



Gemeinde Niederönz

Anpassung Baureglement

Anpassung Art. 212 Abs. 1 Grünflächenziffer

Bestandteile:

- _ Änderung Anhang Baureglement Art. 212 Abs. 1
- _ Erläuterungsbericht nach Art 47 RPV

Kunde

Gemeinde Niederönz
Aeschstrasse32
3362 Niederönz BE

Datum

22. Oktober 2020



Impressum

Datum

22. Oktober 2020

Bericht-Nr.

RU.20376_201022

Verfasst von

Lena Strauss; Rahel Muff

Basler & Hofmann

West AG

Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1

Postfach

CH-3052 Zollikofen

T +41 31 544 24 24

F +41 31 544 24 25

Verteiler

Einwohnergemeinde Niederönz

AGR

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Inhalt	1
1.3	Hauptziele	2
2.	Grundlagen	2
2.1	Bundesebene	2
2.2	Kantonebene	2
2.3	Kommunale Ebene	2
2.3.1	Nutzungsplanung:	2
2.3.2	Sondernutzungsplanung:	3
3.	Anpassung Baureglement	4
3.1	Erläuterung Anpassung	4
3.2	Anpassungen	6
4.	Verfahren	7
4.1	Ablauf	7
4.2	Öffentliche Mitwirkung	7
4.3	Vorprüfung	7
4.4	Öffentliche Auflage	7
4.5	Genehmigung	7

Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Arbeitszone (neuer Begriff nach BMBV)
BauG	Baugesetz (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung (BSG 721.1)
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
GSchG	Gewässerschutzgesetz (SR 814.20)
GSchV	Gewässerschutzverordnung (SR 814.201)
GZ	Grünflächenziffer (neuer Begriff nach BMBV)
LK	Schweizerische Landeskarte
UeZ	Überbauungsziffer
WBG	Wasserbaugesetz (BSG 751.11)

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Geografische Lage der Gemeinde

Die Gemeinde Niederönz liegt in der bernischen Region des Oberaargaus auf der Achse zwischen Aarau und Bern. Das Gemeindegebiet von Niederönz grenzt im Norden an die Gemeinden Heimenhausen und Inkwil und im Osten und Süden an die Gemeinde Herzogenbuchsee. Westlich bildet die Gemeindegrenze gleichzeitig die Kantonsgrenze zwischen den Kantonen Bern und Solothurn (Bolken SO und Aeschi SO).

