panorama



Gemischt-geringfügige Änderung Zonenplan Ersigen

Gemeinde Ersigen | Kanton Bern
Auflageexemplar vom 6. November 2026

Änderung Zonenplan | **Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**

Impressum

Auftraggeberin
Gemeinde Erigen
Rumendingenstrasse 1
3423 Ersigen

Planungsbüro
Panorama AG
Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

Inhalt

1.	**Planungsgegenstand**	**4**
1.1	Planungsauslöser	4
1.2	Perimeter der Anpassung	5
2.	**Planerische Rahmenbedingungen**	**5**
2.1	Zonenpläne Ersigen	5
2.2	Baureglement Ersigen	6
2.3	Weitere geprüfte Grundlagen	6
3.	**Zonenplananpassung**	**7**
3.1	Zonenplan alt (rechtskräftig)	7
3.2	Zonenplan neu	7
4.	**Auswirkung auf Raum und Umwelt**	**8**
4.1	Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten	8
4.2	Haushälterische Bodennutzung	8
4.3	Schutz des Orts- und Landschaftsbild	8
4.4	Mehrwertabgabe	8
5.	**Planerlassverfahren**	**8**
5.1	Öffentliche Auflage	8
5.2	Genehmigung	8

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsauslöser

Die Ortsplanung der Gemeinde Ersigen wurde im Sommer 2026 genehmigt. Im Rahmen der Vorbereitung einer Machbarkeitsstudie auf der Parzelle Nr. 434 wurde kurz darauf festgestellt, dass im Bereich der Überbauungsordnung „uf em Gumis“ eine Divergenz besteht. Die ehemals bestehende Zone mit Planungspflicht ZPP „uf em Gumis“ wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahr 2005 aufgehoben, da sie sich durch die 2003 eingeführte Überbauungsordnung UeO „uf em Gumis“ erübrigt hatte. Der Perimeter der UeO „uf em Gumis“ ist jedoch nicht deckungsgleich mit dem Perimeter der ehemaligen ZPP. Die heutigen Parzellen Nrn. 434, 1084 sowie Teile der Parzellen Nrn. 148 und 1142 wurden damals nicht in den Perimeter der UeO übernommen. In den darauf folgenden Zonenplänen (2005 und 2026) wurde jedoch anstelle des Perimeters der genehmigten UeO der Perimeter der aufgehobenen ZPP dargestellt. Die Parzellen Nrn. 434, 1084 sowie Teile der Parzellen Nrn. 148 und 1142 sind seither faktisch ohne Zonierung.

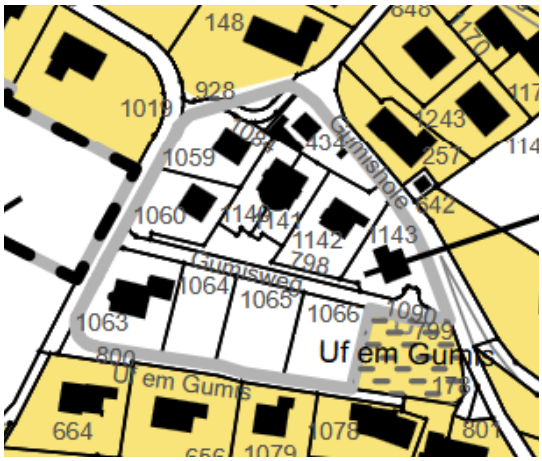


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan Ersigen 2026


Ausschnitt Überbauungsordnung „uf em Gumis“

Die vorliegende Ausgangslage wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) geschildert. In einer Mail vom 20. Oktober 2026 wurde vom AGR zurückgemeldet, dass die (Teil)-Parzellen, welche nach der Aufhebung der ZPP fälschlicherweise im Zonenplan als UeO-Fläche erfasst und genehmigt worden sind, können im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV der Fairnesszone zugewiesen werden. Davon betroffen sind die Parzelle Nr. 434 und 1084, die Teilparzelle Nr. 1142 (oberer Spickel), sowie die südliche Teilparzelle Nr. 148. Zudem entspricht die UeO-Fläche im Zonenplan auch bei der Parzelle Nr. 799 nicht dem tatsächlichen UeO-Perimeter (Erschliessungs-strasse). Der Zonenplan kann diesbezüglich im gleichen Verfahren angepasst werden.

