



# Änderung Zonenplan und Baureglement ZPP Gaden

Erläuterungsbericht zur Aufhebung der ZPP Gaden



Mai 2021

**Impressum**

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Krauchthal  
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler & Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf  
Titelbild: Luftaufnahme Hettiswil, ZPP Gaden (Quelle: swisstopo)

---

Version	Datum	Inhalt
1.0	21.05.2021	Erläuterungsbericht Mitwirkung

## 1 Ausgangslage

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gaden wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (2010) unverändert im Zonenplan und Baureglement übernommen. Die ZPP enthält verschiedene Festlegungen, die eine Bebauung nach den heutigen Prinzipien der haushälterischen Bodennutzung und des Gewässerschutzes verhindert. Insbesondere wird durch die ZPP die Lage des bestehenden Gewässers so festgelegt, dass in den Sektoren A und B nur zwei kleine Baubereiche für max. zwei Einfamilienhäuser übrigbleiben. Diese unglückliche Situation wird noch dadurch verstärkt, dass zusätzlich zum in der Skizze eingetragenen Gewässer (Hettiswilbach) ein weiteres, eingedoltes Gewässer (Dorfbächli) über diese Parzelle fliesst. Mit dem dadurch nötigen Gewässerraum wird der überbaubare Bereich in den Sektoren B und C weiter eingeschränkt.

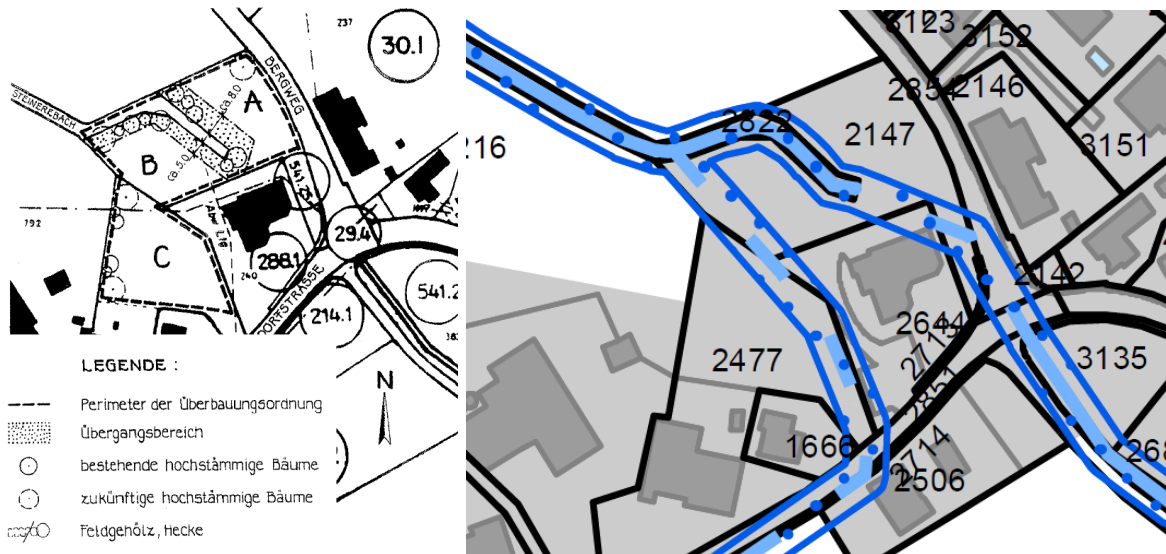


Abb. 1 Skizze ZPP Gaden und Baueinschränkungen durch den Gewässerraum

Mit einer Voranfrage wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) geklärt, ob die ZPP angepasst oder aufgehoben werden kann. Aus der Voranfrageantwort des AGR vom 31.07.2020 hat sich ergeben, dass die Aufhebung der ZPP mit einer Umzonung der Parzelle Nr. 2147 in die Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig (WG2) die einfachste Variante bildet, um die baulichen Möglichkeiten zu verbessern.