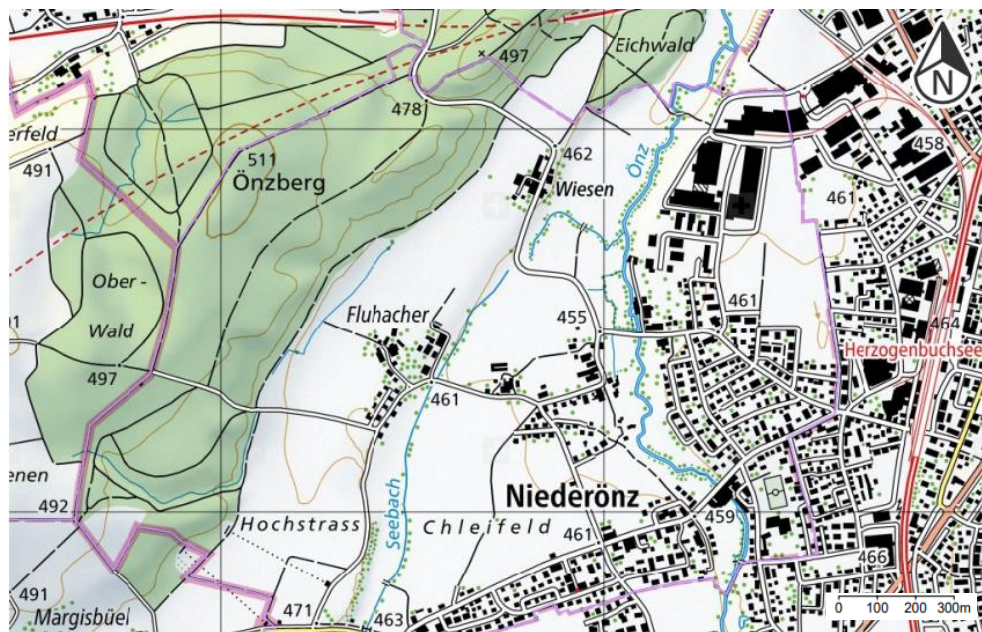


Abb. 1 Gemeindegebiet Niederönz (swisstopo LK 50)

Die letzte ordentliche Ortplanungsrevision wurde im Jahr 2011 vollzogen. Im Rahmen einer Teilrevision wurden Anpassungen aufgrund von übergeordneter Gesetzesänderungen (BMBV, GSchG, GSchV, WBG, BauG) durchgeführt und am 04.11.2019 genehmigt.

Unstimmigkeit zwischen
GZ und UeZ

Im Sommer 2020 wurde bei einer Einreichung einer Bauvoranfrage in der Arbeitszone B eine Unstimmigkeit zwischen Überbauungsziffer (UeZ) und Grünflächenziffer (GZ) festgestellt, welche die Durchsetzung und Handhabung des Baureglements erschwert. Die maximale Überbauungsziffer beträgt in den Arbeitszonen 70%, die Grünflächenziffer muss mindestens 50% betragen. Diese Masse wurden im Rahmen der Teilrevision unverändert aus dem bestehenden Baureglement von 2011 übernommen. Aufgrund der neuen Messweise gemäss BMBV, in welcher Dachbegrünungen nicht mehr angerechnet werden können, ist eine Grünflächenziffer von 50% aufgrund der häuslicher Bodennutzung nicht mehr verhältnismässig.

1.2 Inhalt

Inhalt der vorliegenden Änderung ist die Anpassung des folgenden kommunalen Planungsinstrumentes der Gemeinde Niederönz:

_ Baureglement, genehmigt am 04.11.2019

1.3 Hauptziele

Aufgrund der Umsetzungsschwierigkeiten der Grünflächenziffer (GZ) bei zukünftigen Bauprojekten in der Arbeitszone Niederörsz soll die GZ bereinigt werden, das heisst:

- _ Gemeindespezifische Anpassung der Grünflächenziffer in allen Arbeitszonen

2. Grundlagen

2.1 Bundesebene

- _ Geoportal des Bundes (map.geo.admin.ch)

2.2 Kantonsebene

- _ Baugesetz (BauG) vom 09.06.1985 (Stand 01.01.2016)
- _ Bauverordnung (BauV) vom 06.03.1985 (Stand 01.04.2017)
- _ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25.05.2011 (Stand 01.04.2017)

2.3 Kommunale Ebene

2.3.1 Nutzungsplanung:

- _ Baureglement vom 04.11.2019

Mass der Nutzung	212	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:							
Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GL in m	GB in m	GH (m)	GHF (m)	VG	GZ ²⁾	UeZ
Wohnzone 2	W2	4,0	8,0	30,0	20,00	13,0	10.5	2	-	-
Wohnzone 3	W3	5,0	12,0	30,0	20,00	15,5	13.5	3	-	-
Mischzone	M2	4,0	8,0	30,0	20,00	13,0	10.5	2	-	-
Arbeitszone A+B	AZA / AZB	5,0	-	-	-	-	15.0	-	50%	70%
Arbeitszone C	AZC	4.0	-	-	-	-	7.0	-	50%	70%
Arbeitszone D ¹⁾	AZD	5.0	-	-	-	-	13.5	-	50%	70%

¹⁾ Gegenüber der angrenzenden Wohnzone ist ein 7.0 m tiefer Grünbereich vorzusehen. Innerhalb des Grünbereiches sind hochstämmige Laubbäume und eine im angewachsenen Zustand min. 1.2 m hohe Hecke entlang der Gemeindegrenze anzupflanzen.

