

GENEHMIGUNG ÄNDERUNG 2021/22

Einwohneremeinde Fraubrunnen

Änderung Überbauungsordnung «Hohlenweg» mit Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung (im Rahmen OP-Revision)

26. September 2023

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Fraubrunnen, Zauggen-
riedstrasse 1, 3312 Fraubrunnen
Telefon 031 760 30 30, www.fraubrunnen.ch,
gemeindeschreiberei@fraubrunnen.ch

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Problemstellung	5
3. UeO-Änderung	6
3.1 Plan	6
3.2 Vorschriften	6
3.3 Zonenplanänderung	7
3.4 Haushälterische Bodennutzung	7
3.5 Mehrwertausgleich	7
3.6 Sicherstellung Baulandverfügbarkeit	8
4. Auswirkungen	8
4.1 Orts- und Landschaftsbild	8
4.2 Verkehrsaufkommen und Immissionen	9
4.3 Kulturlandschutz	9
5. Verfahren	10
5.1 Allgemeines	10
5.2 Mitwirkung	10
5.3 Vorprüfung	11
5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	11
5.5 Abstimmung mit der revidierten Grundordnung	11
5.6 Beschlussfassung und Genehmigung	11

1. Ausgangslage

Die Überbauungsordnung «Hohlenweg» wurde vor der Fusion zur Gemeinde Fraubrunnen durch die Gemeinde Grafenried im Verfahren nach Art. 88 BauG erlassen und am 15. Januar 2014 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt.

Die Parzellen Grafenried Nrn. 173 und 631 sind zum Teil durch die Überbauungsordnung «Hohlenweg» (UeO) der Bauzone zugewiesen mit dem Zweck «Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Pferdehaltung und eine bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.»

2. Problemstellung

Die Partnerin des Grundeigentümers ist in der Ausbildung zur diplomierten Pferdetrainerin (ARR.de). Sie wird ihre Ausbildung im Herbst 2021 abschliessen und danach als selbständige Trainerin in Grafenried arbeiten.

Um die Pferde optimal trainieren zu können, ist sie auf einen zweiten Longierplatz mit Sandboden angewiesen. Da auf dem eingezonten Areal, respektive innerhalb des UeO-Perimeters kein Platz für einen zweiten Longierkreis vorhanden ist, kann dieser aus betrieblichen Gründen nur nördlich auf der Parzelle Nr. 631 auf Landwirtschaftsland erstellt werden, wo heute ein Longierplatz auf Wiesland betrieben wird. Dieser kann nur bei trockenem Boden benutzt werden, was für die gewerbliche Nutzung ungenügend ist. Eine Anlage auf Sand ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und erfordert deshalb eine Erweiterung der Überbauungsordnung mit Einzonung von Kulturland.



Abb. 1 Luftbild mit bestehendem zweiten Longierkreis auf Wiesland und Kiesfläche © Geoport BE 2021

Weiter soll der Kiesplatz auf Parzelle Nr. 631 im Übergang von den Stallungen zum Weideland in die Überbauungsordnung einbezogen und die Longierkreise sollen überdacht werden können, damit witterungsunabhängig trainiert werden kann.

Das AGR hat im Rahmen der Voranfrage zudem verlangt, dass die Vorschriften an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011 angepasst werden.

3. UeO-Änderung

3.1 Plan

Die Änderung der UeO betrifft materiell die Parzelle Nr. 631, auf welcher der „Bereich (neu Baubereich) Aussenanlagen“ vergrössert wird. In der Legende wird beim „geschützter Baum“ der Klammerausdruck „(ungefähre Lage)“ aufgrund eines oberinstanzlichen Entscheids in einem anderen Fall gestrichen. Dabei handelt es sich um eine rein formelle Anpassung, der Baum ist bestehend und bleibt geschützt.

3.2 Vorschriften

Materiell werden angepasst:

Art. 5:

- Zwei anstelle von ein Round-Pen, neu mit Überdachung und Gesamthöhe von maximal 5.5 m
- Materialhäuschen (neu Kleinbaute) von max. 40 m² (bisher 20 m²)
Grundfläche (neu Gebäudefläche)
- Eine Kiesfläche von maximal 250 m² als Übergang zur Pferdeweide (neu)

Art. 6:

- Erhöhung der maximalen Anzahl Pferde von 12 auf 18, damit in den bestehenden Gebäuden (neue Stallgebäude sind nicht zulässig) eine um 50 % grössere Anzahl Pferde untergebracht werden kann, was für die Pferdenausbildung mit wechselnder Anzahl Pferde von Bedeutung ist.

Art. 10:

- Die Überdachung der Roundpens hat mit einer schlichten Konstruktion mit leicht geneigtem Dach und einer dezenten Farbgebung (z.B. steingrau) zu erfolgen.

Art. 16 Abs.2:

- Für Art. 16 Abs. 2 fehlt eine Rechtsgrundlage. Aus diesem Grund wird dieser gestrichen. Für eine rationelle Energienutzung gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes.

Die restlichen Anpassungen sind formeller Art.

3.3 Zonenplanänderung

Mit der Erweiterung des UeO-Perimeters ist der Zonenplan anzupassen. Die Anpassung des Zonenplans erfolgt mit der Revision der Ortsplanung. Die Vergrößerung der Bauzone umfasst 632 m² (vgl. Abb. 2).



Abb. 2 Ausschnitt aus Überbauungsplan «Neuer Zustand» mit Flächenangabe zu den Einzoningungen (Stand Auflage)

3.4 Haushälterische Bodennutzung

Um Art. 8a BauG und 11c Abs. 6 BauV Rechnung zu tragen, wird die Einzoningung auf das absolute Minimum für den zweiten Longierkreis und die bereits bestehende Kiesfläche beschränkt (vgl. auch 4.3 Kulturlandschutz).

3.5 Mehrwertausgleich

Durch die Einzoningung entsteht ein planungsbedingter Mehrwert. Dieser ist gestützt auf Art. 4 des Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 1.1.2019 zu 40% auszugleichen. Der planungsbedingte Mehrwert ist pro Grundstück gemäss Art. 142b BauG nach einer anerkannten Methode durch einen Schätzer zu ermitteln. Das Ergebnis ist den betroffenen Grundeigentümern durch die Gemeinde während der öffentlichen Auflage bekannt zu machen.

Beträgt der Mehrwert bei Einzoningungen weniger als CHF 20'000.– wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a Abs. 3 BauG).

Die Fälligkeit richtet sich nach Art. 142c BauG und tritt bei Veräusserung oder Überbauung ein. Die Abgabe ist durch die Gemeinde zu verfügen (Art. 142d BauG). Von der Mehrwertabgabe fallen 90 % der Gemeinde und 10 % dem Kanton zu (Art. 142f BauG).

3.6 Sicherstellung Baulandverfügbarkeit

Grundlage

Art. 126a Abs. 1 BauG: Die Gemeinden treffen die notwendigen Massnahmen, damit das Bauland überbaut oder zonenkonform genutzt wird.

Da der einzuzonende Grundstücksteil im Eigentum des Grundeigentümers ist und sich nicht für eine andere Nutzung eignet als für die vorgesehene Pferdetherapie, respektive den Reitsport, erübrigen sich Massnahmen.

4. Auswirkungen

4.1 Orts- und Landschaftsbild

Die Erweiterung des Aussenbereichs zur Reitanlage befindet sich ausserhalb der Baugruppe gemäss aktuellem Bauinventar, jedoch innerhalb gemäss neuem Ortsbildschutzgebiet.

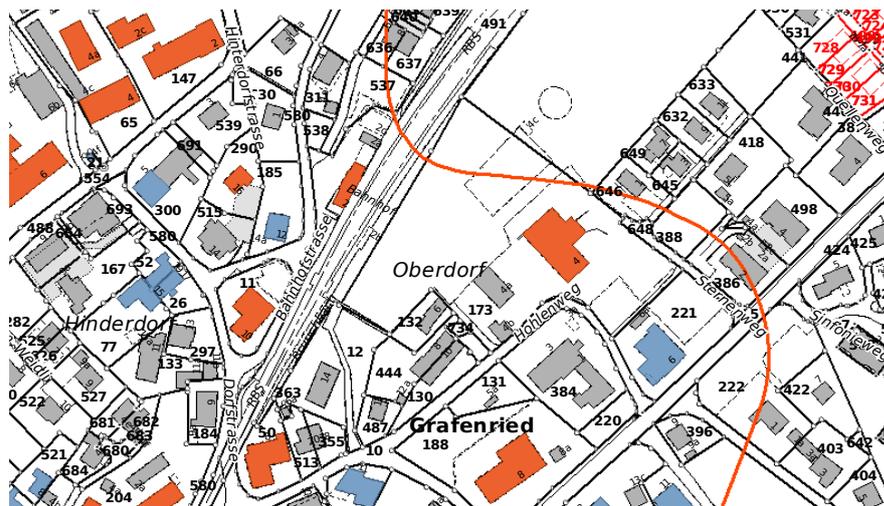


Abb. 3 Bauinventar © Geoportal BE 2023

Das Vorhaben befindet sich zwischen kleineren Wohngebäuden und der Bestockung der Bahnböschung.

Durch einen zweiten Longierkreis sowie deren Überdachung mit einer leicht wirkenden Konstruktion (leicht geneigt) und in dezenter Farbgebung ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu befürchten.

4.2 Verkehrsaufkommen und Immissionen

Die bestehende Überbauungsordnung lässt ohne weiteres das gewerbliche Trainieren von Pferden zu. Aufgrund dieser Tätigkeit ist mit einer Intensivierung bei der Arbeit mit Pferden zu rechnen. Bezüglich Verkehrsaufkommen ist mit keiner relevanten Zunahme zu rechnen.

Die Distanz vom zweiten Longierkreis zu den benachbarten Wohngebäuden bleibt fast gleich (vgl. Abb. 1). Es ist mit keinen wesentlich veränderten Immissionen zu rechnen. Bei trockenen Verhältnissen kann zur Verhinderung von Staub der Sandboden bewässert werden.

Der neue Kiesplatz zwischen Pferdeweide und Stallungen dient der Sauberkeit. Vom Kiesplatz sind keine Immissionen wie Staubbildung zu erwarten.

Die RBS-Bahnlinie liegt wesentlich tiefer als das Gebiet der UeO-Änderung und in einer Distanz von mehr als 20 m zur näheren Gleisachse. Bahnlärm ist daher nicht relevant.

4.3 Kulturlandschutz

Nach Art. 8b BauG dürfen Fruchtfolgefleichen nur unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden. Von der Zonenplanänderung sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen.

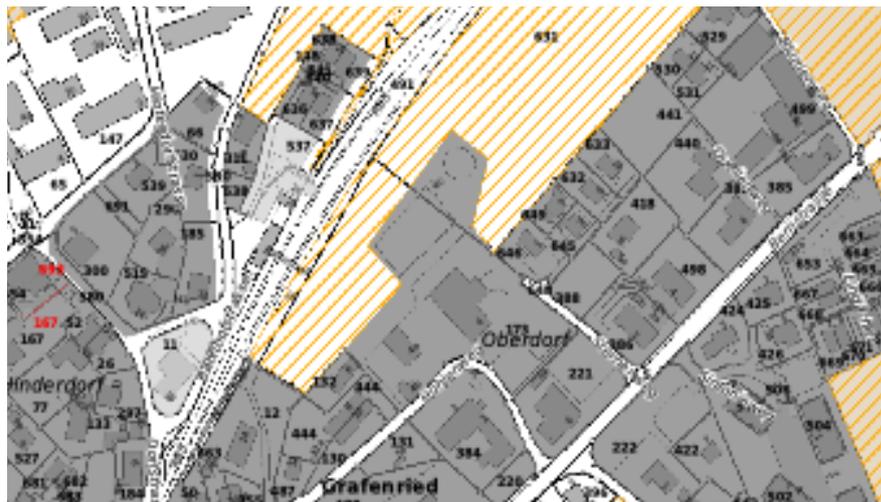


Abb. 4 Hinweiskarte Kulturland (schraffiert) mit Fruchtfolgefleichen (grau hinterlegt) © Geoportal BE 2021

Nach Art. 8a Abs. 2 BauG dürfen landwirtschaftliche Nutzflächen nur eingezont werden, sofern

- a) der Zweck ohne Beanspruchung von LWZ nicht sinnvoll erreicht werden kann

b) eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen sichergestellt ist,

Nach Art. 11b Abs. 3 BauV setzt die Beanspruchung von Kulturland in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus.

Die UeO stellt eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG dar. Die Änderung der UeO beinhaltet zwei Einzonungsflächen von zusammen 632 m² Kulturland.

Vorliegend handelt es sich um eine bestehende Nutzung im Sinne einer Zone für Sport und Freizeitanlagen, welche neu für Pferdeausbildungs- und Therapiezwecke (Gewerbe) erweitert werden muss. Für einen zweiten Longierkreis im Aussenbereich steht kein alternativer Platz zur Verfügung (vgl. Abb. 1). Die Anlage kann nur auf relativ flachem Gelände erstellt werden. Selbst die Bahnböschung gilt als Kulturland. Die vorgesehene Nutzung ist deshalb auf eine Erweiterung im Kulturland neben dem bestehenden Roundpen angewiesen.

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist mit der angrenzenden Station Grafenried der RBS-Linie Bern-Solothurn vorhanden (Art. 11d BauV). Eine besonders hohe Nutzungsdichte kann ohne Gebäude nur durch eine kompakte Anordnung der geplanten Anlage erzielt werden. Die Einzonungsfläche ist massgeschneidert und an den Bewirtschaftungswegring angrenzend festgelegt (Art. 11c Abs. 5 BauV).

5. Verfahren

5.1 Allgemeines

Die Änderung der UeO «Hohlenweg» wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG vorgenommen. Die Beschlussfassung fällt in die Kompetenz der Stimmbürger*innen. Die UeO-Änderung wird in die laufende Revision der Ortsplanung integriert.

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird parallel zur Vorprüfung mit einer Auflage vom 14. Januar bis 14. Februar 2022 gewährt. Dabei ist das Ergebnis der Mitwirkung vor Abschluss der Vorprüfung dem AGR bekannt zu machen.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann Anregungen und Einwände zu Händen der Planungsbehörde eingeben.

Ergebnis der Mitwirkung

Innerhalb der Mitwirkungsfrist wurden keine Eingaben eingereicht.

5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planänderung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 15. Juli 2022 und enthält zwei Genehmigungsvorbehalte, welche behoben werden konnten.

5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

Während der öffentlichen Auflage vom 11. November – 12. Dezember 2022 wurden weder Einsprachen erhoben noch Rechtsverwahrungen angemeldet.

5.5 Abstimmung mit der revidierten Grundordnung

Nach der öffentlichen Auflage wurde festgestellt, dass die Hinweise mit Bezug auf das durch die kantonale Denkmalpflege überarbeitete Bauinventar nicht mehr mit dessen Umsetzung im Rahmen der OP-Revision übereinstimmen. So wurde vor der Beschlussfassung der Perimeter des Ortsbildschutzgebiets angepasst und ein ehemals als erhaltenswert bezeichnetes Gebäude nicht mehr als solches bezeichnet. Da es sich um Hinweise ohne Verbindlichkeit im Rahmen der Überbauungsordnung handelt, müssen diese Änderungen weder beschlossen noch nachträglich zur Auflage gebracht werden.

5.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Unterlagen zur vorliegenden UeO-Änderung werden nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom 21. August 2023 und dem Ablauf der Frist zum fakultativen Referendum bis 25. September 2023 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.