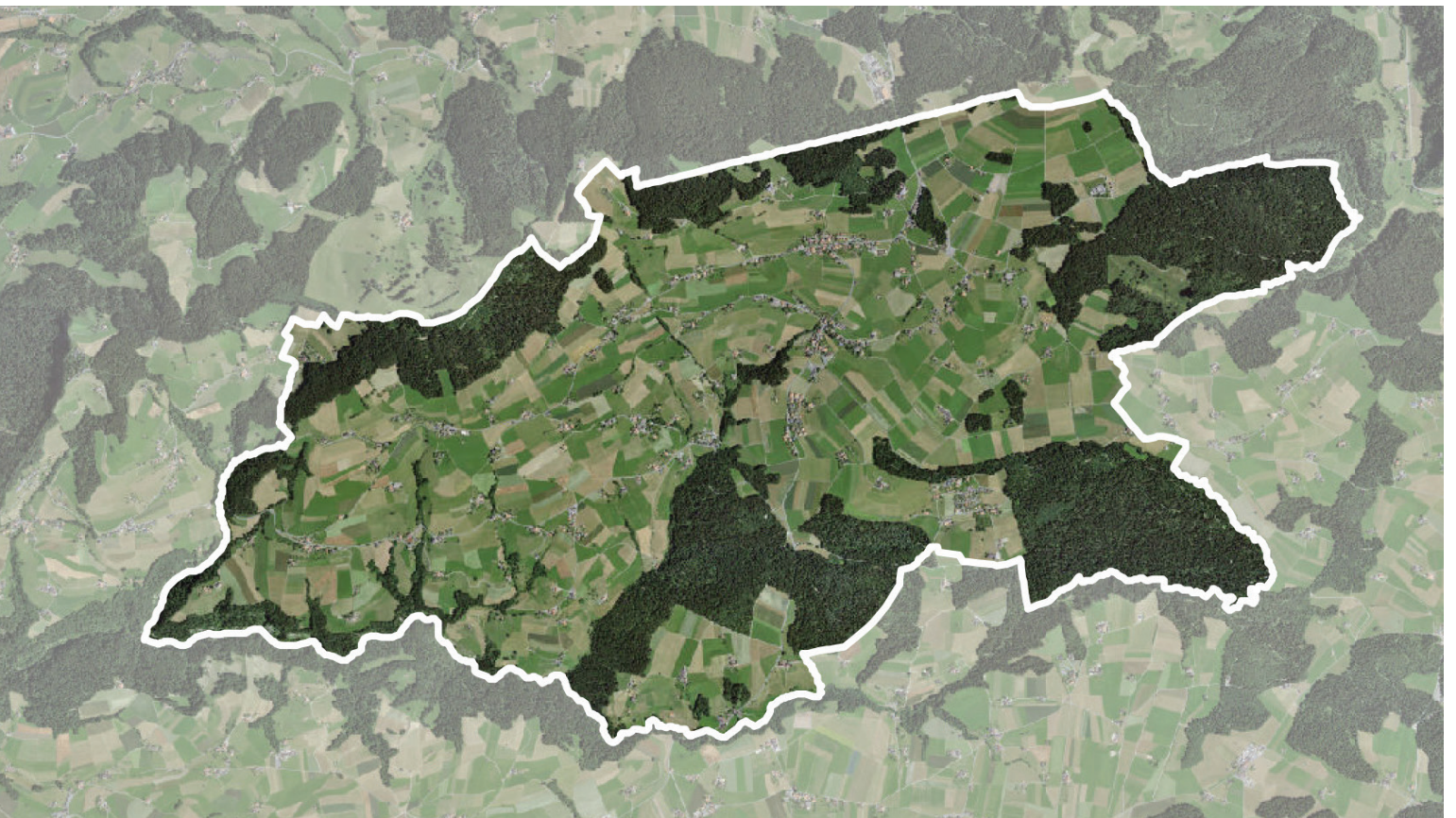


# UMSETZUNG BMBV UND WBG / NATURGEFAHREN / INHALTLICHE ANPASSUNGEN ERLÄUTERUNGSBERICHT

Einwohnergemeinde Buchholterberg | Kanton Bern  
Exemplar für die öffentliche Auflage vom 10. November 2023  
Zonenplan | Gemeindebaureglement | **Erläuterungsbericht**





# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Planungsorganisation	5
<b>2. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)</b>	<b>6</b>
2.1 Grundsätzliches	6
2.2 Begriffsdefinition	6
2.3 Messweise	9
<b>3. Gewässerräume</b>	<b>15</b>
3.1 Wasserbaugesetz (WBG) und Gewässerschutzgesetz (GSchG)	15
3.2 Effektive und natürliche Gerinnesohlenbreite	16
3.3 Bestimmung der Gewässerräume	17
3.4 "Dicht überbaut" im Sinne der Wasserbaugesetzgebung	19
3.5 Ausnahme Bewirtschaftungseinschränkung für Randstreifen nach Art. 41c 4bis GschV	20
<b>4. Zonenplan Naturgefahren</b>	<b>21</b>
<b>5. Punktuelle Inhaltliche Anpassungen</b>	<b>22</b>
<b>6. Planerlassverfahren</b>	<b>25</b>
6.1 Mitwirkung	25
6.2 Vorprüfung	25
6.3 Öffentliche Auflage	25
6.4 Beschluss	25
<b>Beilagen</b>	<b>26</b>



# 1. PLANUNGSGEGENSTAND

## 1.1 Ausgangslage

Aufgrund der Änderung des übergeordneten kantonalen Rechts - namentlich die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und das Wasserbaugesetz (WBG) - sieht die Gemeinde Buchholterberh eine Teil-Revision der Ortsplanung vor.

Zudem wird der Zonenplan Naturgefahren erstellt und mittels Planerlassverfahren verbindlich gemacht.

Die Gemeinde verzichtet zum jetzigen Zeitpunkt auf eine ordentliche Ortsplanungsrevision. Im Sinne einer Vorbereitung auf eine Revision in einigen Jahren wurde ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das einen Überblick über die anstehenden Herausforderungen gibt. Dieses Entwicklungskonzept dient als internes Arbeitsinstrument für den Gemeinderat und ist nicht Teil des Planerlassverfahrens.

