehmigung AGR am 7. April 2016). In der Zwischenzeit wurde beim Hagneckkanal ein Hochwasserschutzprojekt realisiert. Somit hat sich die Gefahrensituation verändert.

Bauinventar	Die Gemeinden bezeichnen auf der Grundlage der Inventare gemäss Art. 10d BauG in ihren Plänen und Vorschriften u.a. die Baudenkmäler (Art. 64a Abs. 1 BauG).
Ortsbildschutzgebiet	Laut Bauinventar bilden die Baugruppen die Grundlage für den Perimeter des Ortsbildschutzgebiets.

1.3 Planungsorganisation

Das vorliegende Planungsgeschäft wird vom Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro Bönzli, Kilchhofer & Partner in Bern ausgeführt.

2. Planungsmassnahmen Zonenplan Baugebiet

Wie in der Einleitung bereits erwähnt, werden die Inhalte der Ortsplanung in drei neuen Zonenplänen festgelegt. Einer dieser neuen Zonenpläne ist der in diesem Kapitel behandelte Zonenplan Baugebiet. Der Zonenplan Baugebiet enthält die Festlegungen der Nutzungszonen, die Ortsbildschutzgebiete sowie weitere Festlegungen und die Hinweise betreffend Baugebiet.

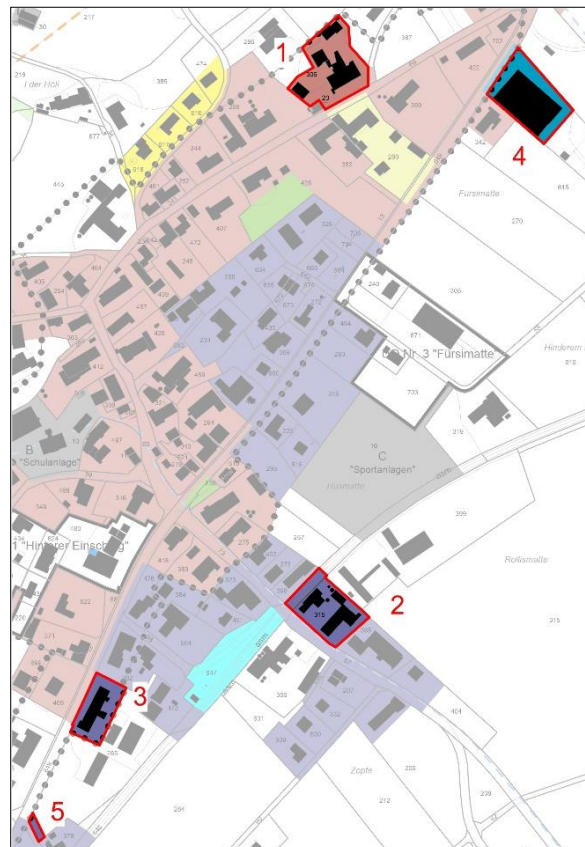
In der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden im ZP Baugebiet gegenüber der alten Ordnung bereits überbaute Flächen ein- und umgezont und eine Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ) geschaffen. Des Weiteren wird die Überbauungsordnung (UeO) «Bahnhofareal» aufgehoben und in die neue Zone Bahnareal umgezont. Diese Planungsmassnahmen betreffen nur überbaute Gebiete. Daher haben sie auf das Baulandkontingent keinen Einfluss.

Zudem wird eine besonders hohe Nutzungsdichte bei bestimmten unüberbauten Gebieten innerhalb der Bauzone festgelegt. Die Objekte des kantonalen Bauinventars werden hinweisend im Zonenplan dargestellt sowie die Perimeter der Ortsbildschutzgebiete angepasst.

2.1 Neueinzonungen bereits überbauter Parzellen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision und mit Hinblick auf eine weitere Entwicklung mit dem Schwerpunkt einer inneren Verdichtung wurden mehrere bereits überbaute Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet identifiziert, die noch der Landwirtschaftszone angehören. Durch die Einzonung von solchen Flächen kann die Grundlage für eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen werden. Die entsprechenden EigentümerInnen wurden mittels eines Fragebogens befragt. Nur die Parzellen der EigentümerInnen, die an einer Einzonung interessiert sind, werden eingezont. Innerhalb der Bauzone werden die Parzellen derselben Zone wie die benachbarten Grundstücke oder der Nutzung entsprechenden Zonenart zugeteilt. Das heisst, die neu eingezonten Flächen werden der Dorfkerzone, der Wohn- und Gewerbezone oder der Gewerbezone zugewiesen (siehe Plangrafik unten).

Da die Einzonung überbauter Flächen keinen Einfluss auf das Baulandkontingent hat, werden die Baulandreserven durch diese Massnahme nicht vergrössert.

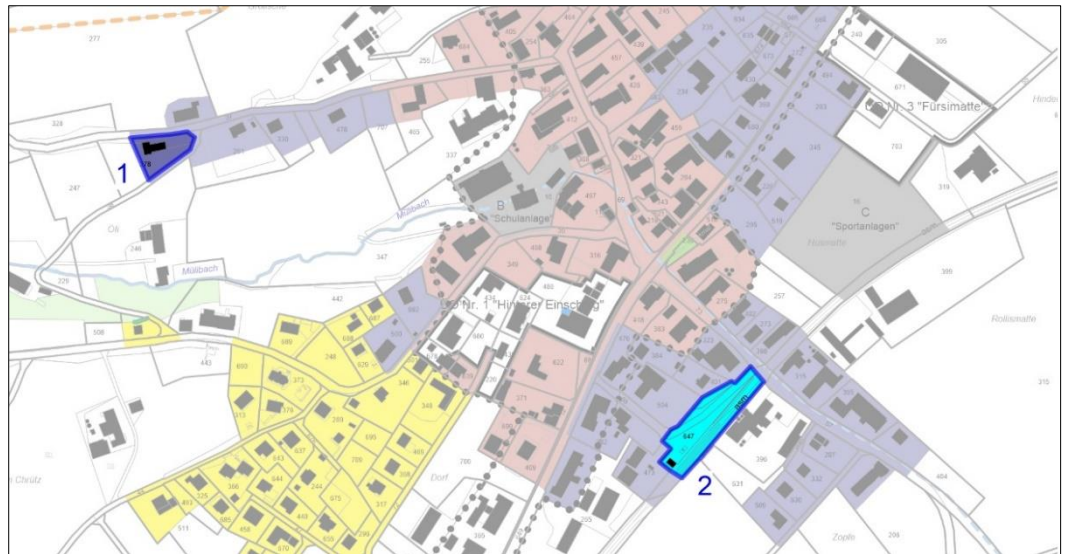


► Ausschnitt aus dem Zonenplan Baugebiet mit neu-eingezonten, bereits überbauten Flächen.

- 1 Die an die Bauzone angrenzenden Bauten (Teilparzelle 306) werden in die Dorfkerzone eingezont. Die Abgrenzung enthält die befestigten Flächen und bestehenden Gebäude.
- 2/3 Die an die Bauzone angrenzenden Bauten (Teilparzellen 315 und 265) werden in die Wohn- und Gewerbezone eingezont. Die Abgrenzung enthält die befestigten Flächen und bestehenden Gebäude.
- 4 Die überbaute Teilfläche der Parzelle 356 wird eingezont (Gebäude mit kleinem Grenzabstand). Die überbaute Teilparzelle 356 ist Teil der Siedlungsstruktur. Mit der Umzonung des bestehenden Baus wird eine zukünftige gewerbliche Nutzung ermöglicht - eine aus raumplanerischer Sicht sinnvolle Massnahme. Die Auswirkungen der Einzonung der bereits überbauten Fläche auf das Orts- und Landschaftsbild sind äusserst gering.

- 5 Der bestehende, befestigte Parkplatz auf der Parzelle Nr. 265 wird in die Wohn- und Gewerbezone eingezont.

2.2 Umzonungen



► Ausschnitt aus dem Zonenplan Baugebiet mit hervorgehobenen Umzonungen

- 1 Auf der Parzelle Nr. 278 befindet sich heute eine ältere Gewerbeliegenschaft, deren gewerbliche Nutzung in Zukunft nicht gesichert ist. Die längerfristige Sicherung der reinen gewerblichen Nutzung wird an diesem peripheren und sehr exponierten Standort in Frage gestellt. Die Einzelliegenschaft wird deshalb von der Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont. Mit dieser Umzonung wird die Voraussetzung geschaffen, an dieser speziell exponierten Lage das bestehende ältere Gewerbegebäude durch einen neuen Wohnbau zu ersetzen. Mit der Umzonung werden die analogen Wohnnutzungsmöglichkeiten ermöglicht wie auf den benachbarten Parzellen der Bauzone.
- 2 Die Gemeinde hat in der Startphase der Ortsplanung Grundeigentümer von Baulandreserven kontaktiert. Dazu gehört auch die Aare Seeland mobil AG (asm), Besitzerin der Bahnparzelle bzw. der UeO Bahnhofareal. Aus der Stellungnahme des Bahnunternehmens ist zu entnehmen, dass der heutige Bahnhof im Zeithorizont 2022 bis 2024 total umgebaut werden muss. Vorgesehen ist die Realisierung eines zweispurigen Bahnhofs mit Publikumsanlage, Bahninfrastruktur, Abstellplätze für Velos, Parkplätze und Bahnzugang. Das Unternehmen betont, dass es nur Bahninfrastruktur baut und diese in einem Verfahren nach Eisenbahnrecht beim BAV genehmigen lassen muss. Es realisiert keine bahnfremden Bauten (Wohnungen, Gewerbe). Der nicht bebaute Bahnhofumschwung in Brüttelen bietet keinen Platz dafür ausser für eine Totalerneuerung der Anlage. Das Bahnunternehmen hat aus heutiger Sicht kein Interesse an der Realisierung von Wohnen und Gewerbe (bahnfremde Nutzungen). Daher kann die UeO aufgehoben werden.

Das Areal wird einer neuen Zone «Bahnnareal» zugeordnet. Im Baureglement werden dazu Vorschriften erlassen, welche die oben beschriebenen Bauabsichten und Nutzungen gemäss asm zulassen.

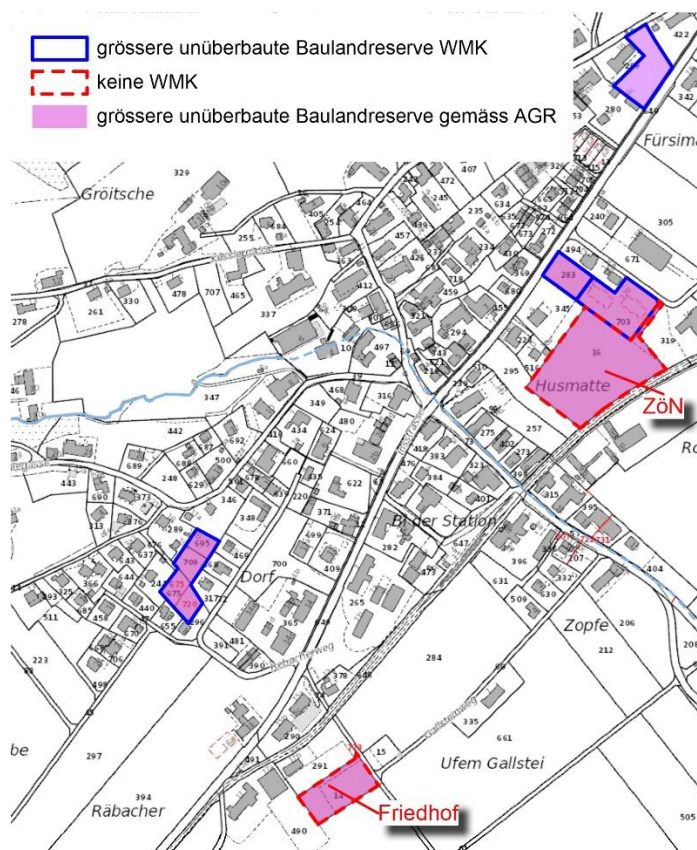
2.3 Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung in Abstimmung mit dem Ortsbildschutz

2.3.1 Einleitung

Gesetzliche Grundlage

Aufgrund der übergeordneten Planungsgrundsätze (Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG), welche den schonungsvollen Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone sicherstellen, sind auf grösseren unüberbauten Bauzonenreserven (grösser 1'500 m²) Verdichtungsmöglichkeiten und minimale Nutzungsdichten zu prüfen und umzusetzen. Im Einzelfall ist aufzuzeigen, wie dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und der Schonung der Landschaft durch «Verdichtung» entsprochen wird.

Datensatz grössere unüberbaute Baulandreserven



Das AGR stellt als Hilfestellung einen Datensatz zur Verfügung, welcher auf die grösseren unüberbauten Bauzonen in der Gemeinde hinweist. Im Rahmen der vorliegenden Prüfung wurde diese Karte aufgrund der aktuellen Situation in Brüttelen bereinigt. Daraus ergeben sich drei unüberbaute grössere Bauzonen (WMK), welche im Folgenden geprüft werden.

