



Einwohnergemeinde Kiesen
Ortsplanung – Umsetzung der Gefahrenkarte

Erläuterungsbericht



13. Juni 2008

Aufträge / 358 / Ber_Gefahrenkarte_160708.doc / 16.07.08 / fi / Di

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 / FH Raumplanung FSU

Inhalt

1. Ausgangslage	4
2. Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung.....	5
2.1 Zonenplan	5
2.2 Baureglement.....	5
3. Überprüfung Bauzonen	7

Anhang

1. Ausgangslage

Absicht und Vorgehen Die Einwohnergemeinde Kiesen ist vom Kanton aufgefordert worden, ihre Gefahrenkarte in die baurechtliche Grundordnung umzusetzen.

Es wurde folgendes Vorgehen gewählt:

- Die Naturgefahrenkarte wird als separater Zonenplan Naturgefahren unverändert übernommen und dargestellt.
- Das Baureglement wird durch einen entsprechenden Artikel ergänzt.
- Sofern die Gefahrengebiete nicht zu Änderungen der Bauzonen zwingen, erfolgt die Integration im geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV.

Weil die Einwohnergemeinde Kiesen vorläufig auf die Revision der Ortsplanung verzichten möchte, erlaubt das gewählte Vorgehen die zielgerichtete Ergänzung der baurechtlichen Grundordnung.

Grundlagen

- Einwohnergemeinde Kiesen: Baureglement und Zonenplan vom 22. März 1991
- IGG Ingenieur- und Geologengemeinschaft Kellerhals + Haefeli AG / Schmalz Ingenieur AG / Beffa Hydrodynamik: Naturgefahrenkarte Kiesental, Gemeindedokumentation Kiesen; 23. Juli 2004
- Besprechung der Herren Heinz Aebersold und H. Kasimir Lohner mit Frau Sibylla Streich im Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 7. August 2007
- Kanton Bern: Richtplan Kanton Bern; Bern; 14. November 2007 (RRB 1919)
- Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern: Naturgefahren, Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung, Arbeitshilfe für die Ortsplanung; Ausgabe 2006

2. Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung

2.1 Zonenplan

Änderungen

Die baurechtliche Grundordnung wird mit einem neuen Zonenplan Naturgefahren ergänzt. Im Zonenplan Naturgefahren wird der Inhalt der synoptischen Gefahrenkarte vom 23. Juli 2004 dargestellt.

In der Gefahrenkarte von 2004 wurde nur für ein engeres Betrachtungsgebiet mit dem Dorf und der näheren Umgebung die Gefährdung bestimmt (= Perimeter A der synoptischen Gefahrenkarte). Ausserhalb dieses Perimeters wurden nur Gefahrenhinweisbereiche ausgedehnt.

Die in der Gefahrenkarte von 2004 ausgewiesenen Gebiete mit einer Restgefährdung (sehr geringe Eintretenswahrscheinlichkeit und hohe Intensität) sowie die Gefahrenhinweise für bewohnte Gebäude werden im neuen Zonenplan Naturgefahren nicht dargestellt, da sie – mit einzelnen Ausnahmen bei Flächen mit einer Restgefährdung im Dorfkern – keine Bauzonen betreffen.

Vgl. auch Kapitel 3 Überprüfung der Bauzonen

2.2 Baureglement

Änderungen

Das Baureglement wird in Art. 1 Abs. 1 mit dem Zonenplan Naturgefahren und einem neuen Art. 65a gemäss dem Musterbaureglement 2006 des Kantons Bern und der Arbeitshilfe für die Ortsplanung «Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung» ergänzt.

Erläuterungen

Erläuterungen zu den neuen Bestimmungen in Art. 65a:

Zu Art. 28 Abs. 1

Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dann zumal aktuellsten Gefahrenggrund

lagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab.

Zu Art. 28 Abs. 2: Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu Art. 28 Abs. 4: Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

Zu Art. 28 Abs. 5: Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.

Zu Art. 28 Abs. 6: Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.

Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze),
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Zu Art. 28 Abs. 7: Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.