1.2 Perimeter der Anpassung

Der am 1. Juli 2026 genehmigte Zonenplan Ersigen (1:2‘500) wird im betroffenen Bereich angepasst. Die Anpassung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV.

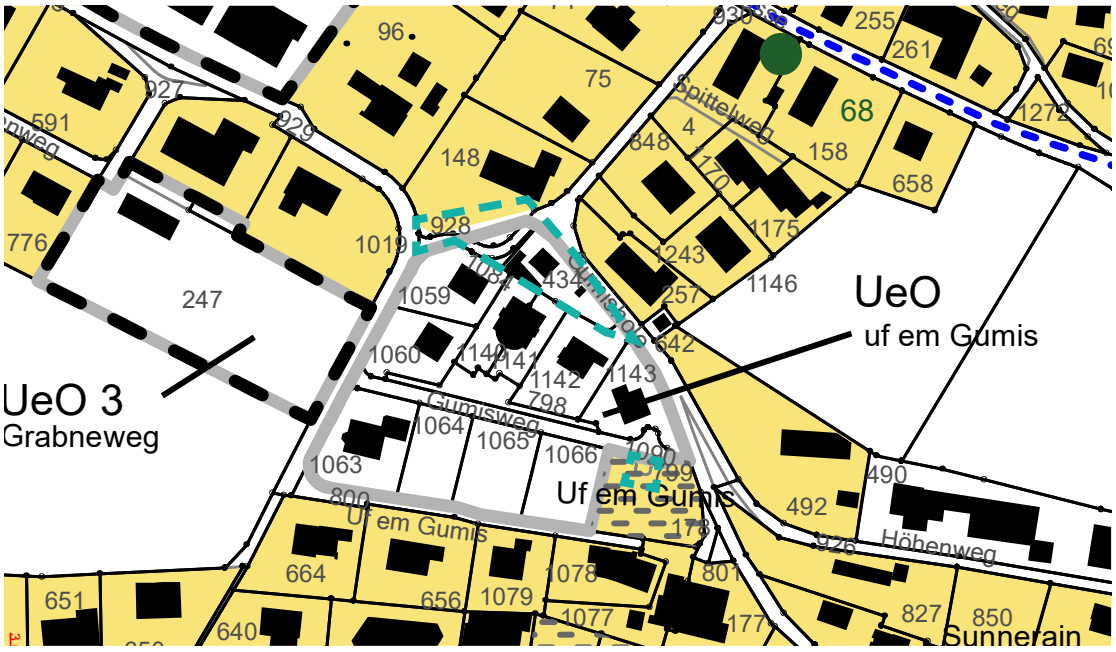


Abb. 2: Bearbeitungsperimeter, Grundlage: rechtsgültiger Zonenplan Ersigen

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Zonenplan Ersigen

Die Gemeinde verfügt über die beiden Zonenpläne 1:2‘500 und 1:5‘000. Der Zonenplan 1:2‘500 beinhaltet die Festsetzungen der kommunalen Grundordnung, der Zonenplan 1:5‘000 die Festsetzungen zu Landschaft und schutzwürdigen Objekten enthält.