► Übersicht Bereinigung grössere unüberbaute Baulandreserven

Ortsbildschutz / ISOS

Wesentlich für Beurteilung der Verdichtungsmöglichkeiten in Brüttelen ist der Ortsbildschutz. Zudem ist Brüttelen Teil des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung. Das Inventar wurde 1979 erstellt. Die damals festgelegten Ziele haben heute teilweise keine Gültigkeit mehr. So wurden Umgebungszonen mit dem Erhaltungsziel «kein Baugebiet» inzwischen überbaut. Dies ist bei der Beurteilung mitzubetrachten.

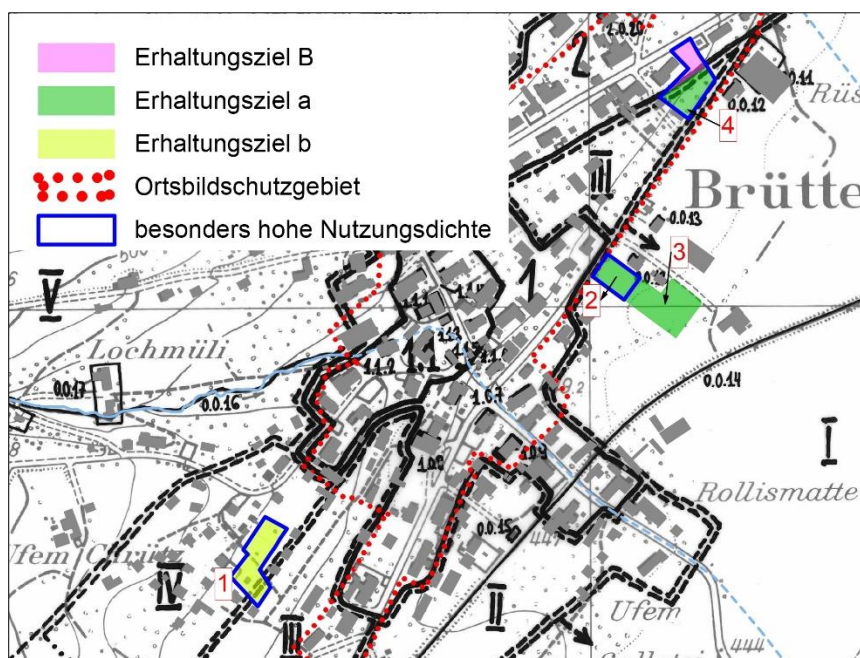
Es muss für die betroffenen Gebiete eine Interessenabwägung zwischen den Zielen des ISOS bzw. dem Ortsbildschutz und der haushälterischen Bodennutzung gemäss kantonalem Richtplan vorgenommen werden.

2.3.2 Umsetzungsmöglichkeiten

Der Kanton verlangt, dass für grössere unüberbaute Flächen in der Wohnzone eine minimale Nutzungsdichte festgelegt wird (minimale Geschossflächenziffer oberirdisch, GFZo). Die im kantonalen Richtplan festgelegten Mindestdichten in Wohn-, Misch- und Kernzonen (vgl. Massnahmenblatt A_01) sind im Sinn von Zielwerten heranzuziehen. Im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung, insbesondere in Bezug auf den Ortsbildschutz bzw. dem ISOS, kann von diesen Zielwerten abgewichen werden. Für die Gemeinde Brüttelen gilt dabei der folgende Zielwert: minimale GFZo von 0.45 (zentrumnahe ländliche Gebiete).

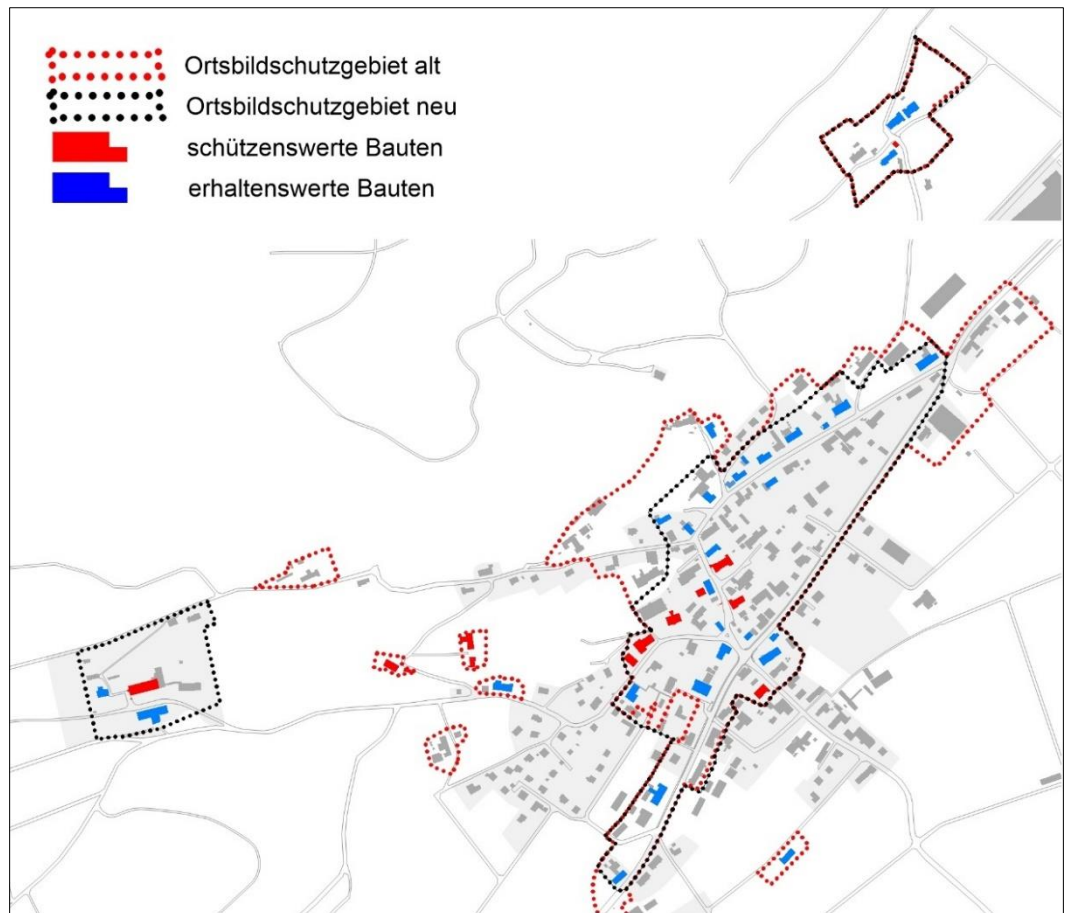
2.3.3 Strategie der Gemeinde

Die Umsetzungsstrategie zur haushälterischen Bodennutzung der Gemeinde sieht je nach Gebiet bzw. unüberbaute Fläche unterschiedliche Massnahmen vor.



3	- Zonenart: UeO Nr. 3 «Fürsimatte» - ISOS: Grosses Moos (Erhaltungsziel a) - keine exponierte Lage - Nutzungsmass wird über Baufelder festgelegt. Festlegung Mindestnutzungsdichte: nein (bestehende UeO)
4	- Zonenart: Dorfkernzone - ISOS: Nahumgebung (Erhaltungsziel a), Hünigengasse (Erhaltungsziel B) - Innerhalb Ortsbildschutzgebiet - Eingebettet in best. Bauten, keine exponierte Lage - Festlegung Mindestnutzungsdichte: 0.4 GFZo

2.4 Bauinventar und Ortsbildschutzgebiete



► *Perimeter der alten und neuen Ortsbildschutzgebiete sowie der schützens- und erhaltenswerten Bauten.*

Aufnahme des aktuellen Bauinventars

Das aktuell gültige Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege zu Brüttelen wird in den Zonenplan Baugebiet mit hinweisendem Charakter aufgenommen. Die dazugehörige Bestimmung findet sich in Art. 23 GBR.

Anpassung Ortsbildschutzgebiet

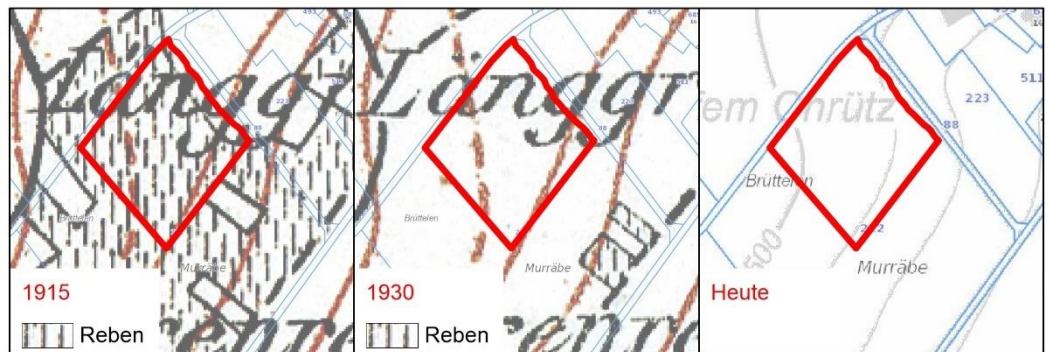
Die Ortsbildschutzgebiete werden an die im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege bezeichneten Baugruppen angepasst (Baugruppen gemäss Entwurf des revidierten Bauinventars). So gibt es nebst dem kleineren Ortsbildschutzgebiet Gäserz noch die Ortsbildschutzgebiete im Dorfkern von Brüttelen und Brüttelenbad. Das Ortsbildschutzgebiet im Dorfkern weist nicht mehr wie bisher Lücken auf, sondern hat einen kompakten Perimeter. Die Bestimmung zum Ortsbildschutzgebiet findet sich in Art. 22 GBR.

2.5 Aufhebung Rebbauzone

Die bestehende Rebbauzone befindet sich im Westen der Siedlung, von der bestehenden Bauzone leicht abgesetzt. Sie weist eine Fläche von knapp 6'000 m² auf und fällt gegen Süden und gegen Osten ab. Es befinden sich auf der Fläche keine Reben.

Mit Hilfe von historischen Karten ist erkennbar, dass 1915 der gesamte Hang einschliesslich des Perimeters der Rebbauzone mit Reben bepflanzt war. Schon 1930 befanden sich nur noch zwei kleinere Rebflächen südlich der Rebbauzone. Heute wird die Zone wie die umliegenden Landwirtschaftsgebiete ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt.

Die Nutzungszone Rebbauzone, die bisher im Zonenplan und in Art. 51 GBR 1994 aufgeführt ist, wird aufgehoben. Der Rebbaubau ist Teil der Landwirtschaftszone. In der heute noch gültigen Rebbauzone gelten gegenüber dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) strengere Auflagen. In der Zone waren bisher keine Bauten und Anlagen zugelassen.



► *Das Verschwinden des Rebbergs im Laufe der Zeit (roter Rahmen = Perimeter Rebbauzone)*

Mit der Aufhebung der Rebbauzone wird die Zonenordnung an die heutigen Verhältnisse angepasst (kein Rebbaubau) und vereinfacht.

Zum Schutze der Landschaft wird das kommunale Landschaftsschongebiet (siehe Kapitel 4) mit dem Perimeter der aufzuhebenden Rebbauzone erweitert. Dadurch bleibt sichergestellt, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann, für die Erstellung von Bauten und Anlagen jedoch spezielle Bedingungen gelten.

2.6 Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ)

2.6.1 Ausgangslage

Neben der Landwirtschaftszone wird neu eine Zone für Intensivlandwirtschaft (ILWZ) bezeichnet. Die ILWZ dient der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung im Bereich der pflanzenbaulichen Produktion. Die ILWZ ist Teil der Landwirtschaftszone gemäss RPG.

In diesem Gebiet wird bereits heute im Rahmen der inneren Aufstockung mit Gewächshäusern produziert. Die vom Grundeigentümer gewünschte Erweiterung der bestehenden Gewächshäuser würde aber über die innere Aufstockung hinausgehen. Die Anfrage des Grundeigentümers bildet die Grundlage zur Ausscheidung der neuen ILWZ.

Konkreter Bedarf für diese Erweiterung besteht, weil künftig eine CO₂-Neutrale Produktion verlangt wird. Dafür ist aus wirtschaftlichen Gründen eine grössere Fläche notwendig.

2.6.2 Festlegung in der baurechtlichen Grundordnung

Festlegung im Zonenplan



► Ausschnitt aus dem ZP Baugebiet

Festlegung im GBR

Im Art. 11 GBR findet sich die Regelung zur ILWZ. Im Art. 7 GBR zu den baupolizeilichen Massen wird der kleine Grenzabstand in der ILWZ auf 3 m festgelegt und die traufseitige Fassadenhöhe auf 10 m beschränkt.

