Brüttelen BE

Gemeindeverwaltung Brüttelen
Lindengasse 7
3237 Brüttelen

Revision der Ortsplanung

Erläuterungsbericht

Die Revision beinhaltet:

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

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Raumentwicklungskonzept (REK)

Datum:	11. Juli 2019	**Beschluss Gemeinderat**

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 Einzonung bereits überbauter Parzellen von LWZ zu WMK 5
2.2 Einzonung bereits überbauter Parzellenteil von LWZ zu G 7
2.3 Umzonung Liegenschaft Kesslergasse 8
2.4 Umzonung Grünzone zu Dorfkernzone 9
2.5 Aufzonung der Wohnzone 9
2.6 Aufhebung Überbauungsordnung (UeO) „Bahnhofareal“ 9
2.7 Änderung Überbauungsordnung Nr. 3 „Fürsimatte“ 9
2.8 Umgang Kulturland 11
2.9 Bauinventar und Ortsbildschutzgebiete 13
2.10 Aufhebung Rebbauzone 13
2.11 Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ) 14
3. Planungsmassnahmen Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren 15
3.1 Gewässerraum 15
3.2 Naturgefahren 20
4. Planungsmassnahmen Schutzzonenplan 22
4.1 Übernahme bestehender Inhalte 22
4.2 Festlegungen Schutzzonenplan 22
4.3 Hinweise Schutzzonenplan 23
5. Änderungen Baureglement 25
6. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen 26
6.1 Koordination Störfallvorsorge 26
6.2 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) 27
6.3 Nachweis Baulücke 27
6.4 Gewässerraum 27
6.5 Siedlungsbegrenzung nach RGSK 27
6.6 Umgang Kulturland neue Gewerbezone 28
6.7 Auseinandersetzung Intensivlandwirtschaftszone 29
7. Planerische Beurteilung und Auswirkungen der Planung 32
7.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeit 32
7.2 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven 32
7.3 Ausgleich von Planungsmehrwerten 32
8. Planerlassverfahren 33
8.1 Mitwirkung 33
8.2 Vorprüfung 33
8.3 Öffentliche Auflage 33
8.4 Beschluss 33

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 die Umzonung einer Baulücke im Siedlungsgebiet. Des Weiteren wird eine Überbauungsordnung aufgehoben, eine weitere angepasst sowie weitere kleinere Änderungen und Arrondierungen im Zonenplan vorgenommen.

Durch die neuen Inhalte aufgrund kantonaler Vorgaben (Raumbedarf für Fliessgewässer, Umgang mit Kulturland, 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

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 davon zwei Ausnahmen gibt. Einerseits können bereits bebaute Flächen eingezont werden, falls sie zum bestehenden Siedlungsgebiet gehören. Andererseits können Baulücken im Siedlungsgebiet, die mehrheitlich oder vollständig von überbautem Land umgeben sind, eingezont werden. In beiden Fällen 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).**

Umgang mit Kulturland

Die Änderungen im Baugesetz vom 16. März 2016 (siehe Art. 8a-c BauG) und die in der Folge erlassenen Ausführungsbestimmungen in der Bauverordnung (siehe Art. 11a-g BauV) regeln den Schutz des Kulturlandes. Die Bestimmungen zum Schutz des Kulturlandes sind von den Gemeinden im Planerlassverfahren zu beachten und in der baurechtlichen Grundordnung sicherzustellen.

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 2020 an die neuen Begriffe und Messweisen angepasst haben. Dabei handelt es sich um eine gesetzliche Frist, welche nicht erstreckt werden kann.

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 Hochwasserschutzprojektes 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, der Ortsbildschutzgebiete sowie weitere das Baugebiet betreffende Festlegungen und Hinweise.

In der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden im ZP Baugebiet gegenüber der alten Ordnung bereits überbaute Flächen eingezont, eine neue Gewerbezone ausgeschieden und eine Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ) geschaffen. Des Weiteren wird die Überbauungsordnung (UeO) «Bahnhofareal» aufgehoben und der Planungsperimeter der UeO Nr. 3 «Fürsimatte» teilweise reduziert und der WG-Zone zugeordnet. Es werden Umzonungen vorgenommen und eine besonders hohen Nutzungsdichte für Kulturland innerhalb der Bauzone festgelegt. Die Objekte des kantonalen Bauinventars werden hinweisend im Zonenplan dargestellt sowie die Perimeter der Ortsbildschutzgebiete angepasst.

2.1 Einzonung bereits überbauter Parzellen von LWZ zu WMK

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 zugeteilt wie die benachbarten Grundstücke. Das heisst, die neu eingezonten Flächen werden der Dorfkernzone bzw. der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen (siehe Plangrafik folgende Seite).

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

Legende

Festlegungen

- Wohnzone 1
- Wohnzone 2
- Wohn- und Gewerbezone
- Gewerbezone
- Dorfkernzone
- Perimeter Überbauungsordnung
- Zone für öffentliche Nutzung
- Grünzone
- Landwirtschaftszone
- Intensivlandwirtschaftszone
- Bauernhofzone
- Ortsbildschutzgebiet
- besonders hohe Nutzungsdichte (Art. 11c BauV)
- verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

Hinweise

- Bauinventar schützenswert / erhaltenswert
- Archäologische Schutzgebiete
- Wald
- Gewässer und Entwässerungskanäle offen / eingedolt
- Grund- und Quellwasserschutzzone S1 / S2 / S3
- Rohrleitung Gasverbund Mittelland AG
- Gemeindegrenze

► *Ausschnitt aus dem Zonenplan Baugebiet mit hervorgehobenen neueingezonten, bereits überbauten Flächen.*

2.2 Einzonung bereits überbauter Parzellenteil von LWZ zu G

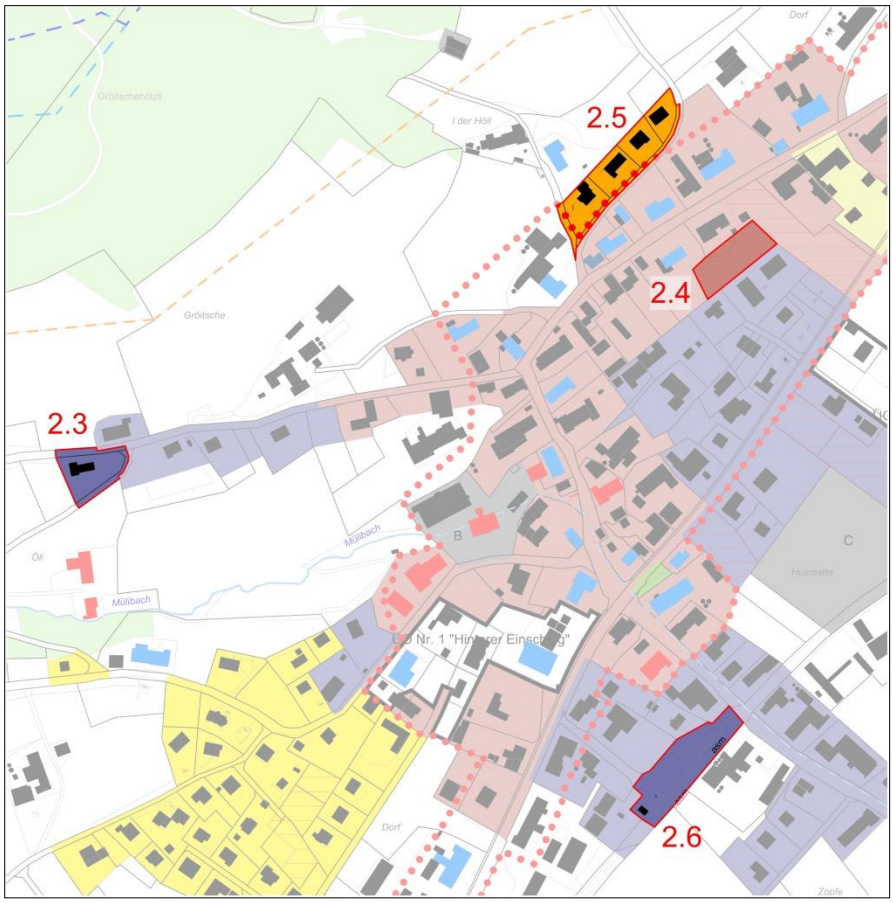
Der überbaute Teil der Parzelle wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision eingezont. Mit der Einzonung in eine Gewerbezone kann die Grundlage für eine zonenkonforme Nutzung der bestehenden, nicht landwirtschaftlichen Nutzung geschaffen werden. Die neue Gewerbezone situiert sich am Rand des Siedlungsgebiets und liegt ausserhalb des Ortsbildschutzgebiets. Da die Einzonung überbauter Flächen keinen Einfluss auf das Baulandkontingent haben, werden die Baulandreserven durch diese Massnahme nicht vergrössert.

► *Ausschnitt aus dem Zonenplan Baugebiet mit hervorgehobener neuer Gewerbezone.*

2.3 Umzonung Liegenschaft Kesslergasse

Auf der Parzelle Nr. 278 (Plangrafik Gebiet 2.3) befindet sich heute eine ältere Gewerbeliegenschaft, dessen 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 die 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.

Die Planungsmassnahme beansprucht das WMK-Baulandkontingent nicht, da die Umzonungsparzelle bereits überbaut ist und somit keine Vergrösserung der Baulandreserven zur Folge hat.



Legende

Festlegungen

- Wohnzone 1
- Wohnzone 2
- Wohn- und Gewerbezone
- Gewerbezone
- Dorfkernzone
- Perimeter Überbauungsordnung
- Zone für öffentliche Nutzung
- Grünzone
- Landwirtschaftszone
- Intensivlandwirtschaftszone
- Bauernhofzone
- Ortsbildschutzgebiet
- besonders hohe Nutzungsdichte (Art. 11c BauV)
- verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

Hinweise

- Bauinventar schützenswert / erhaltenswert
- Archäologische Schutzgebiete
- Wald
- Gewässer und Entwässerungskanäle offen / eingedolt
- Grund- und Quellwasserschutzzone S1 / S2 / S3
- Rohrleitung Gasverbund Mittelland AG
- Gemeindegrenze

► *Übersicht über die Änderungen innerhalb der bestehenden Bauzone*

2.4 Umzonung Grünzone zu Dorfkernzone

Die Teilfläche der Parzelle Nr. 428 (Gebiet 2.4, Plangrafik Seite 9), die bis anhin der Grünzone zugeteilt war, wird auf Wunsch der Eigentümerschaft und aufgrund ihrer Lage unter dem Aspekt der Siedlungsentwicklung nach innen wie die umliegenden Parzellenteile der Dorfkernzone zugeteilt. Diese Umzonung in eine WMK (Wohn-, Misch und Kernzone) hat keinen Einfluss auf das Baulandkontingent der Gemeinde, da es sich bei der umgezonten Fläche um eine Baulücke inmitten des Siedlungsgebiets handeln würde.