## 1.2 Planungsorganisation

Die Unterlagen wurden von einer Arbeitsgruppe mit folgenden Mitgliedern erarbeitet:

Sandra Nussbaum, Gemeindepräsidentin  
Hans Gfeller (Gemeinderat Bau und Planung, bis Ende 2020)  
Stefan Roth (Gemeinderat Bau und Planung, ab Anfang 2021)  
Patricia Christen (Leiterin Bauverwaltung)  
Michael Widmer (Landwirt)  
Martin Berger (Landwirt, Delegierter ERT)  
Hans Ruedi Beutler (Beutler Bauplanung, externer Bauverwalter)  
Michelle Beutler (Beutler Bauplanung)  
Kaja Keller (Panorama AG, Raumplanerin)  
Sahra Lustenberger (Panorama AG, Raumplanerin)

## 2. VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)

### 2.1 Grundsätzliches

Die Einführung der BMBV wurde durch interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) von 2005 ausgelöst und hat zum Ziel, die schweizweit sehr unterschiedlichen Begriffe und Messweisen zu vereinheitlichen und damit sowohl Planenden als auch Behörden und Grundeigentümern die Anwendung zu erleichtern. Im Jahr 2011 wurde die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern rechtskräftig. Dies hat zur Folge, dass sämtliche Definitionen und Masse des bisherigen Baureglements auf ihre Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht überprüft werden müssen. Dadurch ergeben sich formelle und inhaltliche Änderungen. Der Kanton Bern hat die Frist für die Einführung der BMBV auf kommunaler Stufe auf den 31. Dezember 2023 festgesetzt. Ist das Baureglement am 1. Januar 2024 nicht genehmigt, können Bauten und Anlagen nicht mehr bewilligt werden.

Die BMBV beinhaltet die notwendigen Begriffsbestimmungen und die Regelungen zur Messweise von Gebäudedimensionen und Abständen. Sie stellt den Gemeinden zudem mehrere Möglichkeiten zur Auswahl, eine Nutzungsziffer festzulegen, welche die bisherige Ausnutzungsziffer ersetzt. Es steht den Gemeinden frei, sich für eine der Nutzungsziffern zu entscheiden, eine Kombination von Nutzungsziffern vorzusehen oder auf die Festsetzung einer Nutzungsziffer zu verzichten. Im Übrigen können die Gemeinden die baupolizeilichen Masse in ihrem Baureglement weiterhin selbstständig festlegen.

### 2.2 Begriffsdefinition

Durch die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden die Begrifflichkeiten harmonisiert und teilweise neu definiert. Nachfolgend sind die wichtigsten Begriffe zusammengefasst und deren Auswirkungen kurz beschrieben.

Bisher	Neu nach BMBV	Auswirkung / Definition
Baute	Gebäude	Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Oftmals wird der Begriff "Baute" im Baureglement aber auch im Sinne von Artikel 1a BauG gebraucht. Damit gemeint sind "alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen".
Umfassungswand	Projizierte Fassadenlinie	Die bisher verwendete Umfassungswand wird durch die projizierte Fassadenlinie abgelöst. Dies ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain	Der gewachsene Boden wird neu als massgebendes Terrain bezeichnet. Unter diesem Begriff wird der natürlich gewachsene Geländeverlauf verstanden. Kann dieser aufgrund früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
Nebenbauten	Kleinbauten	Der bisherige Begriff der Nebenbaute, welcher immer in einem Bezug zu einer Hauptbaute stand, wird durch die Kleinbaute ersetzt. Diese darf lediglich Nebennutzflächen enthalten und ist daher immer unbewohnt.
Gebäudehöhe GH	Fassadenhöhe Fh	Die Gebäudehöhe wird neu als traufseitige Fassadenhöhe definiert, welche dem grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Dachschalung und der dazugehörigen Fassadenlinie entspricht (siehe Skizze nachfolgend).
Bewohnte Anbauten	Eingeschossiges Gebäudeteil	Eingeschossige Gebäudeteile sind an das Hauptgebäude angebaut und können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt sein. Dies bedeutet, dass Hauptnutzflächen zugelassen sind (bspw. angebaute Wintergärten).
Bewohnte Nebenbauten	Kleineres Gebäude	Kleinere Gebäude sind freistehende Gebäude und können im Gegensatz zu Kleinbauten bewohnt sein. Dies bedeutet, dass Hauptnutzflächen zugelassen sind (bspw. Kleinstwohnformen "tiny houses", Pergolen, freistehende Wintergärten).
Vorspringende offene Bauteile	Vorspringende Gebäudeteile	Vorspringende Gebäudeteile sind bspw. Erker, Vordächer, Aussentrepfen oder Balkone. Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teil des Gebäudes oder als Anbau.
Bauten und Bauteile unter dem gewachsenen Boden	Unterirdische Bauten	Dies sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen (dienen dem Schutz der Zugänge) vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Bisher	Neu nach BMBV	Auswirkung / Definition
Nicht definiert	Unterniveaubauten	Neu muss für Unterniveaubauten das maximal zulässige Mass für den Fassadenteil, welcher am meisten über das Terrain herausragt, festgelegt werden. Diese Definition ermöglicht, unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.
Abstand zweier Gebäude	Gebäudeabstand	Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen projizierten Fassadenlinie zweier Gebäude.
Geschoss, Geschosszahl GZ	Vollgeschosse VG	Die Geschosszahl wird durch die Anzahl Vollgeschosse ersetzt, zu welchen alle Geschosse von Gebäuden gezählt werden, mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.
Kellergeschoss	Untergeschoss	Durch die BMBV wird das Kellergeschoss durch das Untergeschoss ersetzt. Dieses darf bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragen (siehe Bemerkungen Unterniveaubau). Wird das zulässige Mass überschritten, gilt das Geschoss als Vollgeschoss.
Kniewandhöhe	Kniestockhöhe	Für das Dachgeschoss ist anstelle der Kniewandhöhe die Kniestockhöhe massgebend. Die bisherige Kniewandhöhe wurde oberkant Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren gemessen, die neue Kniestockhöhe wird hingegen von oberkant Boden im Rohbau bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.
Gebäudegrundriss	Fassadenlinie	Neu wird der Gebäudegrundriss als Fassadenlinie bezeichnet. Diese bezeichnet die Schnittstelle von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.
Ausnutzungsziffer	nicht definiert	Die Ausnutzungsziffer entspricht nicht der BMBV. Die Gemeinden sind nicht verpflichtet, eine andere Nutzungsziffer einzuführen. Die Gemeinde Buchholterberg schafft aus Gründen der Praxis und auch vor dem Hintergrund der Innenentwicklung (bessere Ausnutzung der bestehenden Bauten) die Ausnutzungsziffer ersatzlos ab.
Bruttogeschossfläche BGF	Geschossfläche oberirdisch GFo	Die Bruttogeschossfläche wird durch die oberirdische Geschossfläche ersetzt.



