

FRAUBRUNNEN

Einwohnergemeinde Fraubrunnen



Ortsplanungsrevision (OPR)

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Änderungen 3. öffentliche Auflage

Vom Gemeinderat am 23. Juni 2025 zur 3. öffentlichen Auflage
verabschiedet.

23. Juni 2025

Impressum

Auftrag	Ortsplanungsrevision (OPR)
Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Fraubrunnen Dorfstrasse 10, 3308 Grafenried
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Laupenstrasse 2, 3008 Bern
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, Raumplanerin MAS ETH / FSU / SIA barbara.wittmer@planteam.ch Mark Zibell, BSc FHO in Raumplanung mark.zibell@planteam.ch Nora-Lynn Huber, MA in Raumforschung und Raumordnung norallynn.huber@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	fra_ErIB_Genehmigungsaufgabe Erläuterungen Änderungen_Änderungen integriert_250623.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Bestandteile der 3. öffentlichen Auflage	5
2.	Übersicht Verfahren	6
2.1	Das Verfahren der Gesamtrevision der Ortsplanung	6
2.2	Geringfügige Änderungen	7
3.	Anpassungen Zonenplan Siedlung	8
3.1	Diverse Umzonungen von Wohn- und Mischzonen und Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES	8
3.2	Fraubrunnen, Parzelle Nr. 101: Umzonung der Mühle in die Dorf- und Arbeitszone	9
3.3	Fraubrunnen, Parzelle Nr. 1234: Waldgrenze bei der ZSF 8	9
3.4	Grafenried, flächengleiche Ein- und Auszonung auf der Parzelle Nr. 308	10
3.5	Zauggenried, Perimeter Überbauungsordnung Aefligenstrasse Parzellen Nr. 55	11
3.6	Abgleich Zonengrenzen mit Parzellengrenzen	12
4.	Anpassungen Zonenplan Landschaft	13
4.1	Gewässerraum offener Fliessgewässer im Wald	13
4.2	Gewässerraum auf dem Gebiet der Nachbargemeinde	13
4.3	Ausnahme von Bewirtschaftungseinschränkungen	14
5.	Anpassungen Baureglement	15
5.1	Art. 2.13 Störfallvorsorge	15
5.2	Art. 3.1 Klein- und Anbauten und Art. 3.2 Kleinere Gebäude / eingeschossiger Gebäudeteil	15
5.3	Art. 3.5 Gebäudelänge	16
5.4	Art. 3.9 Abstände	16
5.5	Art. 4.1 Art und Mass der Nutzung, Abs. 3 und 4	17
5.6	Art. 4.8 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN und Art. 4.9 Zone für Sport- und Freizeit ZSF	18
5.7	Art. 5.1 Zonen mit Planungspflicht ZPP	19
5.8	Art. 4.13 Verkehrszone Bahn VZb	20
5.9	Art. 6.8 Charakteristischer Einzelbaum	20
5.10	Art. 6.12 Gewässerraum	21
5.11	Weitere Anpassungen im BauR	21
6.	Anpassungen Erläuterungsbericht	22

6.1	Kapitel 8.7 Die Einzonungen in die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	22
6.2	Kapitel 9.3: Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen	25

1. Bestandteile der 3. öffentlichen Auflage

Zur 3. öffentlichen Auflage gelangen nur die Änderungen folgender künftig grundeigentümergebundenen Instrumente:

1. Änderungsplan Zonenplan Siedlung (1:1000 / 1:2000 / 1:3000)
2. Änderungsplan Zonenplan Siedlung – Änderungen betreffend Mindestdichten und Sektoren (1:2000)
3. Änderungsplan Zonenplan Landschaft (1:1000 / 1:2000 / 1:10000)
4. Änderungsplan Zonenplan Landschaft Bewirtschaftung Gewässer-
raum (1:1000 / 1:2000)
5. Änderungen Baureglement

Zur Orientierung liegen vor:

6. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV für die 3. öffentliche Auflage
7. Fortschreibung Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
8. Zonenpläne Siedlung, Landschaft und Gefahren, Teile Nord und Süd
9. Baureglement
10. Anhörungsschreiben AGR vom 16. Oktober 2024

2. Übersicht Verfahren

2.1 Das Verfahren der Gesamtrevision der Ortsplanung

1. öffentliche Auflage

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage vom 11. November bis 12. Dezember 2022 gingen insgesamt sechs Einsprachen ein. Der Gemeinderat hat zu allen Eingaben Einigungsverhandlungen durchgeführt. Dabei wurden fünf Einsprachen vollumfänglich zurückgezogen, eine Einsprache wurde aufrechterhalten.

Die in der noch offenen Einsprache beanstandeten Punkte sind nicht Bestandteil der 3. öffentlichen Auflage.

Die ausführlichen Erläuterungen zur 1. öffentlichen Auflage befinden sich im Erläuterungsbericht zur Ortsplanung in den Kapiteln 12.3 und 12.4.

Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung fand am 21. August 2023 statt. Sie wurde mit 129 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und einigen wenigen Enthaltungen angenommen.

Weiter wurden an der Gemeindeversammlung einige wenige Änderungen vorgenommen, die im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage ebenfalls aufgelegt wurden.

Die ausführlichen Erläuterungen zur Gemeindeversammlung befinden sich im Erläuterungsbericht zur Ortsplanung in den Kapitel 12.5 bis 12.6.

2. öffentliche Auflage

Aufgrund der Ergebnisse aus den Einigungsverhandlungen zur 1. öffentlichen Auflage und der Gemeindeversammlung wurden einige Änderungen vom 29. September bis 30. Oktober 2023 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einsprachen ein.

Die ausführlichen Erläuterungen zur 2. öffentlichen Auflage befinden sich im Erläuterungsbericht zur Ortsplanung im Kapitel 12.7.

3. öffentliche Auflage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde im Dezember 2023 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der OP stellte es folgende nicht genehmigungsfähige Punkte fest:

- Zonenplan Siedlung → siehe Kapitel 3
- Zonenplan Landschaft → siehe Kapitel 4
- Baureglement → siehe Kapitel 5
- Erläuterungsbericht → siehe Kapitel 6

Diese Änderungen erfordern eine 3. öffentliche Auflage, sie werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert. Die dritte öffentliche Auflage erfolgt vom 27. Juni bis 28. Juli 2025.

