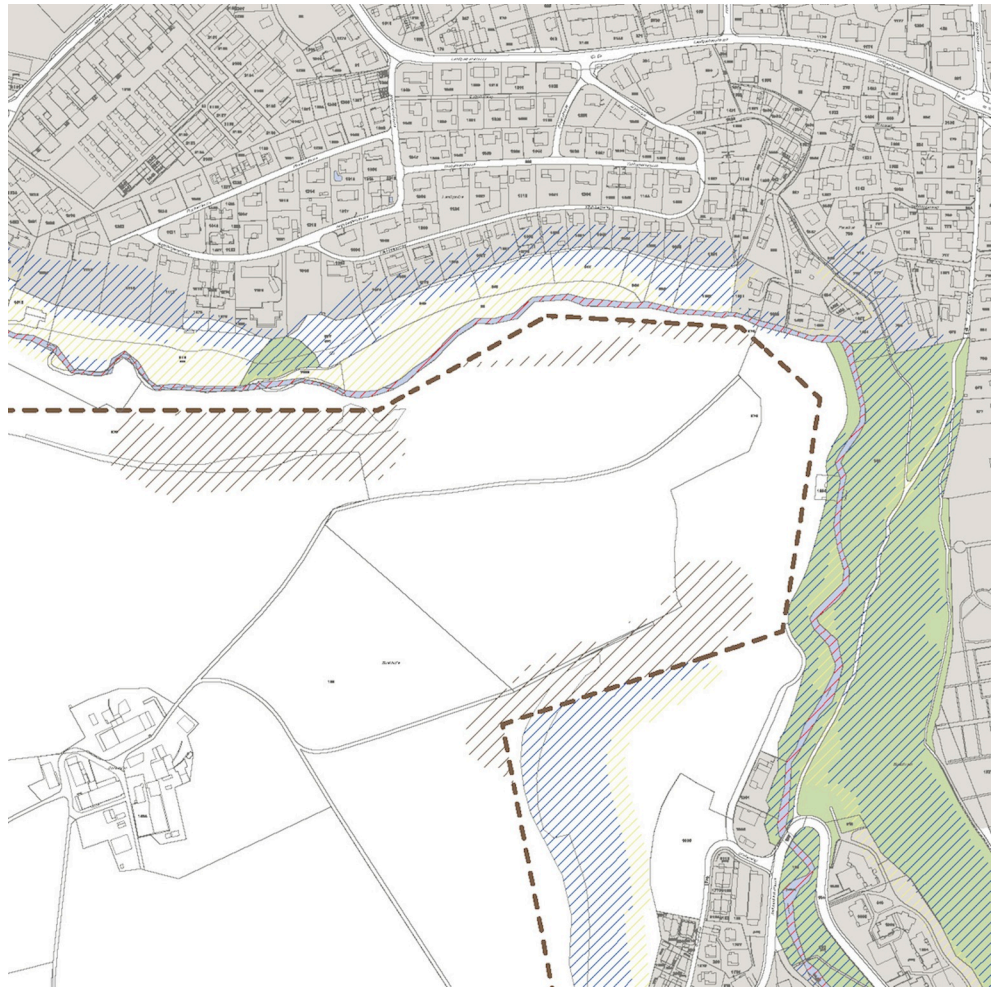




Gemeinde Zollikofen  
**Integration Naturgefahrenkarte in Grundordnung**

**Erläuterungsbericht**



**4. August 2014**

Aufträge / 558 / 04 / 558\_Ber\_140804\_Erlaeuterungen.docx / 7.8.14 / fi / cs

### **Bearbeitung**

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH  
Bälliz 67 / 3600 Thun  
Tel 033 223 44 80 / Fax 033 223 44 72  
info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Christoph Stäussi, Geograph M. Sc. FSU
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Erläuterungen zur Integration der Naturgefahrenkarte (Zonenplan Naturgefahren und Änderungen Baureglement) .....</b>	<b>5</b>
2.1	Zonenplan Naturgefahren .....	5
2.2	Baureglement .....	5
2.3	Naturgefahren – Überprüfung der Bauzonen .....	6