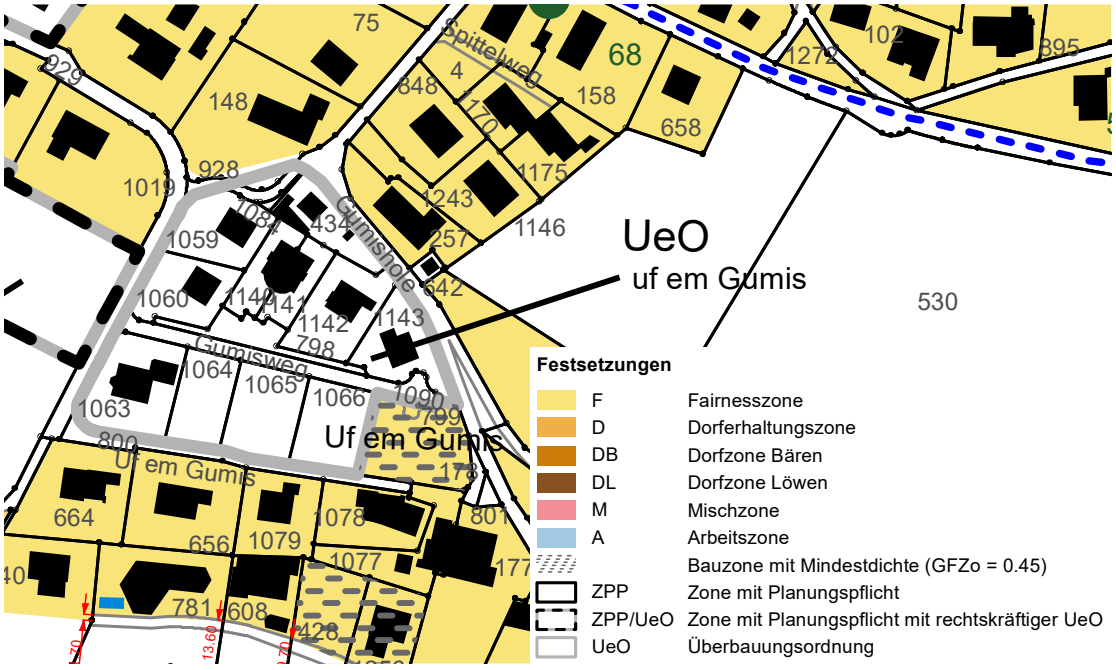


Abb. 3: Zonenplan Ersigen 1:2‘500

2.2 Baureglement Ersigen

Art. 3 Fairnesszone (F)

1 Die Fairnesszone ist für das Wohnen bestimmt.

2 Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (z.B. Büro, Coiffeur, Atelier, Praxis) gestattet, wobei die Parkierung auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen ist. Sexgewerbe ist nicht zugelassen.

3 Es gelten die Vorschriften der Fairnesszone (baupolizeiliche Masse siehe Art. 9 GBR) unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen.

4 Auf aneinandergrenzenden Parzellen kann der Grundeigentümer, gestützt auf eine vertragliche Regelung, zur Erschliessung, architektonischen Gestaltung, Bepflanzung und zum Eigentum:
a. geschlossen oder annähernd geschlossen bauen
b. mit Ausnahme der Fassadenhöhe und der Lärmempfindlichkeitsstufe von den baupolizeilichen Massen der Fairnesszone nach Art. 9 GBR abweichen

5 Für Bauten auf der gleichen Parzelle gilt Abs. 4 sinngemäss.

6 Die Dachgestaltung der Gebäude hat nach Art. 28 GBR zu erfolgen. Bezüglich Dachaufbauten kann von Art. 29 GBR abgewichen werden.

7 Gegenüber Grundstücken, die nicht vom notwendigen Vertrag erfasst sind, gilt der kleine Grenzabstand. Übergeordnete baupolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 9 Baupolizeiliche Masse

Zone	kGA [m]	gGA [m]	FHtr [m]	FHgi [m]	VG	GL [m] ***	ES
Fairnesszone (F)	4.0	8.0	7.5	11.0	2	30.0	II