2.2 Geringfügige Änderungen

Sämtliche Änderungen sind gemäss kantonalen Bauverordnung Art. 122 geringfügig. «Gemäss Merkblatt zum Thema «Geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen» (Art 122 BauV)» vom 28. November 2023¹ werden Änderungen als geringfügig bezeichnet, wenn «

- a) wenn angenommen werden darf, sie hätten, wenn sie von Anfang an beschlossen worden wären, den Entscheid des zuständigen Planungsorgans nicht beeinflusst. Dies wiederum kann angenommen werden, wenn der Gesamtcharakter der Planordnung sowie die ihr zugrunde liegenden Ziele beibehalten werden und wichtige Fragen, um welche es bei der ursprünglichen Planung ging, im Wesentlichen in gleicher Weise beantwortet werden.
- b) wenn sie nur einzelne Grundeigentümer betreffen und nicht von allgemeinem Interesse sind.»

Das bedeutet, dass die Änderungen nicht abermals von der Gemeindeversammlung zu verabschieden sind.

1. <https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start/arbeitshilfen-und-muster/muster-und-checklisten.html>, download 20.3.2025

3. Anpassungen Zonenplan Siedlung

3.1 Diverse Umzonungen von Wohn- und Mischzonen und Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES

Gemäss dem Zonierungskonzept sollen im Kern die historischen Nutzungen, ausserhalb davon Wohn- und Gewerbebetriebe und am Rand nur noch Wohnen und nicht störende Nutzungen angesiedelt werden. So können die acht Dörfer einheitlich zoniert werden. Gemäss eidg. Lärmschutzverordnung gibt es hierzu Vorbehalte:

Gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV können Gebiete, die der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt sind, in die ES III aufgestuft werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind und keine Lärmschutzmassnahmen möglich sind. Hinsichtlich einer möglichst einheitlichen Handhabung der Zonierung in den verschiedenen Dörfern wurden in folgenden Gebieten Aufstufungen von der ES II in die ES III vorgenommen. Es gibt aber einen Bundesgerichtsentscheid (BGE 121 II 235 E. 5b), der besagt, dass diese Aufstufung nur vorgenommen werden darf, wenn keine wirksame Lärmschutzmassnahmen möglich sind oder die Anlage, von welcher die Lärmbelastung ausgeht, lärmtechnisch nicht saniert werden kann. Dazu ist ein Nachweis zu erbringen. Dies kann im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht erbracht werden. Aus diesem Grund werden folgende Gebiete wieder der ES III zugeteilt, auch wenn dies nicht dem Zonierungskonzept und somit der Gleichbehandlung der Dörfer entspricht:

- Grafenried, Bernstrasse
- Fraubrunnen, Bernstrasse
- Fraubrunnen, Solothurnstrasse
- Fraubrunnen, Zauggenriedstrasse
- Limpach, Bätterkindenstrasse
- Limpach, Mülchstrasse
- Schalunen, Solothurnstrasse

Folgendes Gebiet bleibt der ES II mit der Überlagerung «Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auf ES III» zugeteilt, weil es bereits in der vorangehenden Ortsplanung entsprechend dargestellt ist:

- Büren zum Hof, Limpachstrasse

Die Änderungen bedeuten, dass in der Tabelle Baumasse im Art. 4.1 BauR die Aufstufung von der ES II auf die ES III in der Spalte rechts «Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)» bei der 3-geschossigen Wohnzone gestrichen wird. In der 2-geschossigen Wohnzone bleibt sie wegen der

Limpachstrasse im Dorf Büren zum Hof bestehen, in der Bestandeszone wegen der Überbauung Chlostermatte entlang der Aefligenstrasse im Dorf Fraubrunnen. Im Art. 4.5 Bestandeszone BZ Abs. 1 wird denn auch explizit auf diesen Fall hingewiesen.

3.2 Fraubrunnen, Parzelle Nr. 101: Umzonung der Mühle in die Dorf- und Arbeitszone

Das Areal der Mühle darf gemäss Amt für Gemeinden und Raumordnung wegen der Anrechenbarkeit an Wohn-, Misch- und Kernzonen nicht in Richtung Wohnen entwickelt werden. Aus diesem Grund wird das Areal in Richtung Arbeiten entwickelt. Ansonsten hat die Grundeigentümerschaft weiterhin keine Entwicklungsmöglichkeiten resp. Planungssicherheit auf dem Areal. Der Gemeinderat bedauert den Entscheid vom AGR, an dieser zentral gelegenen Stelle in Bahnhofsnähe und doch ruhigen Lage keinen Wohnraum erstellen zu können.

Aus diesem Grund wird der überbaute, nördliche Teil des Areals der Dorfzone zugeteilt. Der nicht bebaute, südliche Teil wird der Arbeitszone zugeteilt (bisher Gewerbezone).

Die Arbeitszone hat die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Dies ist eine Abstufung gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan, jedoch fügt sie sich in die Siedlungsstruktur mit den umliegenden Zonen, die der ES II zugeteilt sind, ein.

Gemäss Art. 4.7 Arbeitszone A Abs. 2 gelten dieselben Fassadenhöhen für die Arbeitszone im Gebiet Mühle wie für das Arbeitsgebiet Bernstrasse im Dorf Grafenried, nämlich 9.0 m für die traufseitige (FHtr) und 12.0 m für die giebelseitige (FHgi) Fassadenhöhen.

3.3 Fraubrunnen, Parzelle Nr. 1234: Waldgrenze bei der ZSF 8

Bei der Parzelle Nr. 1234 entlang der Zone für Sport- und Freizeitanlagen «Amtsschützen» ist die verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz undeutlich dargestellt. Wegen der Strichpunktlinie erscheint es, als dass die Waldfeststellung nicht bis zum südlichen Ende des Waldes geht, sondern einige Meter vorher aufhört. Erst beim genauen Hinsehen ist ersichtlich, dass die Signatur an der richtigen Stelle aufhört.

Die Signatur wird nun plangrafisch optimiert. Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Stand der Gemeindeversammlung ergeben sich keine.

Darstellung verbindliche Waldgrenze...