2.6.3 Beurteilung der Intensivlandwirtschaftszone

Planungsschritte

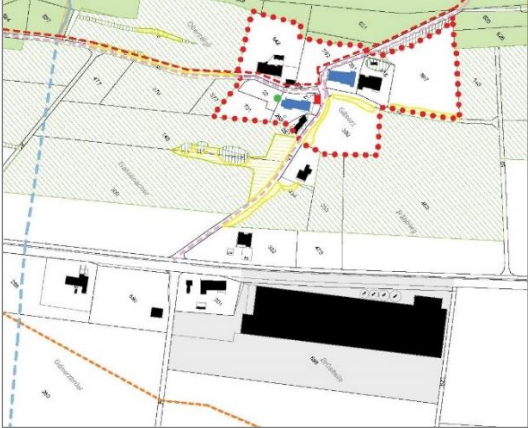
Durch das Erfüllen der Kriterien von Art. 80b BauG, kann auf eine Grundlage in einer regionalen Planung verzichtet werden (Art. 80a BauG). Das AGR zählt in ihrer „Planungshilfe für Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG“ noch weitere Kriterien zur Beurteilung der Eignung zur Intensivlandwirtschaftszone auf. Im Folgenden werden nacheinander alle Kriterien diskutiert, die zur Beurteilung von Intensivlandwirtschaftszonen gemäss Planungshilfe berücksichtigt werden müssen.

Geruchsbelastungen

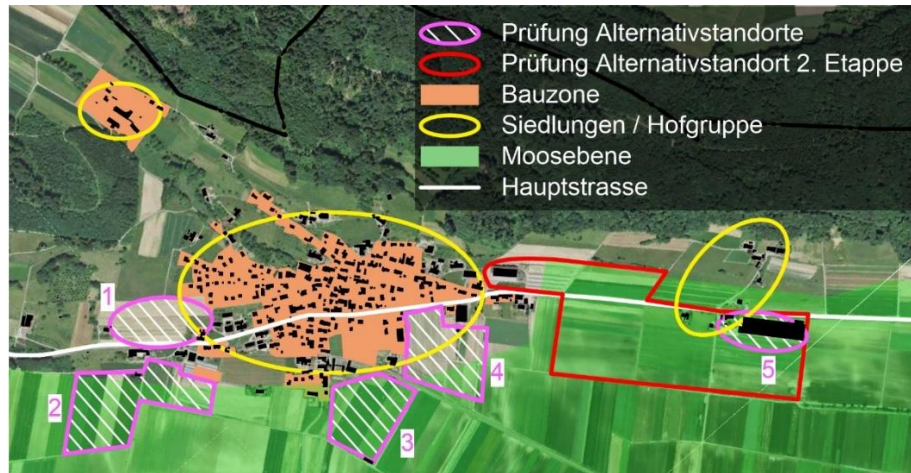
Die geplante Erweiterung der Anlage löst weder starke Geruchsbelastungen aus (Gewächshaus) noch liegt sie in unmittelbarer Nähe einer Bauzone (siehe auch nächster Absatz).

Lärmbelastungen

Es sind keine starken Lärmbelastungen zu erwarten, da es sich lediglich um Gewächshäuser handelt.

Gewässerschutzbe- reiche	Es befinden sich kein Gewässer (> 140 m entfernt) und somit auch kein Gewässerraum in der Nähe der ILWZ. Die ILWZ steht auch fernab von jeglichen Grund- und Quellwasserschutzzonen.
Erschliessungspla- nung	Direkt an der Hauptstrasse liegend ist die ILWZ mit dem Verkehr gut erschlossen. Betreffend weiterer Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen ist das Gebiet ebenfalls geeignet erschlossen, zumal sich nur die Nutzungsintensität, jedoch nicht die Nutzungsart ändert.
Orts- und Land- schaftsschutz	 Etwas abgesetzt von der ILWZ befindet sich das Ortsbildschutzgebiet um den Weiler Gäserz sowie ein Landschaftsschutzgebiet (vgl. Ausschnitt Schutzzonenplan). Durch die Ausscheidung der ILWZ werden die beiden Schutzgebiete nicht tangiert. Die bestehende Gewächshausanlage und die neu ausgeschiedene ILWZ ist auch topografisch vom nördlichen Weiler abgesetzt. Durch die Lage auf der südlichen Seite der Hauptstrasse wird die räumliche Abgrenzung nochmals verstärkt. ► <i>Ausschnitt Schutzzonenplan</i>
Vernetzung von Bio- topen	Die ILWZ befindet sich weder im Bereich noch in der Nähe von ökologisch wertvollen Trittsteinen oder linearen Landschaftsstrukturen wie Gewässer, Waldränder und Hecken. Widersprüche zu Landschaftsentwicklungskonzepten und bekannten Wildwechseln sind ebenfalls nicht vorhanden.
Naturgefahren	Ein Teil der ILWZ befindet sich im Bereich eines Gefahrengebiets geringer Gefährdung, was gemäss Planungshilfe nicht zu einem Ausschluss einer Schaffung von Intensivlandwirtschaftszonen führt. Jedoch sind allfällig nötige Schutzmassnahmen nach Art. 6 BauG im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Der südliche Bereich der ILWZ befindet sich im Bereich eines Gefahrengebiets mit mittlerer Gefährdung. In Absprache mit dem OIK ist für diesen Bereich im Baureglement sicherzustellen, dass Terrainanpassungen auf die Hochwasserschutzkote von 440.00 m.ü.M. vorzunehmen sind.
Koordination Störfall- vorsorge	Durch die Gemeinde Brüttelen verläuft eine Erdgashochdruckleitung des Gasverbundes Mittelland. Der für die Einzonung in die ILWZ vorgesehen Standort ist vom Konsultationsbereich (KoBe) überlagert. Die Überprüfung der Einhaltung der Referenzwerte hat ergeben, dass das Gebiet nicht risikorelevant ist und daher keine weitere Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich ist (siehe Kapitel 8).
Keine Kompensations- pflicht der FFF	Die ILWZ ist mit einer Fläche von rund 24'500 m² kleiner als drei Hektaren und fällt somit nicht unter die kantonale Meldepflicht gemäss Art. 46 RPV. Eine irreversible Bodenbelastung wird durch das Gewächshaus nicht vermutet. Rekultivierungsmöglichkeiten bleiben somit bestehen. Es handelt sich um einen ebenen Standort, der sich nicht mitten in der Moosenebene befindet, sondern im Übergang von Moos zu Hang. Somit werden günstige räumliche Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung und die Landwirtschaft geschaffen und gleichzeitig das Kulturland des Moores zusammenhängend belassen. Gemäss Art. 8b Abs. 4 BauG besteht für zonenkonforme Bauten und Anlagen, die in einer Landwirtschaftszone realisiert werden, keine Kompensationspflicht von FFF.

Prüfung alternative
Standorte



Es wurden 5 mögliche Gebiete für die Ausscheidung einer ILWZ geprüft.

Nr.	+/-	Beurteilung	Eignung
1	+	Grenzt an Bauzone	Nein
	-	Leichte Hanglage, ungünstige Topographie für Glashäuser	
	-	Beschränkte Grösse – kein längerfristiges Erweiterungspotenzial	
	-	Östlicher Teil ISOS Regional, Umgebungszone «Nahumgebung» (Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit, kein Baugebiet)	
	-	Tangiert nördlich Siedlungsbegrenzungsgebiet gemäss RGSK	
	-	Neuer zusätzlicher Treibhausstandort	
2	(-)	Etwas abgesetzt von der Bauzone	Nein
	-	ISOS Regional, Umgebungsrichtung «Grosses Moos» (Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit, kein Baugebiet)	
	+	Flache Topographie	Nein
	-	Unverbaute LW-Fläche	
	-	Neuer zusätzlicher Treibhausstandort	
3	+	Grenzt an Bauzone	
	-	ISOS Regional, Umgebungsrichtung «Grosses Moos» (Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit, kein Baugebiet)	Nein
	+	Flache Topographie	
	-	Unverbaute LW-Fläche	
	-	Neuer zusätzlicher Treibhausstandort	
4	+	Grenzt an Bauzone	Nein
	-	Liegt im Siedlungsbegrenzungsgebiet gemäss RGSK	
	-	ISOS Regional, Umgebungsrichtung «Grosses Moos» (Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit, kein Baugebiet)	
	+	Flache Topographie	
	-	Unverbaute LW-Fläche	
	-	Neuer zusätzlicher Treibhausstandort	
5	(-)	abgesetzt von Bauzone und Weiler Gäserz	Ja
	+	Erweiterung Bestehende Gewächshäuser (kein neuer Treibhausstandort)	
	+	Weist landschaft- und ortsbildverträgliches Erweiterungspotenzial auf	
	+	Liegt abgesetzt von der ISOS Regional, Umgebungsrichtung «Grosses Moos» und ausserhalb der Umgebungszone Wiesenhang des ISOS National (Gäserz)	
	+	Flache Topographie	
	+	Die kantonale Denkmalpflege hat sich zum Gebiet dahingehend positiv geäussert, als dass sich das Gebiet ausserhalb des ISOS-Perimeters befindet. Zudem sei keine direkte visuelle Sichtverbindung zum Ortsbild möglich.	

Die Prüfung der Alternativstandorte hat ergeben, dass sich das Gebiet 5 für die Ausscheidung einer ILWZ eignet. Das Gebiet ist bereits heute mit Glashäusern überbaut. Dadurch bleibt das unverbaute Landwirtschaftsland der Alternativstandorten von Neubauten verschont. Das Gebiet weist ein landschafts- und ortsbildverträgliches Erweiterungspotenzial gegen Westen auf.

Als einziges Gebiet liegt es ausserhalb von Umgebungszonen oder -Richtungen des ISOS (National und Regional). Der Ortsbildschutz aufgrund des ISOS ist höher zu gewichten als die Anbindung an die Bauzone.

2.6.4 Schlussfolgerung

Der gewählte Standort kann als geeignet für eine ILWZ betrachtet werden, da sie sich in der Umgebung von Siedlungsteilen konzentriert (Konzentrationsprinzip), bereits heute teilweise überbaut ist und durch die direkte Lage an der Hauptstrasse gut erschlossen ist. Eine intensivere Nutzung dieses Gebietes stellt einen geringeren Einschnitt in das Landschaftsbild und einen geringeren Verbrauch von FFF dar, als dies an Alternativstandorten der Fall wäre. Auch betreffend der anderen Kriterien erweist sich der gewählte Standort als unproblematisch. So ist die ILWZ weder in der Nähe eines Gewässerschutzbereichs noch eines Naturgefarengiebts erheblicher Gefährdung. Auch werden keine Ortsbild- und Landschaftsschutzgebiete, Objekte oder Biotope im näheren Umfeld der ILWZ tangiert. Durch die topographische Abgrenzung der ILWZ vom Weiler Gäserz sind keine Emissionen in Richtung des Weilers zu erwarten.

Da die neue Intensivlandwirtschaftszone abgesetzt vom Hauptsiedlungsgebiet Brüttelen liegt, gilt der Grundsatz 3, wonach max. ein ILWZ Standort im Planungsgebiet (grundsätzlich gilt damit das gesamte Gemeindegebiet) ausgeschieden werden darf.

Mit dem gewählten Standort kann die unverbaute Moosebene weiterhin zusammenhängend von Bauten freigehalten werden.

Das ISOS von regionaler Bedeutung wird mit dem Standort 5 im Vergleich zu den alternativen Standorten nicht tangiert.

Die Kriterien nach Art. 80b BauG können somit als erfüllt betrachtet werden, wodurch nach Art. 80a Abs. 2 BauG auf eine regionale Planung verzichtet werden kann.

3. Planungsmassnahmen Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren

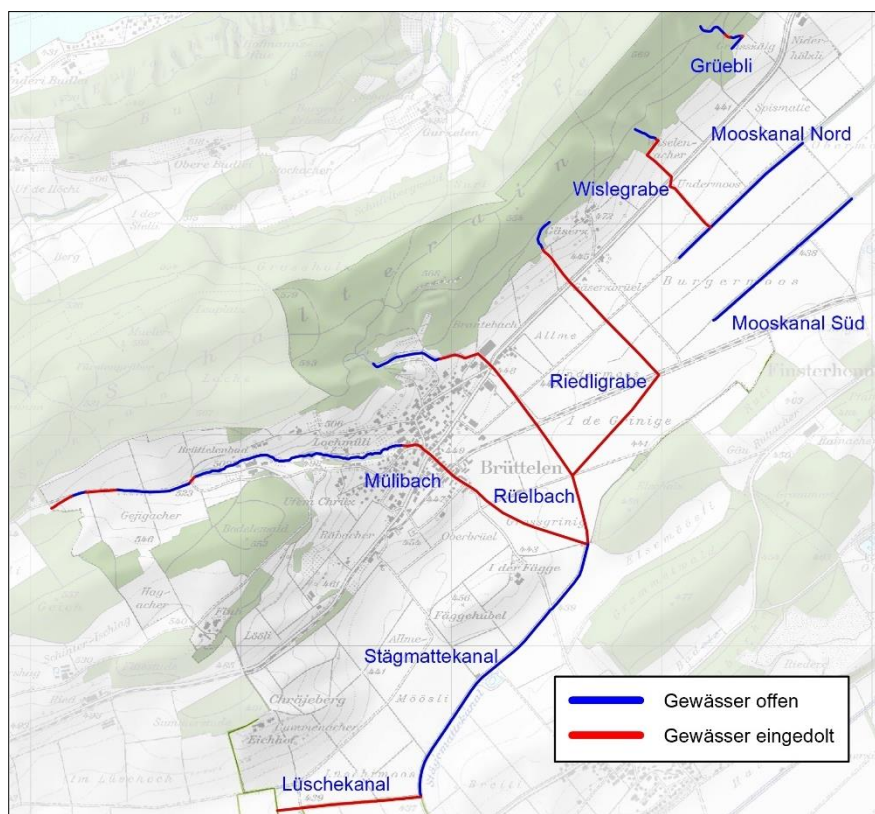
Im neu erlassenen Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren sind die Gewässerräume und die Gefahrenggebiete festgelegt. Des Weiteren sind die Gewässerentwicklungsräume nach kommunalem Gewässerrichtplan (Fassung vom 09.03.2017) aufgeführt.