Mit der Aufhebung der ZPP Gaden und der Umzonung der Parzelle Nr. 2147 in eine Regelbauzone soll die Voraussetzung geschaffen werden, um das teilweise eingedolte Gewässer an den südlichen Rand der Parzelle Nr. 2147 zu verschieben und so eine optimale Bebaubarkeit der Parzelle zu ermöglichen. In der Antwort zur Voranfrage hielt das AGR fest, dass die Wasserbaupolizeibewilligung für eine Umlegung des Gewässers nicht mit der Zonenplanänderung koordiniert werden kann. Im Nachgang zur Gewässerumlegung ist somit auch noch eine geringfügige Anpassung des Zonenplans Gewässerräume nötig. Bis die Parzelle tatsächlich bebaut werden kann, sind somit die folgenden Verfahrensschritte nötig:

- Zonenplanänderung zur Aufhebung der ZPP Gaden mit Umzonung in die WG2 (vorliegend);
- Wasserbaubewilligung oder Wasserbauplan zur Umlegung des Gewässers;

### *Umlegung des Gewässers;*

- Geringfügige Änderung des Zonenplans Gewässerräume gemäss neuem Gewässerverlauf.

Erst dann kann das Baubewilligungsverfahren für eine Überbauung der Baulandreserve abgeschlossen werden.

Mit der Änderung wird die ZPP Nr. 3 «Gaden» im Zonenplan Hettiswil und im Baureglement aufgehoben. Aufgrund der Bebauungsabsichten und des Antrags der Grundeigentümer an die Gemeinde, die Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, erfolgt die Zonenplanänderung vorzogen zur laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Ein Aufschub würde den zeitlichen Druck für die OPR unnötig erhöhen, ohne dabei grundlegend neue Erkenntnisse aufzudecken.

## 2 Anpassung Zonenplan

Der Zonenplan wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG angepasst. Die Parzelle Nr. 2147 und Teilparzelle Nr. 2822 (Gewässerparzelle) werden der Wohn- und Gewerbezone 2 geschossig zugewiesen. Die Teilparzelle Nr. 2477 wird auf Antrag der Grundeigentümer in die Landwirtschaftszone ausgezont. Zu den vorgesehenen Änderungen liegt eine positive Stellungnahme des Amtes für Gemeinde und Raumordnung vor.

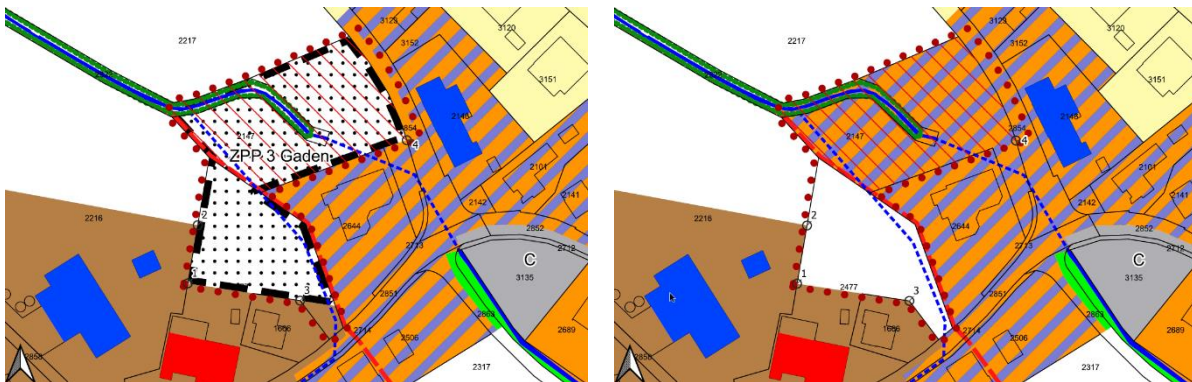


Abb. 2 Alter Zustand (links) und Zonenplanänderung (rechts) (gepunktet = Änderungsperimeter)

### 2.1 Festlegung einer minimalen Nutzungsdichte

Bei Zonenplanänderungen, die Baulandreserven  $>1500 \text{ m}^2$  betreffen, ist gemäss der gültigen Praxis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung und gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A\_01) der haushälterische Umgang mit dem Boden verbindlich sicherzustellen. In Gemeinden des Raumtyps «zentrumnahe ländliche Gebiete» wie Krauchthal, bedeutet dies die Festlegung einer minimalen Nutzungsziffer von  $\text{GFZ}_{01} 0.45$ . Mit der Zonenplanänderung wird diese minimale Nutzungsziffer vorgeschrieben, dies erfolgt über eine Schraffur im Zonenplan und eine neue Bestimmung in Art. 3 des Baureglements.