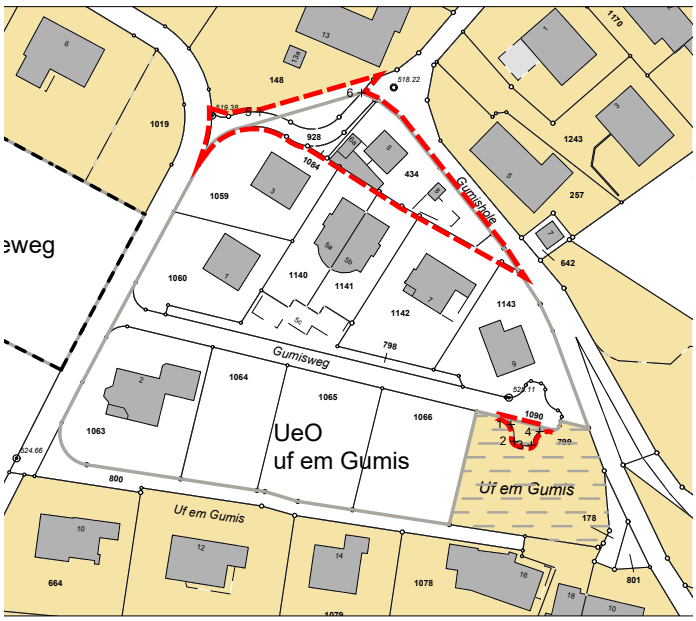
2.3 Weitere geprüfte Grundlagen

Instrument	**Auswirkungen**
Hinweisplan Ersigen	nicht betroffen
Kantonaler Richtplan	keine Aussagen
Archäologisches Inventar	nicht betroffen
Bauinventar	nicht betroffen
Naturgefahrenkarte	nicht betroffen
ÖV-Güteklasse	E
RGSK 2025 Emmental	keine Aussagen

3. Zonenplananpassung

Zur Anpassung des Zonenplans werden folgende Korrekturen vorgenommen:
- Es wird der rechtskräftige Perimeter der UeO „uf em Gumis“ dargestellt.
- Der südliche Bereich der Parzelle Nr. 148 wird der Fairnesszone zugewiesen.
- Die Parzellen Nr. 1084 und 434 werden der Fairnesszone zugewiesen.
- Der nördliche Spickel der Parzelle Nr. 1142 wird der Fairnesszone zugewiesen.
- Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 799 wird entlang der Projektion des Wendehammers in der amtlichen Vermessung in den UeO-Perimeter übernommen (entspricht genehmigter UeO).

3.1 Zonenplan alt (rechtskräftig)



Legende

Wirkungsbereich der Anpassung

Festsetzungen

F — Fairnesszone
Bauzone mit Mindestdichte (GFZo = 0.45)
UeO — Überbauungsordnung

Hinweise

Gebäude
ZPP/ UeO — Zone mit Planungspflicht mti rechtskräftiger UeO

3.2 Zonenplan neu



Legende

Wirkungsbereich der Anpassung

Festsetzungen

F — Fairnesszone
UeO — Überbauungsordnung

Hinweise

Gebäude
ZPP/ UeO — Zone mit Planungspflicht mti rechtskräftiger UeO
Bauzone mit Mindestdichte (GFZo = 0.45)

4. Auswirkung auf Raum und Umwelt

4.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten

Die Korrektur des Zonenplanes steht im Einklang mit den übergeordneten Tätigkeiten und den übergelagerten raumplanerischen Vorhaben.

4.2 Haushälterische Bodennutzung

Die Korrektur befindet sich innerhalb der Bauzone im Siedlungskörper von Ersigen. Es werden keine neuen Flächen eingezont.

4.3 Schutz des Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchigt. Naturwerte sind keine betroffen.

4.4 Mehrwertabgabe

DIe Planung löst keine Mehrwertabgabe aus.

5. Planerlassverfahren

5.1 Öffentliche Auflage

folgt.

5.2 Genehmigung

folgt.

Panorama AG
Raumplanung Architektur und Landschaft
panorama-ag.ch | info@panorama-ag.ch

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern
+41 31 326 44 44

Gibelinstrasse 2
4500 Solothurn
+41 32 625 24 42