## 2.3 Messweise

Durch die Umsetzung der BMBV werden nicht nur die Begrifflichkeiten, sondern auch die Messweisen harmonisiert und teilweise neu definiert. Nachfolgend sind die wichtigsten Anpassungen aufgeführt.

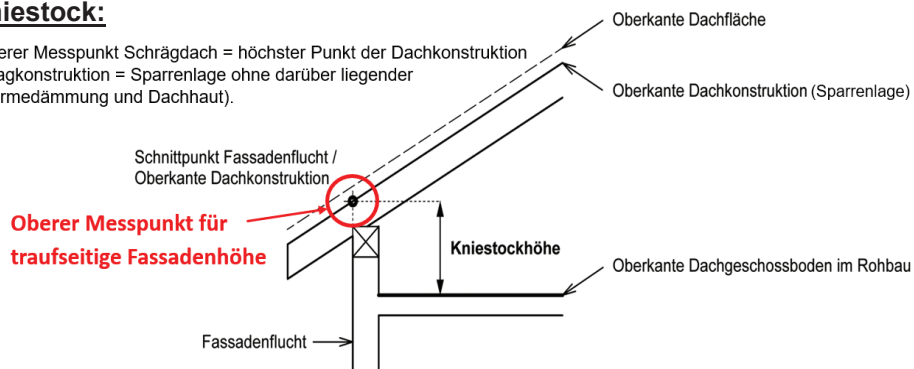
### Kniestockhöhe

- > Bisher Art. 20 Abs. 4: "Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von Oberkante Fussboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachsparren, bei aussenliegender Wärmedämmung bis Oberkante Wärmedämmung gemessen 1.20 m überschreitet."
- > Art. 16 BMBV Kniestockhöhe: "Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion."

Die neue Kniestockhöhe wird ab dem Dachgeschossboden im Rohbau und nicht ab Oberkante Fussboden gemessen. Dadurch ergibt sich je nach Konstruktionsweise eine Differenz, die bei der Bestimmung der Kniestockhöhe zugeschlagen werden muss. Daher wird die bisherige Festlegung von 1.20 m auf 1.50 m erhöht.

### **Kniestock:**

Oberer Messpunkt Schrägdach = höchster Punkt der Dachkonstruktion (Tragkonstruktion = Sparrenlage ohne darüber liegender Wärmedämmung und Dachhaut).



## Fassadenhöhe

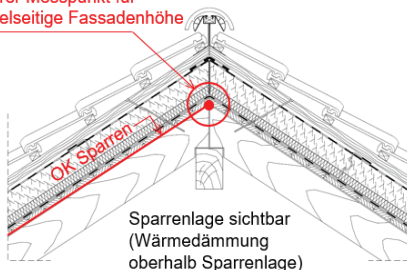
- > Bisher Art. 21 Abs. 1: "Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, wo Isolation auf Dachsparren liegt bis Oberkante Dachisolation. [...]"
- > Art. 15 BMBV: "Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie."

### Oberer Messpunkt bei Schrägdächern:

(gilt als oberer Messpunkt für Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Bestimmung der Kniestockhöhe gleichermaßen)

#### Giebelseitig:

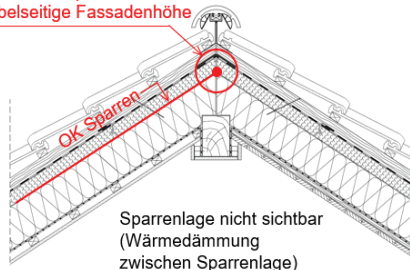
Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe



Sparrenlage sichtbar  
(Wärmedämmung oberhalb Sparrenlage)

**Dachaufbau:**  
Dacheindeckung z.B. Ziegel  
Dach- resp. Ziegellattung  
Konterlattung  
Unterdach  
Wärmedämmung  
Dampfbremse  
Schalung / Verkleidung  
Sparren sichtbar

Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe

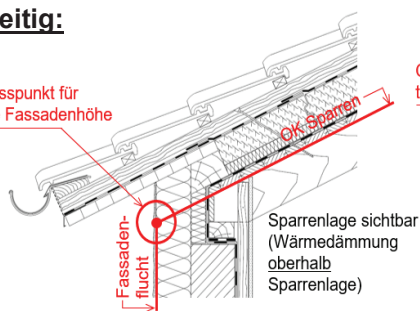


Sparrenlage nicht sichtbar  
(Wärmedämmung zwischen Sparrenlage)

**Dachaufbau:**  
Dacheindeckung z.B. Ziegel  
Dach- resp. Ziegellattung  
Konterlattung  
Unterdach  
Sparren / Wärmedämmung  
Dampfbremse  
Lattung  
Schalung / Verkleidung

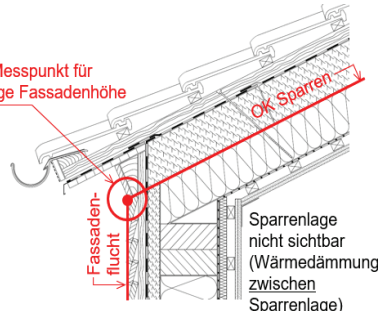
#### Traufseitig:

Oberer Messpunkt für traufseitige Fassadenhöhe



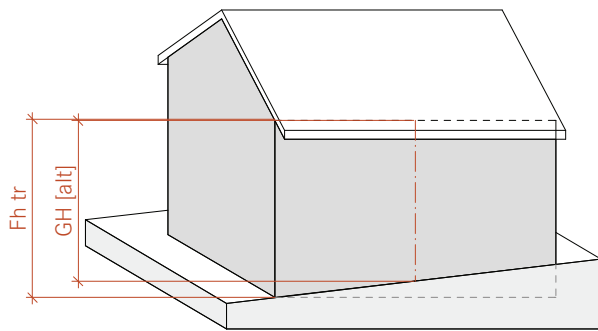
Sparrenlage sichtbar  
(Wärmedämmung oberhalb Sparrenlage)

Oberer Messpunkt für traufseitige Fassadenhöhe



Sparrenlage nicht sichtbar  
(Wärmedämmung zwischen Sparrenlage)

Aus dem Vergleich der bisherigen und neuen Definition lässt sich schliessen, dass sich die Messweise der Fassadenhöhe grundlegend ändert. Wurde bis anhin "in der Fassadenmitte" gemessen, ist nach BMBV "der grösste Höhenunterschied" zu berücksichtigen. Betroffen sind vor allem Bauzonen in Hanglage. Um diesen Planungsnachteil auszugleichen, wurde die Fassadenhöhe in allen Zonen um 0.5 m erhöht.



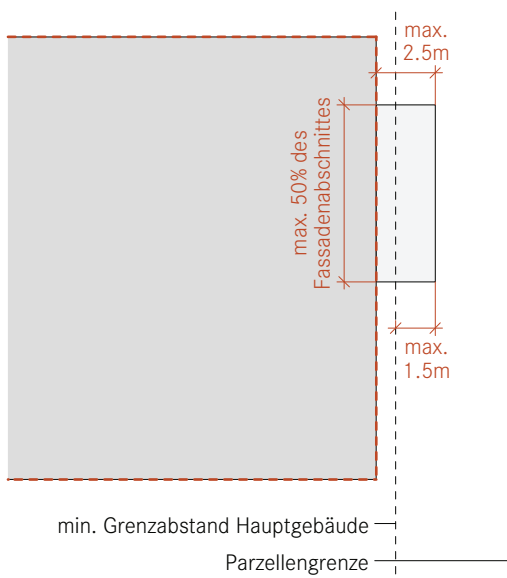
## Vorspringende Gebäudeteile

z. B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, offene oder geschlossene Balkone und Wintergärten:

>> Bisher: nicht definiert.




>> BMBV: Ragen vorspringende Gebäudeteile über das von der Gemeinde bestimmte zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (bei Hauptnutzflächen) oder als Anbaute (bei Nebennutzflächen).

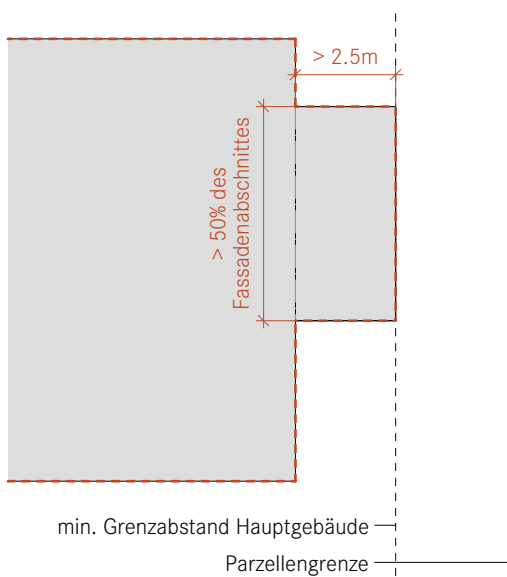
Mehrere vorspringende Gebäudeteile im gleichen Fassadenabschnitt dürfen gesamthaft das zulässige Mass für die maximale Breite solcher Bauteile nicht überschreiten.