Legende
Festlegung: neue verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG

...ohne plangrafische Optimierung

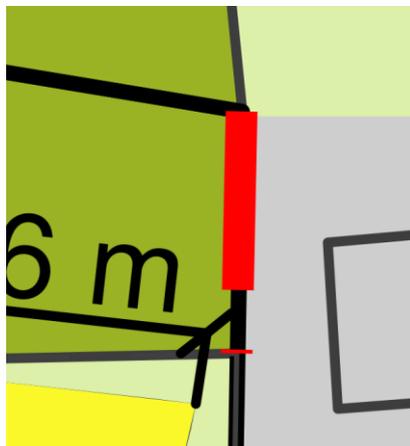


Abbildung 1: Darstellung Waldgrenze Stand Gemeindeversammlung

... mit plangrafischer Optimierung

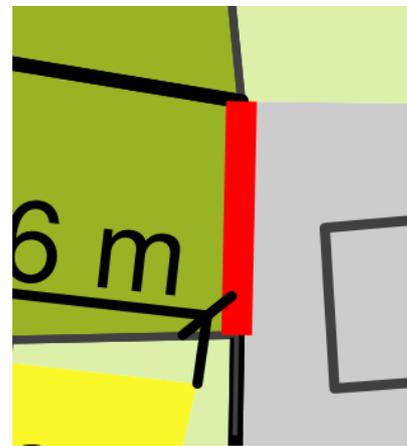


Abbildung 2: Darstellung Stand 3. öffentliche Auflage

3.4 Grafenried, flächengleiche Ein- und Auszonung auf der Parzelle Nr. 308

Das AGR lässt die Argumentation für den flächengleichen Abtausch auf der Parzelle GB Nr. 308 nicht gelten. Das Gebiet befindet sich in der Fruchtfolgefläche. Die Einzonung von FFF setzt in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung voraus, die Absicht der Grundeigentümerschaft reicht für das AGR in diesem Fall nicht aus.

Des Weiteren befindet sich die Parzelle in der blauen Gefahrenzone (mittlere Gefährdung). Die Einzonung von Flächen im blauen Gefahrengebiet sind nur in Ausnahmefällen zulässig (siehe Arbeitshilfe «Naturgefahren», Kap. 4), an dieser Stelle kann kein Ausnahmefall erkannt werden.

Gemäss Aussage des AGR ist entgegen den früheren Abklärungen der Gemeinde folgendes Vorgehen notwendig: Ausführung Bachprojekt, Anpassung Gewässerraum und Gefahrenkarten, anschliessend Baulandumlegung.

Aus diesem Grund wird die vorgesehene flächengleiche Ein- und Auszonung aufgehoben und die Zonierung gemäss Zonenplan Grafenried von 2003 / 2012 dargestellt.

3.5 Zauggenried, Perimeter Überbauungsordnung Aefligenstrasse Parzellen Nr. 55

Die «Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen» ZBO 4 weist im Zonenplan einen anderen Perimeter auf als die dazugehörige rechtsgültige Überbauung «Aefligenstrasse» mit Genehmigung vom 06.07.2009. Die ÜO beinhaltet den Wegstreifen der Parzelle Nr. 55, die ZBO im Zonenplan Stand Gemeindeversammlung nicht. Die Idee war, dass der Perimeter der sich in Überarbeitung befindenden ÜO «Aefligenstrasse» entsprechend angepasst wird.

Dies ist gemäss AGR nicht zulässig, weil die ÜO von 2009 derzeit noch rechtsgültig ist. Aus diesem Grund wird der Perimeter der ZBO wieder auf den Perimeter der rechtsgültigen ÜO erweitert.

Die Gemeinde hält aber an der Idee fest, dass das Nutzungsgebiet der künftigen ÜO nicht auf die Parzelle Nr. 55 erweitert wird. Aus diesem Grund wird sie bei der Erarbeitung der ÜO (nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanung) diesen Streifen als Grünstreifen ausweisen.

Perimeter ÜO «Aefligenstrasse»



Abbildung 3: Perimeter rechtsgültige ÜO «Aefligenstrasse»

Perimeter ZBO Stand GV



Abbildung 4: Perimeter ZBO Stand Gemeindeversammlung

Perimeter ZBO 3. öffentliche Auflage

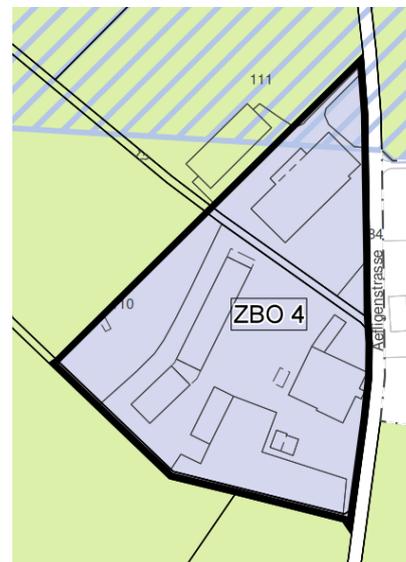


Abbildung 5: Perimeter ZBO 3. öffentliche Auflage

3.6 Abgleich Zonengrenzen mit Parzellengrenzen

Bei einigen wenigen Parzellen werden die Zonengrenzen auf die Parzellengrenzen abgestimmt: Diese Änderungen betreffen jeweils nur wenige m² und befinden sich in den folgenden Gebieten:

- Etzelkofen, Parzelle Nr. 403: Die Mischzone wird aus dem Strassenareal entfernt.
- Fraubrunnen, Parzellen Nr. 225, 1299, 1300: Die Parzellen Nrn. 1299 und 1300 werden zur reinen Wohnzone 2-geschossig, die Parzelle Nr. 225 wird zu einer reinen Mischzone 2-geschossig.
- Fraubrunnen, Parzelle Nr. 1131: Umzonung zur Wohnzone 2-geschossig.
- Fraubrunnen, Parzellen Nr. 475, 629 und 718: Umzonung zur Mischzone 2-geschossig
- Fraubrunnen, Parzellen Nr. 939 und 948: Umzonung zur Mischzone 3-geschossig
- Grafenried, Parzelle Nr. 427: Ein plangrafischer Fehler bei der Erfassung des Zonenplans im GIS wird behoben und der Wendepunkt im Gebiet Bachtelen ebenfalls der Verkehrszone Strasse zugeteilt.
- Limpach, Parzellen Nr. 412 und 414: Umzonung zur Mischzone 2-geschossig.