²⁾ Das Humusüberdeckungsmass beträgt mindestens 30 cm.

Abb. 2 Ausschnitt geltendes Baureglement

Im bestehenden Baureglement Art 212 Abs. 1 ist eine GZ von 50% und eine UeZ von 70% definiert.

Zonenplan 1:2000 vom 04.11.2019

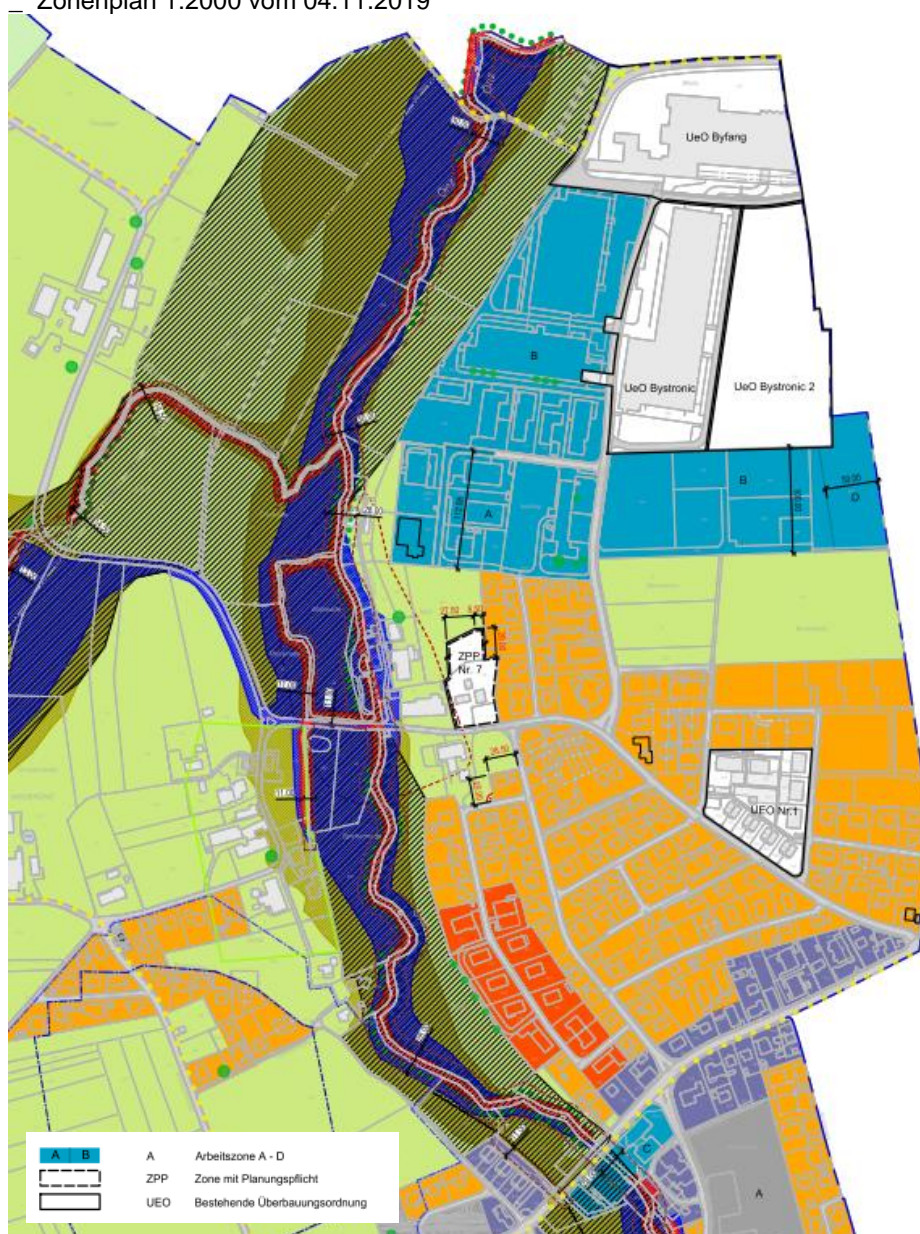


Abb. 3 Ausschnitt geltender Zonenplan

2.3.2 Sondernutzungsplanung:

- _ Überbauungsordnung „Byfang“ von 1998 (Änderungen 1999 und 2015)
- _ Überbauungsordnung „Bystronic“ von 2001 (Änderungen 2003 und 2008)
- _ Überbauungsordnung „Bystronic 2 mit Zonenplanänderung“ von 2008

Anpassung Baureglement

3.1 Erläuterung Anpassung

Stand heute

Die bestehende Grünflächenziffer von 50% entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Ohne die Anrechenbarkeit von Rassengittersteinen, begrünten Dachflächen oder Fassadenbegrünungen ist die bisherige Regelung in einer Arbeitszone nicht praktikabel.

Analyse Grünflächen Bestand

Zur Eruiierung der angemessenen neuen Grünflächenziffer wurde eine grobe Analyse der bestehenden Grünflächen der heutigen bebauten Parzellen durchgeführt. Hierbei wurden starke Unterschiede auf den Parzellen bezüglich der Grünflächenziffer festgestellt. Sie variiert je nach Parzelle von null bis über 60%.

Bei den bestehenden Bauten werden die Bestimmungen zur Grünflächenziffer von 50% meist nicht eingehalten. Als Beispiel können hier die Parzellen 719 und 757 genannt werden.


Beispielluftbild	Beschreibung
	Grobe Flächenberechnung Parzelle 719: Parzelle Gesamt: 1601m ² 100% Gebäudefläche: 677m ² 42% Gartenanlage und übrige hum.Flächen: 33m ² 2%