3.1 Gewässerraum

3.1.1 Ausgangslage

Sinn und Zweck

Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Er dient aber auch dem Unterhalt der Gewässer und als Erholungsraum für die Bevölkerung. Zudem verringert ein ausreichender Abstand zwischen Gewässern und Nutzfläche den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen.



► Gewässernetz von Brüttelen gemäss GN5 und der amtlichen Vermessung (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Datengrundlage und
Bereinigung GN5

Die Gewässerdaten (Gewässerverlauf und natürliche Sohlenbreite) zur Bemessung der Gewässerräume stammen aus den Datensätzen des Kantons (Gewässernetz GN5). Dieser stellt mehrheitlich nur den ungefähren Verlauf der Gewässer dar und entspricht nicht überall der heutigen Situation. Daher wurde auch die amtliche Vermessung berücksichtigt und häufig deren Linienverlauf übernommen. Auch als Grundlage hinzugezogen wurde der Gewässerrichtplan. Aus diesem wurden unter anderem auch die Gewässerentwicklungsräume als Hinweise in den ZP Gewässerraum und Naturgefahren übernommen.

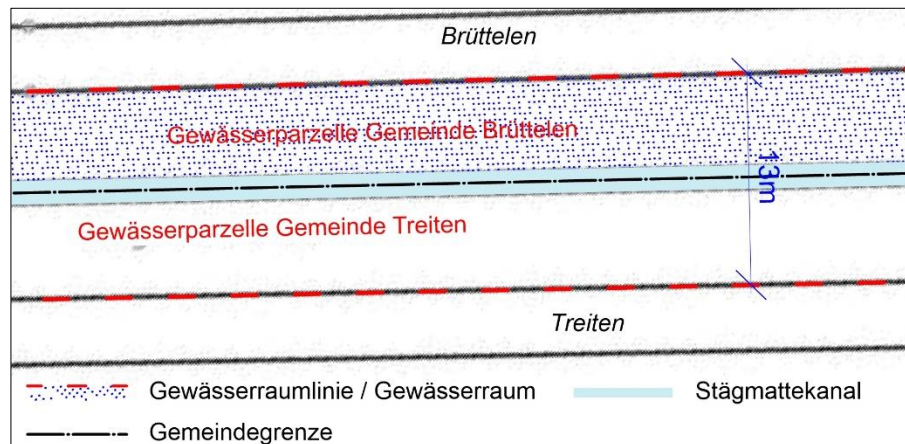
3.1.2 Festlegung im Zonenplan

Die Gewässerräume ersetzen die bisherigen Abstandsvorschriften im ehemaligen Art. 20 GBR. Im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren werden für die offenen Gewässer und die eingedolten Gewässer innerhalb des Siedlungsgebiets Gewässerlinien festgelegt, die beidseitig und symmetrisch ab Gewässermittellinie die Korridore der Gewässerräume definieren. Ausnahmsweise erhalten auch gewisse eingedolte Abschnitte ausserhalb des Siedlungsgebiets Gewässerräume. Diese Korridore überlagern die anderen Nutzungszonen. Die Breite der Gewässerräume bemisst sich an den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung. Diesen Vorgaben folgend, werden für die offenen Abschnitte des Mülibachs, des Rüelbachs, des Grüebli und für die beiden Mooskanäle Gewässerraumbreiten von jeweils 11 m festgelegt.

Stägmattkanal

Der Stägmattkanal liegt auf der Gemeindegrenze zu Treiten. Daher erstreckt sich der Gewässerraum über beide Gemeinden. Für den Zonenplan Gewässerraum der Gemeinde Brüttelen ist nur der Gewässerraum auf Gemeindegebiet festzulegen. Zum besseren Nachvollzug wird jedoch hinweisend die Gewässerraumlinie auf der Nachbargemeinde eingetragen.

Aufgrund der natürlichen Sohlenbreite des Stägmattkanals ist ein minimaler Gewässerraum von 12 m festzulegen. Beidseits des Kanals bestehen «Gewässerparzellen». Die Breite der beiden Parzellen zusammen beträgt im Westen 12 m und nimmt gegen Osten bis 16 m zu. Aufgrund dieser Ausgangslage wird der Gewässerraum entlang der Gewässerparzelle festgelegt.



► Festlegung Gewässerraum Stägmattkanal (Ausschnitt)

Verzicht Erhöhung Gewässerraum

Gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV ist der Gewässerraum zu erhöhen, wenn dies zur Gewährleistung folgender Aufgaben erforderlich ist:

- Schutz vor Hochwasser
- Revitalisierung
- Schutzziele von Objekten (kantonale Naturschutzgebiete, Moorlandschaften etc.)
- Gewässernutzung

Die Gewässer in Brüttelen sind von keinen der oben aufgeführten Punkten betroffen. Daher werden die Gewässerräume gemäss den Vorgaben in Art. 41a Abs. 2 GSchV berechnet.

Verzicht bei eingedolten Gewässern

Bei den eingedolten Abschnitten werden ausserhalb der Bauzone in der Regel keine Gewässerräume festgelegt. Ausnahmsweise werden Gewässerräume für eingedolte Abschnitte festgelegt, wo der kommunale Gewässerrichtplan diese aufzeigt. Eingedolte

Abschnitte mit ausgeschiedenen Gewässerräumen gibt es beim Mülibach und beim Ruelbach.

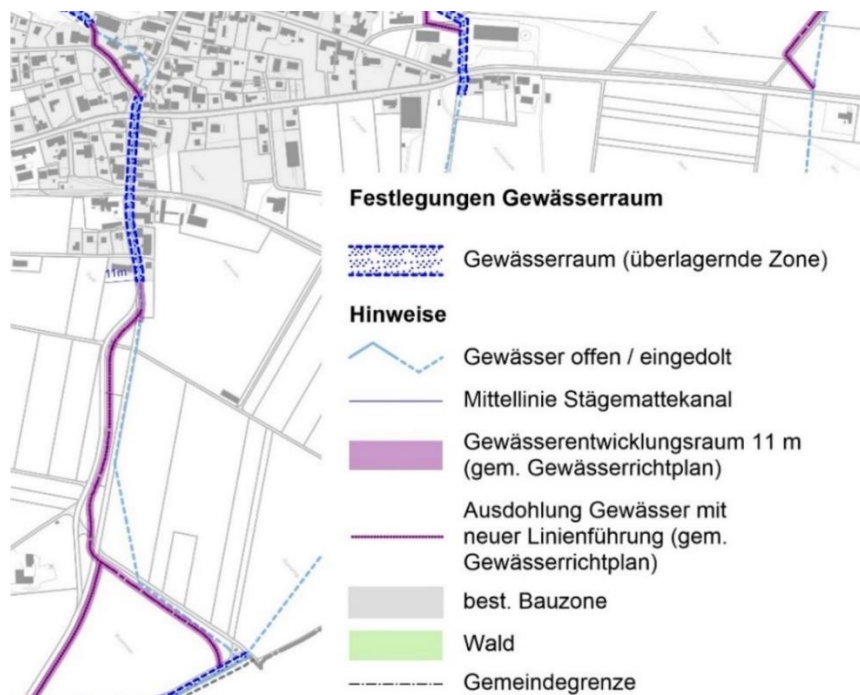
Der Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums ausserhalb des Siedlungsgebiets ist dadurch begründet, dass sich das eingedolte Gewässer in der Landwirtschaftszone befindet und die Lagegenauigkeit der Gewässer schwierig zu eruieren ist. Zudem liegen keine übergeordneten Interessen vor, welche eine genaue Festlegung verlangen würden. Eine lagegenaue Überprüfung wäre unverhältnismässig. Es ist zielführender, die genaue und optimale Linienführung erst bei einer allfälligen Öffnung zusammen mit den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern im Einzelfall zu verhandeln. Es sind keine Interessen bekannt, die einem solchen Vorgehen entgegenstehen könnten.

Verzicht im Wald

Auf die Festlegung von Gewässerräumen im Wald wird gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV mit Ausnahme einiger Waldabschnitte entlang des Mülibachs westlich des Dorfes verzichtet. Die Lagegenauigkeit des Gewässers ist schwierig zu eruieren und es liegen keine übergeordneten Interessen vor, welche eine genaue Festlegung verlangen würden. Eine lagegenaue Überprüfung wäre unverhältnismässig.

Darstellung von Gewässerrichtplaninhalten

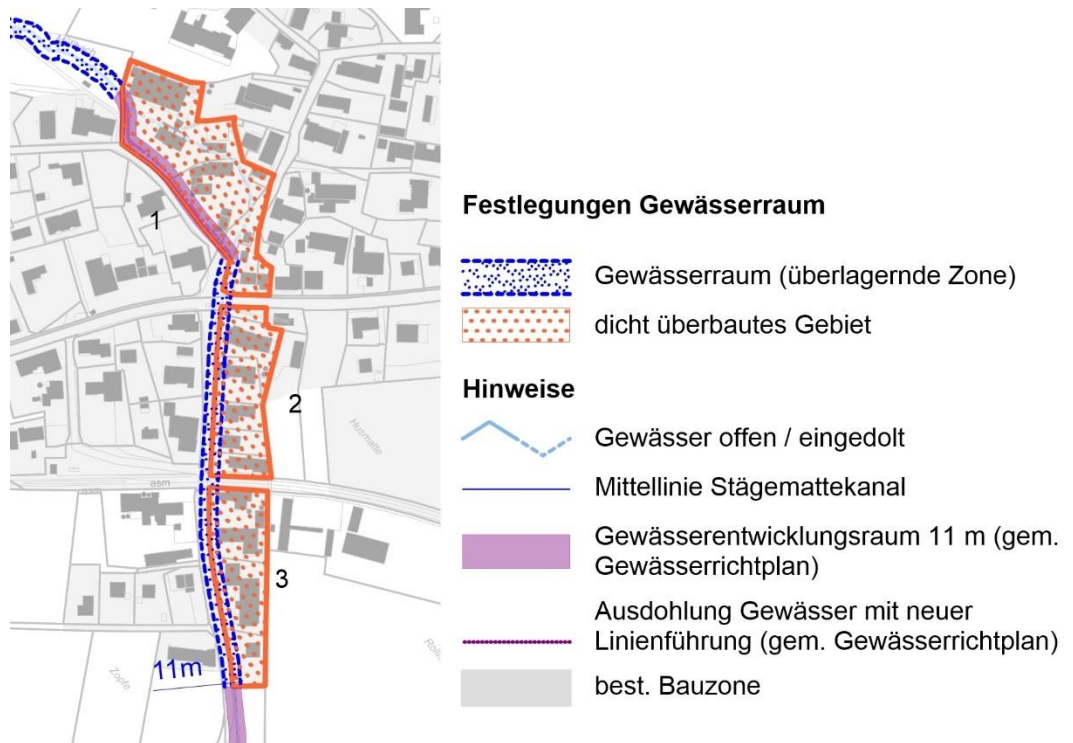
Der kommunale Gewässerrichtplan sieht Änderungen der Linienführung von gewissen eingedolten Gewässerabschnitten bei deren Offenlegung vor (beim Mülibach, Ruelbach und Riedlgrabe). Der Gewässerrichtplan hat für diese neuen Linienführungen auch bereits Gewässerräume aufgezeigt. Diese wurden in den Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren übernommen und werden farblich und formlich klar differenzierbar dargestellt und als Gewässerentwicklungsräume bezeichnet. Da es sich nicht um Neufestlegungen durch die Nutzungsplanung handelt, sondern um Inhalte des behördenverbindlichen Gewässerrichtplans, die auch im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren dargestellt werden, wird in der Legende entsprechend auf diesen Umstand hingewiesen.



► Dargestellt sind unter anderem die Gewässerentwicklungsräume (violette Farbe) gemäss Gewässerrichtplan.