4. Anpassungen Zonenplan Landschaft

4.1 Gewässerraum offener Fließgewässer im Wald

In den Wäldern ist ein Gewässerraum auszuscheiden, da an einigen Stellen der Gewässerraum breiter ist als der Waldstreifen. Dieser ist dann gemäss kantonalen Vorgaben im Wald orientierend darzustellen, ausserhalb des Walds verbindlich. In der Legende des Zonenplans Landschaft wird dieser Unterschied wie folgt gemacht:

Darstellung Gewässerraum (grundeigentümergebunden)



Gewässerraum offener Fließgewässer

Darstellung Gewässerraum im Wald (nicht grundeigentümergebunden)



Gewässerraum offener Fließgewässer im Wald

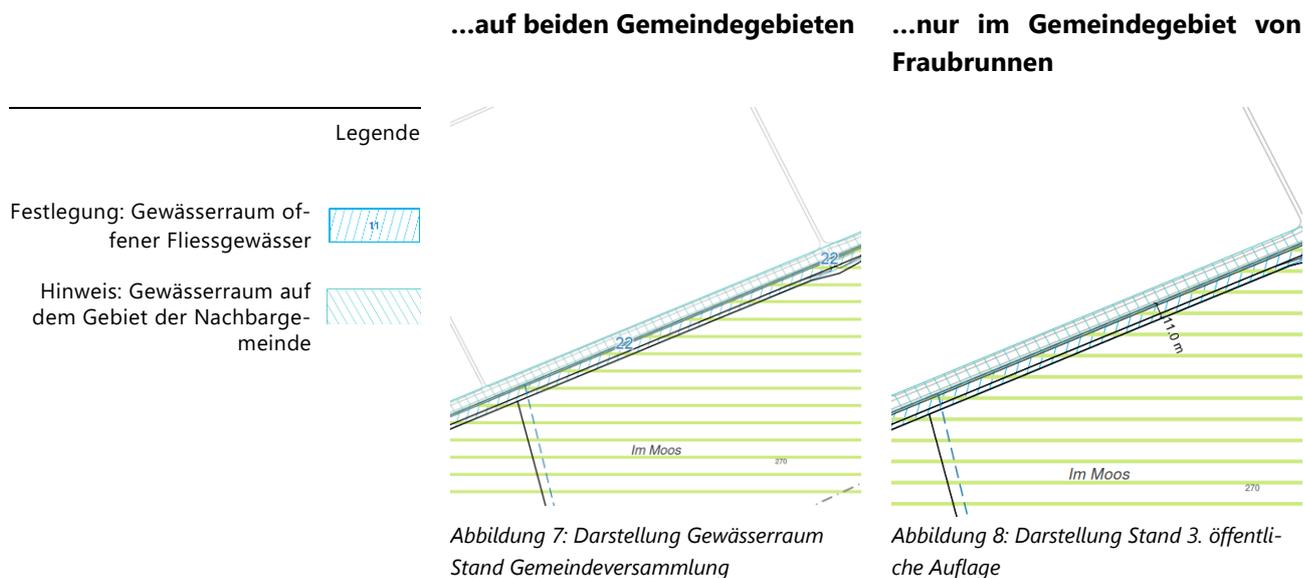
Abbildung 6: Darstellung Gewässerräume in den verschiedenen Zonen

Gemäss Vorgabe Kanton darf der Gewässerraum im Wald im orientierenden Planinhalt nicht bemast werden. Es wurden darum nur die Stellen bemast, an denen der Gewässerraum breiter ist als der Wald.

4.2 Gewässerraum auf dem Gebiet der Nachbargemeinde

Die Gemeindegrenze verläuft teils in Fließgewässern wie entlang dem Aeßligenbach, dem Limpach, dem Furtbach und der Urtenen. Der Kanton verlangte im Rahmen der Vorprüfung, dass hinsichtlich einer vollständigen Darstellung des Gewässerraums dieser auch auf dem Gebiet der Nachbargemeinde dargestellt wird. Dies wird mit der orientierenden Signatur «Gewässerraum auf dem Gebiet der Nachbargemeinde» umgesetzt. Vermasst wurde jedoch der vollständige Gewässerraum.

Dies ist gemäss AGR nicht korrekt. Es darf nur der Gewässerraum im Gemeindegebiet bemast werden. Dies wird nun entsprechend korrigiert und es werden nur die Gewässerräume, die innerhalb des Gemeindegebiets von Fraubrunnen liegen, vermasst.



4.3 Ausnahme von Bewirtschaftungseinschränkungen

Der «Gewässerraum offener Fließgewässer, keine Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss GSchV Art. 41c Abs. 4bis» ist grundeigentümerverbindlicher Genehmigungsinhalt. Die Signatur ist einerseits im Zonenplan Landschaft ersichtlich, andererseits sind die einzelnen Parzellennummern im Art. 6.12 Gewässerraum BauR aufgeführt.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurden 5 zusätzliche Gebiete ausgeschieden, in denen keine Bewirtschaftungseinschränkungen gelten. Sie wurden im BauR korrekt aufgeführt, jedoch war die Signatur Gewässerraum offener Fließgewässer, keine Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss GSchV Art. 41c Abs. 4bis» in den orientierenden Hinweisen anstatt im grundeigentümerverbindlichen Planinhalt dargestellt. Dies ist nicht richtig. Aus diesem Grund werden ausgewählte Parzellen entlang der Urtene entlang ohne Bewirtschaftungseinschränkungen abermals öffentlich aufgelegt, so dass formal alles korrekt ist:

Hinweis: Zu diesen 5 Gebieten sind keine Einsprachen eingegangen und auch an der Gemeindeversammlung war diese Änderung nicht Gegenstand von Diskussionen.

5. Anpassungen Baureglement

Hinweis: Die Kommentarspalte im Baureglement ist lediglich orientierender Natur. Anpassungen in der Kommentarspalte des Baureglements sind somit nicht einspracheberechtigt.