## 1 Ausgangslage

Handlungsbedarf Naturgefahren	<p>Seit Dezember 2009 liegt eine aktualisierte Gefahrenkarte für die Gemeinde Zollikofen vor (vgl. dazu den technischen Bericht vom 11. Dezember 2009).</p> <p>Die Gemeinde Zollikofen muss nun die aktualisierte Gefahrenkarte in die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) umsetzen. Sie beabsichtigt, die Gefahrengebiete in einem separaten Zonenplan Naturgefahren grundeigentümerverbindlich festzulegen und die Bestimmungen zu den Naturgefahren im Baureglement an die aktuellen Vorgaben des Kantons anzupassen.</p>
Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>– Gemeinde Zollikofen; Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK II: Dossier zur synoptischen Gefahrenkarte vom 11. Dezember 2009</li><li>– Gemeinde Zollikofen: Zonenplan und Baureglement vom 28. November 1993 mit Änderungen bis Dezember 2008</li><li>– Gemeinde Zollikofen: Überbauungsordnung «Graben» vom 13.04.1992</li><li>– Gemeinde Zollikofen: Entwurf Überarbeitung Überbauungsordnung «Graben», Stand Vorprüfungsbericht vom 26. Mai 2009</li><li>– Gemeinde Zollikofen: Uferschutzplan vom 17. August 1994</li><li>– Kanton Bern: Richtplan Kanton Bern vom 3. Juli 2013 (RRB 0956/2013)</li><li>– Arbeitshilfen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung: u.a. MBR 2006, AHOP zu Naturgefahren und AHOP zu Fliessgewässer</li></ul>

## **2 Erläuterungen zur Integration der Naturgefahrenkarte (Zonenplan Naturgefahren und Änderungen Baureglement)**

### **2.1 Zonenplan Naturgefahren**

#### Erläuterungen

Der Zonenplan Naturgefahren umfasst das gesamte Gemeindegebiet im Mst. 1:5'000.

Im Zonenplan Naturgefahren werden die Inhalte der synoptischen Gefahrenkarte vom Oktober 2009 grundeigentümergebunden festgesetzt: Gefahrengebiete mit «erheblicher Gefährdung» (→ «rotes» Gefahrengebiet), mit «mittlerer Gefährdung» (→ «blaues» Gefahrengebiet), mit «geringer Gefährdung» (→ «gelbes» Gefahrengebiet). Auch die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe müssen dargestellt werden.

Der Zonenplan Naturgefahren beinhaltet zudem als Hinweis, neben dem Wald und den Gewässern, die flächendeckende Darstellung der rechtsgültigen Nutzungszonen und speziellen Ordnungen:

- Wohnzonen, gemischte Zonen, Arbeitszonen
- Zone für öffentliche Nutzung ZöN, Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF, Grünzone GZ, Zone für Gartenbau Ga sowie
- besondere baurechtliche Ordnungen Zonen mit Planungspflicht (ZPP), Überbauungsordnungen (UeO) und Uferschutzpläne (USP).

Der Zonenplan Naturgefahren beinhaltet keine weiteren Festlegungen und Hinweise.

### **2.2 Baureglement**

#### Erläuterungen

Das Baureglement wird bezüglich Naturgefahren wie folgt ergänzt:

- Änderung Art. 1: Im Abs. 1 wird festgesetzt, dass die baurechtliche Grundordnung aus dem Baureglement mit dem Zonenplan und den Schutzzonenplänen sowie dem (neuen) Zonenplan Naturgefahren gebildet wird.
- Neuer Art. 11a: Er enthält die Bestimmungen zu den Gefahrengebieten (Naturgefahren) gemäss der kantonalen Arbeitshilfe für die Ortsplanung «Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung».

### 2.3 Naturgefahren – Überprüfung der Bauzonen

Die Mehrheit der Bauzonen liegt entweder in einem Gebiet mit geringer Gefährdung oder sogar ausserhalb eines Gebiets mit einer Gefährdung. Gefährdungen gehen von den Prozessen Überschwemmung, Übersarung sowie Rutschungen aus. Die Überprüfung der Bauzonen hinsichtlich der Überlagerung mit den Gefahrengebieten mit mittlerer und erheblicher Gefährdung zeigt folgendes Ergebnis:

#### → Erhebliche Gefährdung

Es liegen keine Bauzonen im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.