	Grobe Flächenberechnung Parzelle 757: Parzelle Gesamt: 1724m ² 100% Gebäudefläche: 489m ² 28% Gartenanlage und übrige hum.Flächen: 296m ² 17%
	Fazit: Die Grünflächenziffer variiert stark.

Abb. 4 Auszug der Analyse Grünflächen Bestand

Weitere mögliche anrechenbare Flächen wie z.B. Dachbegrünungen sind in den Arbeitszonen A-D nicht erkennbar.

Bei Parzellen, welche der Grünflächenziffer von 50% entsprechen, ist meist ein grosses Teilgebiet der Parzelle noch unbebaut.

Als Beispiel kann hier die Parzelle 929 genannt werden.


Beispielluftbild	Beschreibung									
	<p>Grobe Flächenberechnung:</p> <table border="0"> <tr> <td>Parzelle Gesamt:</td> <td>2657m²</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Gebäudefläche:</td> <td>630m²</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>Gartenanlage und übrige hum.Flächen:</td> <td>1556m²</td> <td>59%</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Die Parzelle ist noch nicht ganz bebaut wodurch die bestehende Grünflächenziffer eingehalten werden kann.</p>	Parzelle Gesamt:	2657m ²	100%	Gebäudefläche:	630m ²	24%	Gartenanlage und übrige hum.Flächen:	1556m ²	59%
Parzelle Gesamt:	2657m ²	100%								
Gebäudefläche:	630m ²	24%								
Gartenanlage und übrige hum.Flächen:	1556m ²	59%								

Abb. 5 Auszug der Analyse Grünflächen Bestand Parzelle 929

Diese nicht ausgeschöpfte Bebauung wird in der Arbeitszone nicht angestrebt und entspricht nicht einem häuslicheren Umgang mit dem Boden.