5.1 Art. 2.13 Störfallvorsorge

In der Gemeinde Fraubrunnen gibt es gemäss «Bericht Störfallvorsorge» keine risikorelevanten Betriebe. Das AGR verlangt trotzdem eine dahingehende Präzisierung des Artikels, als dass empfindliche Nutzungen ausgeschlossen werden.

Der Artikel betreffend Störfallvorsorge wird präzisiert, weil der Ausschluss von Nutzungen bereits in der Nutzungsplanung zu erfolgen hat und nicht erst bei der Baubewilligung. Aus diesem Grund werden innerhalb der Konsultationsbereiche der Erdgashochdruckleitungen empfindliche Einrichtungen ausgeschlossen. Als empfindliche Einrichtungen gelten Schulen, Kindergärten, Kitas, Alters- und Pflegezentren oder Spitäler.

5.2 Art. 3.1 Klein- und Anbauten und Art. 3.2 Kleinere Gebäude / eingeschossiger Gebäudeteil

Das AGR bemängelt die Festlegung einer Fassadenhöhe Attika bei den An- und Kleinbauten sowie den kleineren Gebäuden und dem eingeschossigen Gebäudeteil. Attikageschosse seien bei diesen Bauten und Gebäuden nicht zulässig.

Nach Art. 3.6 Abs. 2 Baureglement wird für Pultdächer die Fassadenhöhe Attika angewendet. Wenn somit Bauten und Gebäude nach Art. 3.1 und 3.2 mit einem Pultdach versehen werden sollen, bedarf es die Festlegung einer maximalen Fassadenhöhe Attika, damit keine Gesetzeslücke entsteht.

Es besteht nicht die Absicht, auf diesen Bauten und Gebäuden eine Attika zu errichten. Zur besseren Verständlichkeit wird eine Ergänzung in der Kommentarspalte vorgenommen.

5.3 Art. 3.5 Gebäudelänge

Das AGR bemängelt die Vermischung von An- und Kleinbauten (Art. 3.1) und den vorspringenden Gebäudeteilen (Art. 3.4). Die Vermischung sei aufgrund der Fassadenlinie nicht BMBV konform.

Der Artikel wird entsprechend angepasst und auf die Berücksichtigung von Art. 3.4 verzichtet. Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Fassadenlinie nicht berücksichtigt und werden somit auch nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

5.4 Art. 3.9 Abstände

Gemäss Bundesrechtssprechung ist ein bautechnisch nachvollziehbarer und plausibler Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone festzulegen. Dieser wird auf 3.0 m für Hauptgebäude festgesetzt, dies entspricht dem minimalen Abstand gemäss Art. 79 Nachbarrecht, 1.1 Grenzabstände gemäss Einführungsgesetz zum ZGB.

In diesem Zuge wird Abs. 9 von Artikel 3.10 Grenzabstände in den neuen Abs. 3 von Art. 3.9 integriert, so dass die Abstände zur Landwirtschaftszone in einem Artikel geregelt sind. Die Festlegung, dass Einfriedungen und Stützmauern einen minimalen Abstand von 0.5 m gegenüber der Landwirtschaftszone einhalten müssen, bleibt unverändert.

Für An- und Kleinbauten, kleinere Gebäude, eingeschossiger Gebäudeteil gelten reduzierte Abstände zur Zonengrenze. Diese reduzierten Abstände dienen der optimalen Ausnützung der Bauzone und gefährden die Nutzung der angrenzenden Landwirtschaftszone nicht. Für diese Bauten und Anlagen gelten auch innerhalb der Bauzone reduzierte Abstände zu Nachbargrundstücken. Auch dort hat ein Bauherr die Umgebung so zu planen, dass kein Nachbargrundstück in Anspruch genommen wird. Das kleinere Gebäude und der eingeschossige Gebäudeteil sind in ihrer maximalen Ausdehnung kleiner als die An- und Kleinbauten, die Zulassung von GFZo hat keine Auswirkung auf die LWZ.

Da keine nachbarrechtlichen Interessen betroffen sind und diese Bauten auch nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Landwirtschaftszone führen, wird für Bauten nach Art. 3.1 und 3.2 der gleiche Abstand zur Zonengrenze festgelegt. Ebenfalls keine zusätzliche Beeinträchtigung für das Nichtbaugebiet geht von den vorspringenden Gebäudeteilen aus. Dachvorsprünge von An- und Kleinbauten dürfen maximal 50 cm in den Zonenabstand hineinragen (analog Grenzabstand nach Art. 3.10 Abs. 7).

Ist die Bauzonengrenze zur Nichtbauzone gleichzeitig Parzellengrenze, sind der reglementarische Grenzabstand und der Zonenabstand einzuhalten. Der Grenzabstand kann mit Näherbaurechten bis maximal zum Mass des Zonenabstandes zur Nichtbauzone unterschritten werden.

Ist Zonengrenze nicht auch gleichzeitig Parzellengrenze, ist lediglich der Zonenabstand einzuhalten (kein Grenzabstand).

5.5 Art. 4.1 Art und Mass der Nutzung, Abs. 3 und 4

Der Kanton verlangt gemäss Art. 54 Grundsätze Abs. 2 lit. I BauG, dass Gemeinden «geeignete Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer möglichst hohen Siedlungsqualität ergreifen». Das Massnahmenblatt A_01 «Ein- und Umzonungsvoraussetzung häuslicher Umgang mit dem Boden» des Kantonalen Richtplans führt dies weiter aus und legt die Mindestdichten für die verschiedenen Gebietstypen fest. Diese Mindestdichten werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision in Abs. 3 festgelegt. Dieser legt fest, dass in nicht überbauten Arealen mit einer Fläche $> 1'500 \text{ m}^2$ bei der Bebauung minimale Dichten zu erreichen sind: Dies ist in den Bauzonen eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.6 im Dorf Fraubrunnen und 0.45 in den übrigen Dörfern resp. in der Arbeitszone eine Überbauungsziffer (ÜZ) von min. 0.5.

Die Gemeinde verzichtete auf die Festlegung von Mindestdichten innerhalb der Ortsbildschutzgebiete und / oder der Kernzone, weil sie die qualitätsvolle ortsbauliche Integration von Neubauten in historisch gewachsenen Ortskernen höher gewichtet als die Erfüllung von Dichtevorgaben. Das AGR heisst diese Argumentation nicht gut und verlangt das Ausschneiden von Mindestdichten unabhängig ihrer historisch gewachsenen Qualitäten.