Dicht überbaute Gebiete

Beim Abschnitt des Mülibachs im Siedlungsgebiet ist linksseitig (bzgl. Fliessrichtung) eine besonders dichte Bebauung vorhanden. Teilweise ist der Mindestabstand durch bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen nicht eingehalten. Diese gewachsenen Strukturen legen die Zuweisung zum "dicht überbauten Gebiet" nach Art. 41b GSchV nahe. Im dicht überbauten Gebiet kann der Abstand zum Gewässer für zonenkonforme Bauten und Anlagen projektbezogen im Einzelfall reduziert werden, soweit Wasserbau und Hochwasserschutz sichergestellt sind.



► Dicht überbaute Gebiete im Gewässerraum

Die Beurteilung der einzelnen Gewässerabschnitte erfolgt gemäss dem Vorgehen in der AHOP «dicht überbaut» vom 30. Oktober 2017. Für die einzelnen Korridore wird zunächst überprüft, ob der Flächenanteil befestigter Strukturen (z.B. Strassen und Bahnen, Hoch- und Tiefbauten, auf den Standort angewiesene Infrastrukturen, Einstellhallen, Mauern etc., soweit sie nicht dem Hochwasserschutz dienen) 50 % übersteigt. Ist dies der Fall, werden 7 Begründungskriterien beigezogen. Fallen diese mehrheitlich positiv aus, wird der Uferabschnitt als dicht überbaut eingestuft und der Gewässerraum im Zonenplan gekennzeichnet.

Nachfolgend sind die Beurteilungen und Erläuterungen zu den einzelnen Gebieten aufgeführt.

Gebiet 1



Kriterien / Begründung:

- Gewässerraum zu mehr als 50 % von Bauten und Anlagen betroffen.
- Lage im Hauptsiedlungsgebiet
- Dorfkerzone und ZöN
- Umgebende Grundstücke weitgehend ausgenutzt
- Keine bedeutenden Grünräume im überbauten Bereich
- Naturnaher Ausbau unverhältnismässig

Gebiet 2



Kriterien / Begründung:

- Gewässerraum zu mehr als 50 % von Bauten und Anlagen betroffen.
- Lage im Hauptsiedlungsgebiet
- Dorfkerzone sowie Wohn- und Gewerbezone
- Umgebende Grundstücke grossenteils ausgenutzt
- Keine bedeutenden Grünräume im überbauten Bereich
- Naturnaher Ausbau unverhältnismässig

Gebiet 3



Kriterien / Begründung:

- Gewässerraum zu mehr als 50 % von Bauten und Anlagen betroffen.
- Wohn- und Gewerbezone (vergleichsweise hohe Ausnützung)
- Umgebende Grundstücke grossenteils ausgenutzt
- Keine bedeutenden Grünräume im überbauten Bereich
- Naturnaher Ausbau unverhältnismässig

Die betrachteten Gebiete erfüllen alle mehrheitlich die Beurteilungskriterien und können daher als dicht überbaut bezeichnet werden. Sie werden entsprechend alle im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren als solche gekennzeichnet.

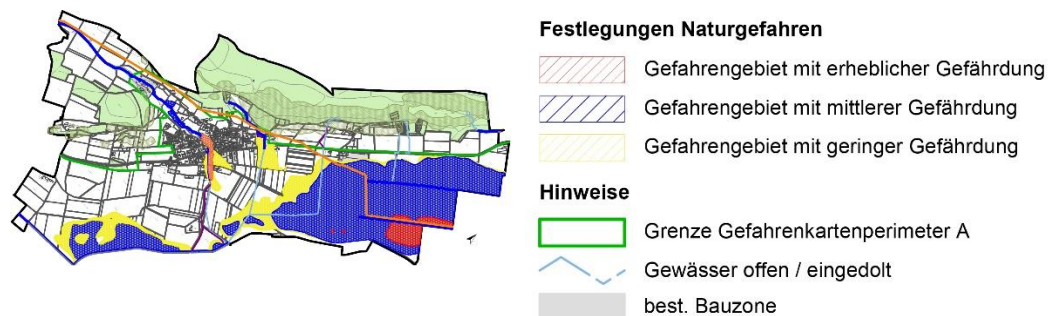
Festlegung des Gewässerraums im Baureglement	Der Artikel Bauabstand von öffentlichen Gewässern im ehemaligen Art. 20 GBR wird gestrichen. Auf der Grundlage des Musterbaureglements des Kantons Bern wird das Baureglement mit einem Artikel Fliessgewässer ergänzt.
Umsetzung und Bedeutung	Mit der Festlegung von Gewässerräumen für sämtliche offene Gewässer und für eingedolte Gewässer nach Massgabe der Breiten nach Art. 41a GSchV und unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem kantonalen Wasserbaugesetz sowie den entsprechenden Bestimmungen zu den Uferbereichen nach NHG werden die kantonalen und nationalen Vorgaben vollumfänglich umgesetzt.

3.2 Naturgefahren

Festlegung Die Gefahrengebiete gemäss der vom Kanton genehmigten Gefahrenkarte müssen in einen Zonenplan oder Schutzzonenplan integriert werden. Die Gemeinde Brüttelen hat die Gefahrenkarte mit dem Zonenplan Naturgefahren bereits umgesetzt (Genehmigung AGR am 7. April 2016).

Innerhalb der Gefahrengebiete wird wie bis anhin zwischen vier Gefahrenstufen unterschieden, die im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren mit unterschiedlicher Farbe als schraffierte Flächen dargestellt sind. Zusätzlich sind im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren weiterhin Gebiete gekennzeichnet, deren Gefahrenstufen noch nicht bestimmt wurden.

Die Bestimmungen für das Bauen in Gefahrengebieten im Kanton Bern sind im Art. 6 BauG festgehalten. Weitere Bestimmungen für Brüttelen finden sich im Art. 36 GBR.



► Übersicht der Gefahrengebiete in der Gemeinde Brüttelen.

Überschneidungen mit Neueinzonungen im Siedlungsgebiet Die Neueinzonungen im Siedlungsgebiet wurden mit den Gefährdungsgebieten verglichen. Wie der folgenden Grafik entnommen werden kann, überschneiden sich die Neueinzonungen entweder nicht mit diesen Gebieten oder nur mit Gebieten geringer Gefährdung. Eine Überschneidung mit Gebieten mittlerer oder erheblicher Gefährdung gibt es bei den neu eingezonten Gebieten nicht.

In Zonen geringer Gefährdung ist Zurückhaltung bei Bauzonen sensibler Nutzung vorgeschrieben. Art. 6 Abs. 3 BauG nennt beispielsweise Spitäler oder Kläranlagen als Bauvorhaben sensibler Nutzung. Bei den neueingezonten Flächen Brüttelens kann eine solche sensible Art der Nutzung klar verneint werden.

Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. (Art. 36 GBR)



Legende

- Bauzone bestehend
- Einzonung zur Dorfkernzone
- Einzonung zur Wohn- und Gewerbezone
- Einzonung zur Gewerbezone
- Gewässer offen / eingedolt
- Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung
- Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung

► Hervorgehoben sind die Neueinzonungen. Des Weiteren die Gefahrengebiete als überlagernde Zonen.

Überschneidungen
mit der Neueinzo-
nung in der Intensiv-
landwirtschaftszone
(ILWZ)

Ein grosser Teil der neuen ILWZ ist von einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung betroffen. Eine Einzonung ist daher kritisch zu überprüfen. In Absprache mit dem OIK muss gewährleistet sein, dass durch entsprechende Massnahmen (z.B. Terrainanpassungen) das Terrain auf die Hochwasserschutzkote von 440.00 m.ü.M. anzupassen ist.

Aus diesem Grund wird im Baureglement in Art. 13 «Intensivlandwirtschaftszone» folgender Absatz ergänzt:

Für Bauten und Anlagen in den Bereichen der mittleren Gefahrenstufe gemäss Zonenplan Naturgefahren ist das Terrain auf mindestens die massgebende Hochwasserschutzkote von 440.00 m.ü.M. anzupassen.



Perimeter Einzonung ILWZ

Festlegungen Naturgefahren

- Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung
- Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung

Hinweise

- Grenze Gefahrenkartenperimeter A
- Gewässer offen / eingedolt
- best. Bauzone

► Hervorgehoben ist die Neueinzonung Intensivlandwirtschaftszone. Des Weiteren die Gefahrengebiete als überlagernde Zonen.

4. Planungsmassnahmen Schutzzonenplan

4.1 Übernahme bestehender Inhalte

Im Rahmen der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung wird nebst dem Zonenplan Bau-
gebiet und dem Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren auch der Schutzzonenplan
erlassen. Inhaltlich übernimmt er in erster Linie Inhalte, die bereits im ehemaligen Zonenplan
festgelegt waren.

Zu den verschiedenen Festlegungen und Hinweise sind im Baureglement entsprechende
Bestimmungen festgehalten. Im Unterschied zu den Festlegungen, welche auf kommunaler
Ebene grundeigentümerverbindlich festgelegt sind, beziehen sich die Hinweise auf überge-
ordnete Bestimmungen oder Inventare.

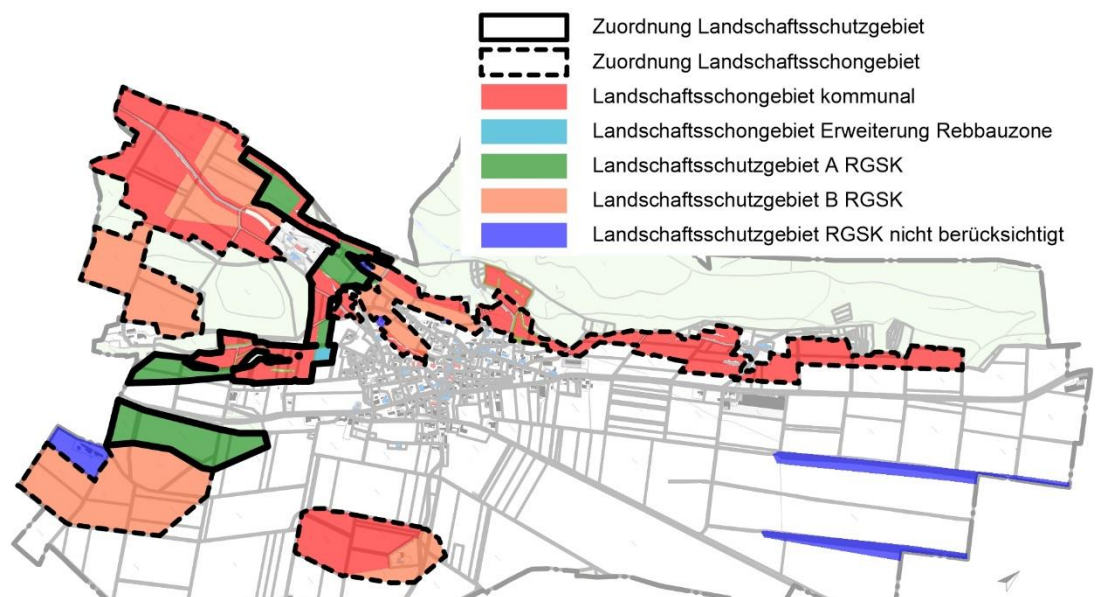
4.2 Festlegungen Schutzzonenplan

Die heute gültigen Festlegungen wurden mit dem erarbeiteten Inventarplan überprüft und
aktualisiert.

Landschaftsschutz-
und schongebiete

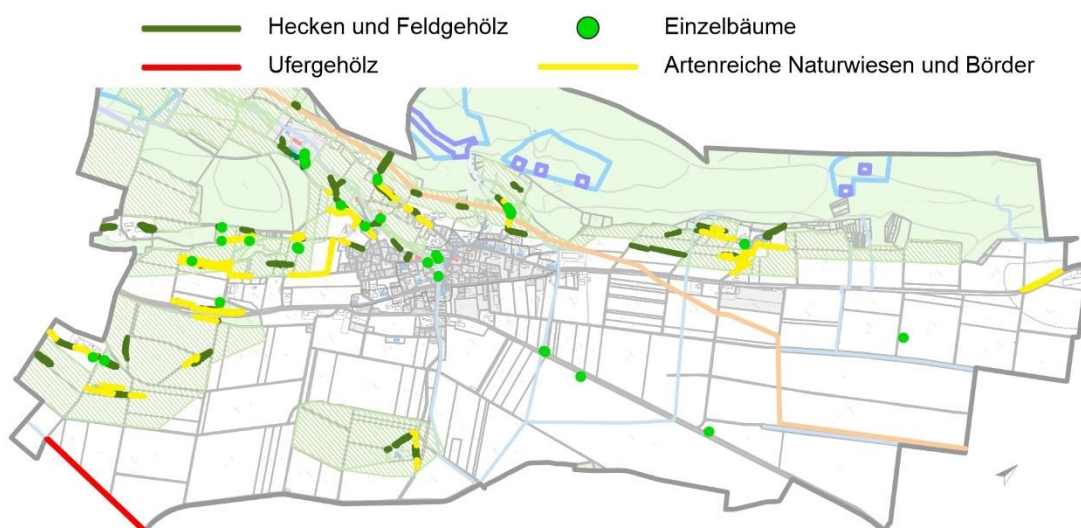
Im Baureglement werden neu die Begriffe Landschaftsschutz- und schongebiet verwendet
(statt wie bisher Landschaftsschutzgebiet) und es werden die Bestimmungen des Musterbau-
reglements übernommen.