→ **Der Baulückennachweis folgt im Kapitel 6 „Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen“.**

2.5 Aufzonung der Wohnzone

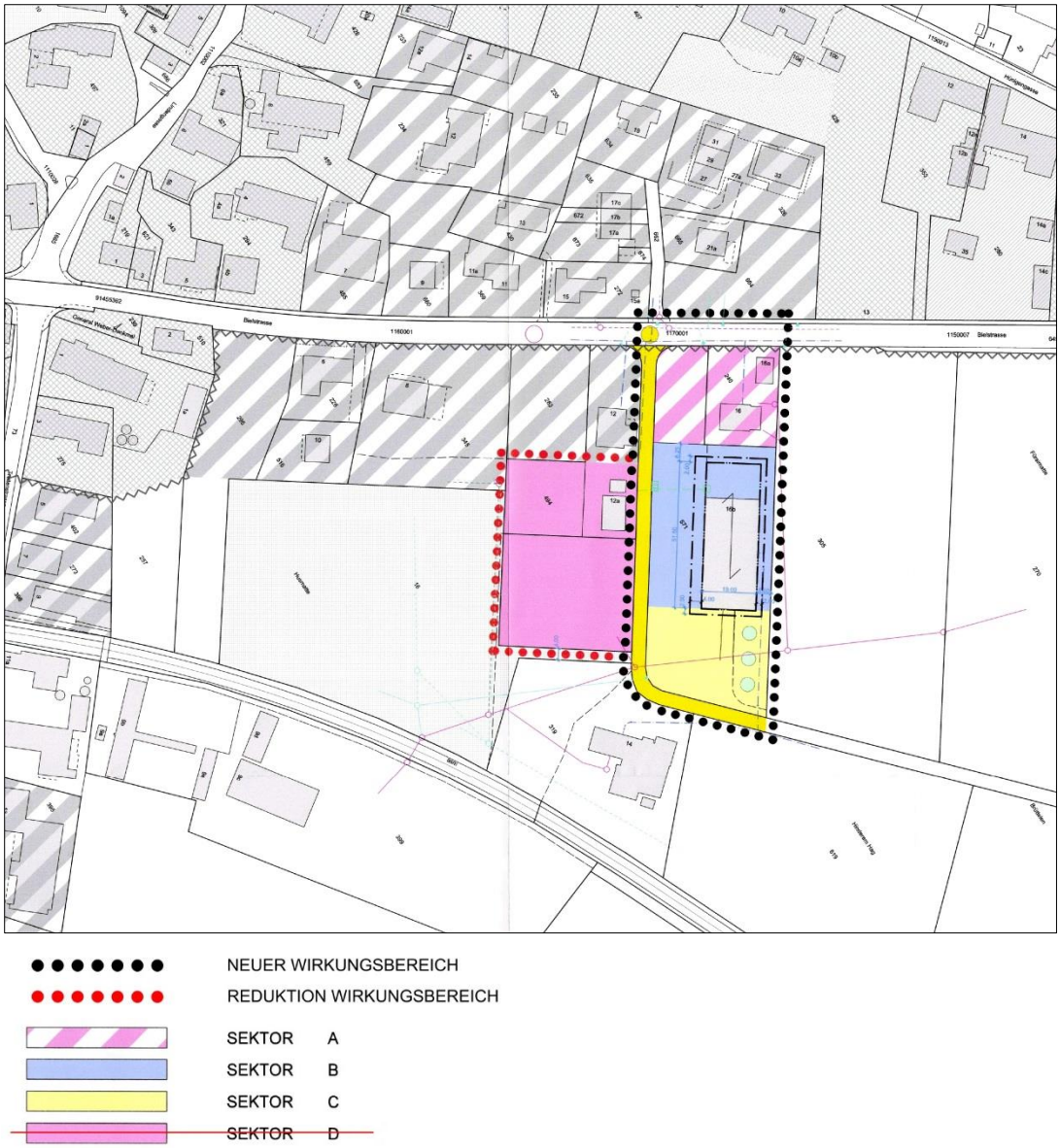
Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung wird das Teilgebiet 2.5 (Plangrafik Seite 9) in eine neue zweigeschossige Wohnzone (W2) umgezont. Mit der Möglichkeit für Aufstockung um eine zusätzliches Vollgeschoss, werden Voraussetzungen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Das Umzonungsgebiet liegt am Rand des Siedlungsgebiets. Mit den zulässigen Aufstockungsmöglichkeiten werden keine Nachbarschaften bezüglich ihrer Aussichten tangiert.

2.6 Aufhebung Überbauungsordnung (UeO) „Bahnhofareal“

Die UeO „Bahnhofareal“ (Gebiet 2.6, Plangrafik Seite 9) wird aufgehoben, da die Zielvorstellungen der Bahnbetreiberin mit dem Zweck der UeO „Bahnhofareal“ nicht mehr übereinstimmen. Die Grundeigentümerin aare seeland mobil AG (asm) beabsichtigt entgegen den seinerzeitigen Absichten auf dem Bahnareal mittel- und längerfristig keine bahnfremden Bauten (Wohnen, Gewerbe) zu realisieren. Auf Wunsch der asm AG wird die UeO deshalb aufgehoben und das Bahnareal der Wohn- und Gewerbezone zugeordnet.

2.7 Änderung Überbauungsordnung Nr. 3 „Fürsimatte“

Am 4. Februar 2014 wurde die Erweiterung der UeO Nr. 3 „Fürsimatte“ durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Die Erweiterung umfasste dabei den in der UeO bezeichneten Sektor D. In der UeO ist die Ausnützung für die Wohnnutzung flächenmässig begrenzt. Zudem ist ein minimaler Gewerbeanteil vorgeschrieben. Die Bestimmungen der UeO entsprechen nicht einem marktgerechten Vorhaben. Für Büroflächen innerhalb eines Mehrfamilienhauses besteht in der Gemeinde Brüttelen keine Nachfrage. Mit der Teilaufhebung der UeO und der Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone wird die Flexibilität eines marktgerechten Nutzungsmix von Wohnen und Arbeit umgesetzt.



►*Ausschnitt aus dem Überbauungsplan Nr. 3 „Fürsimatte“. Rot gepunktet der Perimeter, der aufgehoben wird.*

Planbeständigkeit

Die Teilaufhebung der Überbauungsordnung wird mit dem aktuell schwierigen wirtschaftlichen Umfeld für die Vermarktung von Büroflächen im ländlichen Raum begründet. Bezüglich der baupolizeilichen Massen resultieren mit der Umzonungen keine Änderungen. Lediglich entfallen die nicht markttaugliche Bestimmungen der maximalen Nutzung für das Wohnen und der minimale Anteil für Büroflächen. Die veränderten Verhältnisse werden mit den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet.

2.8 Umgang Kulturland

Einleitung

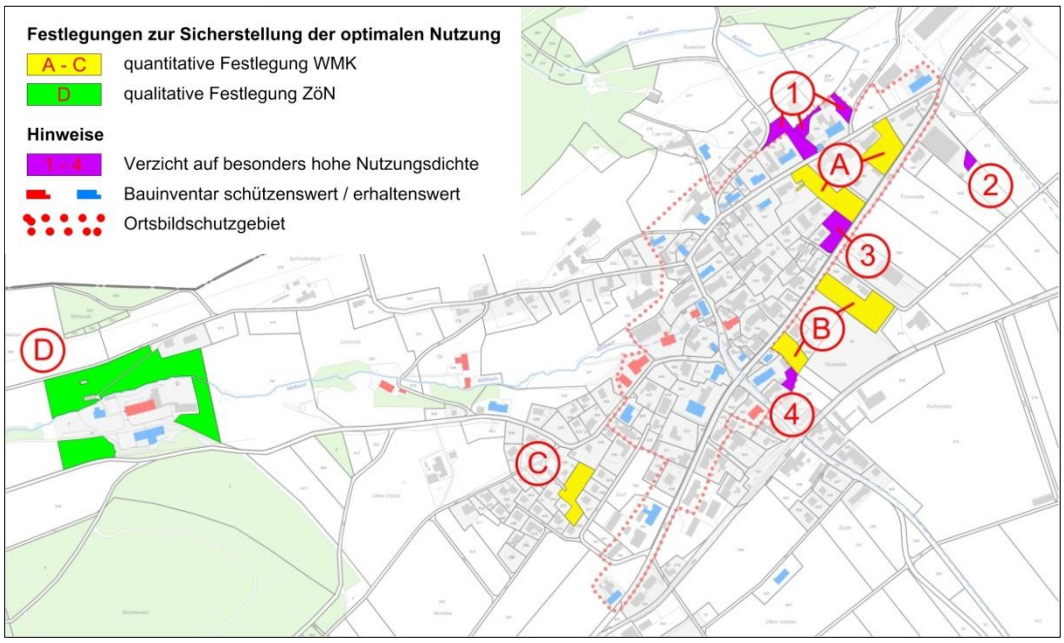
Mit der Änderung des kantonalen Baugesetzes per 1. April 2017 und den Bestimmungen in der Bauverordnung ist der Schutz des Kulturlandes gesetzlich geregelt und muss im Planerlassverfahren beachtet werden. Der Umgang mit Kulturland beinhaltet die Analyse der vom Kanton festgelegten Kulturlandflächen mit den Schlussfolgerungen sowie die Erläuterung der Umsetzung in die baurechtliche Grundordnung.

Es gilt grundsätzlich, dass landwirtschaftliche Nutzflächen zu schonen und insbesondere die Fruchtfolgeflächen in ihrem Bestand zu schützen sind. Die Gemeinden müssen dies im Rahmen des Planerlassverfahrens berücksichtigen und in der baurechtlichen Grundordnung entsprechend sicherstellen. Der Kanton stellt den Gemeinden als Grundlage Übersichtskarten zur Verfügung, in welchen diejenigen landwirtschaftlichen Nutzflächen bezeichnet sind, welche in der Bauzone liegen und grösser als 1500m^2 sind. Diese Flächen sind als Kulturlandflächen bezeichnet. Zudem gibt der Kanton für betroffene Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) raumtypabhängig minimale Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) vor, die bei einer Überbauung minimal realisiert werden müssen. In Bauzonen, die nicht Teil der WMK sind, wird die besonders hohe Nutzungsdichte nicht quantitativ über eine minimale GFZo, sondern qualitativ durch Bestimmungen im Baureglement gewährleistet.