### Vorspringende Gebäudeteile

vgl. Art. 17 Abs. 1



-  vorspringende Gebäudeteil
-  Hauptgebäude
-  projizierte Fassadenlinie

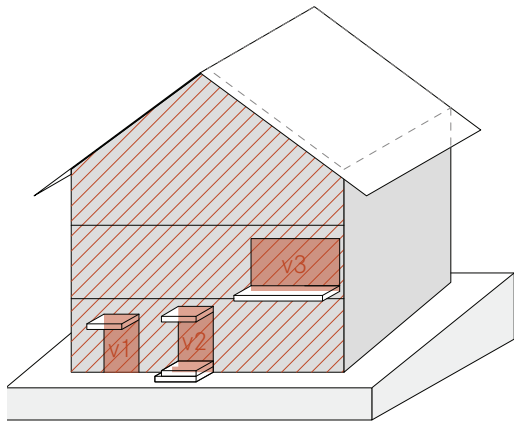


### Vorspringende Gebäudeteile

vgl. Art. 17 Abs. 1

**KEIN** vorspringendes Gebäudeteil

-  Hauptgebäude
-  projizierte Fassadenlinie



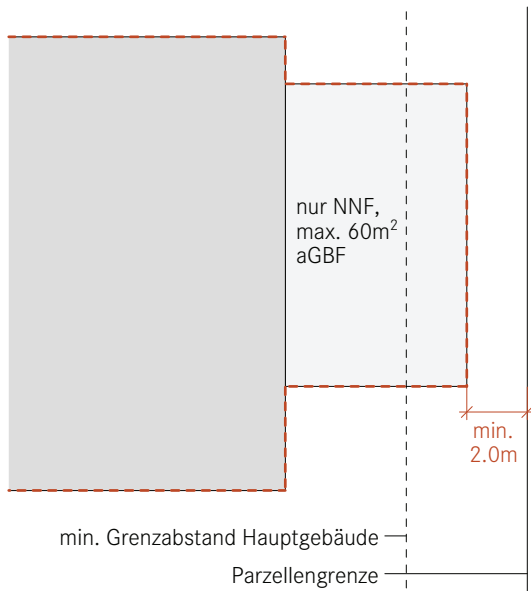
### Vorspringende Gebäudeteile

vgl. Art. 17 Abs. 1

$$v1+v2+v3 \leq 50\% \text{ des Fassadenabschnittes}$$

- Fassadenabschnitt
- vorspringende Gebäudeteile

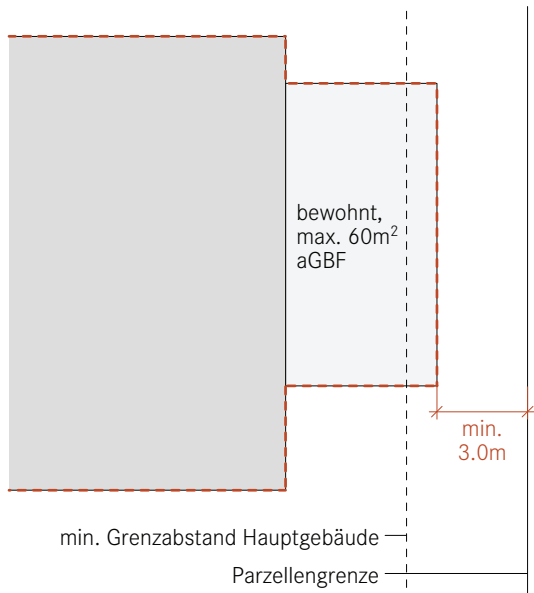
Überschreitet ein solcher Gebäudeteil die kommunalen Masse, handelt es sich um eine Anbaute (falls nur Nebennutzflächen), um einen eingeschossigen Gebäudeteil (ehemals bewohnter Anbau, Hauptnutzfläche) oder um einen Gebäudeteil (mehrstöckig, Hauptnutzfläche). Entsprechend anzupassen sind die Grenzabstände.



### Anbauten

vgl. Art. 16 Abs. 1

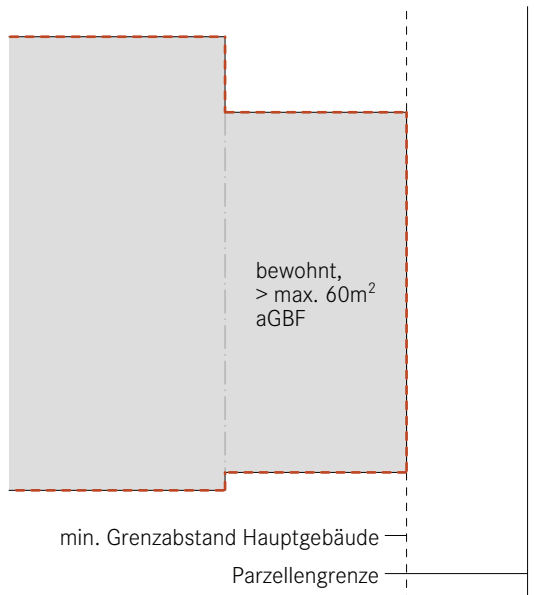
- Anbaute
- Hauptgebäude
- projizierte Fassadenlinie



### Eingeschossige Gebäudeteile

vgl. Art. 16 Abs. 3

- eingeschossiges Gebäudeteil
- Hauptgebäude
- projizierte Fassadenlinie



### Anbauten und eingeschossige Gebäudeteile

vgl. Art. 16 Abs. 1 + 3

KEINE Anbaute und  
KEIN eingeschossiger Gebäudeteil

- Hauptgebäude
- projizierte Fassadenlinie

## 3. GEWÄSSERRÄUME

### 3.1 Wasserbaugesetz (WBG) und Gewässerschutzgesetz (GSchG)

Gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) müssen die Kantone den Raumbedarf oberirdischer Fliessgewässer und stehender Gewässer bis Ende 2018 festlegen. Die Aufgabe fällt auf die Gemeinde zurück, welche den Gewässerraum verbindlich in ihrer Richt- und Nutzungsplanung definieren müssen. Dadurch sollen die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz sowie die Nutzung der Gewässer (Unterhalt und Erholungsraum) gesichert werden.

#### **Festlegung im Gemeindebaureglement**

Innerhalb des Gewässerraums sind nur standortgebundene oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. Die Bereiche innerhalb des Gewässerraums dürfen nur noch extensiv genutzt werden und können nicht mehr den Fruchtflächflächen angerechnet werden. Im Gemeindebaureglement wurde der entsprechende Artikel (Art. 12) verankert.

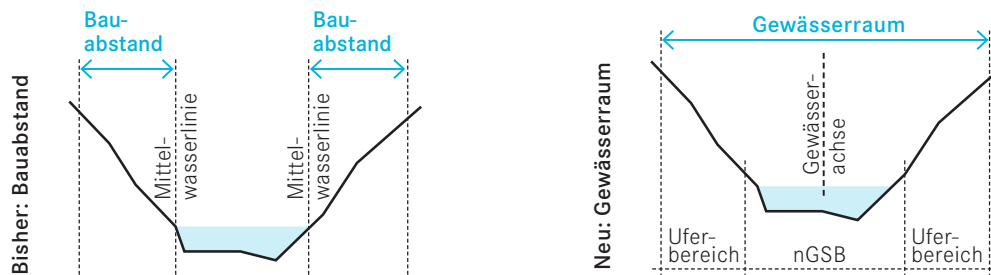
#### **Festlegung im Zonenplan**

Bisher war es üblich, im Baureglement einen Bauabstand zum Gewässer zu definieren. Neu muss der Gewässerraum als Korridor festgelegt werden, innerhalb dessen das Gewässer sowie ein beidseitiger Uferbereich Platz finden. Der Gewässerraum muss im Zonenplan verbindlich festgelegt werden, wobei verschiedene Darstellungsmöglichkeiten bestehen. Für die Gemeinde Buchholterberg wird im Zonenplan der Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) grundeigentümergebunden festgelegt.

#### **Berechnung der Gewässerraumbreite**

Die Breite des Gewässerraums wird für jeden Gewässerabschnitt anhand der natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB) und der Natürlichkeit des Gewässers ermittelt. Dabei gilt die Faustregel: Je unnatürlicher das Gewässer und je breiter seine natürliche Gerinnesohlenbreite ist, desto breiter muss der Gewässerraum festgelegt werden.