Die Landschaftsschutzgebiete A und B gemäss RGSK werden den kommunalen Land-
schaftsschutz- bzw. schongebieten zugewiesen (siehe Karte unten). Bisher bestanden in der
Gemeinde lediglich ein Typ Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der Integration der Gebiete
gemäss RGSK und den regional festgelegten Bestimmungen der Landschaftsschutzgebiete
A RGSK müssen die Gebiete in Brüttelen bezüglich Schutzstufe unterschieden werden. Neu
sind in den Landschaftsschutzgebieten im Gegensatz zu den Landschaftsschongebieten
Bauten und Anlagen nicht zugelassen. Auf folgende RGSK-Gebiete wird jedoch verzichtet:
Die beiden Landschaftsschutzgebiete A bei den Kanälen werden nicht in die kommunale Pla-
nung umgesetzt. Diese beiden Bereiche sind durch die Gewässerräume genügend ge-
schützt. Ebenso werden Hofgruppen, mit Ausnahme des Hofes im Fäggenacher, nicht in die
Landschaftsschongebiete integriert.



► Übersicht Bereinigung / Erweiterung Landschaftsschutz- und schongebiete

Übrige Festlegungen Die übrigen Festlegungen beinhalten Kleingehölz, Hecken, markante Einzelbäume sowie Artenreiche Naturwiesen und Borde. Diese Festlegungen werden mit einer Ausnahme (ein nicht mehr existenter Einzelbaum) unverändert übernommen.



► *Übersicht übrige festgelegten Naturobjekte*

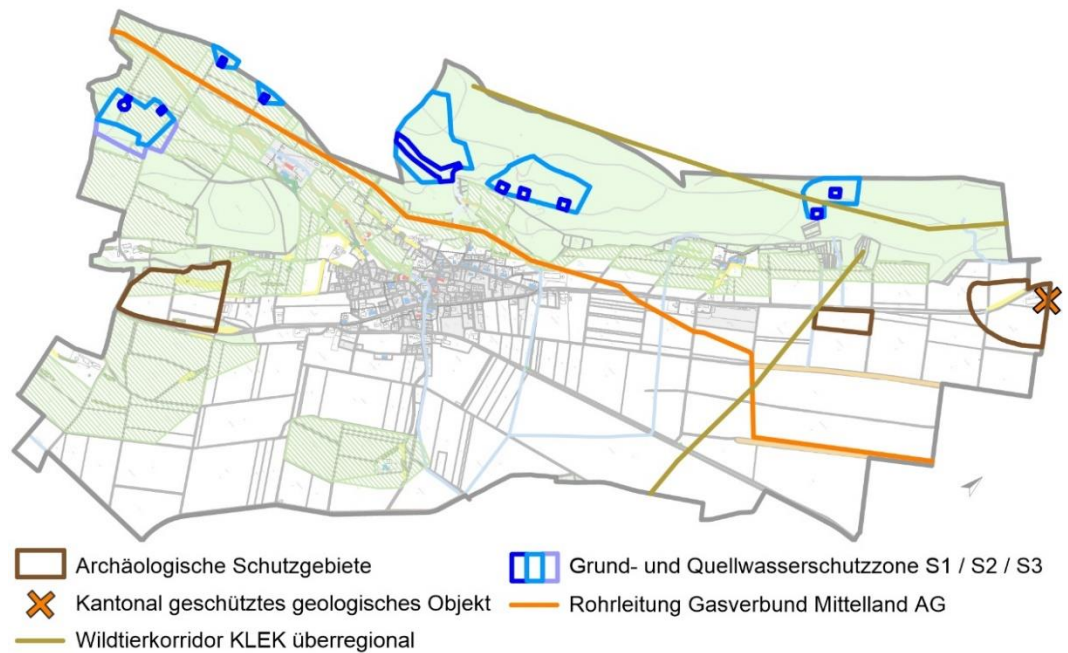
Verzicht Kleingewässer und Kanäle Uferzone

Im bestehenden Schutzzonenplan sind Kleingewässer und Kanäle Uferzone (KKU) eingetragen. Diese wurden in einem ersten Schritt aufgrund der Gewässernetzberreinigung bereinigt. D.h. dort wo keine Gewässer mehr sind, wurden die KKU auch gestrichen. Die KKU befinden sich naturgemäss innerhalb der Gewässerräume (GWR). Östlich der ZöN Brüttelenbad reicht das KKU über den GWR hinaus. Im Rahmen der vorliegenden Bereinigung wird der GWR auf das KKU bzw. auf die bestehende Ufervegetation ausgedehnt.

Im Schutzzonenplan werden jedoch die KKU ersatzlos gestrichen. Mit den Bestimmungen zum GWR ist der Schutz gewährleistet.

4.3 Hinweise Schutzzonenplan

Die Hinweise im Schutzzonenplan sind die archäologischen Schutzgebiete, ein kantonal geschütztes geologisches Objekt, zwei Wildtierkorridore KLEK überregional, die Grund- und Quellwasserschutzzone sowie die Rohrleitung des Gasverbundes Mittelland AG.



► Übersicht Hinweise Schutzzonenplan

Wildtiere

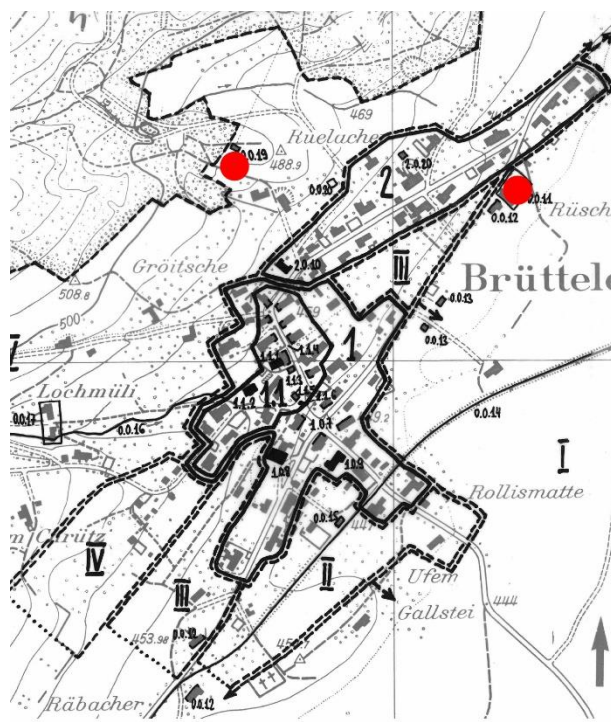
Bezüglich der Thematik «wildlebende Vögel und Säuger» bzw. deren Lebensräume wurde der für Brüttelen zuständige Wildhüter kontaktiert. Gemäss dessen Aussage gibt es keine wildtierschutzrelevanten Hinweise in Brüttelen. Einzig zwei bestehende überregionale Wildtierkorridore KLEK werden hinweisend in den Schutzzonenplan übernommen.

5. Änderungen Baureglement

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision stand die Überarbeitung des Baureglements an. Als Grundlage für die Aktualisierung dient das Musterbaureglement des Kantons Bern. Das Musterbaureglement verfolgt den Grundsatz des „schlanken“ Baureglements, das Vorschriften des übergeordneten Rechts grundsätzlich nicht wiederholt und die Anzahl Sonderregelungen zu minimieren versucht. Des Weiteren wird das Baureglement in einen normativen und einen hinweisenden Teil gegliedert. Die Hinweise in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und zeigen Beziehungen zu anderen Artikeln, Erlassen oder Grundlagen auf. Sie haben hinweisenden Charakter und werden periodisch überprüft und von der zuständigen Kommission angepasst. Die neuen Anforderungen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden im neuen Reglement integriert.

Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem noch gültigen Baureglement sind:

Anpassung übergeordnetes Recht	- Anpassung Begriffe und Messweisen gemäss Verordnung BMBV. - Neuer Artikel zu den Fliessgewässern gemäss neuen Richtlinien ersetzt den alten Artikel zu den Bauabständen von öffentlichen Gewässern.
Haushälterische Bodennutzung	- Fassadenhöhe (Fh) gi (giebelseitig) als neues Höhenmass (Art. 4), welche die bestehende traufseitige Fassadenhöhe (Fh) tr (altrechtlich «Gebäudehöhe») ergänzt – dadurch gilt aufgrund der BMBV auch weiterhin giebelseitig ein maximales Mass. Unerwünschte Abgrabungen können so verhindert werden. Die Festlegung der Fh gi entspricht den orts- und zonenüblichen Firsthöhen. - Erhöhung der Fassadenhöhe Fh tr (gegenüber der altrechtlichen «Gebäudehöhe») in der Gewerbezone (G) um jeweils 2.0 m; in der WG2 um 0.5 m; und in der Dorfkernzone (DK) um 1.0 m. - Erhöhung der Fassadenhöhe Fh tr in der Gewerbezone, da die einzige bisherige Gewerbezone nicht mehr Teil dieser ist, dafür im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision eine neue geschaffen wurde, die aber an einem anderen Standort steht, welche unter anderem durch ihre Lage an der Hauptstrasse eine höhere Fassadenhöhe zulässt. - Neue Absätze zu den minimalen Geschossflächenziffern in Gebieten mit verlangter, besonders hoher Nutzungsdichte (haushälterische Bodennutzung) in den Artikeln zu den Wohn-, Wohn- und Gewerbe- und Dorfkernzonen.
Neuer Artikel zu Antennenstandorten	- Neu werden im Baureglement nach Priorität geregelt, wo Antennen erstellt werden dürfen: - in erster Linie in der ZÖN D (Schützenhaus) sowie in der Gewerbezone, - wenn dort keine Standorte möglich sind in den übrigen Bauzonen. - Die Priorisierung ist dadurch begründet, dass das Dorf Brüttelen als Ortsbild von regionaler Bedeutung gemäss ISOS aufgeführt ist und die Bauzone als Baugruppe oder Umgebungszone bezeichnet ist. Zudem liegt ein grosser Teil der Siedlung im kommunalen Ortsbildschutzgebiet.



► Ausschnitt Karte ISOS regional mit den möglichen priorisierten Standorten für Antennen

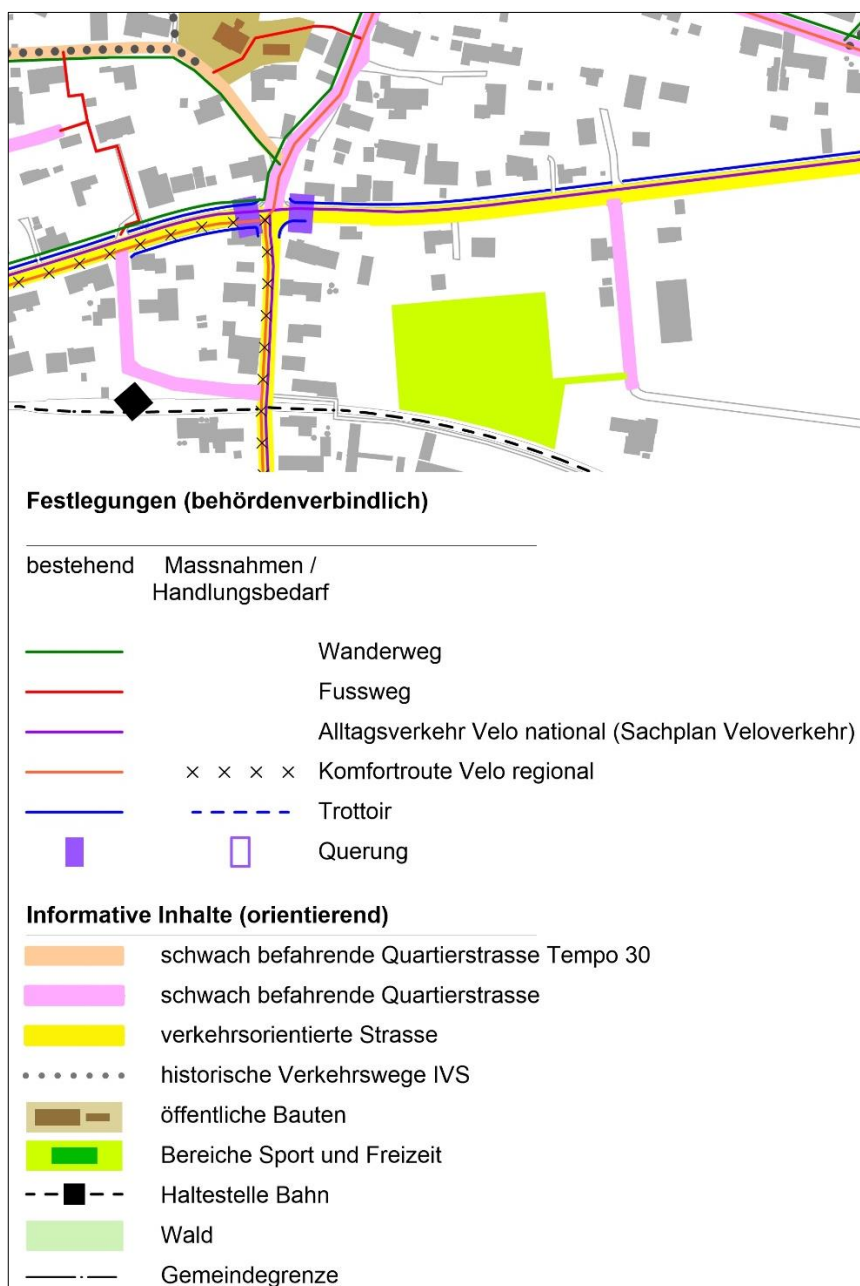
Weitere Massnahmen

- Neue Absätze über den Ausschluss störender Nutzungen in den Artikeln zu den Wohn-, Wohn- und Gewerbe- und Dorfkernzonen.
- Erweiterte Besitzstandsgarantie für bestehende Gebäude innerhalb der Dorfkernzone bei Elementarereignissen.
- Neuer Artikel zu Antennenstandorten.
- Aufhebung der Rebbauzone als Untergruppe der Landwirtschaftszone.
- Aufhebung der Überbauungsordnung „Bahnhofareal“

6. Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

Der Kanton Bern verlangt, dass die Gemeinden im Rahmen der Revision der Ortsplanung das Fuss- und Wanderwegnetz in der Richt- oder Nutzungsplanung festlegen müssen. Zudem sind die Gemeinden in der Pflicht, die kommunalen Velorouten in einem Richtplan festzulegen. Daher wurde für Brüttelen ein neuer Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz erarbeitet. Darin enthalten sind ebenfalls die historischen Verkehrswege mit Substanz.