Brüttelen gehört gemäss Massnahmenblatt C_02 des kantonalen Richtplans zum Raumtyp der zentrumsnahen ländlichen Gebiete. Art. 11c Abs. 1 BauV definiert für den Raumtyp der zentrumsnahen ländlichen Gebiete eine mindestens einzuhaltende GFZo von 0.50. Zur Wahrung der bestehenden Qualität von Baudenkmälern oder von Ortsbildschutzgebieten kann ausnahmsweise von der minimalen GFZo abgewichen werden (Art. 11c Abs. 2 BauV).

Aufgrund dieser Ausgangslage ist insbesondere zu prüfen:

- ob die Kulturlandflächen kleiner als 1500 m2 sind und daher nicht mehr berücksichtigt werden müssen;
- und ob Gründe vorliegen, welche eine Abweichung von der Mindestdichte begründen oder verlangen. Zu diesen Gründen zählen die Wahrung der bestehenden Qualität von Baudenkmälern und von Ortsbildschutzgebieten (Art. 11c Abs. 2 BauV), aber auch Hinderungshemmnisse für eine dichte Überbauung aufgrund von Geometrie, Topographie oder Parzellenform.



Überprüfung und Umsetzung

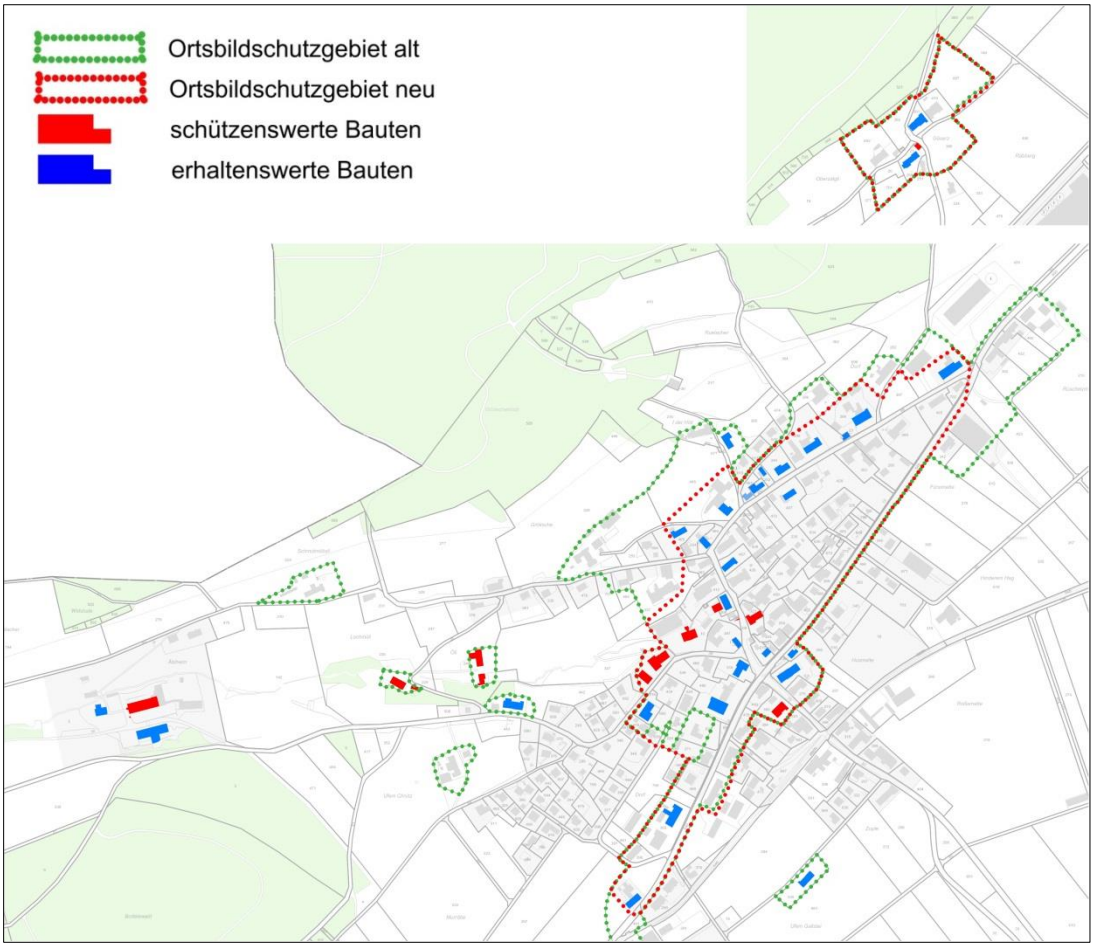
Die gemäss dem Kanton im Geoportal „Hinweiskarte Kulturland“ definierten Kulturlandflächen innerhalb der Bauzone wurden hinsichtlich der möglichen Dichte der Überbaubarkeit überprüft. Die Flächen, die sich für eine dichte Überbauung nicht eignen oder bei welchen diese nicht möglich ist, sind in der Karte oben mit einer Nummer, die geeigneten Flächen mit einem Buchstaben gekennzeichnet.

Die Kulturlandfläche (2) ist kleiner als 300 m^2 und muss daher nicht berücksichtigt werden. Die Fläche (3) ist bereits überbaut. Die Fläche (4) liegt im Ortsbildschutzperimeter und im näheren Umfeld erhaltenswerter Bauten. Zudem ist aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände die Fläche nur eingeschränkt bebaubar. Dasselbe gilt auch für die Teilflächen (1). Mit Ausnahme der Teilfläche (2) liegen die Kulturlandflächen im Ortsbildschutzgebiet. Die Teilflächen grenzen an erhaltenswerte Bauten.

Für die eine besonders dichte Nutzung geeigneten Kulturlandflächen in der WMK werden im Baureglement die einzuhaltenden minimalen Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) festgeschrieben. Für die Flächen (B) ist im Art. 4 Abs. 2 GBR die GFZo entsprechend dem Raumtyp der zentrumsnahen ländlichen Gebiete eine GFZo von 0.5 festgelegt. Für die Flächen (A) wird im Art. 5 Abs. 3 GBR eine minimale GFZo von 0.4 festgelegt. Die geringere Nutzungsdichte wird damit begründet, dass die beiden Flächen (A) innerhalb des Ortsbildschutz-Perimeters liegen und im Interesse der Wahrung der bestehenden Qualität des Ortsbildschutzgebiets die GFZo gestützt auf Art. 11c Abs. 2 BauV reduziert wird. Ebenfalls eine reduzierte, mindestens einzuhaltende GFZo bei Überbauung erhält die Fläche (C). Die Parzellen und Parzellenteile der Fläche (C) befinden sich inmitten einer Wohnzone 1-geschossig (W1). Eine höhere GFZo als 0.35 kann in der W1 (Art. 3 Abs. 2 GBR) kann aufgrund der zulässigen 1-geschossigen Bauweise nicht realisiert werden.

Für die Kulturlandflächen (D), die allesamt Teil des Geländes der ZöN E „Brüttelenbad“ sind, ist in Art. 8 Abs. 2 lit. E lit. d GBR festgehalten, dass eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung der Anlagen zu realisieren sind. Die Anlagen sollen an die bestehende Bebauung anschliessen und eine Restfläche des Kulturlandes möglichst erhalten bleiben.

2.9 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 nur noch das Ortsbildschutzgebiet im Dorfkern von Brüttelen. Dieses weist nicht mehr wie bisher Lücken auf, sondern hat einen kompakten Perimeter über den ganzen Dorfkern. Die Bestimmung zum Ortsbildschutzgebiet findet sich in Art. 22 GBR.

2.10 Aufhebung Rebbauzone

Die Nutzungszone Rebbauzone, die bisher im Zonenplan und in Art. 51 GBR 1994 aufgeführt ist, wird aufgehoben. Der Rebbau 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. Mit der Aufhebung der Zone werden diese Bauverbotsbestimmungen aufgehoben. Neu sind in diesem Gebiet Landwirtschaftszonen konforme Bauten und Anlagen zugelassen.

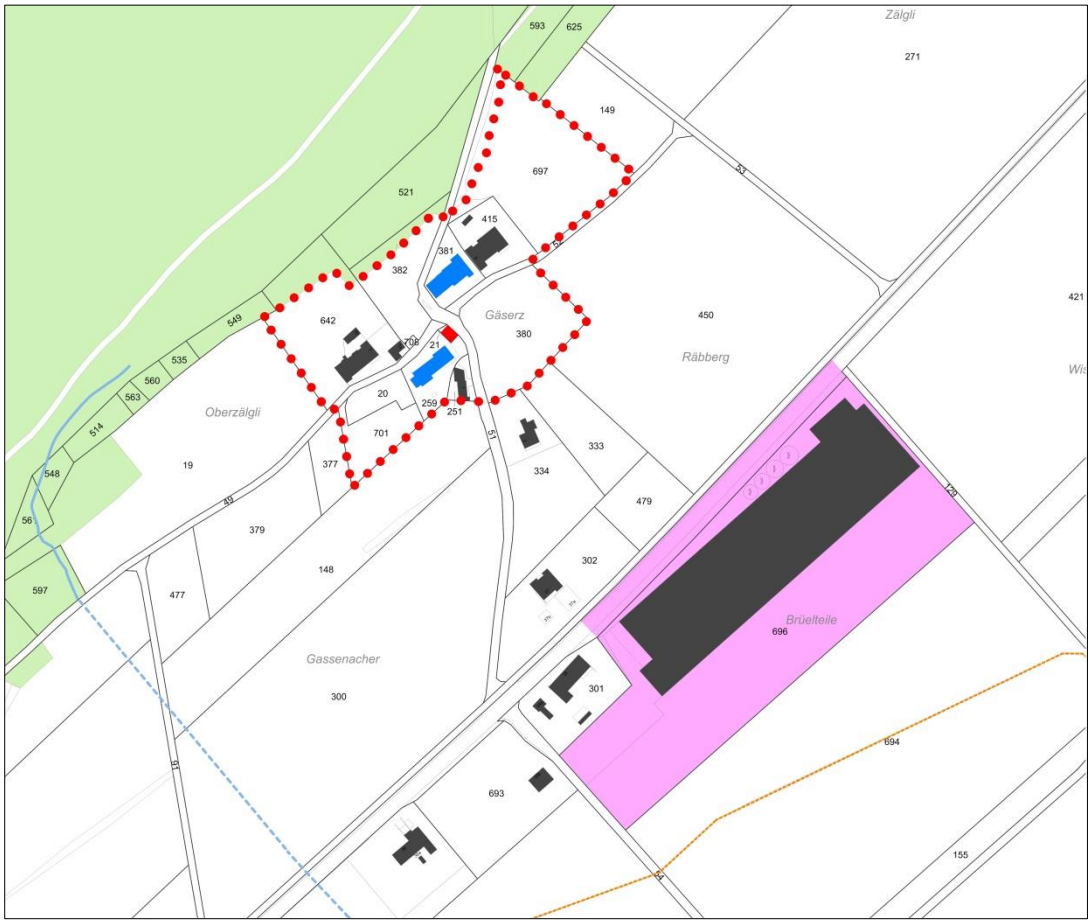
2.11 Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ)

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.