Aus diesem Grund werden nun auch Mindestdichten in Gebieten, die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgeführt sind (Büren zum Hof) festgelegt². Nach Art. 11c Abs. 2 BauV kann ausnahmsweise, wenn es zur Wahrung der bestehenden Qualität von Baudenkmalern oder von Ortsbildschutzgebieten nötig ist, von der minimalen GFZo abgewichen werden. Eine Abweichung ist in Schutzgebieten möglich, um das Schutzziel in den Ortskernen zu erfüllen (siehe auch BSIG 7/721.0/32.5 01.2.2020).

Folgende Areale und Parzellen werden daher mit einer Mindestdichte belegt:

- **Büren zum Hof, Parzellen Nr. 149 und 192:** Diese beiden Parzellen befinden sich in der Erhaltungszone a gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Aus diesem Grund wurde für dieses Gebiet im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine

2. Richtplan Kanton Bern, Massnahmenblatt_A_01: Rückseite (Seite 3 von 3) «Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen sowie Ein- und Umzonungsvoraussetzungen»: «Zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmalern gemäss Art. 10a BauG, in Ortsbildschutzgebieten oder in Strukturerhaltungsgebieten kann in begründeten Fällen von der minimalen GFZo abgewichen werden. Die Begründung der Abweichung muss im Bericht zur Planung (Art. 47 RPV) dargelegt werden.»

Machbarkeitsstudie erstellt. Sie belegt, dass die Parzellen unter Einhaltung gewisser Kriterien bebaut werden können, diese sind im Art. 6.2 GBR «Besondere Anforderungen an die Überbauung aufgrund Erhaltungszone a gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)» festgehalten.

Mit dem AGR wurde abgemacht, dass die Mindestdichten zugunsten einer qualitätsvollen Überbauung tiefer als die in Art. 4.1 Abs. 3 festgelegten Mindestdichten (minimale Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo min. = 0.45 in den Dörfern ausser im Dorf Fraubrunnen) festgelegt werden können. Aus diesem Grund wird die Mindestdichte für diese beiden Parzellen auf eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.2 festgelegt.

- **Etzelkofen, Parzellen Nr. 52 und 121:** Die Parzellen sind Teil der Baugruppe J Fraubrunnen, Etzelkofen, Dorf und befinden sich im Ortsbildschutzgebiet. Es befinden sich zudem zwei geschützte und eine erhaltenswerte Baute auf dem Areal. Diese Objekte sollen freigespielt bleiben, so dass sie ihre Wirkung weiterhin entfalten können. Zur Erfüllung des Schutzziels ist die Mindestdichte auf eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.4 zu reduzieren.
- **Zauggenried, Parzellen Nr. 337 und 350:** Die Mindestdichte entspricht gemäss Abs. 3 der minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.45.

Weiter wird der Kommentar im Abs. 3 betreffend Überbauungsordnung «Buuchi II» im Dorf Etzelkofen gestrichen, weil gemäss AGR keine Aussagen zu Dichteziffern in der Kommentarspalte enthalten sein dürfen.

5.6 Art. 4.8 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN und Art. 4.9 Zone für Sport- und Freizeit ZSF

Auch für die Zonen mit öffentlicher Nutzung (Art. 4.8 BauR) sowie für die Zonen für Sport und Freizeit (Art. 4.9 BauR) verlangt das AGR Mindestdichten. Die Anforderungen an die Mindestdichten sind im vorangehenden Kapitel 5.5 erläutert.

Die Umsetzung von Mindestdichten in den ZöN sowie den ZSF verlangt aber eine genaue Betrachtung der Areale. Die Mindestdichte kann nicht über das gesamte Areal ausgeschieden werden, weil ansonsten auch z.B. der Sportplatz zur Überbauung frei gegeben werden muss. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde mit dem AGR geeinigt, dass die Sportflächen und die bebauten Teile (also z.B. Schulhäuser) in Sektoren aufgeteilt werden.

Die nachfolgenden ZöN werden nun in einen «Sektor 1» und einen «Sektor 2» unterteilt, die Abgrenzungen können dem Zonenplan entnommen werden:

- Der Sektor 1 umfasst die bereits überbaute Fläche, also z.B. das Schulhaus oder der Kindergarten, Abstellplätze für Velos und Autos etc. Für diesen Sektor gelten die bereits von der Gemeindeversammlung genehmigten Baumasse.
- Der Sektor 2 umfasst die nicht überbauten Flächen, also die Rasenflächen etc. Sie gelten somit gemäss AGR als nicht bebaut und bedingen das Ausscheiden einer Mindestdichte. Für diese wird im BauR festgelegt, dass die flächensparende Anordnung von Klein- und Anbauten gemäss Art. 3.1 gestattet ist. Es sind keine Hauptgebäude zulässig. Damit entfällt die Pflicht eine Mindestdichte auszuscheiden.

Diese Lösung mit 2 Sektoren wird für folgende ZöN umgesetzt:

- Fraubrunnen, Parzellen Nr. 27, 84, 655, 656, 660 und 898 (ZöN 4 Schule / Verwaltung). Aufgrund der Einzonung der Parzelle Nr. 656 ist eine Mindestdichte notwendig. Es wird eine Überbauungsziffer von min. 0.5 festgelegt.
- Fraubrunnen, Parzelle Nr. 2 (ZöN 5 Verwaltung / Kultur / Schloss).
- Grafenried, Parzelle Nr. 395 (ZöN 6 Schule)

Weiter wird diese Lösung für folgende ZSF umgesetzt:

- Fraubrunnen, Teilparzelle Nr. 161 (ZSF 3 Pferdesport). Im Sektor 2 sind folgende bauliche Bauten und Anlagen zulässig: «Reitplatz mit flächensparender Anordnung von Klein- und Anbauten gemäss Art. 3.1. Es sind keine Hauptgebäude zulässig.».

5.7 Art. 5.1 Zonen mit Planungspflicht ZPP

ZPP 5 «Unterfeld Schalunen»

Bei der ZPP 5 «Unterfeld Schalunen» hat sich bei der Übernahme der Nutzungsmasse ein Fehler eingeschlichen: Die Fassadenhöhe betrifft nicht die Höhe des Giebels, sondern der Fassadenhöhe Traufe. Die korrekte Abkürzung lautet denn auch «FHtr max. 7.5 m».