Als Grundlage dazu dienten der kantonale Sachplan Veloverkehr, der Sachplan Wanderrouthenetz / historische Verkehrswege sowie der von der Gemeinde Brüttelen genehmigten Richtplan Siedlung und Verkehr vom 9. April 2002. Vom bestehenden Richtplan Siedlung und Verkehr werden die Inhalte zu den Strassen einschliesslich den beiden Fusswegverbindungen übernommen und allenfalls aktualisiert.



► Auszug Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

7. Aufhebung Richtplan Siedlung und Verkehr

Der rechtskräftige kommunale Richtplan Siedlung und Verkehr vom 9. April 2002 wird aufgehoben.

Die Inhalte bezüglich Siedlungsentwicklung stimmen nicht mehr mit den heutigen Entwicklungszielen und -möglichkeiten überein. Zudem wurde im Rahmen der Revision der Ortsplanung ein Raumentwicklungskonzept erarbeitet, in welchem die Ortsentwicklung aufgezeigt wird.

Die Inhalte bezüglich Verkehrs halten den heutigen Zustand fest (Strassen, Fusswege etc.). Es sind keine Massnahmen formuliert. Die Inhalte wurden auf ihre Aktualität überprüft und in den neuen Richtplan Fuss- und Veloverkehr integriert.

8. Koordination Störfallvorsorge

Durch die Gemeinde Brüttelen verläuft eine Erdgashochdruckleitung des Gasverbundes Mittelland. Drei Änderungen der Nutzungszonen sind vom Konsultationsbereich (KoBe) überlagert.

Im Folgenden wird aufgezeigt, dass die drei Gebiete nicht risikorelevant sind und daher keine weitere Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich ist.

8.1 Überprüfen der Einhaltung der Referenzwerte

Um die Risikorelevanz prüfen zu können, hat das kantonale Laboratorium Referenzwerte ermittelt. Der Referenzwert Bevölkerung (Ref_{Bev}) stellt dabei einen Schwellenwert dar, welcher eine spezifische Anzahl Personen innerhalb einer bestimmten Fläche (Scanner-Zelle) eines KoBe darstellt.

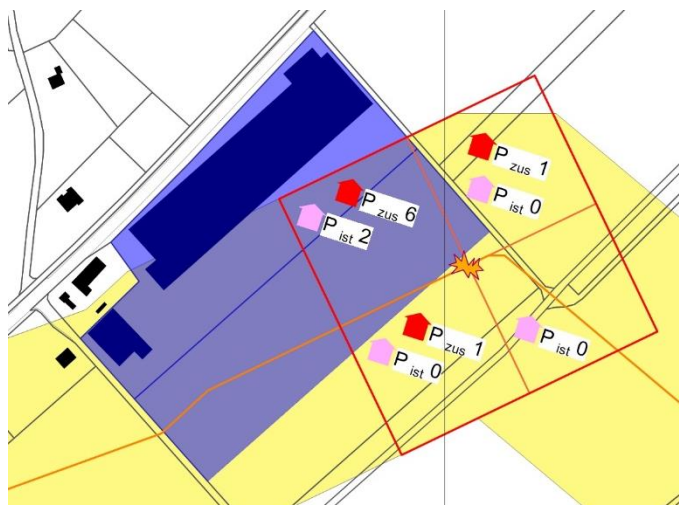
Solange die Anzahl der in der Scanner-Zelle vorhandenen Bevölkerung (P_{ist}) addiert mit der Anzahl Personen, welche aufgrund der Nutzungsplanungsänderung hinzukommen werden (P_{zus}), nicht grösser als der entsprechende Ref_{Bev} ist, besteht für die Plananpassung keine Risikorelevanz.

Die Werte von P_{ist} und P_{zus} wurden mit Hilfe von Luftbildern, Wohnadressen und der bestehenden und zu erwartenden Nutzungsart ermittelt. Bei den Wohngebäuden wurde jeweils eine Personenzahl von 4 angenommen. In den bestehenden Gewächshäusern der zukünftigen Intensivlandwirtschaftszone wurde davon ausgegangen, dass sich zwei Arbeitskräfte im KoBe Bereich aufhalten (von insgesamt 10). Mit der Einzonung wird eine Verdoppelung der Arbeitskräfte angenommen.

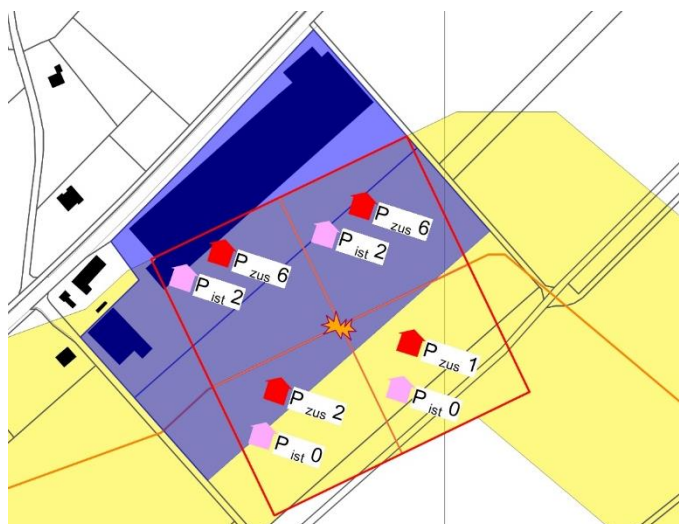
Der Referenzwert Bevölkerung (Ref_{Bev} 200) wurde der Tabelle 3 „Referenzwerte Bevölkerung pro Anlagentyp“ der Arbeitshilfe „Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung“ entnommen, und zwar für die Erdgashochdruckleitung der Kategorie 16 Zoll $\leq$ DN < 24 Zoll.

8.2 Überprüfen Parzelle 696 (ILWZ)

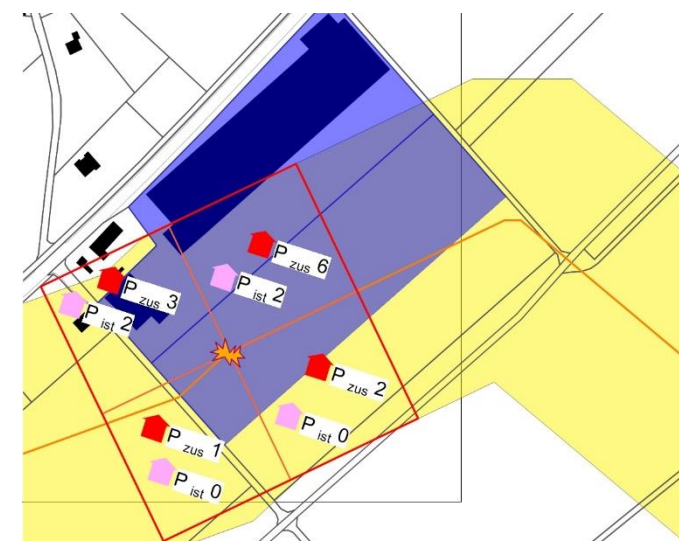
Scannerzelle 1



Scannerzelle 2



Scannerzelle 3



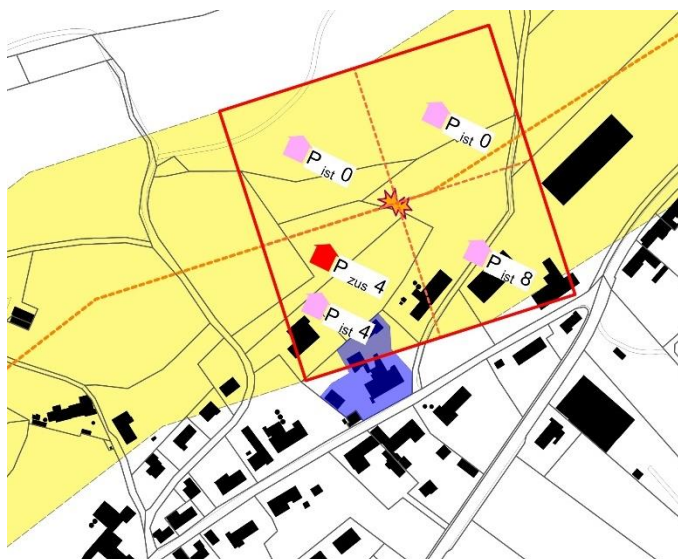
Fazit

Die Untersuchung in den drei Scannerzellen hat ergeben, dass der Referenzwert von 200 nicht überschritten wird. In der geplanten ILWZ sind keine empfindlichen Einrichtungen vorgesehen.

Die geplante Einzonung ist nicht risikorelevant.

8.3 Überprüfen Parzelle 306 (DKZ)

Scannerzelle 1



- zus. Personenbelegung (P_{zus})
- vorh. Personenbelegung (P_{ist})
- Teilparzelle Nr. 306
- ★ Ort mögliches Störfallereignis
- Konsultationsbereich
- Scannerzelle
- ha-Element

Referenzwert Ref Bev: 200

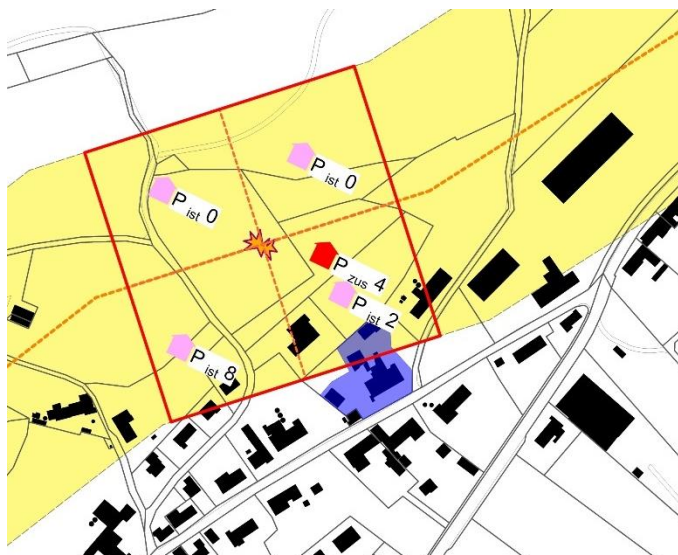
Personenzahl P_{ist} : 12

Personenzahl P_{zus} : 4

$P_{ist} + P_{zus}$: 16

$P_{ist} + P_{zus} \leq \text{Ref Bev}$

Scannerzelle 2



- zus. Personenbelegung (P_{zus})
- vorh. Personenbelegung (P_{ist})
- Teilparzelle Nr. 306
- ★ Ort mögliches Störfallereignis
- Konsultationsbereich
- Scannerzelle
- ha-Element

Referenzwert Ref Bev: 200

Personenzahl P_{ist} : 10

Personenzahl P_{zus} : 4

$P_{ist} + P_{zus}$: 14

$P_{ist} + P_{zus} \leq \text{Ref Bev}$

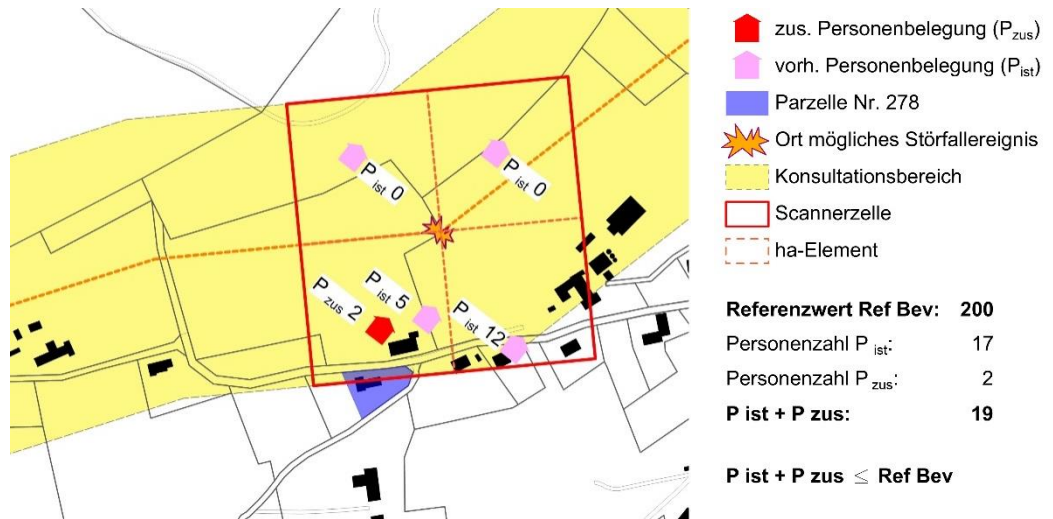
Fazit

Die Untersuchung in den zwei Scannerzellen hat ergeben, dass der Referenzwert von 200 nicht überschritten wird. In der geplanten Einzoning der bestehenden Bauten sind keine empfindlichen Einrichtungen vorgesehen.