→ **Die Auseinandersetzung mit den zu erfüllenden Kriterien für die Schaffung einer ILWZ folgt im Kapitel 6 „Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen“.**



Legende

Festlegungen

- Landwirtschaftszone
- Intensivlandwirtschaftszone
- Ortsbildschutzgebiet

Hinweise

- Bauinventar schützenswert / erhaltenswert
- Wald
- Gewässer und Entwässerungskanäle offen / eingedolt
- Rohrleitung Gasverbund Mittelland AG

► *Ausschnitt aus dem ZP Baugebiet*

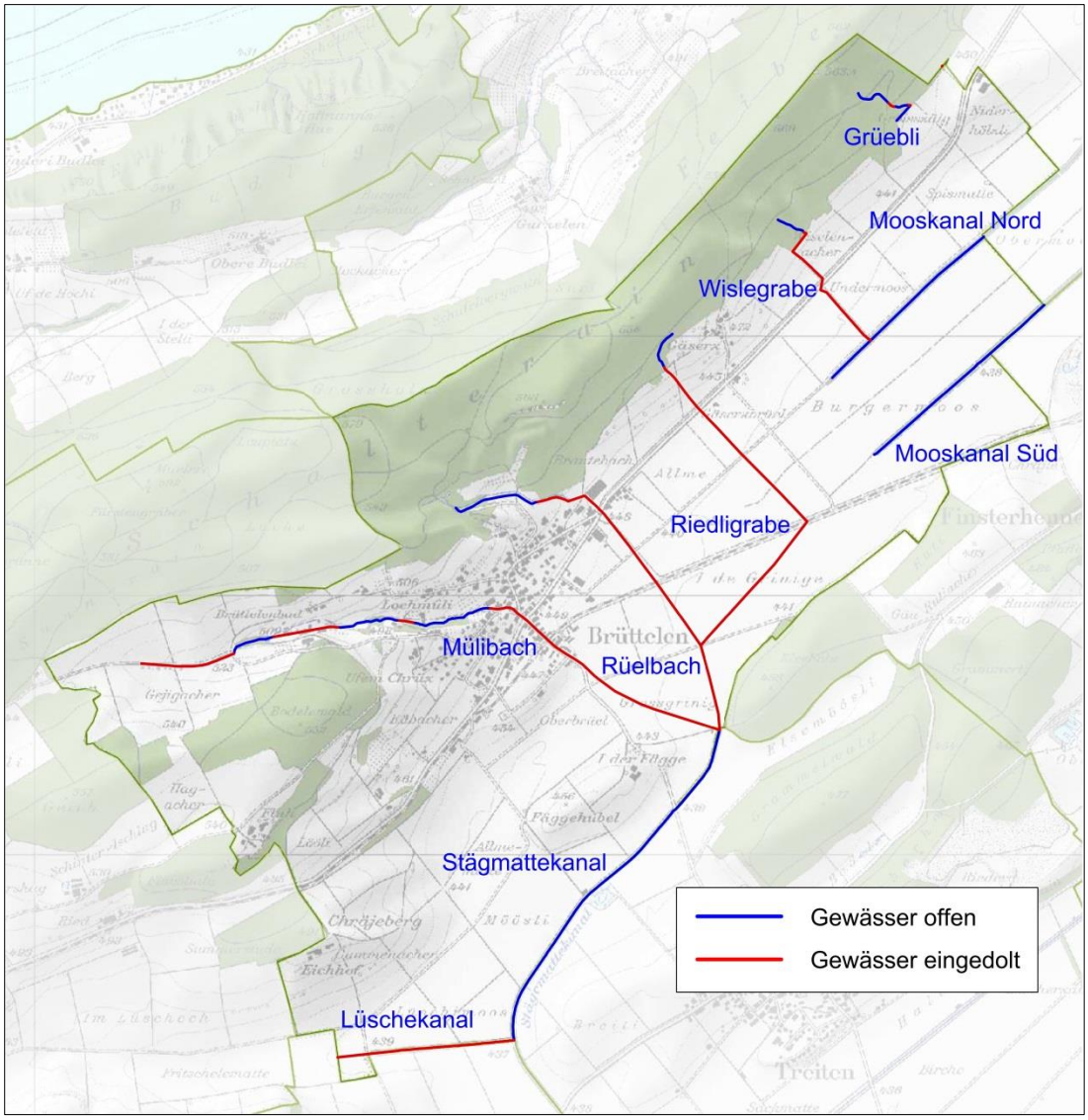
3. Planungsmassnahmen Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren

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

3.1 Gewässerraum

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 (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.

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. Da es in Brüttelen keine Überschneidungen mit Biodiversitätsgebieten gibt, wird der Gewässerraum überall anhand der Hochwasserkurve festgelegt.

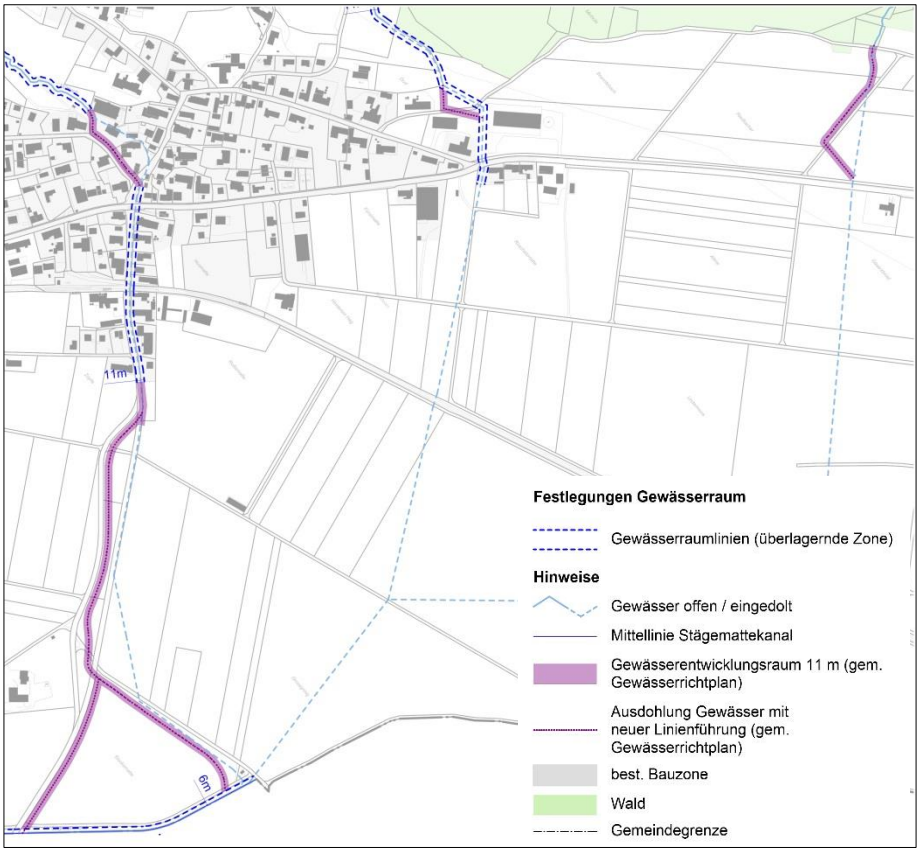
Diesen Vorgaben folgend, werden für die offenen Abschnitte des Mülibachs, des Rüelbachs, des Grüeblis und des nördlichen und südlichen Mooskanals Gewässerraumbreiten von jeweils 11 m festgelegt. Für den Stägemattekanal, der auch die Grenze zur Gemeinde Treiten bildet, wird der Gewässerraum nur auf der Brütteler Seite einseitig auf 6 m ab Gewässermittellinie festgelegt.

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 Rüelbach.

Auf die Festlegung von Gewässerräumen im Wald wird gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV verzichtet.

Darstellung von Gewässerrichtplaninhalten

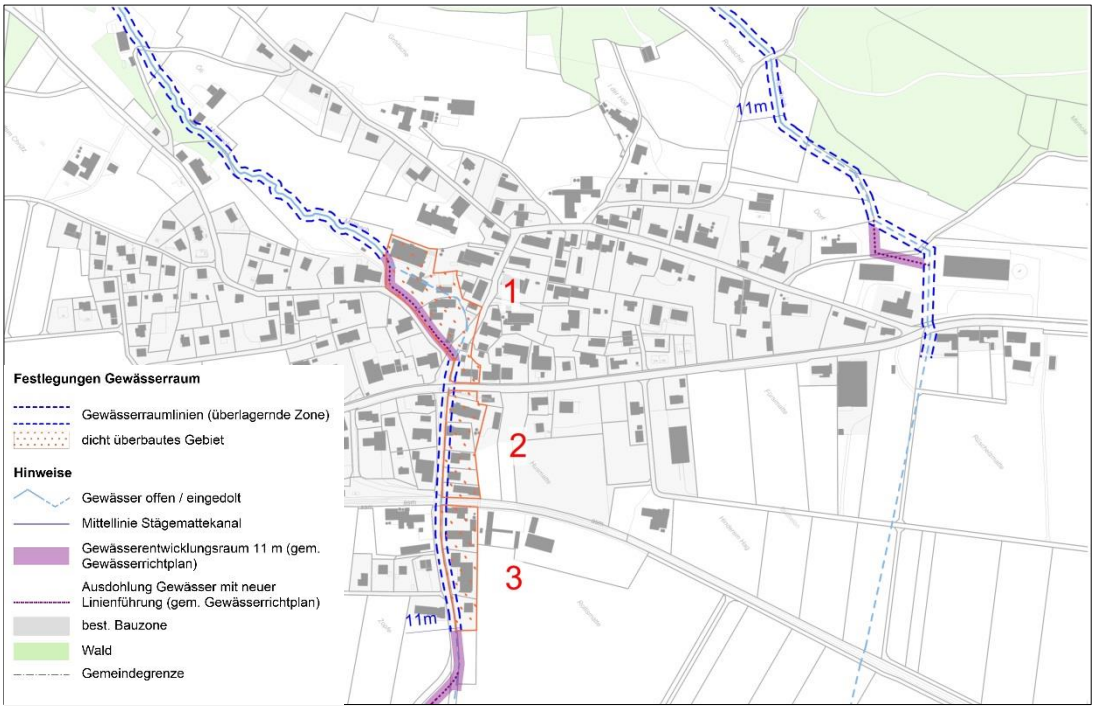
Der kommunale Gewässerrichtplan sieht Änderungen der Linienführung von gewissen eingedolten Gewässerabschnitten bei deren Offenlegung vor (beim Mülibach, Rüelbach und Riedligrabe). Der Gewässerrichtplan hat für diese neuen Linienführungen auch bereits Gewässerräume aufgezeigt. Diese wurden in den Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren übernommen und werden farblich und formlich klar differenzierbar dargestellt und als Gewässere*ntwicklungs*räume 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.