### 2.2 Vorgesehene Auszoning

Der in der ZPP «Gaden» liegende Teil der Parzelle Nr. 2477 wird in die Landwirtschaftszone ausgezont. Dieser Parzellenteil liegt gemäss kantonalem Bauinventar in der kantonalen Baugruppe sowie im Ortsbildschutzgebiet gemäss dem gültigen Zonenplan. Durch eine Auszoning dieses Bereichs kann ein Freiraum zwischen den Neubebauungen und den historischen Bauten geschaffen werden. Die kantonale Denkmalpflege hält im Fachbericht zur Voranfrage fest, dass eine Auszoning des Sektors C (Parzelle 2477 inkl. dem schmalen Spickel der Dorfzone unter dem Dorfbächli) sehr begrüsst wird.

Die Fläche der Teilparzelle Nr. 2477 soll im Hinblick auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ausgezont und an einem strategisch sinnvollerem Ort genutzt werden können. Damit wird durch den geschaffenen Freiraum Rücksicht auf das Dorfschutzgebiet genommen und zum anderen ein Bauplatz in einem geeigneterem Gebiet geschaffen. Auf der Teilparzelle Nr. 2477 wären 1–2 Bauplätze inkl. Erschliessung realisierbar und diese Fläche soll deshalb als Bauzonenreserve aktiviert

---

<sup>1</sup> Geschossflächenziffer oberirdisch gemäss Art. 28 BMBV

werden. Zur Sicherung der Baulandfläche für die Gemeinde Krauchthal, soll die Auszonung erst im Rahmen der laufenden ordentlichen Ortsplanungsrevision rechtskräftig werden. Dazu ist folgendes Vorgehen vorgesehen:

- Der Gemeindeversammlung wird die ganze Zonenplanänderung (Umzonung und Auszonung) zum Beschluss vorgelegt. Zusammen mit dem Beschluss, wird der Gemeindeversammlung aber die Sistierung der Auszonung beantragt.
- Im Anschluss wird die Umzonung zur Genehmigung eingereicht.
- Die Auszonung wird erst zusammen mit der Gesamtrevision der Ortsplanung abgeschlossen, zu diesem Zeitpunkt wird der Gemeindeversammlung die Aufhebung der Sistierung beantragt. Die Fläche kann sodann zur Kompensation einer Einzonung an einem optimalen Standort genutzt werden.

### 3 Änderung Baureglement

Mit der Aufhebung der ZPP «Gaden» entfällt auch der bisherige Art. 15 im Baureglement, dieser wird gestrichen.

Für die Parzelle Nr. 2147 wird eine minimale Nutzungsziffer von GFZo 0.45 festgelegt. Parzellen(teile), bei denen eine Mindestdichte einzuhalten ist, werden im Zonenplan mit einer überlagerten Schraffur gekennzeichnet. Ein zusätzlicher Absatz (Art. 3 Abs. 5 BauR) regelt die neue Festlegung im Baureglement und verweist auf die entsprechend schraffierten Parzellen(teile) im Zonenplan. Vgl. Kapitel 2.1)

### 4 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Bei der Zonenplanänderung sind verschiedene weitere gesetzliche Rahmenbedingungen einzuhalten und betroffene Interessen zu berücksichtigen.