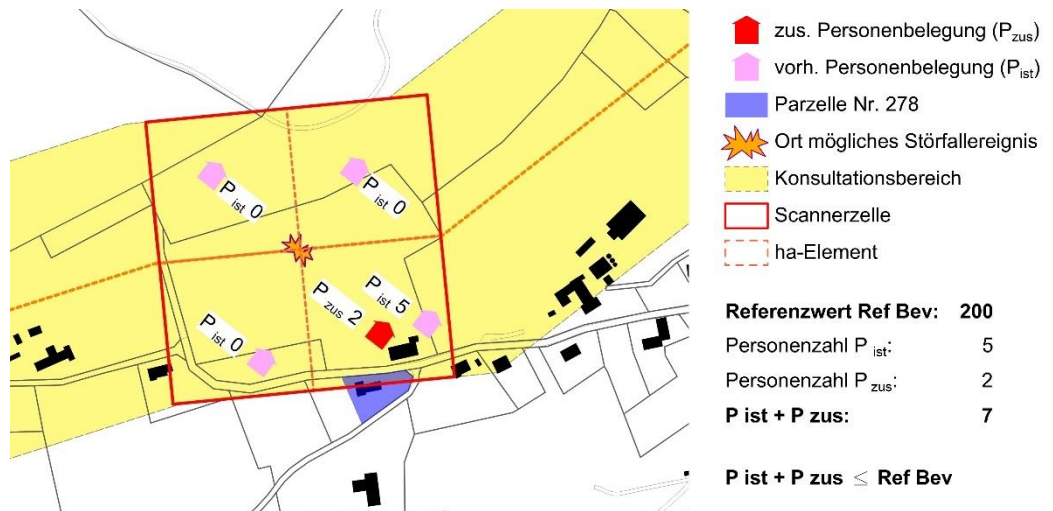
Die geplante Einzoning ist nicht risikorelevant.

8.4 Überprüfen Parzelle 278 (WG)

Scannerzelle 1



Scannerzelle 2



Fazit

Die Untersuchung in den zwei Scannerzellen hat ergeben, dass der Referenzwert von 200 nicht überschritten wird. In der geplanten Umzonung sind keine empfindlichen Einrichtungen vorgesehen.

Die geplante Umzonung ist nicht risikorelevant.

9. Planerische Beurteilung und Auswirkungen der Planung

9.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeit

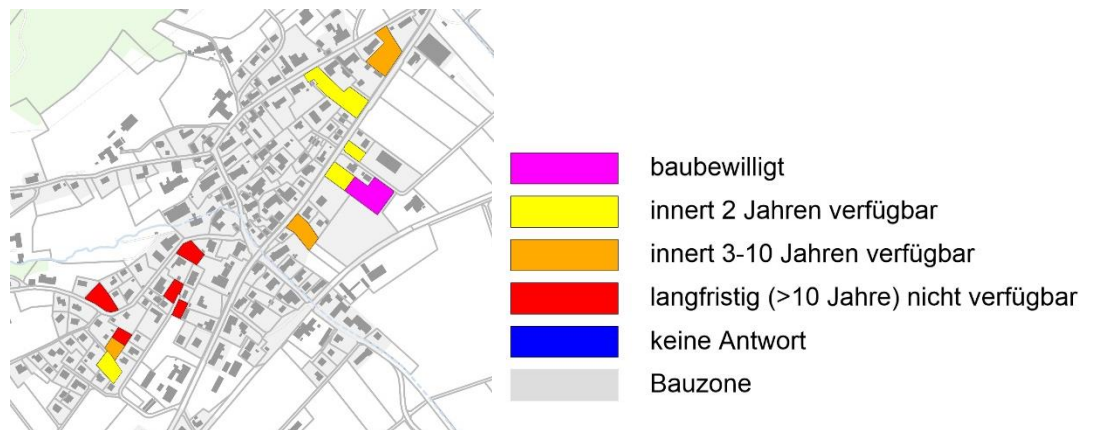
Die Revision der Ortsplanung sieht mit der Einzonung von überbauten Gebieten eine geringe Erweiterung der Bauzone vor. Durch diese Erweiterungen werden die Grundlagen für eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen und eine Verdichtung des bereits baudoominierten Gebiets geschaffen. Die häusliche Bodennutzung ist grundsätzlich schon durch die Bestimmungen der Grundordnung gegeben.

Mit Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung sowie zum Landschaftsschutz wird dem Orts- und Landschaftsbildschutz Rechnung getragen.

9.2 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Parallel zur Revision der Ortsplanung hat die Gemeindeverwaltung die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von bestehenden Baulandreserven kontaktiert, um die Verfügbarkeit abzuklären. Die Rückmeldungen waren sehr unterschiedlich, so gibt es mehrere Eigentümerinnen und Eigentümer, die in den nächsten zwei Jahren ihre Parzellen überbauen wollen oder durch einen Verkauf eine Überbauung der Parzelle ermöglichen wollen; weitere EigentümerInnen streben nach einer Mobilisierung innerhalb der nächsten drei bis zehn Jahre. Es gibt jedoch auch EigentümerInnen, bei denen eine Überbauungsabsicht erst über einen Zeithorizont von 10 Jahren hinausgehend besteht oder bei denen die Mobilisierung der Baulandreserve auf unbestimmte Zeit kein Thema ist.

Die Gemeinde wird in allen Fällen in regelmässigen Abständen mit den entscheidenden Akteuren in Kontakt bleiben. Massnahmen, die in Richtung Bauverpflichtung abzielen, sind in Brüttelen vorerst nicht vorgesehen.



► Innere Reserven gruppiert nach Zeithorizont der Verfügbarkeit

9.3 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist im kantonalen Baugesetz geregelt. Die Gemeindeversammlung hat am 4. Dezember 2017 dazu ein Reglement über die Mehrwertabgabe verabschiedet, welches am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist. Ziel des Reglements ist es, die Mehrwertabgabe bei Einzonungen zu regeln.

Gemäss Reglement wird bei einem Mehrwert von weniger als 20'000 Franken keine Abgabe erhoben.

Folgende Einzonungen werden im Rahmen der Mehrwertabschöpfungsverfügungen begutachtet:

- Einzonung der überbauten Teilparzelle Nr. 265 von LWZ in Wohn- und Gewerbezone
- Einzonung der überbauten Teilparzelle Nr. 306 von LWZ in Dorfkernzone
- Einzonung der überbauten Teilparzelle Nr. 315 von LWZ in Wohn- und Gewerbezone
- Einzonung der überbauten Teilparzelle Nr. 356 von LWZ in die Gewerbezone

Bis zur öffentlichen Auflage der Revision der Ortsplanung wird mit entsprechenden Schätzungsgutachten von Fachexperten geklärt, ob die Planungsmehrwerte die Freigrenze von Fr. 20'000.- übersteigen und wie hoch die Mehrwerte ausfallen werden. Im Rahmen der öffentlichen Auflage informiert die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümerschaften über zu erwartende Mehrwertabgaben.

10. Planerlassverfahren

Das Verfahren der Teilrevision der Ortsplanung richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat, Beschluss Gemeindeversammlung sowie Genehmigung des AGR).

10.1 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren zu den Planungsinstrumenten fand vom 02. September 2019 bis zum 02. Oktober 2019 statt. Am 11. September 2019 um 20:00 Uhr wurde eine Orientierungsversammlung zur Revision der Ortsplanung durchgeführt.

Es ging eine schriftliche Mitwirkung ein, welche technische und nicht inhaltliche Aspekte enthielt. Der Gemeinderat hat zu diesen Punkten der Mitwirkung wie folgt Stellung genommen:

<i>Eingabepunkte des Mitwirkenden</i>	<i>Stellungnahme Gemeinderat</i>
- In den Plänen steht der Flurname Äbiheim. Im Baureglement wird aber von Brüttelenbad gesprochen. Das Äbiheim gibt es schon lange nicht mehr und sollte dementsprechend auch in den Plänen in Brüttelenbad umbenannt werden.	- Die Eingabe wird gutgeheissen. Die Pläne werden entsprechend angepasst.
- Die BKW Freileitung von Ins gegen das Brüttelenbad wurde vor ca. 6 Monaten in den Boden verlegt. Auf den Plänen ist die Leitung noch eingezeichnet und sollte gelöscht werden.	- Die Eingabe wird gutgeheissen. Die Pläne werden entsprechend angepasst.
- Im Zonenplan fehlen die Strassenbezeichnungen gänzlich. Der besseren Lesbarkeit halber sollten diese eingefügt werden.	- Die Eingabe wird gutgeheissen. Die Pläne werden entsprechend angepasst.
- Die Liegenschaft Lindengasse 20 (Parzelle 426) ist im Bauinventar als schützenswertes K-Objekt vermerkt. Im Zonenplan Baugebiet fehlt dieser Hinweis.	- Die Eingabe wird gutgeheissen. Die Pläne werden entsprechend angepasst.
- Im Zonenplan Baugebiet wäre es hilfreich, nebst dem nackten Hinweis auf eine Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) die einzelnen Gebiete gemäss Art. 8 des Baureglements genau zu bezeichnen, d.h.: - Zone für öffentliche Nutzung A Friedhof - Zone für öffentliche Nutzung B Schulanlage - Zone für öffentliche Nutzung C Sportanlagen - Zone für öffentliche Nutzung D Schützenhaus - Zone für öffentliche Nutzung E Brüttelenbad	- Die Eingabe wird gutgeheissen. Die Pläne werden entsprechend angepasst.
- Art. 31.3 des Baureglements verlangt, dass bei Abgang von Einzelbäumen diese durch standortgemässe und ortstypische Laubbäume ersetzt werden müssen. Er möchte das Wort Laubbäume durch Bäume ersetzt haben.	- Die Eingabe erübrigt sich und wird nicht umgesetzt, da nur Laubbäume als Einzelbäume im Zonenplan vermerkt sind.
- Im Erläuterungsbericht unter Punkt 7.2 wird über die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gesprochen. Die roten Parzellen sind dort mit dem Vermerk langfristig (>10 Jahre) nicht verfügbar gekennzeichnet. Die Eingabe des Bürgers möchte, dass das Wort langfristig durch das Wort unbestimmt ersetzt wird. Begründung dazu ist der Fragebogen, welcher zu Beginn der Ortsplanungsrevision an alle Landbesitzer mit Baulandreserven verschickt worden ist.	- Die Eingabe wird nicht umgesetzt. Unbestimmt oder langfristig (>10 Jahre) sagt in etwa das Gleiche aus.

Die Unterlagen der Ortsplanung wurden entsprechend der Beschlüsse des Gemeinderats zur Mitwirkung zuhanden der Vorprüfung bereinigt.

10.2 Vorprüfung

Die Unterlagen wurden am 23. Oktober 2019 dem AGR zur Vorprüfung eingereicht. Der erste Vorprüfungsbericht des AGR ist auf den 19. Februar 2020 datiert. Die Unterlagen wurden aufgrund dieser Rückmeldung bereinigt. Sie wurden im September 2020 dem AGR zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht des AGR ist auf den 15. Dezember 2020 datiert. Die Unterlagen wurden im Anschluss entsprechend bereinigt.

10.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgt vom bis

10.4 Beschluss

Der Gemeinderat hat die Revision der Ortsplanung am beschlossen.

Die Gemeindeversammlung verabschiedete die Revision der Ortsplanung am

Die Unterlagen der Revision Ortsplanung werden am beim AGR zur Genehmigung eingereicht.