Für Gewässer mit einer natürlichen nGSB unter 2.0 m beträgt der Gewässerraum generell mindestens 11.0 m. Für die übrigen Gewässer gilt die Formel:  $[2.5 * (\text{natürliche Gerinnesohlenbreite}) + 7.0 \text{ m}]$ .



Bei zahlreichen eingedolten Gewässern handelt es sich um kleine Zuflüsse mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2.0 m. Der minimale Gewässerraum beträgt daher in der Regel 11.0 m. Die Breite des Gewässerraums bei eingedolten Abschnitten hat sich jedoch primär an der jeweiligen Situation ober- und unterhalb der unterirdischen Fließstrecke zu orientieren.

### 3.2 Effektive und natürliche Gerinnesohlenbreite

Für die Festlegung der Gewässerräume werden die effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) und der ökomorphologische Zustand (Breitenvariabilität) des Fließgewässers benötigt. Je breiter und beeinträchtigt das Fließgewässer ist, desto grösser ist der Gewässerraum auszuscheiden.

Um die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) zu berechnen, wird die effektive Gerinnesohlenbreite mit dem passenden Korrekturfaktor multipliziert:

- > Grosse Breitenvariabilität | Faktor 1  
Natürliche, naturnahe Fließgewässer, unverbaut mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite
- > Eingeschränkte Breitenvariabilität | Faktor 1.5  
Wenig beeinträchtigte, teilweise begradigte Ufer, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden
- > Fehlende Breitenvariabilität | Faktor 2  
Stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Fließgewässer, begradigt bis vollständig verbaut

Formel:  $nGSB = eGSB * \text{Korrekturfaktor}$



### 3.3 Bestimmung der Gewässerräume

Für die Festlegung der Gewässerräume wird zwischen der Hochwasserkurve und der Biodiversitätskurve unterschieden. Die Werte der Biodiversitätskurve gelten für Gebiete, in denen die Förderung der Biodiversität gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV Vorrang hat. In den übrigen Gebieten kommt die Hochwasserkurve zum Tragen.

	Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraubbreite
<b>Hochwasserkurve</b>	Kleiner als 2 m	11 m
	2 m bis 15 m	$2.5 \times \text{nGSB} + 7 \text{ m}$
	Grösser als 15 m	$\text{eGSB} + 30 \text{ m}$ (min. 45 m)
<b>Biodiversitätskurve</b>	Kleiner als 1 m	11 m
	1 m bis 5 m	$6 \times \text{nGSB} + 5 \text{ m}$
	Grösser als 5 m	$\text{nGSB} + 30 \text{ m}$

Zur Bestimmung der Lage und Breite der verschiedenen Fliessgewässer wurden folgende Grundlagen verwendet:

- > Kantonale Grundlagen zur Ökomorphologie (Sohlenbreite, Breitenvariabilität)
- > Kantonale Grundlagen zum Gewässerraum (gerechnete nGSB)
- > Kanalisationskataster
- > Amtliche Vermessung
- > Überprüfung vor Ort

Die Berechnung der einzelnen Gewässer resp. Gewässerabschnitte befindet sich in der Beilage.

#### Verzicht auf Gewässerraum

Die Gewässerräume für Fliessgewässer werden im Zonenplan "Gewässerräume" als Überlagerung resp. Korridor ausgewiesen. Gemäss Bundesrecht (Art. 41a Abs. 5 GSchV) kann – sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen – bei eingedolten Gewässern auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Überwiegende Interessen, die eine Festlegung erfordern, sind namentlich Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekte, Zugänglichkeit für den baulichen Unterhalt, Interessen des Naturschutzes oder Vernetzungsvorhaben.

Wo kein Gewässerraum festgelegt werden soll, kann der Tabelle (Berechnung Gewässerräume) in der Beilage entnommen werden.

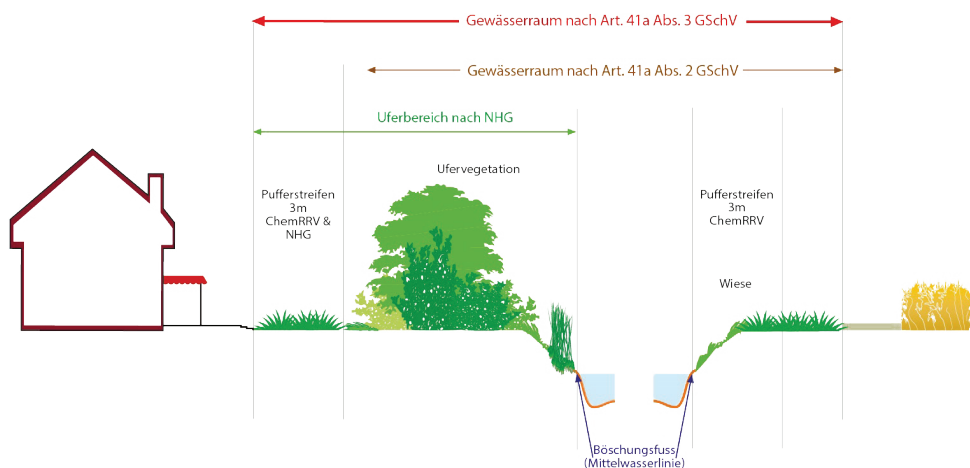
Bei Fließgewässern ohne Gewässerraum gilt (vgl. Art. 12 Abs. 6 GBR): "Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist."

Der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums muss immer im Einzelfall erfolgen und verlangt eine umfassende Interessenabwägung der Gemeinde:

- > Gewässer im Wald und im Sömmerungsgebiet
- > künstlich angelegte Gewässer (z.B. Be- und Entwässerungskanäle, Teiche)
- > sehr kleine Fließgewässer (u.a. Breite der Gerinnesohle kleiner als 25 cm)
- > stehende Gewässer mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha

### Erhöhung des Gewässerraums

Der Gewässerraum überlagert räumlich die Abstandsvorschriften entlang der Gewässer. Die Ufervegetation ist gemäss Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) geschützt und die Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) verlangt gegenüber einem Gewässer und der Ufervegetation einen Pufferstreifen von 3.0 m. Innerhalb diesem Streifen dürfen keine Dünger ausgebracht werden. Beim Vorhandensein einer Ufervegetation wird der Pufferstreifen vom Rand der Ufervegetation aus ermittelt. Die Ufervegetation und der Pufferstreifen bilden zusammen den Uferbereich nach NHG. Diese Uferbereiche sollen Teil des Gewässerraums sein.