Thema	Berücksichtigung
Naturgefahren	Die Parzelle Nr. 2147 liegt im südwestlichen Teil im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (Gefahrenindex Ü1; schwache Intensität, mittlere Eintretenswahrscheinlichkeit, keine Einträge im Ereigniskataster) und mit mittlerer Gefährdung (Gefahrenindex Ü3; schwache Intensität, hohe Eintretenswahrscheinlichkeit, keine Einträge im Ereigniskataster) aufgrund von Überschwemmungen. Mit der vorgesehenen Gewässeroffenlegung und Umlegung kann voraussichtlich auch eine Verbesserung der Gefahrensituation erreicht werden, auf jeden Fall werden sich aufgrund der Terrainverhältnisse die Gefahrengebiete verschieben. Die Gewässerumlegung wird durch einen Wasserbauingenieur begleitet und die Gefahrensituation in den Massnahmen berücksichtigt.
Altlasten	Nicht betroffen
Lärm/Luftreinhal- tung	Nicht betroffen, es bestehen keine Lärmquellen in der Umgebung, welche dazu führen könnten, dass die Lärmgrenzwerte nicht eingehalten werden. Mit der Umzonung verbleibt das Gebiet in der Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Gewässer	Das teilweise eingedolte Gewässer soll anschliessend an die Aufhebung der ZPP Gaden an den südlichen Rand der Parzelle Nr. 2147 verschoben und offengelegt werden. Damit wird eine optimale Bebaubarkeit der Parzelle ermöglicht. Die Wasserbaubewilligung für eine Gewässerumlegung kann nicht mit der Zonenplanänderung koordiniert werden und erfolgt im Nachgang als separates Verfahren.
Grundwasserschutz	Gewässerschutzbereich A <sub>u</sub>

Thema	Berücksichtigung
Naturobjekte, Hecken, Feld- und Ufergehölze	Ufervegetation ist entlang des Hettiswilbachs vorhanden. Im Rahmen der Gewässerumlegung sind Ersatzmassnahmen für Eingriffe in die geschützte Ufervegetation vorzusehen.
Ortsbild / Kulturdenkmäler	Die Parzelle Nr. 2477 liegt in der kantonalen Baugruppe (Dorfschutzgebiet in Hettiswil). In der Umgebung befinden sich verschiedene erhaltenswerte und schützenswerte Bauten. Die kantonale Denkmalpflege hat in der Voranfrage der Zonenplanänderung zugestimmt und begrüsst die Auszonung, da damit eine Zäsur zwischen der neuen Bebauung und der Baugruppe erhalten bleibt.
Erschliessung ÖV	Ortstypische Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, EGK F. Für die Zonenplanänderung bestehen keine minimalen Anforderungen an die ÖV-Erschliessung.
Erschliessung MIV / Parkierung	Die Parzelle Nr. 2147 ist erschlossen, mit der Gewässerumlegung wird auch die Hauszufahrt nicht mehr ein Gewässer queren müssen sondern kann vollständig ausserhalb des zukünftigen Gewässerraums realisiert werden.
Störfallvorsorge	Nicht betroffen

## 5 Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach dem zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Zonenplanänderung gültigen Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Krauchthal. In der Einwohnergemeinde Krauchthal ist seit 2010 das Reglement über die Spezialfinanzierung «Verwendung von Erträgen aus Planungsmehrwerten» (Planungsmehrwertreglement) in Kraft. Die Abgabesätze werden in diesem Planungsmehrwertreglement nicht spezifisch definiert, sondern mit Verweis auf die Verträge nach dem ehem. Art. 142 BauG (Art. 2 Planungsmehrwertreglement). Aufgrund der zwischenzeitlichen Revision der kant. Baugesetzgebung gelten bis zum Erlass eines neuen Reglements die minimalen Abgabesätze gemäss Art. 142 BauG und somit keine Abgabe bei Umzonungen.

## 6 Verfahren

Die Anpassung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG.

### 6.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung erfolgt mittels Publikation im Anzeiger. Die Mitwirkungseingaben werden ausgewertet und der Gemeinderat entscheidet über allfällige Änderungen an der Planung.

### 6.2 Kantonale Vorprüfung

[folgt]

### 6.3 Öffentliche Auflage

[folgt]

### 6.4 Beschluss

[folgt]

[Es ist vorgesehen, der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Beschluss auch gleich die Sistierung der Auszonung zu beantragen. Es soll erst die Umzonung zur Genehmigung eingereicht werden.]



## 6.5 Genehmigung

[folgt]

Beilagen

- Änderung Zonenplan und Baureglement