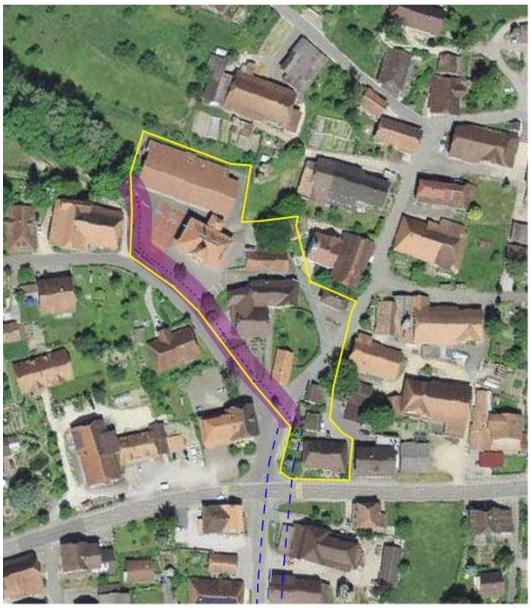


► *Dicht überbaute Gebiete im Gewässerraum*

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
- Dorfkernzone 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
- Dorfkernzone sowie Wohn- und Gewerbezone
- Umgebende Grundstücke grossteils 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 grossteils 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).

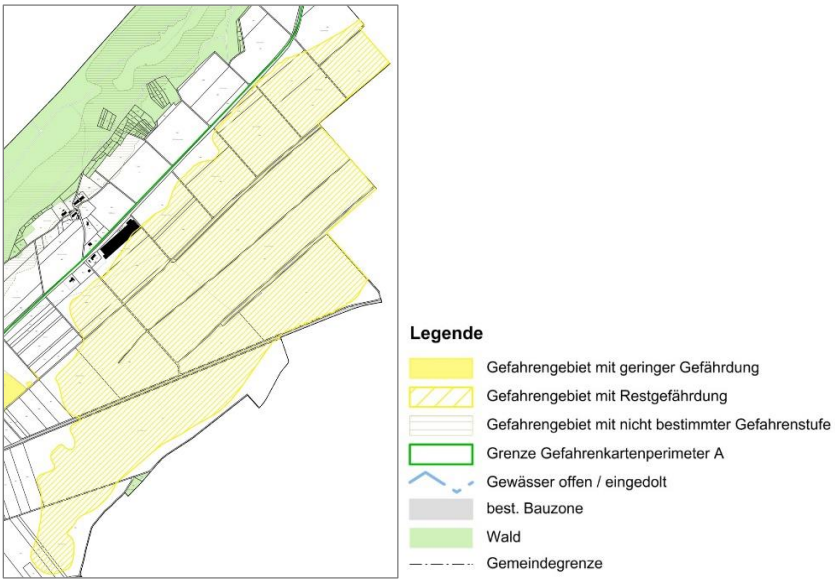
Innerhalb der Gefahrengebiete wird wie bis anhin zwischen vier Gefahrenstufen unterschieden, die im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren mit unterschiedlicher Farbe als schraffierte Flächen dargestellt sind. Zusätzlich sind im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren weiterhin Gebiete gekennzeichnet, 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. 33 GBR.

► *Übersicht der Gefahrengebiete in der Gemeinde Brüttelen.*

Umsetzung / Anpassung

In der Zwischenzeit wurde ein Hochwasserschutzprojekt beim Hagneckkanal realisiert. Diese Realisierung bewirkt eine Reduktion der Gefährdungsstufe mehrheitlich blauer Gefahrengebieten. Aufgrund dieser neuen Ausgangslage wird die Gefahrenkarte an die neuen Verhältnisse angepasst. Eine fachliche Bestätigung durch ein Ingenieurbüro ist noch ausstehend bzw. muss noch in Auftrag gegeben werden. In informeller Rücksprache mit dem Oberingenieurkreis III wurde jedoch bestätigt, dass die Anpassung der Gefahrenstufe in der vorliegenden Revision der Ortsplan ung vorgenommen werden kann.



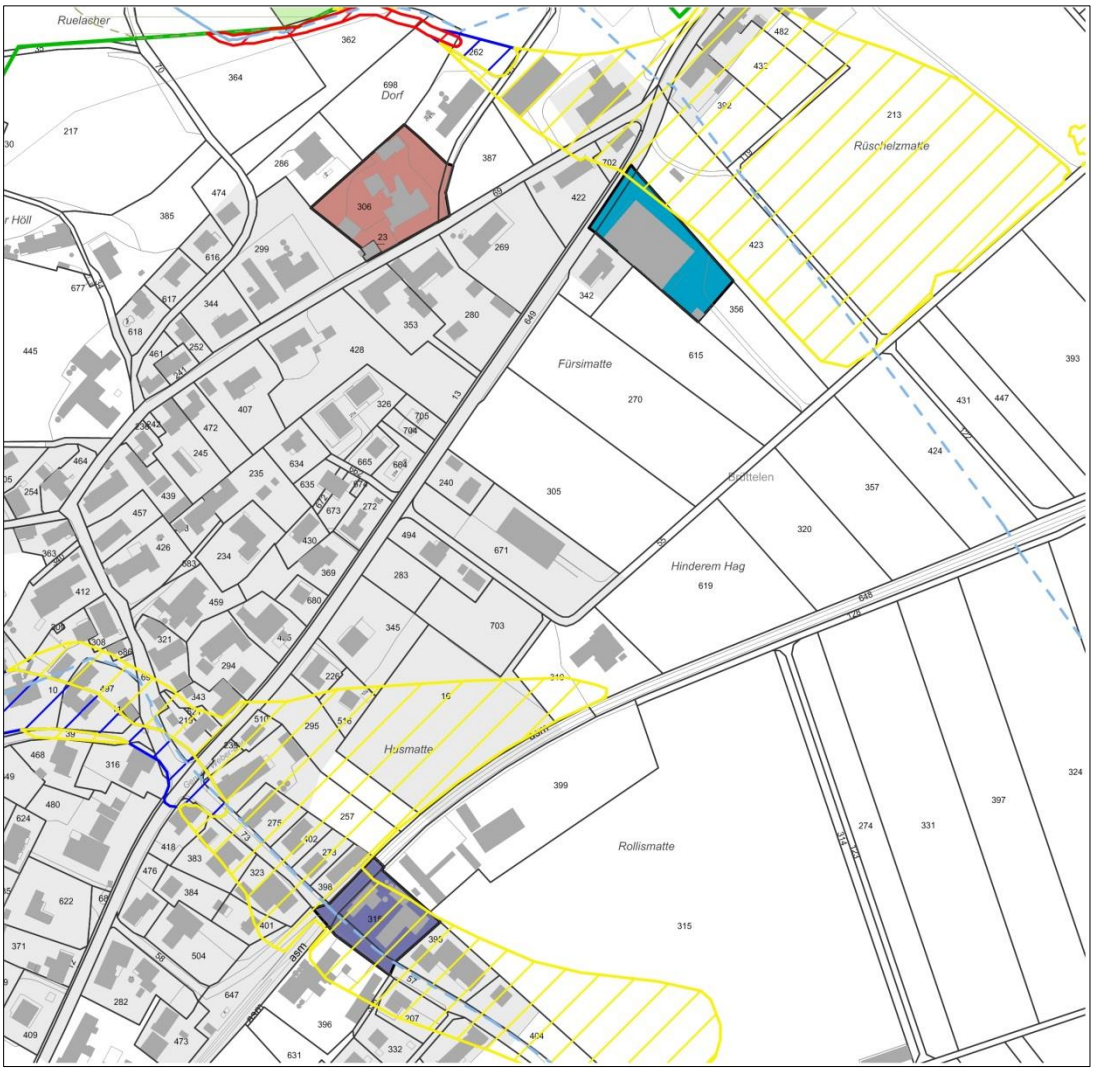
► Neue Gefahrenstufen im und um das Lüscherz- und Burgermoos.

Überschneidungen mit Neueinzonungen

Die Neueinzonungen 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. 33 GBR)



Legende

- Bauzone bestehend
- Einzonung zur Dorfkernzone
- Einzonung zur Wohn- und Gewerbezone
- Einzonung zur Gewerbezone
- Landwirtschaftszone
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt
- Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung
- Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung
- Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung
- Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe
- Grenze Gefahrenkartenperimeter A

► *Hervorgehoben sind die Neueinzonungen. 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 Baugebiet und dem Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren auch der Schutzzonenplan erlassen. Inhaltlich übernimmt er in erster Linie Inhalte, die bereits im ehemaligen Zonenplan festgelegt waren. So wird die Festlegung des Landschaftsschutzgebiets unverändert übernommen wie auch die bedeutenden Naturobjekte und Lebensräume. Als Bestandteil letzterer sind die markanten Einzelbäume die einzigen, die in ihrem Bestand eine geringe Änderung erfahren. So ist einer dieser markanten Einzelbäume mittlerweile nicht mehr existent.

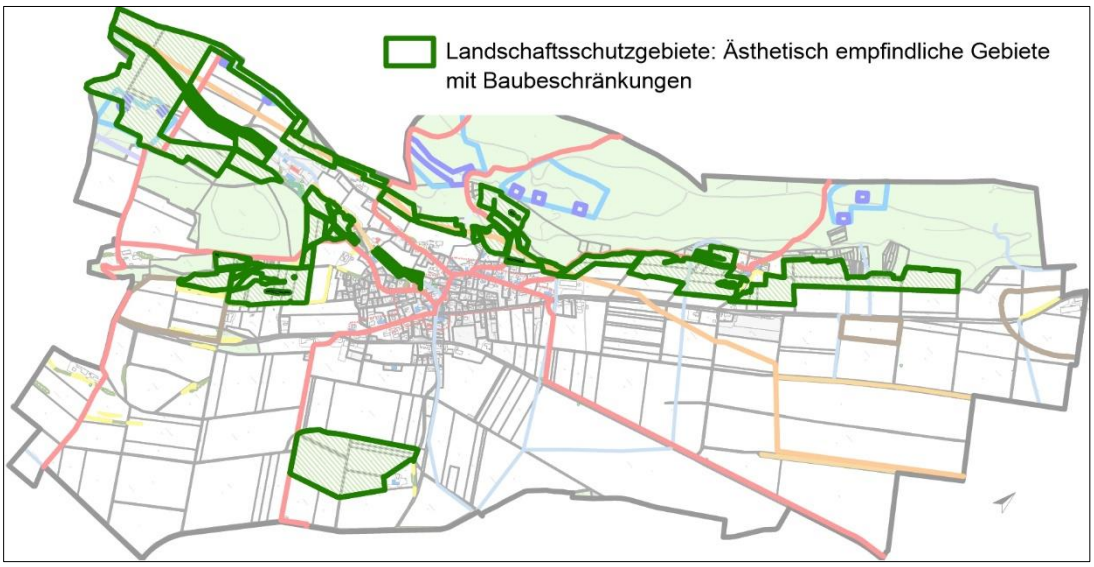
Zu den verschiedenen Festlegungen und Hinweise sind im Baureglement entsprechende Bestimmungen festgehalten. Im Unterschied zu den Festlegungen, welcher auf kommunaler Ebene grundeigentümerverbindlich festgelegt sind, beziehen sich die Hinweise auf übergeordnete Bestimmungen oder Inventare.