Musterbaureglement

Im Musterbaureglement vom Kanton Bern wird eine GZ von 15% oder eine UeZ von 60% empfohlen

Im Baureglement ist bereits eine bestehende Überbauungsziffer von max. 70% vorhanden, welche im Umkehrschluss eine Freifläche von min. 30% generiert. Durch die Diskrepanz von GZ und UeZ wurde eine Streichung einer der Bestimmungen angedacht. Dabei wurde bestimmt, dass die heutige UeZ von 70% weiterhin ein Bestandteil des Baureglementes sein soll. Gleichzeitig soll die Begrünung der Arbeitszone auch zukünftig gefördert werden. Daher wurde eine komplette Streichung der GZ verworfen.

Die Gemeinde Niederörsz schreibt aufgrund der oben beschriebenen Analysen neu eine Grünflächenziffer von 10% vor, welche noch mit Qualitätsmerkmalen ergänzt wird. Die maximale Überbauungsdichte von 70% wird beibehalten.

Als Ausgleich zur Reduzierung sollen mit der neuen GZ von 10% Grünflächen mit einem ökologisch möglichst wertvoll ausgestalteten Boden generiert werden. Zur Umsetzung dieses Zieles ist hierbei auf die standortheimische Bepflanzung zu achten. Als Alternative kann die Ausgestaltung mit Ruderalflächen verwirklicht werden. Diese meist brachliegenden Rohbodenflächen sind Heimat einzigartiger Tier- und Pflanzenarten, welche in der umliegenden Agrarlandschaft oder den befestigten Flächen nur wenig Platz finden.

Weiter ist der Grünraum als möglichst zusammenhängende Fläche zu realisieren. Dadurch werden Kleinstflächen, welche nur einen geringen Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellen, vermieden. Die Grünflächen können als räumliche Gliederung der Arbeitszone wahrgenommen werden.

Somit wird durch die nicht komplette Streichung der Grünflächenziffer sowie der Kombination von Reduzierung und gleichzeitiger ökologischer Aufwertung der Grünflächen eine durchgrünte Arbeitszone garantiert.

3.2 Anpassungen

Folgende Bestimmungen wurden im Baureglement angepasst:

Anpassung Artikel	Beschreibung
Art. 212 Abs.1 GZ	Die GZ wurde von 50% auf 10% reduziert.
Art.212 Abs.1 Fussnote 2	Die zusätzlichen Bestimmungen in der Fussnote zur Grünflächenziffer wurden ergänzt. Neu müssen Grünflächen mit standortheimischer Bepflanzung versehen oder als naturnahe Ruderalfläche ausgestaltet sein. Zudem sollen sie als möglichst zusammenhängende Fläche realisieren werden. Das Humusüberdeckungsmass von 30cm wurde mit dem Zusatz «bei Unterniveaubauten» genauer definiert und entspricht nun den Inhalten der BMBV.
Art.212 Abs.1 Hinweise	Die Grünflächen sollen im Baugesuchsverfahren klar ersichtlich ausgewiesen werden (z.B. im Umgebungsgestaltungsplan).

Anpassungen im Zonenplan wurden keine vorgenommen.

4. Verfahren

4.1 Ablauf

Es wird der Beschluss an der **Gemeindeversammlung im Juni 2021** angestrebt.

Mitwirkung: KW 46, 2020 – KW 48, 2020

Vorprüfung durch AGR: KW 53, 2020 – KW 13, 2021

Auflage KW 16, 2021 – KW 20, 2021

Beschluss Gemeindeversammlung am 07.06.2021 oder 14.06.2021.

4.2 Öffentliche Mitwirkung

Am 19.10.2020 hat der Gemeinderat an der Gemeindeversammlung über die Durchführung des ordentlichen Verfahrens bezüglich Grünflächenziffer informiert.

4.3 Vorprüfung

4.4 Öffentliche Auflage

4.5 Genehmigung