Uferbereich nach NHG  
und Pufferstreifen  
nach ChemRRV

Wo der Gewässerraum erhöht wurde, kann der Tabelle (Berechnung Gewässerräume) in der Beilage entnommen werden.

### **Strategische Revitalisierungsplanung 2016-2035**

Für die Rotache besteht vom Büelbodegrabe bis zum Ibachgrabe eine Revitalisierungsplanung (Objektblatt Nr. 243, Stand 16. Dezember 2013), mit der Umsetzung "Priorität.20". Dies bedeutet, dass Revitalisierungen innerhalb der nächsten 20 Jahren vorrangig vorzunehmen sind, wenn deren Nutzen für die Natur und Landschaft im Verhältnis zum voraussichtlichen Aufwand gross ist oder durch das Zusammenwirken mit anderen Massnahmen zum Schutz der natürlichen Lebensräumen oder zum Schutz vor Hochwasser vergrössert wird. Es werden folgende Massnahmetypen aufgeführt:

- > Gerinne aufweiten
- > Sohl- / Gerinnestruktur aufwerten
- > Uferstruktur aufwerten, Vernetzung mit Umland verbessern
- > Längsdurchgängigkeit herstellen (Entfernen von Durchgängigkeitsstörungen, Umbau von Abstürzen zu Sohlrampen, ...)

Dieser Fliessgewässerabschnitt ist durch eine hohe Artenvielfalt oder das Vorkommen von national prioritären Arten definiert. Revitalisierungen sollen mit grosser Vorsicht und im Sinne einer Aufwertung für die wertgebenden Arten durchgeführt werden.

### **3.4 "Dicht überbaut" im Sinne der Wasserbaugesetzgebung**

Die Breite des Gewässerraums kann nach Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Das Ziel dieser Ausnahme ist, dass bestehende Siedlungen verdichtet und Baulücken genutzt werden können (Siedlungsentwicklung nach innen).

Die Regelung richtet sich an urbane Siedlungsgebiete oder an Gebiete mit Gewerbe, das traditionell am Wasser gebaut wurde. In Buchholterberg finden sich keine entsprechenden Gebiete.

Das bedeutet, dass der Gewässerraum in voller Breite gemäss GSchV festgelegt wird. Aber: Liegt ein Bauvorhaben im Gewässerraum, holt die Baubewilligungsbehörde einen Amtsbericht «dicht überbaut» des AGR und einen Amtsbericht Wasserbaupolizei des Tiefbauamtes ein. Dieser bestimmt den für den Hochwasserschutz und den Zugang zum Gewässer nötigen Bauabstand. Damit kann das vorgesehene Projekt sowie der aktuelle Stand der Bebauung berücksichtigt werden.

### **3.5 Ausnahme Bewirtschaftungseinschränkung für Randstreifen nach Art. 41c 4bis GschV**

Bei der Revision der Gewässerschutzverordnung 2017 wurde für schmale Flächen im Gewässerraum, die landseitig von Verkehrsflächen liegen, eine Ausnahmemöglichkeit von den Bewirtschaftungsvorschriften eingeführt.

Nach Art. 41c 4bis gilt: «Reicht der Gewässerraum bei Strassen und Wegen mit einer Tragschicht oder bei Eisenbahnlinien entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinaus, so kann die Behörde für den landseitigen Teil des Gewässerraums Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen [...] bewilligen, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können.» Als genügende Tragschicht im Sinne von Art. 41c Abs. 4bis GSchV gelten Versiegelung, Kieskofferung oder Planie.

Für die Festlegung dieser Randstreifen kann im Nutzungsplanverfahren festgelegt werden oder aber mit individuellen Ausnahmebewilligungen durch die Bewirtschafter erwirkt werden. Der Blick auf den Zonenplan Gewässerräume zeigt, dass in Buchholterberg keine solchen Situationen vorliegen.

## 4. ZONENPLAN NATURGEFAHREN

Die synoptische Naturgefahrenkarte wird in den Zonenplan Naturgefahren überführt und damit grundeigentümergebunden gemacht. Buchholterberg hat (mit folgender Ausnahme) keine Bauzonen im Gefahrengebiet. Es besteht somit kein Handlungsbedarf. Einzig ein schmaler Streifen auf Parzelle Nr. 1621 (Birchbüel) liegt im roten Gefahrengebiet. Dabei handelt es sich um den Gewässerraum des Wissibach.

Im Baureglement wird der Musterartikel des Kantons verankert (Art. 40 GBR). Dieser verweist im Wesentlichen auf Art. 6 BauG. Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Eine frühzeitige Voranfrage wird empfohlen.

## 5. PUNKTUELLE INHALTLICHE ANPASSUNGEN

Die Gemeinde nutzt die Gelegenheit der Baureglementsüberarbeitung und des Planerlassverfahrens, um einige wenige Anpassungen inhaltlicher Art zu machen.

### **Art. 14 Bauabstand von Bauzonengrenzen**

Der minimale Abstand zur Bauzonengrenze wird auf 3 m festgelegt. Bis anhin musste zur Zonengrenze der gleiche Abstand wie von der Parzellengrenze eingehalten werden. Da keine Ausnahmen zur Unterschreitung des Zonenabstandes bewilligt werden können (auch nicht durch ein Näherbaurecht<sup>1</sup>), erachtet die Gemeinde die Regelung als starr und realitätsfremd. Aufgrund der Rechtssprechung des Bundesgerichts muss jedoch zwingend eine Abstandsregelung zur Landwirtschaftszone ins Baureglement aufgenommen werden.

### **Art. 28 Bauen in der Landwirtschaftszone**

Die baupolizeilichen Masse der WG2 für landwirtschaftliche Bauten soll gestrichen werden, da für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude stets Ausnahmen gegeben werden mussten. Für nichtlandwirtschaftliche Bauten können die Masse der WG2 beibehalten werden.