4.2 Festlegungen Schutzzonenplan

Im Schutzzonenplan werden gegenüber der alten Nutzungsplanung keine wesentlichen Neuregelungen aufgenommen. Die heute gültigen Festlegungen wurden mit den erarbeiteten Inventarplan überprüft und aktualisiert.

Landschaftsschutzgebiete

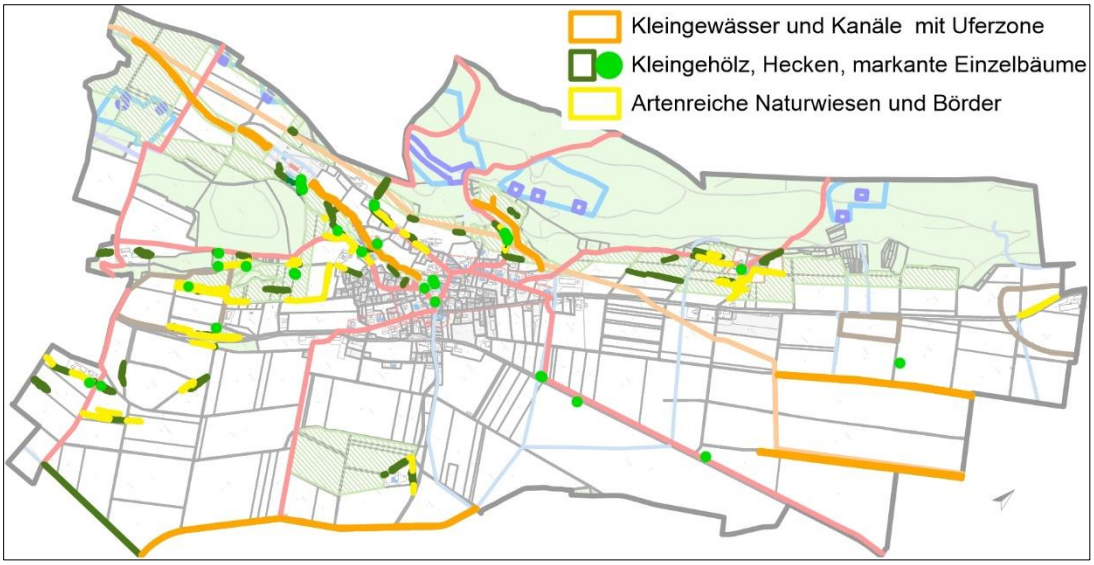
Die Landschaftsschutzgebiete werden unverändert übernommen.



► *Übersicht Landschaftsschutzgebiete*

Übrige Festlegungen

Die übrigen Festlegungen behinhalten die Kleingewässer und Kanäle mit Uferzone, Kleingehölz, Hecken, markante Einzelbäume sowie Artenreiche Naturwiesen und Börder. Diese Festlegungen werden mit einer Ausnahme (ein nicht mehr existenter Einzelbaum) unverändert übernommen.

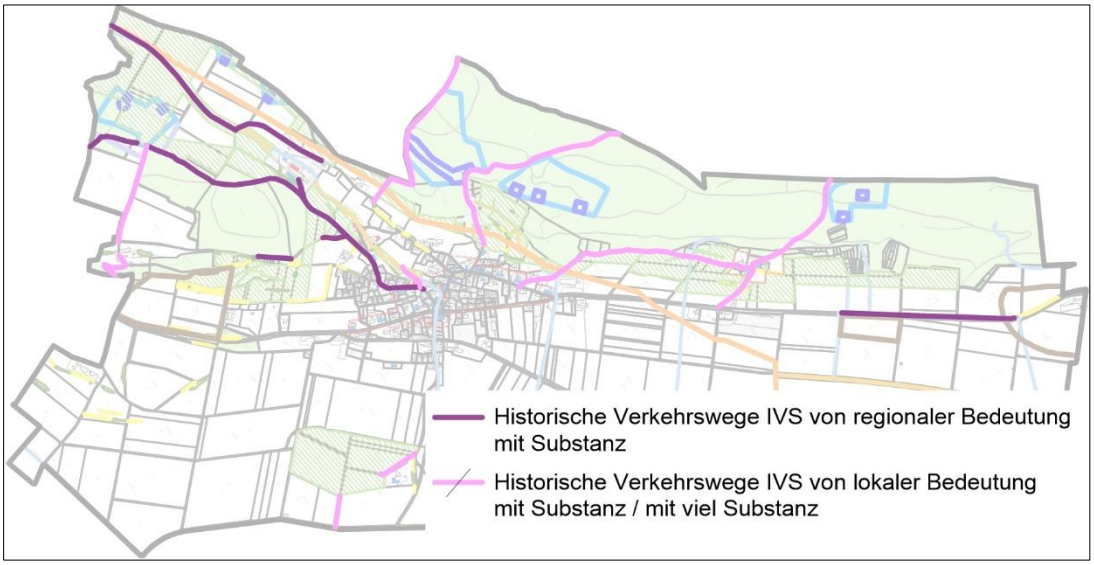


► *Übersicht übrige festgelegten Naturobjekte*

4.3 Hinweise Schutzzonenplan

Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

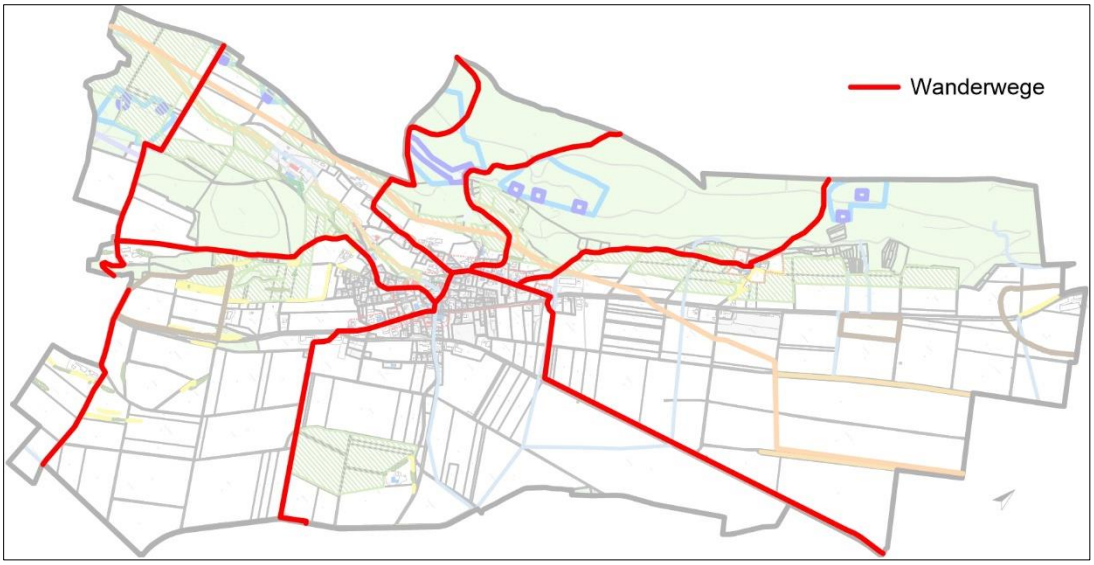
Die Objekte des Inventars historischer Verkehrswege und die Fuss- und Wanderwege werden als Hinweise in den Schutzzonenplan aufgenommen. In Brüttelen gibt es Objekte des Inventars historischer Verkehrswege mit lokaler und regionaler Bedeutung. Nur die Abschnitte mit Substanz und mit viel Substanz werden im Schutzzonenplan aufgeführt.



► *Übersicht historische Verkehrswege IVS*

Fuss- und Wanderwege

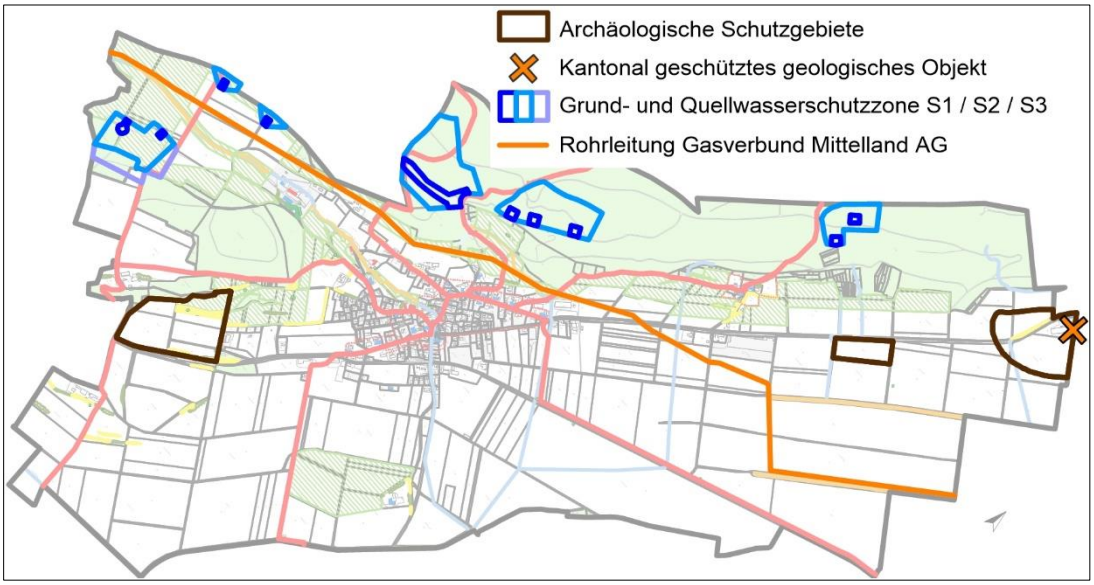
Die Fuss- und Wanderwege sind im Schutzzonenplan als Hinweis aufgeführt. Es wurden die Wege aus dem kantonalen Sachplan Wanderroutennetz übernommen. Im Art. 28 GBR finden sich die zugehörigen Bestimmungen.