3. Überprüfung Bauzonen

Die Überprüfung der bestehenden Bauzonen hinsichtlich der Überlagerung mit einem Gefahrengebiet zeigt folgendes Ergebnis:

- Die Bauzonen liegen mehrheitlich in keinem Gebiet mit einer Gefährdung oder in einem Gebiet mit geringer Gefährdung.
- Im Ortskern – insbesondere entlang der Chise – liegen Teile von bereits bebauten Parzellen sowie die ZPP D «Gewerbeland» im Ortsteil Aarhus in einem Gebiet mit mittlerer Gefährdung.
- Es liegen keine Bauzonen in einem Gebiet mit erheblicher Gefährdung.

ZPP D «Gewerbeland» Das Planungsgebiet ist im Zonenplan und im Baureglement der Gemeinde Kiesen vom 22. Mai 1991 als Zone mit Planungspflicht ZPP D «Gewerbeland» festgelegt worden. Am 17. Mai 1995 ist auf der Grundlage der ZPP D durch den Gemeinderat die Überbauungsordnung UeO «Gewerbeland» erlassen worden.

Mit der Firma Bächler + Güttinger AG aus Bern hat die Gemeinde 2007 nach längerer Suche einen Interessenten für das Areal gefunden. Die Firma Bächler + Güttinger AG muss den bestehenden Standort in Bern verlassen, weil der Baurechtsvertrag nicht verlängert werden konnte. Der Umzug muss bis ca. 30. September 2009 abgeschlossen sein.

Ein anderer Standort im Baugebiet von Kiesen steht für die Ansiedlung der Firma Bächler + Güttinger AG nicht zur Verfügung. Der Standort zwischen Autobahn und Eisenbahnlinie wurde in der Ortsplanungsrevision von 1991 klar als einziger Gewerbestandort ausgeschieden. Auch zum heutigen Zeitpunkt hält die Gemeinde aufgrund raumplanerischer Überlegungen an der Beurteilung von 1991 fest:

- Das Gebiet zwischen Autobahn und Eisenbahnlinie eignet sich wesentlich besser für die Überbauung mit Gewerbebauten als Standorte am Siedlungsrand und damit im Bereich des Ortskerns sowie auf Flächen mit einer höheren Nutzungsqualität für die Landwirtschaft.
- Das Gebiet ist – u.a. wegen dem Strassen- und Eisenbahnlärm – für andere Nutzungen ungeeignet.
- Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station (ein Fussweg von der Station zu den Arbeitsplätzen ist in der Überbauungsordnung vorgesehen) und die Erschliessung (Strasse, Ver- und Entsorgung) ist bereits vorhanden.

Für das Bauprojekt der Firma Bächler + Güttinger AG muss die bestehende Überbauungsordnung angepasst werden. Dabei werden auch den neusten Erkenntnissen zu den Naturgefahren (Modellierung der Überflutungshöhe bei einem HQ 300) mit der Festlegung einer Erdgeschosskote von 537.40 m ü. M. in den Überbauungsvorschriften Rechnung getragen.

Die Firma Bächler + Güttinger AG hat das Areal aufgrund der rechtsgültigen UeO «Gewerbeland» von 1995 erworben. Eine Auszonung würde eine materiellen Enteignung mit entsprechender Kostenfolge für die Gemeinde bedeuten und zum heutigen Zeitpunkt gegen Treu und Glauben verstossen.

Für die Gemeinde sind zum heutigen Zeitpunkt keine Folgekosten zu erwarten. Die Auswirkungen auf das benachbarte Militärareal im Falle einer Höherlegung des Terrains sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu untersuchen und entsprechende Objektschutzmassnahmen mittels eines Gefahrengutachtens zu Lasten der Baubewilligen nachzuweisen.

Fazit

Aufgrund der Umsetzung der Gefahrenkarte in die Ortsplanung erfolgen keine Anpassungen der Bauzonen im Zonenplan.

Anhang

- Vorprüfungsbericht des Amts für Gemeinden und Raumordnung