Zwischen der öffentlichen Auflage und der Genehmigung der OP sind keine Baugesuche eingegangen, die eine Auswirkung auf diese Fassadenhöhen gehabt hätten. Der Fehler kann daher ohne architektonische und ortsbauliche Konsequenzen behoben werden.

Umgang mit rechtskräftigen Überbauungsordnungen

Rechtskräftige Überbauungsordnungen werden in der Regel im Baureglement nicht im Genehmigungsinhalt aufgeführt.

Es besteht die Möglichkeit, die bestehenden ÜO in der Kommentarspalte des Baureglements zu erwähnen, im Sinne einer Dienstleistung / dem Verständnis dienend (kein verbindlicher Charakter). Dies wird in der Kommentarspalte für drei rechtsgültige Überbauungsordnungen gemacht:

- Fraubrunnen: ÜO Hofmatte Nord vom 30.03.2015, Änderungen vom 28.03.2018 und 19.11.2021
- Grafenried: ÜO Lindächer vom 06.12.2007
- Schalunen: ÜO «Unterfeld ZPP Schalunen» vom 16.05.2018.

Nummerierung ZPP

Wegen dem Wegfall der ZPP 2 Mühle werden die numerisch nachfolgenden ZPP neu nummeriert. Dies ist eine redaktionelle Änderung und somit nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage. Der Übersicht halber werden die neuen Nummern hier aufgeführt:

- ZPP «Areal Möbelfabrik» Fraubrunnen, vorher Nr. 3, neu Nr. 2
- ZPP «Hofmatte Nord» Fraubrunnen, vorher Nr. 4, neu Nr. 3
- ZPP «Hofmatte Süd» Fraubrunnen, vorher Nr. 5, neu Nr. 4
- ZPP «Unterfeld» Schalunen, vorher Nr. 6, neu Nr. 5
- ZPP «Bahnhofstrasse» Schalunen, vorher Nr. 7, neu Nr. 6

5.8 Art. 4.13 Verkehrszone Bahn VZb

Beim Verweis auf die Zonenbestimmungen, die für Bauten (also keine Bahnbetriebsbauten) in der Verkehrszone Bahn gelten, gelten die Vorschriften der Dorfzone DZ und nicht der D2. Die Abkürzung war falsch, diese wird nun korrigiert.

5.9 Art. 6.8 Charakteristischer Einzelbaum

Der Artikel wird dahingehend präzisiert, als dass die Bewilligungsbehörden im Plural zu schreiben sind, weil die Bewilligungsbehörde je nach Fällungsgrund unterschiedlich ist:

- Die Gemeinde erteilt die Ausnahmegewilligung zur Fällung von geschützten Bäumen, die aus landschaftsästhetischen Gründen unter Schutz gestellt wurden.
- Das Regierungsstatthalteramt erteilt die Bewilligung zum Fällen von geschützten Bäumen, die aus ökologischen Gründen geschützt sind.

5.10 Art. 6.12 Gewässerraum

Gemäss AGR ist die Massangabe bei der Breite von Gewässerräumen unklar formuliert und kann zu Verwirrungen führen. Aus diesem Grund beantragt das AGR die Formulierung anzupassen. Inhaltlich ergibt sich keine Änderung, es bleiben dieselben Masse: Anstelle von «5.5 m, gemessen ja hälftig ab der Gewässerachse» heisst es künftig «11 m, gemessen ja hälftig ab der Gewässerachse», so dass klar ist, dass sich «hälftig» auf 11 m bezieht.

Weiter weist das AGR darauf hin, dass der letzte Satz des Abs. 3 in der Praxis bei Gemeinden Auslegungsschwierigkeiten mit derselben Regelung ergeben können. Die Regierungsstatthalterämter müssten mit dieser Regelung die Anwendung von «dicht bebauten Gebieten» strenger anwenden als es die Bundesgesetzgebung vorsieht und dies sei wohl nicht im Interesse der Gemeinde. Aus diesem Grund empfiehlt das AGR, den letzten Satz zu streichen, die Gemeinde passt dies entsprechend an.

5.11 Weitere Anpassungen im BauR

Weiter wurden im Rahmen der 3. Öffentlichen Auflage kleinere Tippfehler und einige Verweise im BauR angepasst.

6. Anpassungen Erläuterungsbericht

Hinweis: Der Erläuterungsbericht ist orientierender Natur. Anpassungen im Erläuterungsbericht sind nicht einspracheberechtigt.

6.1 Kapitel 8.7 Die Einzonungen in die Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

Die Parzelle Nr. 656 (4'201 m²) wird für den Bau von zusätzlichen öffentlichen Anlagen im Dorf Fraubrunnen eingezont. Die Gemeinde Fraubrunnen hat folgende öffentliche Zwecke, für welche heute nicht geeignete Raumangebote bestehen:

- Turnhalle
- Werkhofgebäude
- Feuerwehrgebäude
- Gebäude für Zentralisierung Gemeindeverwaltungen

Die Stärkung des Schulstandorts im Dorf Fraubrunnen sowie die zur Verfügungstellung von bedürfnisgerechten Räumlichkeiten der ehemaligen Regionalfeuerwehr gelten in der fusionierten Gemeinde als wichtiges kantonales Ziel:

Die Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» hält fest, dass es sich bei der Verwirklichung von bedeuten öffentlichen Infrastrukturvorhaben von mindestens regionaler Bedeutung wie Bildungswesen um ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel geht.

Mit der Gemeindefusion 2014 wurden 8 Dörfer in der Region zu einer politischen Gemeinde zusammengeführt. Das Schulsystem ist vereint. Der Hauptschulstandort ist in Fraubrunnen. Die Oberstufe und die Tagesschule liegen in Fraubrunnen. Regional gesehen verfügt das Gebiet mit einer Fläche von 32 m² nur 1 Turnhalle nach Baspo-Norm (28 m x 16 m).

Auf dem Gemeindegebiet und auch in den Nachbargemeinden gibt es zahlreiche Vereine. Mit einem Ausbau des Turnhallenangebots in Fraubrunnen wird auch ein regionaler Beitrag für Sport und Kultur geleistet. Die Turnhallen stehen den Vereinen aufgrund der Kapazität heute nur beschränkt zur Verfügung. Die Erweiterung der Schulanlage dient aus kultureller und sportlicher Sicht somit einem regionalen Ziel. Turnunterricht, Breitensport und Vereinsleben sind wichtig für eine gesunde und sozial intakte Gesellschaft.

Der Neubau eines Turnhallegebäudes auf dem bestehenden Areal der Zone für öffentliche Nutzung wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft, die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die alte, kleine Turnhalle in Fraubrunnen ist im Bauinventar Kanton Bern aufgeführt und kann nicht abgebrochen werden.
- Zudem würde der Bau auch nicht genügend Platz für einen Neubau nach Baspo-Norm bieten.
- Ein Abbruch der bestehenden Baspo-Norm Turnhalle und Neubau einer Doppelturnhalle würde dazu führen, dass der bestehende Hartplatz verkleinert werden muss. Dieser Platz dient dem Schulsport und der Freizeitgestaltung und muss daher erhalten bleiben.
- Ebenfalls müsste der wichtige Rasenplatz stark reduziert werden, wenn darauf eine neue Turnhalle entsteht. Es bräuchte somit für diesen auch eine neue Fläche.

In der Zone für öffentliche Nutzung 4 sind neben der Schule auch die Feuerwehr, Zivilschutzanlage, Werkhof und Gemeindeverwaltung zonenkonform.

Die aktuellen Räumlichkeiten für Feuerwehr und Werkhof in der ZÖN sind zu klein und entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen (Fehlende Garderoben, Mitarbeiteraufenthaltsräume, Theorieräume, Sanitäranlagen). Die Feuerwehr war vor der Fusion eine Regionalfeuerwehr und verfolgte damit ein Ziel von regionaler Bedeutung.

Die Gemeinde Fraubrunnen zählte zum Zeitpunkt der Gemeindefusion auf 01.01.2014 eine Bevölkerung von rund 5'000 Einwohnern. Aktuell liegt die Bevölkerungszahl bei 5'500. Mit der Umsetzung der Ortsplanung und der anstehenden Entwicklung gegen innen ist mit einem weiteren Wachstum auf mindestens 5800 zurechnen. Ein Bevölkerungswachstum führt zwangsläufig zu zusätzlichen öffentlichen Bedürfnissen und Infrastrukturen. Die Gemeinde Fraubrunnen hat dem im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision Rechnung zu tragen und den notwendigen Raum für die Schule, Feuerwehr, Werkhof und die Zusammenlegung der Bau-, Finanz, und Gemeindeverwaltung zu sichern. Die Zusammenlegung der Verwaltungsstandorte ist ein vom Gemeinderat festgelegtes Legislativziel.

Raumprogramm:

Art der Anlage	Nutzfläche in m ²	Aussenfläche in m ²
Turnhalle	1'000 ³	-
Abstellplätze Velo und Auto Schulareal	-	867 ⁴
Werkhof	600 ⁵	700 ⁶
Feuerwehr	695 ⁷	375 ⁸
Verwaltung	700 ⁹	265 ¹⁰
Total	2'995	2'207

Optimale Nutzung:

Auf der Parzelle 656 kann zweigeschossig gebaut werden. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels ist unklar, ob ein Untergeschoss erstellt werden kann.

Die Parzelle 656 (4'201 m²) weist eine rechteckige Form auf. Die Positionierung der Gebäude, die Anordnung der für den Betrieb notwendigen Aussenflächen, die ortsbauliche Integration sowie die architektonische Ausgestaltung werden in einem qualitativen Verfahren festgelegt. Die Parzelle eignet sich durch ihren Standort für die Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung.

Wird von einem Bau eines UG und eines OG ausgegangen, beträgt der minimale Fussabdruck für ebenerdig notwendige Nutzungen 2'680 m² (Turnhalle, Fahrzeughalle und notwendige Umgebung Werkhof und Feuerwehr).

Fläche Parzelle 656 4'201 m²

Neuanlagen

Zwingend ebenerdige Anlagen 2'680 m²

Strassenabstand (5 m) / Grenzabstand (4 m) 1'380 m²

Total 4'060 m²

³ Doppeltturnhalle Baspo-Norm

⁴ 579 Veloabstellplätze (Annahme 1 m² pro Parkplatz) / 23 Autoabstellplätze (Annahme 12.5 m² pro Parkplatz) – Berechnung nach Art. 49ff BauV

⁵ Fahrzeughalle, Materialraum, Werkstatt, Aufenthaltsraum, Garderoben, Nasszelle, WC

⁶ Salzsilo, Waschplatz, Umschlagplatz, Mischgutmulde, Parkplätze

⁷ Fahrzeughalle, Geräteraum, Materiallager, Büro, Garderobe, Theorieraum, Dusche, WC, Werkstatt

⁸ Vorplatzfläche für Einsatz, Parkierung

⁹ Büro, Empfangsbereich, Besprechungszimmer, Archivräume, Hauswart, Aufenthaltsraum, WC, Dusche, Materiallager

¹⁰ Parkierung

Weiter bedarf es zusätzliche Flächen für die Erschliessung und Regenabwasserversickerung (Versickerungsanlage) gemäss Gewässerschutzgesetzgebung.

Der Bedarf an öffentlicher Infrastruktur ist mit der Flächenberechnung ausgewiesen. Beachtet werden muss zudem, dass allenfalls die Erstellung eines UG nicht möglich ist und somit die Parzelle nicht ausreichen wird, um alle öffentlichen Bedürfnisse zu decken, wovon die Gemeinde ausgehen muss. Denn es muss bekanntlich auch dem Ortsbildschutz entsprechend Rechnung getragen werden.

Die optimale Nutzung wird mit einer ÜZ von min. 0.5 und der Durchführung eines qualitativen Verfahrens sichergestellt.

6.2 Kapitel 9.3: Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen

Im Kapitel 9.3.1 ist geschrieben, dass im Herbst 2017 die Inventarisierung von zehn Schutzgebieten durch den archäologischen Dienst des Kantons Bern vorgenommen wurde. Dies ist gemäss Hinweis AGR nicht korrekt und wird deshalb gestrichen. Weiter wird eine Präzisierung im Text vorgenommen.