► *Übersicht Fuss- und Wanderwege*

Weitere Hinweise Schutzzonenplan

Die weiteren Hinweise sind die archäologischen Schutzgebiete, ein kantonal geschütztes geologisches Objekt, die Grund- und Quelllwasserschutzzonen sowie die Rohrleitung des Gasverbundes Mittelland AG.



► *Übersicht weitere Hinweise Schutzzonenplan*

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

- Neue Wohnzone zweigeschossig.
- Fassadenhöhe (Fh) b (giebelseitig) als neues Höhenmass (Art. 4), welche die bestehende traufseitige Fassadenhöhe (Fh) a (altrechtlich «Gebäudehöhe») ergänzt – dadurch gilt aufgrund der BMBV auch weiterhin giebelseitig ein maximales Mass. Unerwünschte Abgrabungen können so verhindert werden. Die Festlegung der Fh b entspricht den orts- und zonenüblichen Firsthöhen.
- Erhöhung der Fassadenhöhe Fh a (gegenüber der altrechtlichen «Gebäudehöhe») in der Wohnzone 2 (W2) und 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 a 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 (Umgang mit Kulturland) in den Artikeln zu den Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Dorfkernzonen.
- Neuer Absatz zur „besonders hohen Nutzungsdichte“ im Artikel zur Gewerbezone G (Die minimale Fassadenhöhe Fh a ist grundsätzlich 6.00 m und die minimale Überbauungsziffer 0.3.).

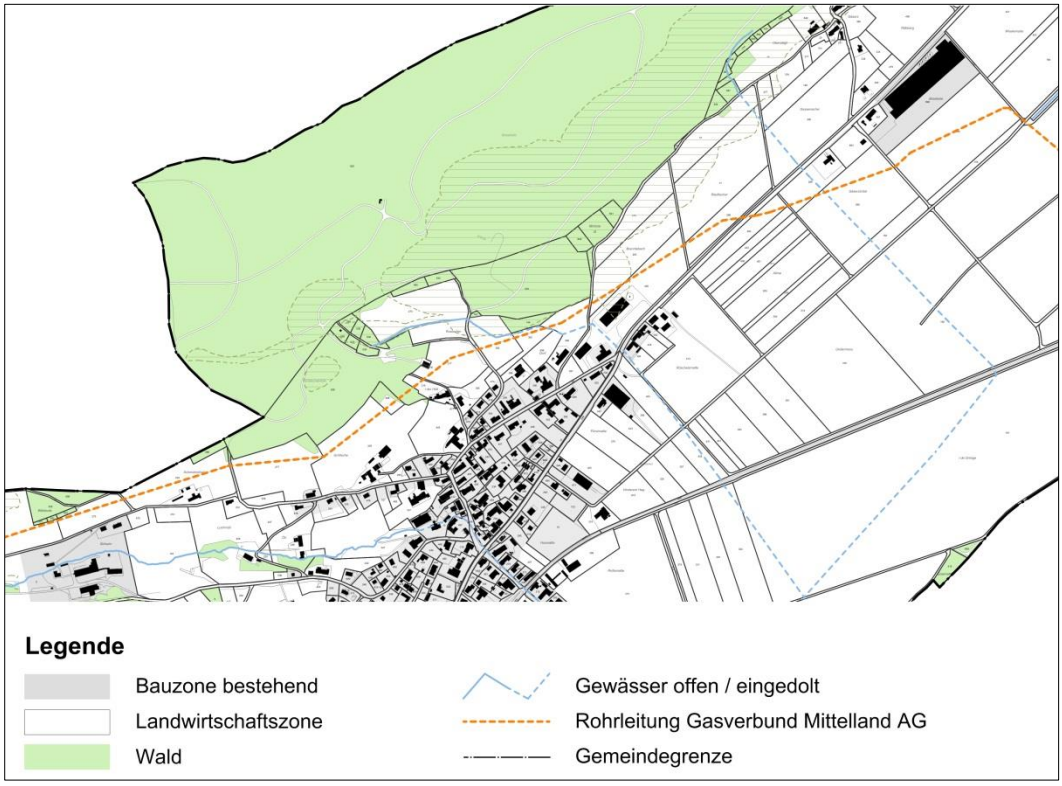
Weitere Massnahmen

- Neue Absätze über den Ausschluss störender Nutzungen in den Artikeln zu den Wohn-, Wohn-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. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

6.1 Koordination Störfallvorsorge

Durch die Gemeinde Brüttelen verläuft eine Erdgashochdruckleitung der Gasverbund Mittelland AG. Die Leitung verläuft stets klar ausserhalb des Siedlungsgebiets. Gemäss Geoportal Kanton Bern überlagert der Konsultationsbereich Nutzungsplanänderungen in geringem Masse bei der neuen Intensivlandwirtschaftszone im Brüelteile und bei den eingezonten, bereits überbauten Parzellen im Nordosten des Dorfes.



► *Dargestellt ist der siedlungsnähere Abschnitt der Rohrleitung.*

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 Änderung der Grundordnung hinzukommen werden (P zus), nicht grösser als der entsprechende Ref Bev ist, besteht für die Plananpassung keine Risikorelevanz.

Die geschätzte Summe der vorhandenen Bevölkerungszahl (P ist) und der hinzukommenden Bevölkerung (P zus) ist bei den Bauzonen von Brüttelen weit vom Referenzwert entfernt. Auf eine genauere Berechnung kann deshalb verzichtet werden.

Die Abstände zwischen der Erdgasleitung und den von den Nutzungsplanänderungen betroffenen Gebäuden ist stets 50 m oder mehr, wodurch die Abstände nach Art. 10-16 RSLV klar eingehalten werden.

6.2 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Die Gemeinde Brüttelen hat die Anforderungen gemäss dem Massnahmenblatt A_07 zur Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt. Die Analysen, Entwicklungsziele und Umsetzungsmassnahmen sind im Raumentwicklungskonzept (siehe Beilage) enthalten. Die vorliegende Revision der Ortsplanung setzt die Ergebnisse bzw. die Massnahmen zur Innenentwicklung entsprechend um.

6.3 Nachweis Baulücke

Die von der Grünzone in die Dorfkernzone umgezonte Fläche ist inmitten der Dorfkernzone und somit auch inmitten des Siedlungsgebiets.

Die Parzelle ist vollständig umgeben von anderen überbauten Parzellen. Somit handelt es sich bei der umgezonten Fläche um eine Baulücke.

Durch die allgemein offene und luftige Bauweise in Brüttelen wird dieser ehemaligen Grünzonenfläche keine wesentliche Funktion zum Ausgleich oder zur Auflockerung des Siedlungsgebiets zugeschrieben.

6.4 Gewässerraum

Mit dem neuen Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren und der dazugehörigen Bestimmung im Baureglement werden die übergeordneten Vorgaben vollumfänglich umgesetzt. So kann der Schutz der Gewässer und der von ihnen abhängigen Natur sowie der Schutz vor Hochwasser sichergestellt werden.

Mit Inkrafttreten des Zonenplans Gewässerraum und Naturgefahren besteht bei Bauparzellen, die von Gewässern betroffen sind, Rechtssicherheit. Gegenüber den Übergangsbestimmungen gelten kleinere rechtmässige Abstände.

6.5 Siedlungsbegrenzung nach RGSK

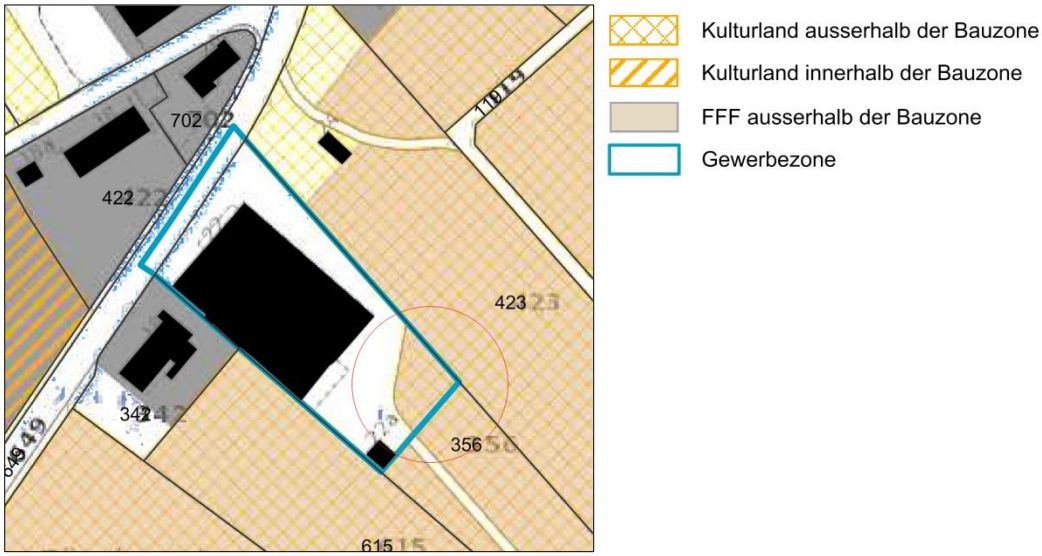
Infolge der Einzonung der neuen Gewerbezone ist zu prüfen, ob der vorliegende neueingezonte Parzellenteil im Widerspuch mit den Siedlungsbegrenzungen von überörtlicher Bedeutung des regionalen Richtplans RGSK Biel-Seeland 2016 steht. Gemäss Massnahmenblatt „Siedlungsbegrenzung von überörtlicher Bedeutung“ ist eine Ausdehnung des Baugebietes über diese Begrenzung hinweg ausgeschlossen. In der Zielsetzung wird jedoch definiert, dass die Siedlungsbegrenzungen in Verlauf und Form gut gestaltete Siedlungsränder *gegenüber offenen Landschaften* beinhalten. Die Siedlungsbegrenzungen sollen verhindern, dass eine Zersiedlung in landschaftlich empfindliche Gebiete stattfinden kann. Bei der vorliegenden Siedlungsbegrenzung im Nordosten des Siedlungsgebiets Brüttelens erscheint fraglich, ob die Siedlungbegrenzung betreffend ihrer Länge richtig gewählt und im RGSK festgehalten wurde. So befinden sich im nordöstlichsten Abschnitt mehrere Gebäude ausserhalb dieser Begrenzung, was zu einem Dahinfallen des Schutzzweckes führt, da es sich an besagter Stelle nicht um eine offene Landschaft handelt. Aus diesen Erwägungen und insbesondere weil der eingezonte Parzellenteil bereits überbaut ist, wird kein Konflikt mit dem Schutzzweck der Massnahme erkannt, zumal er an dieser Stelle gar nicht erfüllbar ist. Somit kann die Gewerbezone in geplanter Form und Grösse ausgeschieden werden.