#### → Mittlere Gefährdung

Parzelle Gbbl. Nr.	Beurteilung	Fazit
148 (eingezonter Teil)	Die unbebaute Wohnzone E2 kann auf Grund des Waldabstandes sowie des Grenzabstandes nicht bebaut werden.	Keine Auszonung. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.
149 (eingezonte Teile)	Uferschutzzone im Uferschutzplan vom 17. August 1994; auf der unbebauten Parzelle sind landwirtschaftliche Nutzungen erlaubt, grundsätzlich gilt aber ein Bauverbot.	Keine Auszonung. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.
770	Die unbebaute, unerschlossene Wohnzone E2 liegt mitten im überbauten Baugebiet. Eine Auszonung würde keine klare Trennung von Siedlungsgebiet und Nicht-Siedlungsgebiet mehr erlauben.	Keine Auszonung. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.
796	Wohnzone E2; der nicht vollständig überbaute Parzellenteil liegt zwischen bebauten Parzellen.	Keine Auszonung. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.

Parzelle Gbbl. Nr.	Beurteilung	Fazit
1461	Die unbebaute, unerschlossene Wohnzone E2 kann aufgrund des Wald- und Grenzabstandes sowie des Gewässerraums nicht bebaut werden.	Keine Auszonung. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.
südlich Kilchbergerweg (Parzellen.-Nrn.: 1042, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1083, 1084, 1086, 1092, 1261, 1285, 1351)	Teilweise bebaute Wohnzone E2 mit Ausnutzungsbeschränkung AZ = 0.35; die Parzellen sind weitgehend ausgebaut; allfällige Erweiterungsbauten der bestehenden Gebäude liegen im Übergang zwischen mittlerer und keiner Gefährdung.	Keine Auszonung. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.
1117, 1118 und 1284	Teilweise bebaute Wohnzonen E2 mit Ausnutzungsbeschränkung AZ = 0.35 sowie einer Baulinie, die als Bauverbot für die gefährdeten Parzellenteile gilt.	Keine Auszonung, da bereits ein Bauverbot gilt. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.
1119	Unbebaute, erschlossene Wohnzone E2 mit Ausnutzungsbeschränkung AZ = 0.35 sowie einer Baulinie, die als Bauverbot für die gefährdeten Parzellenteile gilt. Zudem ist die Parzelle dreiseitig von Bauzonen umgeben. . Eine Auszonung würde keine klare Trennung von Siedlungsgebiet und Nicht-Siedlungsgebiet mehr erlauben.	Keine Auszonung, da bereits ein Bauverbot gilt. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.
145	Die unbebaute, erschlossene Parzelle ist Teil der Überbauungsordnung «Graben» und als Grünbereich definiert. Auch die Überarbeitung der UeO «Graben», Stand Vorprüfung vom 26. Mai 2009, sieht für die Parzelle ein Grünbereich mit Bauverbot vor.	Keine Auszonung, da bereits ein Bauverbot vorgesehen ist. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.

Parzelle Gbbl. Nr.	Beurteilung	Fazit
1257	Die unbebaute, erschlossene Parzelle ist Teil der Überbauungsordnung «Graben» und als Grünbereich definiert. Auch die Überarbeitung der UeO «Graben», Stand Vorprüfung vom 26. Mai 2009, sieht für die Parzelle ein Grünbereich mit Bauverbot vor.	Keine Auszonung, da bereits ein Bauverbot vorgesehen ist. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.
1281	Die unbebaute, erschlossene Parzelle ist Teil der Überbauungsordnung «Graben» und als Baubereich definiert. Die Überarbeitung der UeO «Graben», Stand Vorprüfung vom 26. Mai 2009, sieht für die Parzelle ein Baubereich im Sinne der Wohnzone E2 vor.	

Die weiteren Bauzonen im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind überbaut und werden in der Bauzone belassen. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.

## Fazit

Die von einer Gefährdung betroffenen Parzellen sind grösstenteils bebaut.

Die unbebauten Bauparzellen und Parzellenteile, die teilweise einem Gebiet mit mittlerer Gefährdung zugewiesen sind, liegen mehrheitlich in geltenden Bauabständen oder bestehenden Bauverboten.

Nach Art. 6 BauG müssen bei allfälligen Bauvorhaben in den gelben und blauen Gefahrengebieten die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen werden. Auf Parzellenteilen im roten Gefahrengebiet dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet oder erweitert werden, welche dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen.