

Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Überbauungsordnung Aefligenstrasse Zauggenried

06.07.2009 mit Zonenplanänderung

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des Kan-
tons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires
ecclésiastiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 27
Telefax 031 633 73 21

ouandr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

6. Juli 2009

U/ Zeichen: Thomas Federli
G.-Nr. 150 09 173

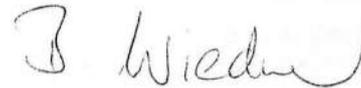
**Einwohnergemeinde Zauggenried
Überbauungsordnung „Aefligenstrasse“ mit Zonenplanänderung,
Parz. Nrn. 110 und 111
Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)**



1. Die von der Gemeindeversammlung von Zauggenried am 20. April 2009 beschlossene Überbauungsordnung „Aefligenstrasse“ mit Zonenplanänderung, Parz. 110 und 111, wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Zauggenried wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung „Aefligenstrasse“ mit Zonenplanänderung, Parz. 110 und 111, mit normaler Post eröffnet:
 - der Gemeinde Zauggenried (2 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung „Aefli-
genstrasse“ mit Zonenplanänderung, Parz. 110 und 111, sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach
Vorsteher-Stv.

- RYP (intern)
- KPL/ELE (intern)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- Regierungsstatthalteramt von Fraubrunnen (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Zonenplanänderung



20. April 2009

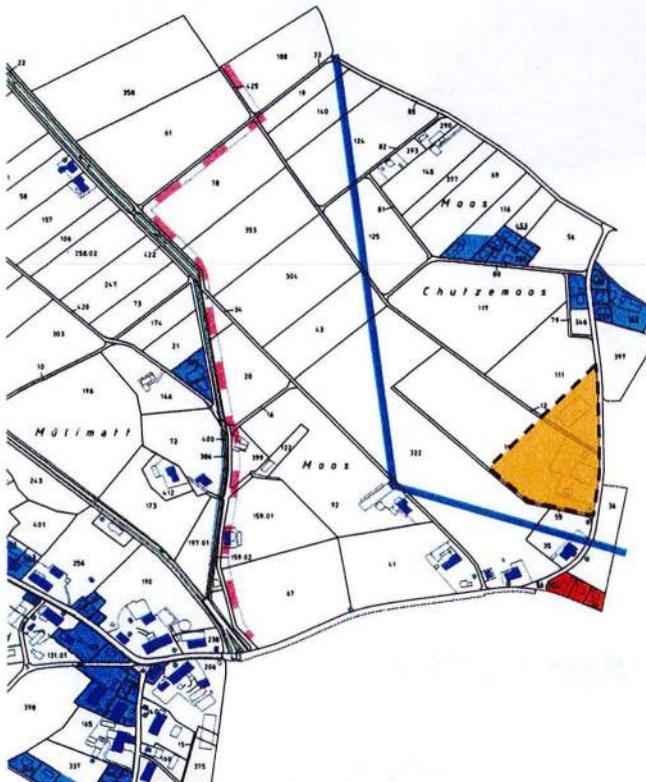
Zonenplanänderung

Änderung am bestehenden Zonenplan (Genehmigung vom 25. Juli 1990)

Alter Zustand



Neuer Zustand



Neue Bauzone
UeO „Aefligenstrasse“



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	6. Juni bis 6. Juli 2008
Informationsanlass Mitwirkung	16. Juni 2008
Vorprüfung	19. November 2008 und 24. Februar 2009
Publikation Amtsanzeiger	6. und 13. März 2009
Öffentliche Auflage	6. März bis 6. April 2009
Eingereichte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Beschluss Gemeinderat	12. Januar und 16. Februar 2009
Genehmigungsbeschluss Gemeindeversammlung	20. April 2009

EINWOHNERGEMEINDE ZAUGGENRIED

Der Präsident:



Urs Schär

Die Sekretärin:



Christa Tschannen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zauggenried, 18. Mai 2009

Die Gemeindeschreiberin



Christa Tschannen

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:
am,

- 6. Juli 2009



Überbauungsordnung “Aefligenstrasse“

Überbauungsvorschriften



20. April 2009

I. Allgemeines

Geltungsbereich	Art. 1 Der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften gelten im gekennzeichneten Wirkungsbereich (Perimeter) als verbindlich.
Zweck	Art. 2 Die Überbauungsordnung bezweckt auf dem vorhandenen Areal eine gewerbliche Grossviehnutzung (Rindvieh- und Pferdehaltung) zu realisieren. Im Weiteren werden die Nutzungen, die Umgebung und die Erschliessung definiert.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 ¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechtes, namentlich das Raumplanungsgesetz, das Baugesetz, die Bauverordnung und das Baureglement bleiben vorbehalten. ² Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Zauggenried. ³ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
Besitzstandsgarantie	Art. 4 Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.
Definitionen	Art. 5 ¹ Für die Haltung von Rindvieh und Pferden sind die einschlägigen Bestimmungen der Tierschutzgesetzgebung massgebend. Die Ausläufe und Ausbildungsplätze sind nach den neusten Erkenntnissen und dem Stand der Technik auszurüsten. ² Unter dem Begriff Pferdehaltung und Pferdesport werden Zucht- und Masttiere, Renn- und Springpferde, Dressur- und Militarypferde usw. verstanden. Rassenbeispiele sind verschiedene Ponys, Esel, Haflinger, Islandpferde, Freiburger, Warm-/Vollblutpferde, Traber, Shire-Horse und andere grosse Pferde (Aufzählung nicht abschliessend). Bauten und Anlagen für den Pferdesport (Reithallen, Reitplätze, Rundbahnen, Führanlagen etc.) haben im speziellen die Anforderungen an die Lärm- und Geruchsimmissionen zu berücksichtigen. ³ Für die Mist- und Jauchelagerung sowie die Mistverwertung sind die Umweltschutzbestimmungen, im speziellen die Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten. Für die Mistverwertung auf dem Betrieb sind die Anforderungen und die Voraussetzungen der Tierschutzfachstelle des Kantons Bern umzusetzen.
Inhalte des Überbauungsplanes	Art. 6 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">- Der Wirkungsbereich (Perimeter)- Die Baufelder- Die Strassenbaulinie- Die Mischfläche (Kies, Versiegelung, Wiese und Bepflanzung)- Zufahrtsbereiche

Im Überbauungsplan werden als Hinweis dargestellt:

- Bestehende Bauten
- Bestehender Mistplatz

II. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

Baubewilligungspflicht/ Bauentscheid **Art. 7**

¹ Bauten, Anlagen und Vorkehrungen, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieser Überbauungsvorschriften fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bestimmungen rechtskräftig erteilt sind.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG und Art. 5 BewD Abs. 1 und 2).

Erschliessung

Art. 8

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlageteile (Art. 7 BauG, Art. 3 ff BauV) gesichert sein.

² Für den Betrieb (Landwirtschaft und Pferdehaltung) hat die Zufahrt grundsätzlich nur über die Strasse/Weg zwischen der Einstellhalle und dem Pferdestall zu erfolgen (Parz. 12). Der Strassenanschluss an die Aefligenstrasse ist bestehend.

³ Bei der Realisierung des betriebsnotwendigen Wohnraumes hat die Zufahrt über den südlichen Weg der Anlage (Parz. Nr. 55) zu erfolgen. Dieser kann ausnahmsweise auch für den Pferde- oder Rindviehbetrieb beansprucht werden.

⁴ Die notwendigen Wendebereiche sind im Perimeter zu realisieren.

⁵ Umschlag- und Verkehrsflächen im Perimeter sind möglichst gering zu halten. Die Bereiche sind im Umgebungsgestaltungsplan aufzuführen und genehmigen zu lassen.

Parkflächen

Art. 9

¹ Für die Erstellung von Auto- und Fahrzeugabstellplätzen sind Art. 49 bis 56 BauV massgebend.

² Für nicht erstellte Parkplätze besteht keine Ersatzabgabepflicht.

Umgebungsgestaltung **Art. 10**

¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Pro Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Gemeinderat entscheidet über den Umfang und den Zeitpunkt der Realisierung.

² Die Umgebung der Gebäude ist mit Bäumen, Sträuchern und Feldgehölzern aufzulockern. Dabei sind einheimische Sorten zu verwenden.

³ Auf die vorhandenen 2 Nussbäume auf dem Areal (siehe Überbauungsplan) ist bei der baulichen Realisierung des Betriebes Rücksicht zu nehmen. Bei einem allfälligen Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

⁴ Die Grünflächen sind als Wiese auszubilden und optimal mit der Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

III. Baupolizeiliche Vorschriften

Baufeld 1 und 1a

Art. 11

Bestehendes Bauernhaus mit An- und Nebenbauten

- a) Nutzung (BF 1): Wohnraum im Bauernhaus und Stallungen für Rindvieh- und Pferdehaltung. Zusätzlicher Wohnraum ist nur innerhalb der bestehenden Volumen/Bauten möglich.
- b) An- und Nebenbauten (BF 1a): kein Wohnraum und keine Tierhaltung zulässig. Ein- und Abstellraum möglich.
- c) Gebäudehöhe: bestehend
- d) Dachausbau: Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.
- e) Dachaufbauten: gemäss Art. 24 Abs. 4 Baureglement

Baufeld 2

Art. 12

Neubau Wohnraum

- a) Nutzung: Betriebsnotwendiger Wohnraum (Sport und Freizeit, Landwirtschaft) für Leiter und Angestellte des Betriebes (BGF max. 180 m²).
- b) Gebäudehöhe: 6.0 m
- c) Dachausbau: Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.
- d) Dachgestaltung/ -neigung: Sattel- und Walmdach, 30 bis 45° (Grad)
- e) Dachaufbauten: gemäss Art. 24 Abs. 4 Baureglement
- f) Geschosszahl: 2
- g) Autoabstellplatz: innerhalb dem Baufeld

Baufeld 3

Art. 13

Reitplatz

- a) Nutzung: Ausbildungsplatz für Sport und Freizeit (für Pferde)
- b) Bauweise: Überdachung und Befestigung sind nicht zulässig

Baufeld 4

Art. 14

Tierhaltung und Mistlagerung

- a) Nutzung: Rindvieh- und Pferdehaltung (Zucht und/oder Mast) oder konventionelle Mistlagerung. Zulässig ist zudem eine Kombination aus der Lagerung von leicht verunreinigter Pferdeeinstreue mit einer Kälbermast.
- b) Gebäudehöhe: 4.0 m
- c) Dachgestaltung/ -neigung:
Satteldach, Neigung 20 bis 30° (Grad)
Pulldach, Neigung 5 bis 15° (Grad)
- d) Geschosszahl: 2

Baufeld 5

Art. 15

Pferdestall

- a) Nutzung: Pferdehaltung und Aufenthaltsraum im Zusammenhang der Tiernutzung

- b) Gebäudehöhe: 5.0 m
- c) Dachausbau: Einbau eines Aufenthaltsraumes bis 160 m² BGF im Obergeschoss
- d) Dachgestaltung/ -neigung: Satteldach, 20 bis 30° (Grad)
- e) Dachaufbauten: gemäss Art. 24 Abs. 4 Baureglement
- f) Geschosszahl: 2

Baufeld 6

Art. 16

Karussell/Führanlage

- a) Nutzung: Führanlage für Pferde, flexibel innerhalb Baufeld, maximal 2 Stück
- b) Gebäudehöhe: 3.0 m
- c) Durchmesser: 18.0 m
- d) Dachgestaltung/ -neigung: Pultdach, 10 bis 20° (Grad)
- e) Geschosszahl: 1

Baufeld 7

Art. 17

Einstell-/Reithalle

- a) Nutzung: Einstellhalle für Landwirtschaftsbetrieb oder Reithalle
- b) Gebäudehöhe: 7.0 m
- c) Dachgestaltung/ -neigung: Sattel- oder Pultdach, Neigung 20 bis 30° (Grad)
- d) Dachaufbauten: gemäss Art. 24 Abs. 4 Baureglement
- e) Geschosszahl: 2

Baufeld 8

Art. 18

Parkplätze

- a) Nutzung: Abstell- und Parkplätze für Landwirtschafts- und Motorfahrzeuge
- b) Bauweise: Überdachung und Versiegelung sind unzulässig

Gebäudestellung

Art. 19

Die Firstrichtung von Neubauten sind längs zum Baufeld zu erstellen.

Vorspringende Bauteile

Art. 20

¹ Vordächer dürfen das Baufeld bis 4.0 m (BF 4, 5 und 7) und für das Baufeld 2 nur 1.5 m überragen.

² Vorspringende Bauteile wie Balkone und Treppen dürfen von der Umfassungswand aus gemessen höchstens 2.0 m überragen.

An- und Nebenbauten

Art. 21

¹ An- und Nebenbauten (BF 2, 4, 5 und 7) haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

² Über Dachformen entscheidet die Baupolizeibehörde.

³ An- und Nebenbauten dürfen die Baufelder nicht überragen.

IV. Ortsbilderhaltung und Gebäudeschutz

Gestaltung

Art. 22

¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Lage und Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, sowie Material und Farbwahl so auszubilden, dass eine gute Gesamterscheinung entsteht. Für die Beurteilung von Form und Gestaltung der Neubauten sind die bestehenden Gebäude massgebend.

² Neubauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen.

V. Schlussbestimmungen

Änderungen

Art. 23

Für geringfügige Änderungen der Überbauungsvorschriften kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Inkrafttreten

Art. 24

¹ Die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan treten mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten der Überbauungsordnung hängig sind, werden gemäss Art. 36 BauG behandelt.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	6. Juni bis 6. Juli 2008
Informationsanlass Mitwirkung	16. Juni 2008
Vorprüfung	19. November 2008 und 24. Februar 2009
Publikation Amtsanzeiger	6. und 13. März 2009
Öffentliche Auflage	6. März bis 6. April 2009
Eingereichte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Beschluss Gemeinderat	12. Januar und 16. Februar 2009
Genehmigungsbeschluss Gemeindeversammlung	20. April 2009

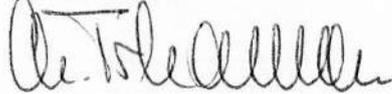
EINWOHNERGEMEINDE ZAUGGENRIED

Der Präsident:



Urs Schär

Die Sekretärin:

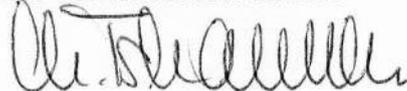


Christa Tschannen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zauggenried, 18. Mai 2009

Die Gemeindeschreiberin



Christa Tschannen

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:
am,

- 6. Juli 2009





Zonenplanänderung und Überbauungsordnung „Aefligenstrasse“

Ausgangslage

Auf dem Betrieb Gerber, Aefligenstrasse, in Zauggenried, werden seit ca. 30 Jahren Freiburger Pferde gezüchtet. Im Wandel der Zeit haben sich in Bezug auf die Pferdedepension die Nachfrage und die Freizeitbeschäftigung stark verändert. Die Familie Gerber will sich den Veränderungen stellen, so dass dieser Betriebszweig (Pferdehaltung) ausgebaut werden kann.

Die heutige Pferdezucht soll mit einer Pensionspferdehaltung inkl. Grundausbildung erweitert werden. Innert drei Jahren sollen 18 Fohlen aufgezogen und ausgebildet werden (Fahren und Reiten). Mit den stetigen Ansprüchen der Pensionspferdehalter ist auch eine angemessene Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

Seit dem Jahr 1991 wurde die Pferdehaltung stetig und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (Raumplanungsgesetz) erweitert. Bereits im März 2004 wurde die Legalisierung des Allwetterplatzes thematisiert und mit den betroffenen Stellen verhandelt.

Gestützt auf die Einreichung des Baugesuches Neubau Pferdestall und Mistplatz sowie die Legalisierung des Allwetterplatzes wie auch die verschiedenen Verhandlungen, wurde das Baugesuch aufgeteilt. Der Neubau Pferdestall und Mistplatz wurde am 19. Dezember 2006 baubewilligt. Anschliessend wurde die Legalisierung des Allwetterplatzes konkret und intensiv diskutiert.

Aufgrund der Möglichkeiten (nur beschränkte Ausbaumöglichkeit in der Landwirtschaftszone) stellte der Betriebsinhaber das Gesuch um Bildung einer Zone für Sport und Freizeit. Der Gemeinderat hat diese Frage unter Beachtung verschiedener Aspekte beraten und entschieden, für den neuen Betriebszweig eine Zonenplanänderung mit einer Überbauungsordnung „Aefligenstrasse“ zu schaffen resp. zu erstellen.

Das Nutzungskonzept

Gestützt auf den GR-Beschluss vom 10.12.2007 wurden die möglichen Nutzungsbereiche konkret und detailliert mit Hans Ulrich und Kathrin Gerber besprochen. Die Eigentümerschaft hat sich ein Nutzungskonzept zurechtgelegt und die betrieblichen Ansprüche formuliert. Die Nutzungsbereiche sind auf Grund der Betriebssituation und den anzustrebenden Zukunftsabsichten wie folgt definiert worden:

1. Wohnraum (Baufelder 1 und 2)

1.1 Wohnraum im Bauernhaus

Zusätzlicher Wohnraum für die Familie Gerber ist auf Grund der Aussage des AGR nur im bestehenden Bauernhaus zu realisieren. Eine allfällige Wohnraumerweiterung ist jedoch innerhalb des bestehenden Volumens nur sehr beschränkt möglich.

1.2 Betriebsnotwendiger Wohnraum

Für den neuen Betriebszweig „Sport und Freizeit, Landwirtschaft“ soll nur betriebsnotwendiger Wohnraum geschaffen werden. Die Eigentümerschaft beabsichtigt eine

Wohnfläche von ca. 180 m² (Bruttogeschossfläche) realisieren zu können. Diese Fläche wurde aus der Anwendung des Raumplanungsgesetzes für die Landwirtschaftszonen abgeleitet. Der Standort wird gestützt auf die bestehende Baustruktur des Dorfteils südlich des Bauernhauses (entlang der Aefligenstrasse) mit einem Baufeld festgesetzt.

Die Wohnfläche kann über zwei Etagen erfolgen, so dass zwei Kleinwohnungen entstehen können. Die Abstellplätze für Autos sind innerhalb dem Baufeld zu realisieren.

Die Zufahrt zur Wohnung hat über den südlich bestehenden Weg zu erfolgen. Der Ausbaustandart und die Kosten werden zwischen der Behörde und der Bauherrschaft gemäss den baurechtlichen Bestimmungen festgelegt.

2. Pferde- und Rindviehnutzung (Baufeld 1 und 5)

2.1 Bestehender Pferdestall (Bauernhaus)

Die Nutzung und die Struktur im Bauernhaus sind grundsätzlich nicht zu verändern. Das bedeutet, dass die Nutzungsflächen „Pferde“ im Bauernhaus weiterhin betrieben und mit der neuen Zone koordiniert wird. An der Rindviehhaltung wird nichts verändert.

Die Nebenbauten sind, wie bereits im letzten Baubewilligungsverfahren vereinbart nicht mehr oder nur beschränkt für die Nutztierhaltung von Pferden zu verwenden.

Die bestehenden Flächen können zukünftig für Pferde wie auch für Kühe, Rinder und Kälber genutzt werden.

2.2 Erweiterung Pferdenutzung

Je nach betrieblicher Entwicklung kann südlich des Pferdestalles (BF 5) eine Erweiterung für 10 Pferde ermöglicht werden. Das Gebäude würde ca. um 30.0 m verlängert und abgewinkelt erstellt, so dass das Gebäude eine gesamte Länge von ca. 90.0 m aufweisen wird. Einer Umnutzung für die Rindviehnutzung könnte in einer späteren Bauphase (neue veränderte Verhältnisse) zugestimmt werden.

3. Reitplatz (Baufeld 3)

3.1 Reitplatz unüberdacht

Der heutige Allwetterplatz (20.00 m x 40.00 m) wird weiterverwendet. Eine Überdachung wird nicht ermöglicht. Damit die Anforderungen für Fahr- und Reittourniere erfüllt werden können, ist die Grundfläche auf die Masse von 22.00 m x 60.00 m zu erweitern. Da solche Anlässe pro Jahr zwei bis drei mal stattfinden, kann die bestehende Landparzelle nebenan als Parkfläche genutzt werden.

4. Mistplatz/Rindviehhaltung (Baufeld 4)

4.1 Bestehender Mistplatz

Der gesamte Betrieb beinhaltet grundsätzlich zwei Mistlagerplätze. Einer wird für das Grossvieh (Standort nördlich des Bauernhauses) und/oder der andere (südlich des Allwetterplatzes) für die Pferdehaltung benötigt. Die Lagerkapazitäten werden durch die gewässerschutztechnischen Vorgaben bestimmt.

4.2 Tierhaltung

Aus Sicht der Bauherrschaft ist der neue Mistplatz, welcher für die Lagerung des Pferdemitestes benötigt wird, mit einer weiteren Möglichkeit zu nutzen. Es ist vorgesehen, dass die Mistunterlage (leicht verunreinigte Pferdeeinstreu und neues Stroh) als

Liegefläche für Mastkälber verwendet werden soll. Damit die Tiere vor Wind und Wetter geschützt sind, soll der heutige Mistplatz überdacht werden. Diese Massnahme kann nur unter den Voraussetzungen der Tierschutzfachstelle (Schreiben vom 15. Mai 2008 und 27. Februar 2009) erfolgen.

Wird eine Rindvieh- oder Pferdenutzung in Betracht gezogen, ist die separate Mistlagerung entsprechend im Baufeld 4 zu integrieren. Eine gemeinsame Nutzung (Tierhaltung und Mistlagerung) ist nicht vorgesehen. Davon nicht betroffen ist die Haltung auf Tiefstreue.

Im Gebäude können folgende Nutztiere artgerecht gehalten werden:

- Rindvieh (grosse und kleine Tiere, Zucht oder Mast)
- Pferde (Tiere jeglicher Art der Pferdegattung, Zucht oder Mast)

4.3 Bauobjekt

Der Eigentümer beabsichtigt heute eine kombinierte Nutzung (Kälbermast und Mistlager) zu realisieren. Daher soll die bestehende Fläche überdeckt werden. Die Überdachung ist mit einer Pultdachkonstruktion vorgesehen. Die Fassadenwände werden zum Teil geschlossen und verkleidet. Die Grundfläche des Objektes entspricht der Abmessung des heutigen Mistplatzes. Eine Verlängerung um 10.0 m wird gemäss Baufeld 4 ermöglicht.

5. Aufenthaltsraum (Baufeld 5)

5.1 Standort

Die Nutzungsmöglichkeit ist nur im bestehenden Pferdestall vorzusehen. Diese soll ein direkter Zusammenhang mit dem Betrieb und der Tiernutzung herstellen. Der Raum ist innerhalb der Volumetrie des Objektes anzuordnen. Der Aufenthaltsbereich kann eine Fläche von 160 m² aufweisen (Bruttofläche).

5.2 Betrieb und Nutzung

Der Aufenthaltsraum ist nur für eigene Zwecke der Eigentümerschaft zu gewährleisten. Das Lokal darf nicht öffentlich betrieben werden. In den Räumlichkeiten kann jedoch eine Konsumation von Getränken und Esswaren ermöglicht werden (Party-Service). Auch sind Einzelanlässe (Anzahl 24) nach Gastgewerbegesetz möglich. Für allfällige öffentliche Anlässe wird um eine Einzelgastgewerbebewilligung nachgesucht.

6. Karussell/Führanlage (Baufeld 6)

6.1 Bauliche Ausführung

Die Führanlage resp. das Karussell kann einen Durchmesser von 18.0 m aufweisen. Damit die Tiere im trockenen Bereich laufen können, ist eine Überdachung zu ermöglichen. Die Seitenwände sind möglichst leicht und transparent auszugestalten. Auf dem Areal werden maximal 2 Karusselle toleriert.

6.2 Betrieb

In der Führanlage werden täglich Pferde (mehrere Tiere gleichzeitig möglich) bewegt. Es ist zur Kenntnis zu nehmen, dass das Gerät auch bewegliche Teile hat, die geringe Lärmemissionen verursachen dürfen.

6.3 Standort

Für das Objekt soll kein fixer Standort bestimmt werden. Idealerweise wird ein Bereich definiert. Das Karussell kann nur im Bereich Baufeld 6, zwischen der Pferdehalle (BF 5) und der Perimeterlinie, aufgestellt werden. Bei der Anlage ist ein möglichst

flexibler Betrieb zu gewährleisten und die Gerätschaften sind auf die Bodenverhältnisse anzupassen.

7. Bestehende Halle (Baufeld 7)

7.1 Nutzungsmöglichkeiten

In der bestehenden Halle sind grundsätzlich zwei Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen:

1. Die Lagerhalle soll wie bisher für landwirtschaftliche Maschinen und diverses Material für den Landwirtschaftsbetrieb oder für die Pferdehaltung (Landw. Geräte, Futterlagerung, Dünger etc.) zur Verfügung stehen.
2. Als Reithalle für den Pferdesport.

7.2 Erweiterung

Um entsprechende Reserveflächen zu generieren, falls die Halle zu einer Reithalle umgenutzt wird, kann auf der Nordseite des Einstellraumes ein eingeschossiger Anbau (Bautiefe 8.0 m) realisiert werden. Die Breite resp. die Länge ergibt sich aus dem Strassenabstand von 3.60 m. Die Gebäudehöhe richtet sich nach der bestehenden Liegenschaft. Für den neu zu erstellenden Gebäudeteil ist ein zusätzlicher Strassenanschluss zu gewährleisten. Die Bestimmungen des Strassengesetzes (in Kraft seit 1.1.2009) bleiben vorbehalten.

8. Parkplätze (Baufeld 8)

8.1 Anzahl und Anordnung

Gestützt auf die Kant. Bauverordnung sind für den Pferdehaltungsbetrieb mindestens 20 Autoabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Um die heutigen Bedürfnisse des Betriebsinhabers abzudecken, sind östlich der Einstellhalle in einer ersten Phase ca. 20 Parkplätze zu realisieren. Die Grösse des Baufelds 8 würde es erlauben, bis zu 32 Abstellplätze zu erstellen.

8.2 Bestehender Parkplatz

Mit der Genehmigung der Überbauungsordnung sind die bestehenden Parkplätze südlich des Bauernhauses entlang der Aeffligenstrasse aufzuheben und die neuen Abstellplätze im Baufeld 8 zu realisieren.

8.3 Ermittlung der Abstellplätze für Fahrzeuge

Die Anzahl der Abstellplätze (AP) für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 und 17 BauG resp. Art. 52. Abs. 4 BauV) wurden auf Grund der nachfolgenden Zusammenstellung ermittelt. Nachweis für Motorfahrzeuge:

Wohnraum

<i>Nutzungsbereich</i>	<i>minimale AP</i>	<i>maximale AP</i>
Best. Bauernhaus (BF 1) Wohnnutzung		
- 2 Wohnungen bis 120 m ² (Parkplätze bestehend)	2 AP	4 AP
Neue Wohnungen (BF 2)		
- 2 Wohnungen bis 120 m ²	2 AP	4 AP oder
- 1 Wohnung bis 120 m ²	1 AP	3 AP
- 1 Wohnung über 120 m ²	1 AP	4 AP
<hr/>		
<i>Total Abstellplätze für Motorfahrzeuge</i>	<i>4 AP</i>	<i>8 AP</i>

Für den Wohnraum im bestehenden Bauernhaus sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorhanden. Die Fahrzeuge werden in den Baufeldern 1a abgestellt.

Gemäss Überbauungsordnung sind für den neuen Wohnraum die Abstellplätze für Motorfahrzeuge innerhalb dem Baufeld 2 zu realisieren.

Pferdehaltung in Boxen

<i>Nutzungsbereich</i>	<i>Anzahl Abstellplätze (AP)</i>
Pferdestall	Faktor; 1 AP pro 2 Pferdeboxen
- Bestehend: Boxen vorhanden	Bauernhaus BF 1; 11 Boxen (exkl. 3 Gruppenboxen, max. 11 Tiere) Unterstand BF 1; 2 Boxen Baufeld 5; 20 Boxen
Total bestehende Situation	33 Pferdeboxen
- Endausbau:	Bauernhaus BF 1; 22 Boxen Unterstand BF 1; 2 Boxen Baufeld 5; 30 Boxen
Total Endausbau	54 Pferdeboxen
<hr/>	
<i>Total Abstellplätze für Motorfahrzeuge</i>	<i>max. 27 AP</i>

Nachweis für Fahrräder

<i>Nutzungsbereich</i>	<i>Anzahl Fahrräder</i>
Pferdestall, (54 Boxen x 0.3)	16 AP
<hr/>	
<i>Total Abstellplätze für Fahrräder</i>	<i>16 AP</i>

8.4 Zufahrt/Anschluss

Für den Betrieb (Landwirtschaft und Pferdehaltung) hat die Zufahrt grundsätzlich nur über die Strasse zwischen der Einstellhalle und dem Pferdestall zu erfolgen (Parz. 12). Der Strassenanschluss an die Aefligenstrasse ist bestehend und muss nicht verändert werden. Bei der Ausgestaltung des Parkplatzes ist bezüglich Sichtverhältnisse entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Bei der Realisierung des betriebsnotwendigen Wohnraumes hat die Zufahrt über den südlichen Weg der Anlage (Parz. Nr. 55, siehe auch Punkt 1.2) zu erfolgen. Diese kann auch für den Pferde- oder Rindviehbetrieb beansprucht werden, der Bedarf hat jedoch nur einen untergeordneten Charakter.

9. Umschlag/Verkehrsfläche (Mischfläche)

9.1 Nutzungsflächen

Umschlag- und Verkehrsflächen sind möglichst gering zu halten. Die Flächen dienen nur für den täglichen Pferde- oder Rindviehhaltungsbetrieb. Da der bestehende Einstellraum auch für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird, sind entsprechende versiegelte Flächen sicher unerlässlich.

9.2 Frei- und Grünflächen

Aufgrund des Betriebes und der Anforderungen (Tiere und Maschinen) resp. Anordnungen der Gebäude wird es relativ wenig Frei- und Grünflächen geben. Die Grünflächen sind optimal zu gestalten und zu bepflanzen. Der Umfang der Umgebungsgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörde festgelegt.

Die umschriebenen Nutzungen und dessen betriebliche Auswirkungen wurden mit dem heutigen Wissensstand gemeinsam mit der Eigentümerschaft besprochen und formuliert.

Wesentliche Abweichungen sind nicht zu erwarten. Der Bauherrschaft ist sich bewusst, dass auf Grund der Planbeständigkeit von 7 Jahren keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden können. Im Wissen darum, wurden die Nutzungsmöglichkeiten weitsichtig und im maximalen Bereich beschrieben.

Grundlagen der Planung

- Zonenplan der Gemeinde Zauggenried vom 20. Dezember 1990
- Baureglement der Gemeinde Zauggenried vom 20. Dezember 1990
- Landschaftsrichtplan vom 24. Dezember 1976
- Siedlungsrichtplan vom 24. Dezember 1976
- Verkehrsrichtplan vom 24. Dezember 1976
- Wegleitung „Pferd und Raumplanung“ Eidg. Departement UVEK

Die involvierten Amtsstellen

- Amt für Gemeinden und Raumordnung (Abteilungen: Gemeindeplanung, Rechtsdienst und Bauinspektorat)
- Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern (Abteilung Boden-, Pachtrecht und Raumplanung)
- Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern (Abteilung Veterinärdienst und Tier-schutzfachstelle)

Mit den betroffenen Fachstellen wurde die Thematik bereits im Vorfeld gründlich und umfangreich thematisiert. Aus Sicht der Amtsstellen liegen vorerst keine gravierenden Differenzen vor.

Baurechtliche Aspekte

Die Zonenplanänderung mit Überbauungsordnung wurde wohlweislich in Abstimmung der bevorstehenden Ortsplanungsrevision beurteilt. Alle heute bekannten Faktoren wurden mitberücksichtigt. Die erarbeiteten Unterlagen werden bei der nächsten Ortsplanung direkt integriert.

Die Planungsbehörde

Der Gemeinderat hat sich seit 2006 intensiv und konkret mit der Thematik auseinandergesetzt. Die Planungsbehörde, sprich der Gemeinderat, hat versucht, eine zukunftsorientierte und verträgliche Raumplanung zu erarbeiten. Der Behörde ist es wichtig, dass Einzelinteressen nicht bevorzugt werden und in Abwägung der öffentlichen Interessen klar im Verhältnis stehen. Gestützt auf das Raumplanungsrecht hat die Bauherrschaft keinen Anspruch auf eine neue Zonenbildung. In Anbetracht der Verhältnisse und der örtlichen Gegebenheit ist die vorgesehene Zonenplanänderung mit Überbauungsordnung zweckmässig und für das Dorf verträglich.

Hinweise

Während der Mitwirkungsaufgabe konnten die Unterlagen eingehend studiert werden. Am 16. Juni 2008 hat eine öffentliche Orientierungsveranstaltung stattgefunden. In diesem Verfahren hat die Bevölkerung keine Beanstandungen deponiert.

Das Planaufgabeverfahren dauerte vom 6. März bis 6. April 2009. Während der öffentlichen Auflage wurden keine Einsprachen und Rechtsverwendungen eingereicht. An der Gemeinderversammlung vom 20. April 2009 wurden die Zonenplanänderung und die Überbauungsordnung „Aefligenstrasse“ genehmigt.

Einwohnergemeinde Zauggenried

Überbauungsordnung "Aefligenstrasse"

Überbauungsplan



20.04.2009

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	6. Juni bis 6. Juli 2008
Informationsanlass Mitwirkung	16. Juni 2008
Vorprüfung	19. November 2008 und 24. Februar 2009
Publikation Amtsanzeiger	6. und 13. März 2009
Öffentliche Auflage	6. März bis 6. April 2009
Eingereichte Einsprache	keine
Eingereichte Rechtsverwahrungen	keine
Beschluss Gemeinderat	12. Januar und 16. Februar 2009
Genehmigungsbeschluss Gemeindeversammlung	20. April 2009

EINWOHNERGEMEINDE ZAUGGENRIED

Der Präsident:



Urs Schär

Die Sekretärin:



Christa Tschannen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zauggenried, 18. Mai 2009

Die Gemeindeschreiberin



Christa Tschannen

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am,

- 6. Juli 2009



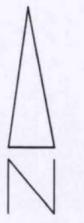
Legende:

- ① Bauernhaus Wohnraum/Stallungen bestehend
- 1a An- und Nebenbauten bestehend
- ② Wohnraum neu
- ③ Reitplatz unüberdacht
- ④ Pferde-/Rindviehstall und Mistlager
- ⑤ Pferde- und Rindviehstall
- ⑥ Karussell/Führanlage
- ⑦ Lager- oder Reithalle
- ⑧ Parkplätze (Betriebsareal)
- ⑨ Mischfläche (Kies, Wiese, Bepflanzt)

- Strassenbaulinie
- - - Abbruch Parkplätze
- Gebäude bestehend
- ▨ Mistplatz bestehend
- ▩ Anbau bestehend
- Zufahrt Süd
- Zufahrt Nord
- ⊙ Nussbaum bestehend

Perimeter neue Zone

- ▭ Überbauungsordnung
- ▭ "Aefligenstrasse"



1:500