### **Art. 29 Baupolizeiliche Masse Gewerbezone**

Im Hinblick auf eine bessere Ausnutzung des Gewerbelandes werden die Abstandsvorschriften in der Gewerbezone angepasst. Neu soll nur ein kleiner Grenzabstand von 3.00m gelten. Da es sich um Gewerbebauten ohne reguläre Wohnnutzung handelt, entfällt der grosse Grenzabstand, der die "Hauptwohnseite" regelt. Ebenfalls werden in der Gewerbezone die Gebäudelänge um 10m auf 40m erhöht sowie die Gebäudebreite von 15m auf 20m. Gewerbezone gibt es in der Gemeinde Buchholterberg lediglich im Gebiet Schibistei und in Heimenschwand (Einzonung Käserei, Genehmigung noch hängig, Stand Juni 2021). Mit den angepassten baupolizeilichen Massen können diese Flächen sinnvoller ausgenützt werden.

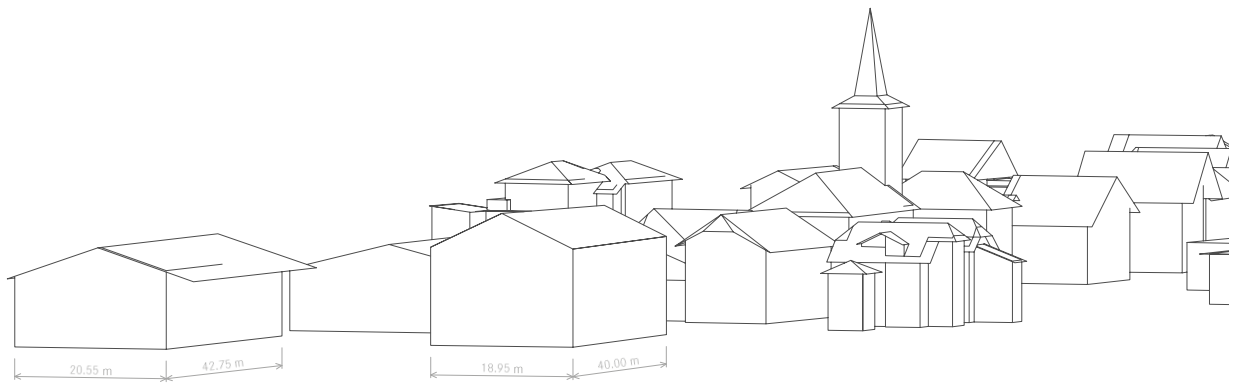
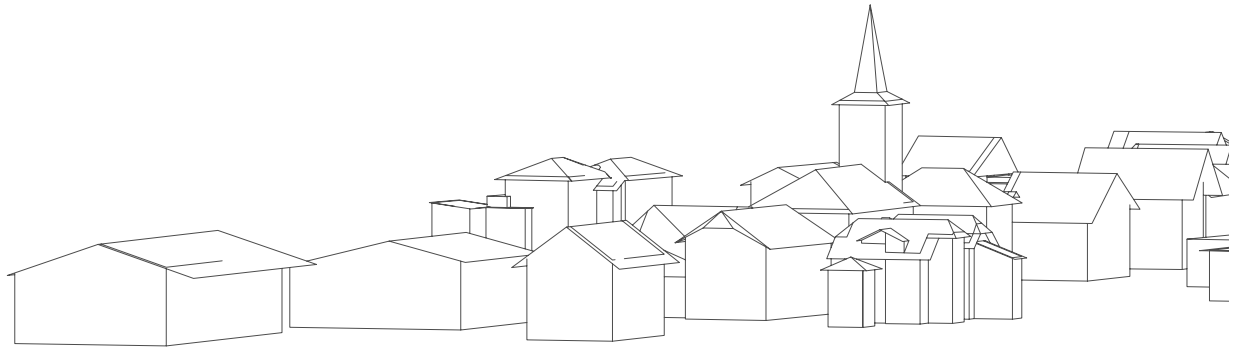
---

<sup>1</sup> Das Regierungsstatthalteramt verweist diesbezüglich auf einen Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahr 2018.

Die neue Gewerbezone Heimenschwand liegt in einer Baugruppe (Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege). Die Ortseinfahrt Heimenschwand wird von Osten her durch die Käserei und den benachbarte Stall geprägt. Von weither ist die Lücke zwischen der bestehenden Käserei und dem benachbarten Stall noch leicht erkennbar, aus kleiner Distanz hingegen verschmelzen die beiden Fassaden. Aufgrund der Bauzonenfläche und dem Zonenabstand von 3m gemäss Normalbaureglement wird die Gebäudebreite auf 18.5m beschränkt. Zudem zeigt der Vergleich zum benachbarten Stall, dass dessen Gebäudelänge und -breite nicht erreicht werden (siehe isometrische Darstellung nachfolgend).



Ansicht Dorfeinfahrt Heimenschwand



Isometrische Darstellungen Dorfeinfahrt Heimenschwand bestehend (oben), mit möglichem neuem Volumen



## 6. PLANERLASSVERFAHREN

### 6.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 19. August 2021 bis am 20. September 2021 statt. Es gingen drei Eingaben ein. Diese führten zu einer Überprüfung und Präzisierung der Unterlagen. Die Eingaben und die Reaktionen der Planungsbehörde sind im Mitwirkungsbericht vom 4. November 2021 zusammengefasst.

### 6.2 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR vom 23. Oktober 2023 formuliert den Genehmigungsvorbehalt, dass zwingend ein Abstand zur Zonengrenze vorgegeben werden muss. Aus diesem Grund wird im Artikel 14 der minimale Abstand zur Zonengrenze von 3m festgelegt.

### 6.3 Öffentliche Auflage

Folgt [...]

### 6.4 Beschluss

Folgt [...]

## BEILAGEN

Bericht "Aufnahmen natürliche und effektive Gerinnesohlenbreiten zur Bestimmung der Gewässerräume"

Berechnung Gewässerräume (Tabelle)

Abschnitte Gewässerräume