► *Neue Gewerbezone und Siedlungsbegrenzung*

6.6 Umgang Kulturland neue Gewerbezone

Ein geringer Teil der neueingezonten Gewerbezone zählt gemäss Hinweiskarte Kulturland des Geoportals des Kantons Bern zur Kulturlandfläche. Da sie eine Grösse von 300 m² nicht übersteigt, ist nur eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen (Art. 11b BauV).

Der Grossteil der eingezonten Parzelle ist bereits überbaut. Die Schaffung der Gewerbezone an einer anderen Stelle hätte eine zusätzliche Überbauung zur Folge. Was sich nicht nur gegen finanzielle, private Interesse stellt, sondern auch nicht im Interesse der Schonung des Kulturlandes ist, zumal kein geeigneter Standort ersichtlich ist, der zu einer geringeren Beanspruchung von Kulturlandfläche führen würde. Durch den kompakten Anschluss an den Siedlungsrand, die Positionierung ausserhalb des Ortsbildschutzgebiets sowie einer kaum zu unterbietenden Beanspruchung von Kulturland ist der gewählte Standort als optimal zu beurteilen.



6.7 Auseinandersetzung 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.

Gewässerschutzbereiche

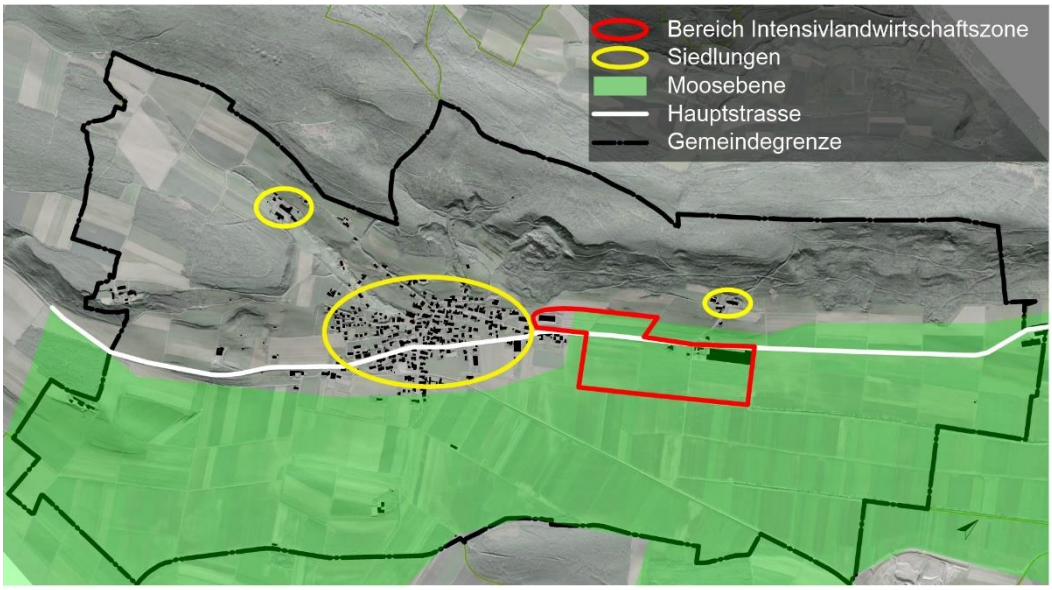
Es befinden sich kein Gewässer (> 140 m entfernt) und somit auch kein Gewässerraum in der Nähe der ILWZ. Die ILWZ steht auch fernab von jeglichen Grund- und Quellwasserschutzzonen.

Fruchtfolgeflächen

Die ILWZ ist mit einer Fläche von rund 24‘500 m^2 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 im Moos 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 Mooses zusammenhängend belassen.

Anschluss an Hofgruppen und Siedlungsteile

Die ILWZ grenzt an einen Hof und ist bereits heute zu grossen Teilen mit Glashäusern überbaut. Mit der Wahl des Standortes wird dem Konzentrationsprinzip Rechnung getragen. Die neue Intensivlandwirtschaftszone wird im Bereich des Hauptsiedlungsgebiet Brüttelens und dem weiteren Umfeld des Weilers Gäserz konzentriert. So kann die unverbaute Moosebene weiterhin zusammenhängend von Bauten freigehalten werden.



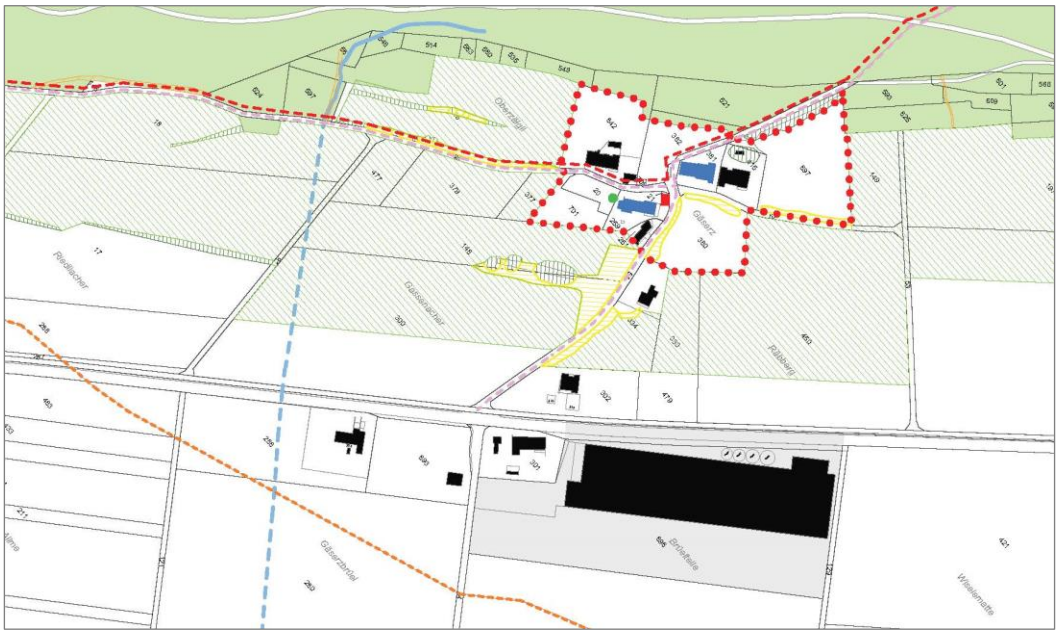
► *Veranschaulichung des Konzentrationsprinzips in Brüttelen*

Erschliessungsplanung

Direkt an der Hauptstrasse liegend ist die ILWZ mit dem Verkehr gut erschlossen. Betreffend weitere Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen ist das Gebiet ebenfalls geeignet erschlossen, zumal sich nur die Nutzungsintensität, jedoch nicht die Nutzungsart ändert.

Orts- und Landschaftsschutz

Etwas entfernt 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.



► *Ausschnitt Schutzzonenplan*

Vernetzung von Biotopen

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

Die Fläche der ILWZ befindet sich mittlerweile nicht mehr im Bereich eines Gefahrengebiets mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung dank des Hochwasserschutzprojektes beim Aare-Hagneck-Kanal. Ein Teil der ILWZ befindet sich nach wie vor 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.

Keine Kompensationspflicht der FFF

Gemäss Art. 8b Abs. 4 BauG besteht für zonenkonforme Bauten und Anlagen, die in einer Landwirtschaftszone realisiert werden, keine Kompensationspflicht von FFF.

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.

Fazit

Der gewählte Standort kann als geeignet für eine ILWZ betrachtet werden, da sie sich in der Umgebung von Siedlungsteilen konzentriert, 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 den Verbrauch von FFF dar, als dies an Alternativstandorten der Fall wäre. Alternative Standorte die als geeigneter bezeichnet werden könnten, gibt es im Gemeindegebiet Brüttelen keine.

Auch betreffend der anderen Kriterien erweist sich der gewählte Standort als unproblematisch. So ist die ILWZ weder in der Nähe eines Gewässerschutzbereichs noch eines Naturgefahrengebiets erheblicher oder mittlerer 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 auch keine Emmissionen in Richtung des Weilers zu erwarten.

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.

7. Planerische Beurteilung und Auswirkungen der Planung

7.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeit

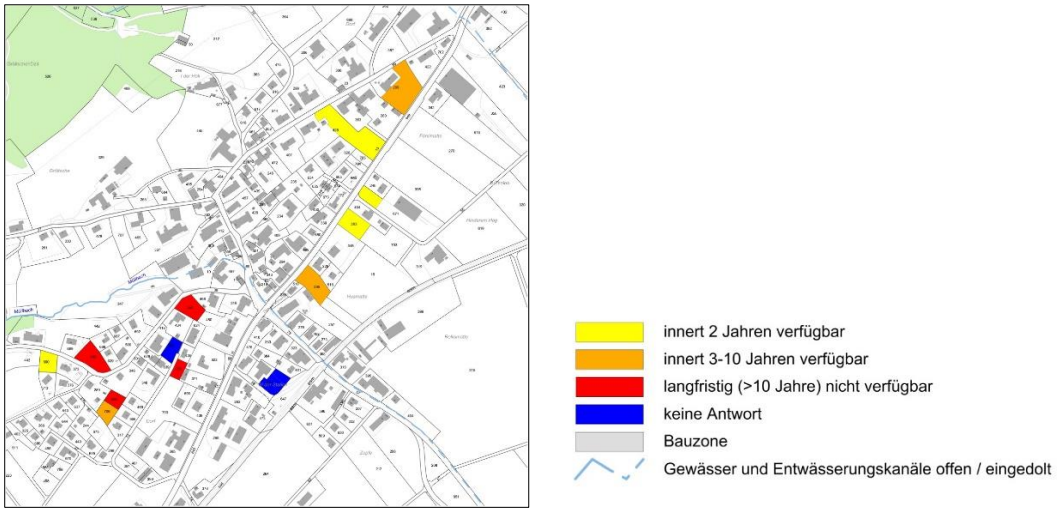
Die Revision der Ortsplanung sieht mit der Einzonung von zwei überbauten Gebieten und einer ebenfalls zum Teil bereits überbauten Arbeitszone eine geringe Erweiterung der Bauzone vor. Durch diese Erweiterungen werden die Grundlagen für eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen und eine Verdichtung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

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

7.2 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. Bis dato sind zwei Rückmeldungen noch ausstehend.

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*

7.3 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Massgebend für den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen ist das am 04. Dezember 2017 von der Gemeindeversammlung beschlossene und am 01. Januar 2018 in Kraft getretene Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR).

8. 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).

8.1 Mitwirkung

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

8.2 Vorprüfung

Die Unterlagen werden am …….. dem AGR zur Vorprüfung eingereicht.

8.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgt vom …… bis ……..

8.4 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.